TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 171a/2024/DS-PT
Ngày: 04 - 4 - 2024
V/v Đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 3 và ngày 04 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 426/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2020 về việc "Đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1830/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 652/2024/QĐPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/ Ông Trần Văn L, sinh năm 1949 (vắng mặt);
2/ Bà Trần Nguyễn H (Nguyễn Thị Dung H), sinh năm 1953 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: 2643 E, W, NC 27127 USA

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 452/6 H, Phường A, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Trần Công Ly T - Văn phòng Luật sư Trần Công Ly T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

Luật sư Nguyễn Anh T – Công ty TNHH T – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (vắng mặt)

- *Bị đơn*:

1/ Bà Trần Thị H, sinh năm 1941 (xin vắng mặt);

Địa chỉ : 39 - 41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Ông Lý Văn L, sinh năm 1948 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn : ông Phạm Đức T, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 178/4/10A P, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* :

1/ Bà Lý Thị Châu L (có mặt)

2/ Ông Lý Quốc V (chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ theo tố tụng:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Quốc V:

2.1/ Ông Lý Văn L (xin vắng mặt)

2.2/ Bà Trần Thị H (xin vắng mặt)

2.3/ Bà Nguyễn Thị Lệ C (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

2.4/ Ông Lý Quốc N (xin vắng mặt)

2.5/ Bà Lý Ngọc L (xin vắng mặt)

3/ Bà Nguyễn Thị Lệ C (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

4/ Lý Quốc N (xin vắng mặt)

5/ Lý Ngọc L (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 39 - 41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ủy ban nhân dân quận P (vắng mặt)

Địa chỉ: 155 N, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Phòng Công chứng số 6

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Hồng P (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 41A N, Phường D, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

8/ Công ty TNHH C

Địa chỉ: 46 N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Văn K, sinh năm 1988 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 32 Đường 6, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

9/ Công ty TNHH T

Địa chỉ: 46 N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn K, sinh năm 1988 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 32 Đường 6, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Trần Văn L, Trần Nguyễn H (do ông Nguyễn Minh T đại diện theo ủy quyền), bị đơn là ông Lý Văn L, Trần Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị Châu L.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Trần Nguyễn H (Nguyễn Thị Dung H) và trình bày của ông Nguyễn Minh T đại diện của nguyên đơn như sau:

Bà Trần Thị H là em gái của ông Trần Văn L. Ông Trần Văn L và vợ là bà Hòa định cư tại Hoa Kỳ có gửi tiền, vàng nhiều lần cho bà H, cùng chồng là Lý Văn L, cụ thể như sau:

Năm 1992, bà Trần Thị H có mượn của ông L 22 lượng vàng SJC để sửa chữa căn nhà số 41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc giao nhận vàng không có biên nhận nhưng thông qua các thư viết tay ngày 06/01/1992, 19/3/1992, 28/6/1992, 17/9/1992 thì bà Trần Thị H xác nhận đã nhận số tiền trên của ông Trần Văn L. Năm 1995, bà Trần Thị H có đề nghị ông Trần Văn L mua căn nhà số 39 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, liền kề căn nhà số 41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 140 lượng vàng, bà H đề nghị đại diện đứng tên căn nhà và đề nghị nếu ông Trần Văn L không mua mà có khả năng thì cho bà H mượn vàng 05 năm sau bà sẽ trả hết vốn cho ông L. Do là anh em ruột nên ông Trần Văn L tin lời của bà Trần Thị H, ông Trần Văn L đã gửi cho bà H tổng cộng 140 lượng vàng SJC. Việc giao tiền cho bà Trần Thị H được thể hiện tại: Biên nhận kiều hối số **5** ngày 08/10/1995, nhận 400 chỉ vàng SJC; Biên nhận kiều hối số **10** ngày 21/11/1995, nhận 400 chỉ vàng SJC; Biên nhận kiều hối số **1** ngày 22/11/1995, nhận 100 chỉ vàng SJC; và một biên nhận bị thất lạc. Việc giao nhận vàng còn được bà Trần Thị H xác nhận tại các thư tay ngày 07/9/1995, 18/11/1995, 24/11/1995, 28/11/1995. Năm 2008, ông Trần Văn L và bà Trần Nguyễn H (Nguyễn Thị Dung H) có cho vợ chồng bà Trần Thị H mượn 100.000 đôla Mỹ để làm ăn. Số tiền này bà DH mượn bà Nguyễn Thị CH và nhờ bà CH chuyển sang cho bà Trần Thị H theo Giấy Biên nhận giao tiền ngày 05/01/2009 và biên nhận ngày 08/01/2009, 19/02/2008, 13/03/2008, 31/03/2008.

Nay, nguyên đơn yêu cầu: Bị đơn phải trả nguyên đơn cả vốn và tiền chênh lệch tổng cộng là: 152 lượng vàng SJC, 100.000USD và tiền trượt giá của căn nhà 39- 41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là 12.471.375.000 đồng (mười hai tỷ bốn trăm bảy mươi mốt triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn tiền đồng). Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ở số 23890 do Phòng Công chứng số 6 ký chứng nhận ngày 04/11/2010, hủy giấy chứng nhận mà Uỷ ban nhân dân quận P cấp cho bà Lý Thị Châu L, tại căn nhà 39 - 41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn là bà Trần Thị H có ủy quyền cho bà Trần Thị Thanh V là đại diện hợp pháp của trình bày: Bà Trần Thị H không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu nguyên đơn.

Bị đơn ông Lý Văn L trình bày: Ông không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn. Phần nhà mà nguyên đơn tranh chấp là do ông bỏ tiền mua và vợ chồng ông cùng đứng tên. Căn 39 P ông mua của ông Bùi Vạn Đ với giá 100.000.000 đồng vào năm 1996. Căn 39+41 (lầu 1) và 41 (trệt) ông mua của ông Nguyễn Trọng N và Nguyễn Thị Bích L với giá 35.000.000 đồng vào năm 1997, việc mua bán có lập hợp đồng, việc giao dịch mua bán ông thực hiện thông qua môi giới nên không nhớ được giá thực tế là bao nhiêu. Khi mua nhà do thiếu tiền nên vợ chồng ông có thế chấp căn nhà 41 P để lấy tiền mua 2 căn trên. Việc mua bán có hồ sơ pháp lý đầy đủ, nhà thuộc sở hữu của ông thì ông có quyền mua bán tặng cho bất cứ ai, việc Ủy ban nhân dân quận P cấp giấy cho bà Lý Thị Châu L là hợp pháp. Ông không đồng ý đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữ vợ chồng ông và bà Lý Thị Châu L và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Lý Thị Châu L. Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lý Thị Châu L trình bày: Nhà 39-41 P, Phường A, quận P bà mua là hợp pháp, bà đã thực hiện đúng pháp luật trong quy trình mua nhà và đã được Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/11/2010. Do đó bà là chủ sở hữu hợp pháp nhà số 39-41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Tòa án hủy bỏ biện pháp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bởi vì việc ngăn chặn làm ảnh hưởng tới quyền lợi hợp pháp của bà và đề nghị Tòa không đưa bà vào tham gia tố tụng vì bà không liên quan đến tranh chấp giữa ông Trần Văn L với bà Trần Thị H.

Bà Trần Thị Kim T đại diện Ủy ban nhân dân quận P trình bày: Căn nhà số 39 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) số CH02965 ngày 19/11/2010 cho bà Lý Thị Châu L. Trước đây, căn nhà này do 03 căn nhà hợp thửa tạo thành, gồm: Căn 39 P, căn 41 P và căn 41 (trệt) phía sau + 39-41 (lầu 1) phía sau P. Căn nhà 41 P thuộc sở hữu Nhà nước và đã bán hóa giá cho ông Lý Văn L, bà Trần Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 1124/HGN ngày 12/10/1991 của Sở Nhà đất với cấu trúc trệt, diện tích khuôn viên là 56,98m^2. Năm 1992 ông L

xây dựng căn nhà trên theo Giấy phép khởi công số 939/GPKC92 ngày 25/4/1992 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp, theo bản vẽ đính kèm giấy phép khởi công ghi nhận hiện trạng nhà phía trên phần diện tích (3,15m x 4,45m) do hộ khác sử dụng, do đó chỉ cải tạo sửa chữa nhỏ và xây mới phần diện tích (5m x 3,15m). Căn nhà 39 P thuộc sở hữu của ông Bùi Vạn Đ theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 2302/GP-UB-DV ngày 04/11/1991 của Ủy ban nhân dân quận P, với loại nhà phố trệt, diện tích xây dựng là 63,58m^2. Theo bản vẽ hiện trạng nhà được Sở Nhà đất kiểm tra ghi nhận hiện trạng nhà phía trên phần diện tích (3,5m x 8,7m) do hộ khác sử dụng. Ngày 09/01/1996 ông Định lập Hợp đồng số 161/HĐ-MBN chuyển nhượng căn nhà này cho bà Trần Thị H và Lý Văn L tại Phòng Công chứng Nhà nước số 1 Thành phố Hồ Chí Minh, đã trước bạ ngày 16/01/1996, được Sở Nhà đất xác nhận đăng ký ngày 24/01/1996. Căn nhà 39-41 (lầu 1) phía sau và 41 (trệt) phía sau đường P thuộc sở hữu Nhà nước và đã bán hóa giá cho ông Hoàng Trọng Nghiêm, bà Nguyễn Thị Mỹ Liên theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5229/96 ngày 05/12/1996 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích khung viên là 62,64m2 (sử dụng riêng là 20,25m2, sử dụng chung là 42,39m2). Ngày 01/02/1997 ông Nghiên – bà Liêm lập hợp đồng số 909/HĐ- MBN chuyển nhượng căn nhà này cho bà Trần Thị H và ông Lý Văn L tại phòng công chứng Nhà Nước Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, đã trước bạ ngày 03/03/1997, được sở nhà đất xác nhận đăng kí tại mục VI – Giấy chứng nhận ngày 10/04/1997. Tháng 10/2007, ông Lý Văn L nộp hồ sơ đăng ký hợp 3 thửa căn nhà trên và được Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận số 3007/2007/UB- GCN ngày 29/11/2007. Trong quá trình sử dụng nhà từ năm 2007 đến nay Ủy ban nhân dân quận P đã thông tin cho quý tòa tại Công văn 28/UBND- TNMT ngày 16/06/2014.

Bà Phan Thị Hồng P đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 6 trình bày: Vào ngày 04/11/2010, Phòng Công Chứng Số 6 có chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 39- 41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên bán là ông Lý Văn L, bà Trần Thị H và bên mua là bà Lý Thị Châu L số chứng hợp đồng 23890. Căn cứ vào Điều 8 Luật Công Chứng: "Người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự, xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó". Căn cứ Điều 55 Luật Công Chứng: Người yêu cầu công chứng nộp một bộ hồ sơ yêu cầu công chứng; Công chứng viên tiếp nhận và kiểm tra giấy tờ. Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp quy định pháp luật thì thụ lý. Từ những căn cứ pháp luật nêu trên, Công chứng viên Phòng Công Chứng Số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận hợp đồng mua bán này theo đúng trình tự, thủ tục, nội dung luật định và theo sự thỏa thuận của các đương sự.

Các ông bà Lý Quốc V, Nguyễn Thị Lệ C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Ông Cao Căn Khoa đại diện hợp pháp của Công ty TNHH C và Công ty TNHH T trình bày: Công Ty TNHH T là người sử dụng mặt bằng thuê tại số 39-41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, thực tế người ký hợp đồng thuê là Công ty TNHH C, Công ty C ủy quyền cho ông trực tiếp ký với bà Lý Thị Châu L. Theo hợp đồng thuê mặt bằng được Phòng Công Chứng Số 6 chứng vào ngày 20/03/2014, thời hạn thuê từ 15/03/2014 đến 15/03/2017. Giá Thuê là: 12 tháng đầu 35 triệu đồng/tháng, từ tháng thứ 13 trở đi là 40 triệu đồng/tháng, trả tiền thuê theo hàng tháng và có đặt cọc trước 70 triệu đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng ông hoàn toàn không biết mặt bằng thuê trên có tranh chấp, bên cho thuê cũng có cam kết trong hợp đồng là tài sản cho thuê không có tranh chấp.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị CH trình bày: Ngày 05/01/2009 bà có giao cho bà Trần Thị H số tiền 856.520.000 đồng tương đương 49.000 đôla Mỹ, ngày 08/01/2009 bà có giao tiếp cho bà H số tiền 543.275.000 đồng tương đương 31.000USD. Số tiền trên do bà Nguyễn Trần Dung H tức là Trần Nguyễn H, tên khai sinh là Nguyễn Thị Dung H nhờ bà chuyển cho bà Trần Thị H.

Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký chữ viết trong các giấy tờ nguyên đơn cung cấp; tiến hành định giá tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1830/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 và Quyết định số 242/2020/QĐ-SCBSBA ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Dung H.

2. Buộc bà Trần Thị H và ông Lý Văn L hoàn trả cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Dung H 143 lượng vàng 24K; 9000USD và 1.399.775.000 đồng tương đương số tiền là 7.502.648.000 (bảy tỷ năm trăm lẻ hai triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn) đồng.

3. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 23890 do Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ký chứng nhận ngày 04/11/2010 giữa ông Lý Văn L, bà Trần Thị H và bà Lý Thị Châu L.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn hoàn trả giá trị căn nhà 39-41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là 12.471.375.000 (mười hai tỷ bốn trăm bảy mươi mốt triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng**.**

5. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 53 ngày 19/9/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Hủy bỏ Quyết định thực hiện Biện pháp bảo đảm số 2657 ngày 17/9/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Căn cứ vào bản án này, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P, Ủy ban nhân dân quận P thực hiện các thủ tục hành chính đối với căn nhà 39-41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh đúng quy định pháp luật.

Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày những người được thi hành án gửi đơn yêu cầu thi hành án trả tiền nếu bị đơn chưa thi hành án trả tiền thì hàng tháng bị đơn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí dân sự, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02/12/2020, nguyên đơn là ông Trần Văn L và bà Trần Nguyễn H (Nguyễn Thi Dung H) (đều do ông Nguyễn Minh T đại diện theo ủy quyền) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/12/2020, bị đơn là ông Lý Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/12/2020, bị đơn bà Trần Thị H đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Châu L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và hủy hợp đồng mua bán nhà số 39-41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/12/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Trần Văn L và bà Trần Nguyễn H (Nguyễn Thị Dung H) (đều có ông Nguyễn Minh T đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm xử xác định số vàng nguyên đơn gửi về cho bị đơn toàn bộ là vàng SJC; nguyên đơn cho bị đơn mượn 22 lượng chứ không phải 13 lượng như Tòa sơ sơ thẩm xử; số tiền 100.000USD bị đơn mượn tiền USD nên phải trả bằng tiền USD; yêu cầu xem xét tính tỷ lệ chênh lệch giá trị căn nhà số 39-41 P, quận P vì nguyên đơn gửi 130 lượng vàng SJC về để nhờ bị đơn đứng tên dùm mua nhà 39 và 39/41, thể hiện tại các thư tay 3/9/95, 7/9/95, 3/10/95, 18/11/95, 24/11/95,và 28/11/95 bà H thừa nhận 130 lượng vàng SJC để mua nhà nêu trên như vậy là có sự đầu tư vốn, bên bỏ vốn bên bỏ công. Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và bà Linh

Bị đơn ông Lý Văn L, bà Trần Thị H (có ông Phạm Đức T đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, vẫn giữ kháng cáo yêu cầu sửa

bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì số tiền vàng nguyên đơn gửi về cho bà H để nuôi cha và em của nguyên đơn, không có việc nhờ đứng tên dùm hoặc đầu tư mua nhà; số tiền 100.000 USD nhận từ bà CH chứ không nhận từ nguyên đơn và nhận bằng tiền Việt Nam đồng; không đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bị đơn với bà Linh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Châu L không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, vẫn giữ kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bị đơn với bà Linh và hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Trần Công Ly T xin vắng mặt nhưng gửi bài phát biểu yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và bà Linh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt, vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự này.

[2] Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà Trần Thị H và ông Lý Văn L theo quy định pháp luật. Đối với đĩa CD ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Trần Văn L và bà H thì nguyên đơn yêu cầu giám định giọng nói bà H, bị đơn yêu cầu giám định băng gốc có bị cắt xén, lắp ghép hay không và giám định giọng nói của ông Trần Văn L. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định trưng cầu giám định nhưng nguyên đơn không cung cấp băng gốc, bị đơn bà H không có mặt theo yêu cầu của Tòa án để thu giọng nói mẫu. Tại cấp phúc thẩm các đương sự đều

rút lại yêu cầu giám định giọng nói. Theo quy định tại khoản 2 Đều 95 Bộ tuật Tố tụng dân sự thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận nội dung trong đĩa CD là chứng cứ là đúng quy định pháp luật.

[3] Đối với 22 lượng vàng SJC mà nguyên đơn gửi cho bị đơn vào năm 1992.

[4] Nguyên đơn cho rằng năm 1991 – 1992 bà H có mượn 22 lượng vàng SJC để sửa chữa căn nhà số 41 P. Theo nội dung thư tay ngày 19/3/1992 bà H nêu: "*Anh chị mau giúp cho em mượn 4 cây nữa… Vật liệu em mua hết thảy là 18 cây nay mượn thêm mới đủ*" phù hợp với nội dung thư ngày 06/01/1992: "*em mượn tiền anh chị hơi bị nhiều… Em nhận được 30 chỉ vàng 98t vào ngày 31-12-91*". Tại thư ngày 17/9/1992 bà H xác nhận: "*Em nhận được 3 cây của anh chị 6.8.92 em nhận được tất cả 13 cây em phải chừa lại cho thầy 02 cây đề thầy sài*". Căn cứ vào nội dung các bức thư trên thì bà H thừa nhận có nhận của nguyên đơn 13 cây vàng. Nguyên đơn cho rằng cho mượn 22 lượng vàng SJC nhưng không có chứng cứ chứng minh. Nội dung thư ngày 19/3/1992: "*Vật liệu em mua hết thảy là 18 cây"* chưa đủ cơ sở thể hiện trước đó bà H đã mượn 18 cây vàng từ ông Trần Văn L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H có mượn 13 lượng vàng SJC từ nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Số tiền 100.000 USD gồm các khoản: Bà Nguyễn Thị CH giao cho bà H 856.520.000 đồng (tương đương 49.000 USD) theo biên nhận ngày 05/01/2009 và 543.275.000 đồng (tương đương 31.000 USD) theo biên nhận ngày 08/01/2009; Ông Lý Văn L ký 03 biên nhận, mỗi biên nhận thể hiện có nhận 3.000 USD vào các ngày 19/01/2008, 13/3/2008, 31/3/2008; Số tiền 11.000 USD còn lại nguyên đơn trình bày đã bị thất lạc biên nhận.

Xét thấy, bị đơn thừa nhận có 02 lần nhận tiền từ bà CH, nhưng nhận bằng đồng Việt Nam, việc quy đổi sang USD là do bà CH tự quy đổi. bà CH trình bày số tiền trên là do bà Hòa nhờ bà chuyển cho bà H. Kết luận giám định số 1339/C54B ngày 07/8/2013 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ viết trong 02 biên nhận trên là của bà H. Như vậy, thực tế giữa nguyên đơn và bị đơn có quan hệ vay mượn số tiền này. bà CH chỉ là người trung gian chuyển giao tiền thay cho nguyên đơn. Số tiền bà CH giao cho bị đơn bằng đồng Việt Nam. Khi giao tiền bà CH không thông báo cho bị đơn biết việc quy đổi thành USD. Do đó, việc bà CH tự ý quy đổi sang đồng USD và nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền này bằng USD là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả bằng 1.399.795.000 đồng là phù hợp quy định pháp luật.

Đối với số tiền 9.000 USD theo 03 biên nhận mà ông Lý Văn L đã ký: Mặc dù kết luận số 3548/C54B ngày 28/11/2011 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an nêu không đủ cơ sở xác định chữ ký nhận tiền là của ông Lý Văn L, nhưng tại bản tự khai ngày 21/10/2010 và biên bản hòa giải ngày 16/11/2010 đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận ông Lý Văn L có nhận số tiền này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả 9.000 USD là có căn cứ.

Số tiền 11.000 USD còn lại, nguyên đơn trình bày đã thất lạc chứng từ. Bị đơn không thừa nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi số tiền này là có cơ sở.

[6] Căn cứ Biên nhận kiều hối ngày 25/10/1995, 21/11/1995, 24/11/1995 và tại biên bản hòa giải ngày 16/11/2010 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: "*Chúng tôi thừa nhận năm 1995 ông Trần Văn L, bà Hòa có gửi 130 vàng lượng nhưng trong đó gồm 40 lượng chuyển cho ông ngoại giữ và còn lại 90 lượng để bà H chi phí cho gia đình chứ không phải cho mượn*", thư tay ngày 24/11/1995 bà H xác nhận: "*Em đã nhận đủ 130 cây vàng rồi và em đặt cọc 40 cây vàng…*", có cơ sở xác định bà H có nhận 130 lượng vàng từ nguyên đơn. Bị đơn cho rằng có chuyển cho ông Trần Văn Thuật (cha bà H) 40 lượng vàng, 90 lượng vàng còn lại dùng cho gia đình. Tuy nhiên, ông Thuật đã chết từ năm 1999 nên không thể đối chất, ngoài lời trình bày thì bị đơn không có chứng cứ nào khác chứng minh. Hơn nữa, theo nội dung thư ngày 07/9/1995, 18/11/1995, 24/11/1995 thể hiện bà H dùng số vàng để mua căn nhà số 41 P nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bị đơn.

[7] Xét thấy, theo nội dung các thư ngày 18/11/1995, 24/11/1995 thì bị đơn có dùng 130 lượng vàng của ông Trần Văn L gửi về để mua căn nhà đang tranh chấp. Tuy nhiên, nguyên đơn không chứng minh được căn nhà này là bị đơn mua dùm nguyên đơn. Vì trong các lời khai ông Trần Văn L trình bày: Năm 1995 bà H có đề nghị ông mua căn nhà số 39 liền kề căn nhà số 41 P với giá 140 lượng vàng, nếu ông L không mua thì cho bà H mượn vàng để mua. Lời khai này phù hợp với thư tay ngày 07/9/1995 của bà H có nội dung: "*nếu anh không mua mà khả năng anh có anh cho em mượn 5 năm em trả hết…*". Hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ thể hiện nguyên đơn đồng ý mua nhà theo đề nghị của bị đơn. Lời khai của những người làm chứng cho rằng có việc nguyên đơn nhờ bị đơn mua nhà dùm nhưng không xác định rõ cụ thể là căn nhà nào, mua trong thời gian nào. Việc bà H gửi sơ đồ nhà, thông báo việc sữa chửa cho thuê nhà và tỷ lệ phân chia tiền thuê nhà cho nguyên đơn biết, không đồng nghĩa với việc bị đơn xác định căn nhà là của nguyên đơn. Hơn nữa, căn nhà tranh chấp hiện nay là do 03 căn nhà hợp thành. Trong đó căn nhà 41 là do Nhà nước bán hóa giá cho vợ chồng ông Lý Văn L, bà H từ năm 1991; Căn nhà số 39 và căn nhà 41 (trệt) phía sau + 39-41 (lầu 1) phía sau P ông Lý Văn L, bà H mua vào ngày 09/01/1996 và 01/02/1997. Vậy, trong căn nhà đang tranh chấp hiện nay thì đã có 01 phần diện tích thuộc quyền sở hữu của bị đơn từ năm 1991. Thời điểm bà H viết các thư tay trên thì chưa có giao dịch mua bán 02 căn nhà số 39 và 41 (trệt) phía sau + 39-41 (lầu 1) phía sau P. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả giá trị chênh lệch căn nhà 39 – 41 P là có căn cứ.

[8] Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, triệu tập bị đơn tham gia tố tụng thì ngày 04/11/2010 bà H và ông Lý Văn L đã chuyển nhượng căn nhà đang tranh chấp cho bà Lý Thị Châu L. Xét thấy, việc bị đơn chuyển nhượng căn nhà trên khi biết rõ tài sản này đang bị tranh chấp, khởi

kiện tại Tòa án là không đúng quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng mua bán nhà là có căn cứ.

[9] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng dất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà 39-41 P, Phường A, quận P cho bà Linh. Xét thấy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự , không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đang ký biến động, cấp lại GCNQSD trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, Văn phòng đăng ký đất đai quận P căn cứ vào bản án quyết định của tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy CNSDD cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[10] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 53/2014 ngày 19/9/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, bà H ông L còn nợ ông Trần Văn L nhưng sau đó lại chuyển dịch tài sản cho bà Linh đối với căn nhà 39-41 P thay đổi nhiều người thuê nhà, hiện trạng lại không thể tách rời. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch về tài sản đối với căn nhà trên do đó tiếp tục duy trì để đảm bảo thi hành án là phù hợp.

[11] Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm xác định theo công bố của Công ty Vàng bạc đá quý Sài Gòn (SJC) vào ngày 27/11/2019 thì giá mua của vàng 24K là 41.220.000 đồng/lượng nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên trả vàng 24K là chưa đầy đủ nên bổ sung (SJC) trong quyết định của bản án.

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ và đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị Châu L; không chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Lập luận trên cũng là cơ sở không chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[13] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[14] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: chi phí định giá lại tài sản tại cấp phúc thẩm nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: do nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi nên được miễn; bà Lý Thị Châu L phải chịu, theo quy định của pháp luật án phí, lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn), không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lý Văn L, bà Trần Thị H; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị Châu L; Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 253/QĐKNPT-DS ngày 12/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh,

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1830/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng vào Điều 122; Điều 128 khoản 1 Điều 517 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12 ngày 27/02/2009 quy định về Án phí, lệ phí Tòa án; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Dung H.

2. Buộc bà Trần Thị H và ông Lý Văn L hoàn trả cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Dung H 143 lượng vàng (SJC) 24K; 9000USD và 1.399.775.000 đồng tương đương số tiền là 7.502.648.000 (bảy tỷ năm trăm lẻ hai triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn) đồng.

3. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 23890 do Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ký chứng nhận ngày 04/11/2010 giữa ông Lý Văn L, bà Trần Thị H và bà Lý Thị Châu L.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bị đơn hoàn trả giá trị căn nhà 39-41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là 12.471.375.000 (mười hai tỷ bốn trăm bảy mươi mốt triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng**.**

5. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 53 ngày 19/9/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Hủy bỏ Quyết định thực hiện Biện pháp bảo đảm số 2657 ngày 17/9/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Căn cứ vào bản án này, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P, Ủy ban nhân dân quận P thực hiện các thủ tục hành chính đối với căn nhà 39-41 P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh đúng quy định pháp luật.

Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày những người được thi hành án gửi đơn yêu cầu thi hành án trả tiền nếu bị đơn chưa thi hành án trả tiền thì hàng tháng bị đơn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

8. Các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

9. Chi phí tố tụng phí dân sự phúc thẩm: Chi phí định giá lại tài sản tại cấp phúc thẩm nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong.

10. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lý Văn L, bà Trần Thị H được miễn

- Ông Trần Văn L, bà Trần Nguyễn H (Nguyễn Thị Dung H) được miễn. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn L, bà Trần Nguyễn H (Nguyễn Thị Dung H) mỗi đương sự 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0045408, 0045407 cùng ngày 07/01/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lý Thị Châu L phải chịu 300.000 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0045535 ngày 15/01/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM
- Cục THADS TP. HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

(đã ký)

Phan Nhựt Bình