

**TÒA ÁN NHÂN DÂN.
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 85/2023/DS-PT

Ngày: 12-01-2023.

V/v: “Tranh chấp chia tài sản chung”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Diệp.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.
Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thuỳ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 437/2022/TLPT-DS ngày 15/11/2022 “Tranh chấp chia tài sản chung”; Do bản án dân sự sơ thẩm số 249/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6178/2022/QĐ-PT ngày 07/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13/2023/QĐ-PT ngày 03/01/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Đăng C, sinh năm 1963; Hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố P, phường T, quận N, thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: D đường M, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị Thanh D, sinh năm 1995; trú tại: A chung cư L, Khu phố F, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh - đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đặng Đình T, Giám đốc Trung tâm tư vấn pháp luật tại Thành phố H - Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt, có gửi bài bảo vệ).

2. Bị đơn: Bà Lê Thùy V, sinh năm 1972; Địa chỉ: G đường C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông **Phạm Văn S**, sinh năm 1983, trú tại: **D đường H, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh** - đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/12/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Trương Văn T1**, Luật sư **Công ty L** và cộng sự - Thuộc **Đoàn Luật sư Thành phố H** (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Hoàng P**, sinh năm 1945;

3.2. Bà **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: **4 đường H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp của ông **P**, bà **H**: Ông **Dương Ngọc H1**, sinh năm 1981; trú tại: **8 đường N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** - đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/3/2022) (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Ông **Dương Ngọc H1**, sinh năm 1981; Địa chỉ: **8 đường N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.4. Ông **Hoàng Trí D1**, sinh năm 1973; Địa chỉ: **4 đường H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.5. Ông **Hoàng Mạnh T2**, sinh năm 1977; Địa chỉ: **G đường T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. **Nguyên đơn trình bày:** Trước đây ông **Dương Đăng C** là Việt kiều định cư ở **Cộng hòa S**. Vào năm 2017, ông **C** về Việt Nam có quen biết với bà **Lê Thùy V**, sau đó hai người chung sống với nhau như vợ chồng. Đầu năm 2018, ông **C** và bà **V** có thỏa thuận thống nhất cùng nhau góp tiền để mua căn nhà **số G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** của vợ chồng ông **Hoàng P** và bà **Nguyễn Thị Thanh H** (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 963968, sổ vào sổ cấp GCN: CH03347 do Ủy nhân dân **quận T** cấp ngày 07/01/2017) với giá là 58.000.000.000 đồng. Do thời điểm này ông **C** đang có vợ là bà **Trịnh Thị H2** và vợ chồng ông đang làm thủ tục ly hôn, để tránh việc tranh chấp tài sản giữa hai bên nên ông **C** có đề nghị bà **V** là người trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà và đứng tên trên giấy tờ căn nhà (chỉ trao đổi miệng, không có văn bản). Ngoài trừ việc đứng tên ký hợp đồng mua bán với vợ chồng ông **P** và đứng tên trên giấy tờ nhà là bà **V** thì các vấn đề còn lại liên quan đến việc mua bán căn nhà như thỏa thuận về giá cả, đặt cọc, thanh toán... đều do ông **C** trực tiếp trao đổi và thống

nhất với bên bán nhà. Bà H2 là vợ đã ly hôn của ông cũng đã có văn bản xác nhận đây là tài sản riêng của ông C1, bà không có ý kiến, không tranh chấp.

Thực hiện theo thỏa thuận, ông C đã chuyển từ tài khoản của ông số tiền 1.000.000.000 đồng vào số tài khoản: 0071001180908 mở tại Ngân hàng TMCP N (V1) đứng tên Dương Ngọc H1 theo chỉ định của vợ chồng ông P để thanh toán tiền đặt cọc mua căn nhà G C (Ủy nhiệm chi số 020218.1634.0119 ngày 02/02/2018 tại V1 - chi nhánh Đ).

Tiếp theo ông C chuyển tiếp số tiền 30.000.000.000 đồng từ tài khoản của ông vào số tài khoản: 0071002255432 mở tại V1 đứng tên Hoàng Trí D1 theo chỉ định của vợ chồng ông P để thanh toán tiền mua căn nhà (Ủy nhiệm chi tại Ngân hàng TMCP Q - chi nhánh Thành phố H ngày 07/02/2018). Cùng ngày giữa bà V và vợ chồng ông P đã ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nội dung của văn bản này hoàn toàn được lập theo sự thống nhất trước đó giữa ông C, bà V và vợ chồng ông P, bà H.

Đến nay, việc mua bán căn nhà đã được thực hiện xong. Căn nhà đang được bà V trực tiếp quản lý, sử dụng và các giấy tờ liên quan đến căn nhà đều do bà V đứng tên. Để mua căn nhà nêu trên, ông C đã thanh toán cho bên bán nhà số tiền 31.000.000.000 đồng (tương ứng với tỷ lệ 53,45% tổng giá trị mua căn nhà).

Sau đó, giữa ông C và bà V phát sinh mâu thuẫn liên quan đến quyền sở hữu căn nhà G C do bà V phủ nhận toàn bộ công sức đóng góp của ông C trong việc chi trả tiền mua căn nhà, bà V không đồng ý phân chia căn nhà G C. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung là căn nhà G C, ông C yêu cầu được chia 53,45% giá trị tương ứng với giá trị phần tài sản chung ông được hưởng, chia cho bà Lê Thùy V 46,55% giá trị phần tài sản của căn nhà. Ông C đề nghị được nhận giá trị tài sản của căn nhà, còn bà V được nhận hiện vật và bà V có trách nhiệm thanh toán lại cho ông C số tiền tương ứng với 53,45% giá trị căn nhà theo giá trị thị trường tại thời điểm thanh toán.

2. Bị đơn trình bày: Bà Lê Thùy V và ông Dương Đăng C có thời gian chung sống như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Vào năm 2018, bà V có mua căn nhà số G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H với giá 58.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận giữa các bên, bà V đã đặt cọc số tiền 1.100.000.000 đồng chia làm 02 lần để đảm bảo việc mua bán nhà, cụ thể: Lần 1: khoảng tháng 01/2018, bà V đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông P, bà H. Lần 2: Do bận công việc nên bà V có nhờ ông C chuyển khoản giúp số tiền 1.000.000.000 đồng để đặt cọc mua căn nhà trên. Ngày 02/02/2018, ông C có chuyển giúp bà V

số tiền 1.000.000.000 đồng vào tài khoản số 0071001180908 mở tại Ngân hàng TMCP N, chủ tài khoản là ông Dương Ngọc H1 theo yêu cầu của bên bán nhà.

Ngày 07/02/2018, giữa vợ chồng ông P, bà H và bà V có ký Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số G C tại nhà ông P, bà H. Cùng ngày các bên đã lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, công chứng số 001093, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận, bà V thanh toán tiền mua nhà bằng hình thức chuyển vào tài khoản của các ông Hoàng Trí D1, Dương Ngọc H1 và Hoàng Mạnh T2 (là con trai và con rể của ông P, bà H) theo yêu cầu của bên bán nhà, cụ thể:

Ngày 07/02/2018, bà V trực tiếp chuyển khoản số tiền 17.000.000.000 đồng vào tài khoản số 0071001180908 của ông Dương Ngọc H1 mở tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Q1.

Ngày 07/02/2018, bà V trực tiếp chuyển khoản 7.000.000.000 đồng vào tài khoản số 0071001395232 của ông Hoàng Mạnh T2 mở tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Thành phố H.

Trong ngày 07/02/2018, bà V có nhờ ông Dương Đăng C chuyển giúp bà V số tiền 30.000.000.000 đồng vào tài khoản số 0071002255432 của ông Hoàng Trí D1 mở tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh K. Trước khi chuyển tiền, bà V đã yêu cầu ông C phải ghi rõ nội dung chuyển tiền là bà Lê Thùy V trả tiền mua căn nhà G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào nội dung chuyển tiền thể hiện tại Ủy nhiệm chi lập ngày 07/02/2018 của Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Thành phố H có nội dung: “Lê Thùy V trả tiền mua căn nhà G C, Phường B, quận T”. Như vậy, người chuyển tiền thanh toán tiền mua nhà chính là bà V, chứ không phải ông Dương Đăng C.

Ngày 12/3/2018, bà V tiếp tục chuyển khoản số tiền còn lại 2.900.000.000 đồng vào tài khoản số 0071002255432 của ông Hoàng Trí D1 mở tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh K. Bà V đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động đứng tên vào ngày 12/02/2018. Sau đó, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 553712 đứng tên Lê Thùy V vào ngày 02/10/2020.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Nguồn gốc căn nhà và đất số G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là của vợ chồng ông Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 963968, số vào sổ cấp GCN: CH03347 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2017. Vào đầu năm 2018, bà Lê Thùy V cùng ông Dương Đăng C có đến nhà gặp ông P, bà H để đặt vấn đề mua căn nhà G C. Sau khi thống nhất, ông P và bà H đồng ý bán căn nhà trên với giá là 58.000.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận thanh toán nhiều lần bằng nhiều phương thức khác nhau (đưa trực tiếp, chuyển vào tài khoản của con trai và con rể ông P, bà H).

Lần 1: 100.000.000 đồng;

Lần 2: 1.000.000.000 đồng;

Lần 3: 17.000.000.000 đồng;

Lần 4: 30.000.000.000 đồng;

Lần 5: 7.000.000.000 đồng;

Lần 6: 2.900.000.000 đồng;

Căn nhà G C đã được chuyển nhượng hợp pháp theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 001093, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh và hiện tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T đã cập nhật biến động đứng tên bà Lê Thùy V vào ngày 12/02/2018. Ông P và bà H xác nhận đã nhận đủ tiền thanh toán theo hợp đồng mua bán các bên ký kết và đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật. Đối với tranh chấp giữa ông Dương Đăng C và bà Lê Thùy V, ông P và bà H không có ý kiến.

Tại đơn tường trình ngày 19/3/2022, ông P và bà H xác nhận trong suốt quá trình mua bán căn nhà G C, ông P và bà H đều thương lượng đồng thời với bà V và ông C, việc để bà V đứng tên trên hợp đồng mua bán nhà là ý kiến cuối cùng mà ông bà nhận được từ bà V và ông C.

3.2. Ông Dương Ngọc H1 trình bày: Ông Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H là bố mẹ vợ của ông. Theo đề nghị của ông P, bà H cũng như theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn nhà G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông H1 có nhận thay cho ông P và bà H số tiền 18.000.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền từ ông Dương Đăng C và bà Lê Thùy V chuyển, ông H1 đã đưa lại toàn bộ số tiền trên cho ông P và bà H. Về tranh chấp giữa ông Dương Đăng C với bà Lê Thùy V liên quan đến căn nhà G C, ông H1 không có ý kiến, ông H1 không liên quan đến việc mua bán căn nhà này.

3.3. Ông Hoàng Trí D1 trình bày: Ông Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H là cha mẹ của ông. Vào năm 2018, cha mẹ ông có bán căn nhà và đất G C,

Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thùy V. Theo thỏa thuận giữa các bên thì bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền 30.000.000.000 đồng và số tiền 2.900.000.000 đồng vào tài khoản: 0071002255432 đứng tên Hoàng Trí D1 tại V1 - CN K. Ông D1 chỉ là người nhận thay tiền bán nhà cho cha mẹ và ông D1 không liên quan đến việc mua bán căn nhà này. Sau khi nhận tiền từ ông C và bà V chuyển, ông D1 đã đưa lại toàn bộ số tiền trên cho ông P và bà H. Về tranh chấp giữa ông Dương Đăng C với bà Lê Thùy V liên quan đến căn nhà G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông D1 không có ý kiến.

3.4. Ông Hoàng Mạnh T2 trình bày: Ông Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H là cha mẹ của ông. Vào năm 2018, cha mẹ ông có bán căn nhà và đất G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thùy V. Theo thỏa thuận giữa các bên thì bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền 7.000.000.000 đồng vào tài khoản đứng tên Hoàng Mạnh T2. Ông T2 chỉ là người nhận thay tiền bán nhà cho cha mẹ và ông T2 không liên quan đến việc mua bán căn nhà này. Sau khi nhận tiền từ bà V chuyển, ông T2 đã đưa lại toàn bộ số tiền trên cho ông P và bà H. Đối với tranh chấp giữa ông Dương Đăng C với bà Lê Thùy V liên quan đến căn nhà G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ông T2 không có ý kiến.

4. Bản án sơ thẩm số 249/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Đăng C đòi chia 53,45% giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 553712, sổ vào sổ cấp GCN: CS00609 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 02/10/2020 cho bà Lê Thùy V) bằng 45.649.324.899 đồng và chia cho bà Lê Thùy V 46,55% giá trị tài sản bằng 39.756.334.406 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

5. Ngày 29/8/2022, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

6. Tại phiên toà phúc thẩm:

6.1. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6.2. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn đề nghị được nhận giá trị tiền theo tỷ lệ sở hữu ở thời điểm thi hành án và nếu hết thời gian tự nguyện thi hành án, bị đơn không có khả năng hoàn trả thì ông **C** được quyền yêu cầu phát mãi tài sản để chia theo tỷ lệ.

6.3. Bị đơn đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

6.4. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn không có chứng cứ mới để thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

6.5. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của ông **Dương Đăng C** trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Mặc dù hai bên không có thoả thuận mua chung nhà nhưng có cơ sở ông **C** đã chuyển số tiền 31.000.000.000 đồng để thanh toán cho việc mua căn nhà **G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**. Bà **V** cho rằng đã trả số tiền 31.000.000.000 đồng cho ông **C** bằng tiền mặt nhưng không có căn cứ chứng minh. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không xem xét toàn diện vụ án. Do đó, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của ông **Dương Đăng C** làm trong thời hạn, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 249/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

2. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Cấp sơ thẩm cho rằng:

- Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 963968, số vào sổ cấp GCN: CH03347 do **Ủy ban nhân dân quận T**, Thành

phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2017, nhà đất đã được cập nhật biến động đứng tên bà **Lê Thùy V** vào ngày 12/02/2018, sau đó bà **V** được **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 553712, số vào sổ cấp GCN: CS00609 vào ngày 02/10/2020. Thời điểm ký hợp đồng công chứng, cấp giấy ông **C** không phản đối khi bà **V** đứng tên. Đây là tài sản đứng tên riêng của bà **V**.

- Giữa bà **V** và ông **C** không có văn bản thoả thuận góp tiền mua chung căn nhà **G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**. Ngoài lời trình bày của mình, ông **C** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa ông và bà **V** có thoả thuận góp tiền mua nhà.

- Ủy nhiệm chi ông **C** chuyển tiền cho bên bán nhà có nội dung là “**Lê Thùy V trả tiền mua căn nhà G C, P, Quận T**” mà không phải ông **C** trả tiền mua nhà.

- Ông **C** và bà **V** không phải là vợ chồng hợp pháp nên không có cơ sở xác định đây là tài sản chung hợp nhất của ông **C** và bà **V** theo quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 và Điều 213 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tên cơ sở đó, cấp sơ thẩm xác định tài sản đang tranh chấp là tài sản riêng của bà **V**.

Xét thấy,

+ Dương sự không cung cấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà nhưng theo nội dung chuyển khoản ngày 02/02/2018 từ tài khoản của ông **C** số tiền 1.000.000.000 đồng vào số tài khoản: 0071001180908 mở tại **Ngân hàng TMCP N (V1)** đứng tên **Dương Ngọc H1** (theo chỉ định của vợ chồng ông **P**) là “DUONG DANG CHIEN TRA TIEN HOP DONG DAT COC MUA CAN NHA 70-70A CUU LONG P.2 TAN BINH **TP**. DUONG NGOC HIEP”.

Như vậy, người đặt cọc để mua căn nhà này là ông **C** chứ không phải bà **V**. Do đó, nếu chỉ căn cứ vào nội dung của những tờ ủy nhiệm chi để cho rằng ai là người thanh toán tiền mua nhà thì ông **C** mới là người đã thanh toán tiền đặt cọc mua nhà. Nếu giữa ông **C**, bà **V** là hai cá thể độc lập và không có bất cứ sự thoả thuận nào thì bên bán nhà đã vi phạm việc nhận cọc một người nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho một người khác.

Do việc chuyển khoản không phải vào chính tài khoản của người bán nhà mà chuyển qua một người khác nên nội dung chuyển khoản có nội dung ghi việc mua bán căn nhà đứng tên bà **V** trên cơ sở hợp đồng công chứng chỉ là xác nhận với bên bán. Nội dung này không là cơ sở để xác định đó là tiền của bà **V** hay ông **C**.

Tại bản tường trình ngày 19/3/2022 người bán nhà xác nhận “Toàn bộ quá trình mua bán, chúng tôi đều thương lượng đồng thời với bà V và ông C. Việc bà V đứng tên trên hợp đồng mua bán là ý kiến cuối cùng mà chúng tôi nhận được từ ông bà”.

Như vậy, có cơ sở xác định giữa bà V và ông C có sự bàn bạc, thoả thuận cùng mua nhà, phương thức thanh toán tiền và ai là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Việc không có văn bản thoả thuận giữa các bên là xuất phát từ mối quan hệ yêu thương, chung sống như vợ chồng, hứa hẹn tiến tới hôn nhân giữa ông C, bà V.

Do đó, không thể chỉ căn cứ vào những tờ giấy uỷ nhiệm chi có nội dung bà V thanh toán tiền mua nhà, hợp đồng mua bán và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đứng tên bà V hay giữa bà V, ông C không phải là vợ chồng hợp pháp để xác định đó là tài sản riêng của bà V mà cần xem xét xác định nguồn gốc số tiền 58.000.000.000 đồng thanh toán cho bên bán nhà để mua tài sản trên tại thời điểm giao dịch thuộc quyền sở hữu của ai vì theo quy định tại điều 208 Bộ luật dân sự năm 2015 căn cứ xác lập quyền sở hữu ngoài theo thoả thuận còn theo quy định của pháp luật và theo tập quán. Theo tập quán quy luật hiển nhiên ai sở hữu số tiền để thanh toán mua vật thì người đó sẽ được sở hữu vật.

Quá trình mua căn nhà trên được thanh toán thành nhiều đợt:

+ Vào tháng 01/2018, ông C, bà V đã đưa cho ông P, bà H 100.000.000 đồng tiền mặt.

+ Phần còn lại 57.900.000.000 đồng. Trong số tiền này, hai bên đều thừa nhận:

- Ông C đã chuyển khoản 31.000.000.000 đồng thanh toán cho bên bán nhà từ số tài khoản của ông C đến số tài khoản do bên bán chỉ định, cụ thể:

Lần 1: Ngày 02/02/2018, đã chuyển số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng vào tài khoản: 0071001180908 đứng tên Dương Ngọc H1 tại VCB S theo yêu cầu của bên bán nhà.

Lần 2: Ngày 07/02/2018, đã chuyển số tiền 30.000.000.000 đồng vào tài khoản: 0071002255432 đứng tên Hoàng Trí D1 tại V1 theo yêu cầu của bên bán nhà.

- Bà V đã chuyển khoản thanh toán 26.900.000.000 cho bên bán nhà từ số tài khoản của bà V đến số tài khoản do bên bán chỉ định, cụ thể:

Lần 1: Ngày 07/02/2018, đã chuyển số tiền 17.000.000.000 đồng vào tài khoản: 0071001180908 đứng tên Dương Ngọc H1 tại V1-C3;

Lần 2: Ngày 07/02/2018, đã chuyển số tiền 7.000.000.000 đồng vào tài khoản: 0071001395232 đứng tên **Hoàng Mạnh T2** tại **V1 - CN Thành phố H.**

Lần 3: Ngày 12/3/2018, đã chuyển số tiền còn lại 2.900.000.000 đồng vào tài khoản: 0071002255432 đứng tên **Hoàng Trí D1** tại **V1 - CN K.**

Bà **V** cho rằng ngày 07/2/2018 bà bận việc nên nhờ ông **C** chuyển khoản giúp nhưng thực tế cùng thời điểm ngày 07/02/2018 tại **Ngân hàng V1**, bà **V** đã chuyển số tiền để thanh toán nhà đất trên cho bên mua là 24.000.000.000 đồng; Bà **V** cũng cho rằng thời điểm đó bà có tiền mặt nhưng vì bên bán không nhận tiền mặt nên bà nhờ ông **C** chuyển khoản, lời khai này không thuyết phục, vì sao bà **V** không chọn giải pháp nộp số tiền mặt đó vào tài khoản của bà để chuyển cho bên bán mà phải nhờ ông **C** chuyển khoản bằng tiền của ông từ tài khoản của ông?

Tại biên bản đối chất ngày 29/6/2022, tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm bà **V** đều thừa nhận số tiền 31.000.000.000 đồng ông **C** chuyển tiền để thanh toán tiền mua nhà là tiền của ông **C**. Bà **V** xác nhận bà và ông **C** không có văn bản thoả thuận vay mượn tiền nhưng bà đã trả lại cho ông **C** 31.000.000.000 đồng bằng tiền mặt tổng cộng 05 lần từ tháng 02/2018 đến tháng 10/2019. Tuy nhiên, bà **V** không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh bà đã trả lại số tiền 31.000.000.000 đồng cho ông **C**.

Như vậy, có cơ sở xác định trong số tiền 58.000.000.000 đồng để mua nhà đất **số G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**, ông **C** đã thanh toán cho ông **P**, bà **H** 31.000.000.000 đồng và bà **V** đã thanh toán 27.000.000.000 đồng tương đương tỉ lệ ông **C** đã thanh toán 53,45% giá trị mua căn nhà, bà **V** đã thanh toán 46,55% giá trị mua căn nhà.

Phần tỉ lệ sở hữu của ông **C** và bà **V** đối với tài sản nhà và đất **G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** được xác định tương đương với số tiền mỗi người đã bỏ ra để thanh toán tiền mua nhà.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm.

Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 28/4/2022, nhà đất **số G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** trị giá 85.405.659.305 đồng. Kết quả định giá này các đương sự không tranh chấp nên là cơ sở để xem xét giải quyết vụ án.

Do bà **V** đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở **số G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** và ông **C** cũng chỉ yêu cầu nhận giá trị phần sở hữu bằng tiền nên ưu tiên cho bà **V** được nhận hiện vật và có nghĩa vụ hoàn tiền cho ông **C** theo tỷ lệ 53,45% tương đương 45.649.324.898 đồng.

Yêu cầu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho nguyên đơn là nếu quá thời hạn tự nguyện thi hành án, bà **V** chưa thực hiện nghĩa vụ giao tiền thì ông **C** có quyền yêu cầu phát mãi tài sản là nhà đất **số G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** để chia theo tỷ lệ. Yêu cầu này phù hợp quy định của pháp luật nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các đương sự nên được chấp nhận.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí trên giá trị phần tài sản chung được chia: Ông **C** phải chịu án phí theo quy định trên số tiền 45.649.324.898 đồng; bà **V** phải chịu án phí theo quy định trên số tiền 39.756.334.407 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận, sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 309, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 207, 208, 209 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của ông **Dương Đăng C.**

2. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Dương Đăng C.** Sửa bản án sơ thẩm số 249/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

Tuyên xử:

- Xác định nhà đất **số G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 553712 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 02/10/2020 là tài sản chung của ông **Dương Đăng C** và bà **Lê Thùy V** theo tỷ lệ: ông **Dương Đăng C** 53,45%, bà **Lê Thùy V** 46,55%.

- Bà **Lê Thùy V** có nghĩa vụ hoàn trả cho ông **Dương Đăng C** số tiền 45.649.324.898 đồng.

- Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn tiền, bà **Lê Thùy V** được trọn quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất **số G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Quá thời hạn tự nguyện thi hành án, bà **Lê Thùy V** không thực hiện nghĩa vụ hoàn đủ số tiền trên thì ông **Dương Đăng C** được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ nhà đất **số G C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 553712 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 02/10/2020. Số tiền phát mãi sau khi trừ các khoản chi phí, lệ phí hợp lý sẽ chia theo tỷ lệ:

- Ông **Dương Đăng C** được nhận 53,45%.
- Bà **Lê Thùy V** được nhận 46,55%.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Dương Đăng C** phải chịu án phí là 153.649.325 đồng và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 80.725.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0030755 ngày 23/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông **C** còn phải nộp thêm 72.924.325 đồng.

- Bà **Lê Thùy V** phải chịu án phí là 147.756.334 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Dương Đăng C** không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả ông **C** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0031906 ngày 08/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Bình;
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

Châu Thị Diệp