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: 332/2019/DS-PT
Ngày: 17/04/2019
Vv tranh chấp quyền tài sản

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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1/ Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

2/ Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 04 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/DSPT ngày 25 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1249/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1475/2019/QĐPT ngày 27 tháng 03 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tô Thị N, sinh năm 1952
Địa chỉ: 198/2/6 NTS, Phường A, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trương Ngọc P, sinh năm 1965
Địa chỉ: 677/124/6 NAT, tổ C, khu phố D, phường HT, Quận E, Tp. Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Bà Phạm Thị Mỹ H, sinh năm 1977
Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Minh S, sinh năm 1981 – Đại diện theo ủy quyền.
Địa chỉ: 198/2/6 NTS, Phường A, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

3.2/ Ông Phạm Minh N, sinh năm 1974

3.3/ Ông Phạm Minh S, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: 198/2/6 NTS, Phường A, quận B, Tp.Hồ Chí Minh.

3.4/ Công ty TNHH TM – DV – XNK – SX K;

Địa chỉ: 677/124/6 NAT, tổ C, khu phố D, phường HT, Quận E, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Ngọc P, sinh năm 1965

(Các bên đương sự và người đại diện hợp pháp của đương sự đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn – bà Tô Thị N và lời khai của bà N, lời khai của người đại diện hợp pháp bà N trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Quá trình tạo lập đất: Ngày 09/6/2007 bà N có mua của bà Huỳnh Thị T phần đất (giấy tay) diện tích 65,6m^2, ngang 4m x dài 16,5m, giá 145.000.000 (một trăm bốn mươi lăm triệu) đồng, đã trả hết tiền và nhận đất.

Quá trình tạo lập nhà: Khoảng tháng 3/2009, bà N xây dựng nhà không giấy phép trên phần đất nêu trên với chi phí khoảng 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, hoàn tất việc xây dựng vào cuối năm 2009 và suốt thời gian xây dựng nhà thì chưa bị lập biên bản xử lý hành chính về hành vi xây dựng không phép. Do bà N già yếu nên bà N nhờ con gái tên là Phạm Thị Mỹ H ký hợp đồng xây dựng ngày 28/3/2009 và trông coi quá trình xây dựng nhà. Sau đó, bà N làm thủ tục xin tạm cấp số nhà. Ủy ban nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Thông báo tạm cấp số nhà số 804 ngày 29/4/2010 cho bà Tô Thị N đối với căn nhà, số nhà được tạm cấp là: 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Do xây dựng không phép nên bà N chưa làm được thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu trên. Kể từ lúc được cấp số nhà thì bà N đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất năm 2012; 2013; 2014 và cho đến nay.

Quá trình quản lý, sử dụng nhà: Bà N có con gái ruột tên là Phạm Thị Mỹ H cùng chồng là ông Trương Ngọc P đã ly hôn năm 2008 theo Quyết định ly hôn số 478/2008/QĐST-HNGĐ ngày 30/9/2008 của Tòa án nhân dân quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì muốn tạo điều kiện hàn gắn tình cảm cho các con nên cuối năm 2009 xây xong nhà, bà N cho vợ chồng H và P vào ở trong căn nhà này.

Tuy nhiên việc hàn gắn tình cảm gia đình cho các con không được như ý nên tháng 6/2014 thì bà H đã bỏ về nhà bà N để ở, còn ông P vẫn ở tại đây. Bà N đã nhiều lần thông báo việc đòi lại nhà số 677/124/6 NAT, tổ C, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông P không chịu trả vì lý do khó khăn chỗ ở nên bà N đã thông báo bằng văn bản nội dung đòi lại nhà, cho thời gian

lưu cư đến hết ngày 14/5/2017 và có lập vi bằng số: 654/2017/VB-TPLQGV ngày 14/02/2017 trước khi khởi kiện ông P.

Chồng của bà N là ông Phạm Văn Q. Ông Q, bà N kết hôn trước năm 1975 và chung sống cho đến khi ông Q chết vào năm 2013, có 03 (ba) con chung tên là: Phạm Minh N, Phạm Minh S và Phạm Thị Mỹ H. Số tiền mua đất và xây dựng nhà là tài sản riêng của bà N, không phải là tài sản chung của bà N, ông Q.

Bà N đồng ý Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 47464/ĐĐBĐ-VPQ12 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/11/2017, có sự biến động về diện tích đất hiện trạng là 65,9m^2; đồng ý với kết quả Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/6/2018, hiện trạng nhà từ lúc xây dựng cho đến khi xem xét, thẩm định tại chỗ không có thay đổi và đồng ý với Biên bản định giá ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà N xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu ông P chấm dứt việc ở nhờ và trả lại căn nhà số 677/124/6 NAT, tổ C, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

+ Yêu cầu Công ty TNHH TM – DV – XNK – SX K phải ngừng đăng ký hoạt động tại địa chỉ 677/124/6 NAT, tổ C, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại mặt bằng.

+ Bà N tự nguyện cho ông P và Công ty TNHH TM – DV – XNK – SX K thời gian lưu cư là 02 (hai) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Tại bản tự khai và lời khai của bị đơn – ông Trương Ngọc P trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Quá trình tạo lập nhà, đất: Phần đất diện tích 65,6m^2, ngang 4m x dài 16,5m là do bà N và bà H đứng ra giao dịch mua của bà Huỳnh Thị T. Ông không giao dịch trực tiếp với bà T, không trả tiền cho bà T và cũng không có liên quan đến giao dịch mua đất giữa bà N và bà T.

Năm 2008, ông và bà H ly hôn sau đó trở lại chung sống với nhau nhưng không có đăng ký kết hôn. Để ổn định cuộc sống gia đình, tháng 6/2009 ông P đã bỏ số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng xây nhà trên phần đất diện tích 65,6m^2 của bà N (đã mua của bà T vào năm 2007). Bằng cách mua lại, ông P sẽ trả dần cho bà N số tiền của 65,6m^2 đất giá là 65.500.000 (sáu mươi lăm triệu năm trăm nghìn) đồng, trong thời hạn một năm rưỡi kể từ khi xây nhà. Việc ông P xây nhà và trả góp tiền đất có thỏa thuận bằng lời nói mà không lập thành văn bản và được sự đồng ý của cả gia đình bà N (gồm bà N, ông Q, ông S, ông N, bà H).

Quá trình quản lý, sử dụng nhà: Mặc dù bà H là người ký hợp đồng xây dựng nhà với thầu xây dựng lập ngày 28/3/2009 nhưng ông P là người soạn nội dung

hợp đồng và trông coi toàn bộ quá trình xây dựng. Cuối năm 2009 thì xây dựng nhà xong nên ông P, bà H vào ở nhà này. Do chưa trả hết tiền đất nên vào đầu năm 2010 ông P có nhờ bà N làm thủ tục xin tạm cấp số nhà. Đây là lý do Ủy ban nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Thông báo tạm cấp số nhà số 804 ngày 29/4/2010 cho bà Tô Thị N đối với căn nhà, số nhà được tạm cấp là: 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến giữa năm 2014 thì bà H không còn ở tại đây. Ông P vẫn tiếp tục quản lý và sử dụng nhà đất nêu trên vì đây là tài sản chung của vợ chồng ông P, bà H. Kể từ thời điểm xây dựng nhà vào tháng 6/2009 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì ông P, bà H không có sửa chữa gì thêm ngoài phần đã xây dựng với chi phí ban đầu là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng.

Vì tin tưởng và số tiền 65.500.000 (sáu mươi lăm triệu năm trăm nghìn) đồng không phải là số tiền lớn nên ông P đưa tiền cho bà H để trả dần tiền đất cho bà N mà ông không yêu cầu bà N làm biên nhận về việc đã thanh toán xong tiền mua đất.

Đối với số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng xây nhà thì có một số ông P có chứng từ giao dịch với số liệu cụ thể, còn một số ông P chưa có chứng từ giao dịch với số liệu cụ thể nhưng tại phiên tòa ngày 09/11/2018, bà H xuất trình thêm một số tài liệu, chứng cứ mới thể hiện sự ghi chép về việc chi tiêu gia đình và mua vật liệu xây dựng xây nhà. Đây là chứng cứ xác định nhà đất số 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà H, ông P, không phải phải là tài sản của bà N nên ông P không có nghĩa vụ trả lại nhà vì ông không có ở nhờ. Ông đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông P đồng ý chia cho bà H 1/2 giá trị nhà đất nêu trên nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông P cũng khẳng định ông không có bất cứ yêu cầu phản tố nào trong vụ án này.

Ông P đồng ý Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 47464/ĐĐBĐ-VPQ12 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/11/2017, có sự biến động về diện tích đất hiện trạng là 65,9m^2; đồng ý với kết quả Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/6/2018 và đồng ý với Biên bản định giá ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị Mỹ H và người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Bà H đồng ý với toàn bộ lời trình bày của bà N và không đồng ý với lời trình bày của ông P về nguồn gốc tạo lập nhà đất số: 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H xác nhận rằng: Bà H không phải là chủ sở hữu 1/2 giá trị nhà đất số: 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do vậy bà không có yêu cầu độc lập về việc xin phân chia với ông P 1/2 giá trị nhà đất nêu trên trong vụ án này hoặc trong vụ án khác.

Bà H và ông P đã ly hôn theo Quyết định ly hôn số 478/2008/QĐST-HNGĐ ngày 30/9/2008 của Tòa án nhân dân quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. Cuối năm 2009, cả hai cùng quay trở lại chung sống mà không đăng ký kết hôn mới, không tạo lập bất kỳ tài sản chung với nhau và cùng ở nhờ tại căn nhà số: 677/124/6 NAT, tổ C, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh của bà N đến giữa năm 2014 thì bà H đã bỏ đi và ở nơi khác. Quá trình cùng ông P ở nhờ từ cuối năm 2009 đến khoảng tháng 6/2014 thì bà H, ông P không có sửa chữa, xây dựng mới gì khác đối với căn nhà đang ở nhờ.

Cha mẹ của bà H là bà Tô Thị N và ông Phạm Văn Q. Ông Q, bà N kết hôn trước năm 1975 và chung sống cho đến khi ông Q chết vào năm 2013, có 03 (ba) con chung tên là: Phạm Minh N, Phạm Minh S và Phạm Thị Mỹ H.

Bà H đồng ý về việc bà N có lời khai số tiền mua đất và xây dựng nhà là tài sản riêng của bà N, không phải là tài sản chung của bà N, ông Q nên bà N có quyền định đoạt. Đồng thời, với tư cách là người thừa kế của ông Q thì bà H cũng không có yêu cầu gì đối với nhà đất số: 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H đồng ý Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 47464/ĐĐBĐ-VPQ12 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/11/2017, có sự biến động về diện tích đất hiện trạng là 65,9m^2; đồng ý với kết quả Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/6/2018 và đồng ý với Biên bản định giá ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Minh N, ông Phạm Minh S trình bày:

Cha mẹ của ông N, ông S là bà Tô Thị N và ông Phạm Văn Q. Ông Q, bà N kết hôn trước năm 1975 và chung sống cho đến khi ông Q chết vào năm 2013, có 03 (ba) con chung tên là: Phạm Minh N, Phạm Minh S và Phạm Thị Mỹ H.

Ông N, ông S đồng ý về việc bà N có lời khai số tiền mua đất và xây dựng nhà là tài sản riêng của bà N, không phải là tài sản chung của bà N, ông Q nên bà N có quyền định đoạt. Đồng thời, với tư cách là người thừa kế của ông Q thì ông N, ông S cũng không có yêu cầu gì đối với nhà đất số: 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH TM – DV – XNK – SX K, do ông Trương Ngọc P là đại diện pháp luật, trình bày:

Công ty TNHH TM – DV – XNK – SX K đăng ký hoạt động tại địa chỉ 677/124/6 NAT, tổ C, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 13/10/2014. Công ty không có tài sản hoặc nhân sự thực tế ở tại đây. Việc thay đổi địa chỉ trụ sở hoặc giao trả mặt bằng hay không tùy thuộc vào phán quyết của Tòa án.

Công ty không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1249/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị N:

Buộc ông Trương Ngọc P giao trả cho bà Tô Thị N quyền chiếm hữu, quyền sử dụng nhà đất số 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích đất 65,9m^2, thửa 1-1, tờ bản đồ 42 (tài liệu năm 2000), phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 47464/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 08/11/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh sau khi án có hiệu lực.

Buộc Công ty TNHH TM – DV – XNK – SX K chấm dứt việc sử dụng địa chỉ 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh để đăng ký địa chỉ trụ sở trên nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số: 0312968903 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký lần đầu ngày 13/10/2014, đăng ký thay đổi lần thứ nhất vào ngày 27/10/2014) sau khi án có hiệu lực.

2. Kể từ ngày án có hiệu lực, gia hạn thời gian lưu cư là 02 (hai) tháng cho ông Trương Ngọc P thực hiện việc giao trả quyền chiếm hữu, quyền sử dụng nhà đất số 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích đất 65,9m^2, thửa 1-1, tờ bản đồ 42 (tài liệu năm 2000), phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 47464/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 08/11/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày án có hiệu lực, gia hạn thời gian là 02 (hai) tháng để Công ty TNHH TM – DV – XNK – SX K lập thủ tục thay đổi địa chỉ trụ sở mới, chấm dứt việc sử dụng địa chỉ 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh để đăng ký địa chỉ trụ sở trên nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số: 0312968903 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký lần đầu ngày 13/10/2014, đăng ký thay đổi lần thứ nhất vào ngày 27/10/2014).

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/12/2018, bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn trình bày nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã xử đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y. Tuy nhiên, để tạo điều kiện thuận lợi cho bị đơn giao trả nhà, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn – ông Trương Ngọc P số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Thi hành giao tiền cùng thời điểm ông P giao nhà cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Minh S, ông Phạm Minh N và bà Phạm Thị Mỹ H (ủy quyền cho ông S là người đại diện) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phần tranh luận: Các bên đương sự không có ý kiến tranh luận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ các tài liệu,chứng cứ và lời khai của các bên đương sự có cơ sở xác định nguồn gốc đất của căn nhà số 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Tô Thị N. Việc ông P cho rằng ông đã nhiều lần đưa tiền cho bà H để bà H trả tiền đất cho bà N nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Về tiền xây dựng nhà: Ông P trình bày vợ chồng ông bỏ tiền ra xây dựng nhà hết 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng nhưng ông cũng không chứng minh được vì các biên nhận mua vật liệu xây dựng không ghi cụ thể, rõ ràng số tiền. Cuốn sổ bà H ghi chép chỉ thể hiện chi tiêu trong gia đình chứ không thể hiện việc chi tiền để xây dựng nhà.

Như vậy, có cơ sở để xác định nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà Tô Thị N. Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P cũng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho ông P số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng là hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sư tự nguyện này của nguyên đơn.

XÉT THẤY:

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp số 677/124/6 đường NAT, Khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh:

[1.1]. Theo "Giấy đặt cọc" sang tên đất ngày 09/6/2007 (số bút lục 139a) giữa bà Tô T và bà Tô Thị N, thể hiện: "Bà T sang nhượng cho bà N lô đất 4 x 16,4m^2 thuộc thửa 662 tờ bản đồ số 01, phường TCH, Quận E với số tiền 144.320.000 (một trăm bốn mươi bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn) đồng. Kể từ ngày ký giấy sang nhượng trên bà N được quyền sử dụng lô đất trên…"

[1.2]. Theo Thông báo tạm cấp số nhà số 804/TB-UBND ngày 29/4/2010 của Ủy ban nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh nội dung: Ủy ban nhân dân Quận E tạm cấp số nhà 677/124/6 đường NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo đơn đề nghị cấp số nhà của bà Tô Thị N.

[1.3]. Theo các văn bản thông báo nộp thuế và biên lai nộp thuế thể hiện kể từ lúc được cấp số nhà, bà N đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất năm 2012; 2013; 2014 và cho tới nay.

[1.4]. Bị đơn - ông Trương Ngọc P cũng thừa nhận nguồn gốc đất ban đầu của căn nhà số 677/124/6 đường NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Tô Thị N mua của bà T. Sau đó ông đã mua lại đất nêu trên của bà N bằng hình thức đưa tiền cho bà H trả dần cho bà N 65.500.000 (sáu mươi lăm triệu năm trăm nghìn) đồng trong thời gian một năm rưỡi kể từ khi xây nhà vào khoảng tháng 6/2009. Tuy nhiên, lời khai này của ông P không được bà N, bà H thừa nhận. Ông P cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, lời khai này không có cơ sở chấp nhận.

[1.5]. Từ các cơ sở đã nêu từ mục [1.1] đến mục [1.4] có cơ sở xác định nguồn gốc quyền sử dụng đất của căn nhà 677/124/6 đường NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Tô Thị N.

[2]. Về chi phí xây dựng căn nhà số 677/124/6 đường NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh:

[2.1]. Ông P và bà H đã ly hôn theo Quyết định ly hôn số 478/2008/QĐST-HNGĐ ngày 30/9/2008 của Tòa án nhân dân quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên cũng khai nhận thời điểm xây dựng nhà số 677/124/6 đường NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh vào khoảng tháng 6/2009. Ông P và bà H cũng thừa nhận cuối năm 2009, cả hai cùng quay trở lại chung sống với nhau mà không đăng ký kết hôn lại. Cả hai không có bất kỳ thỏa thuận tài sản chung nào cùng tạo lập sau 30/9/2008. Như vậy, việc bà H trình bày bà H ký thay cho bà N hợp đồng thỏa thuận xây dựng ngày 28/3/2009 mà không liên quan đến ông P là có cơ sở.

[2.2]. Việc ông P xuất trình một số biên nhận mua vật liệu xây dựng và khai rằng chi phí xây dựng do ông P và bà H bỏ ra toàn bộ hết 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng. Lời khai này của ông P mâu thuẫn với lời khai của bà H và không được bà N thừa nhận. Các biên nhận mua vật liệu xây dựng không ghi cụ thể, rõ ràng số tiền. Cuốn sổ bà H ghi chép chỉ thể hiện chi tiêu trong gia đình chứ không thể hiện việc chi tiền để xây dựng nhà. Do đó, các tài liệu này không chứng minh được số tiền ông và bà H bỏ ra xây dựng nhà tổng cộng đến hết 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng như ông đã khai.

[2.3]. Theo biên bản định giá ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thì toàn bộ giá trị xây dựng nhà tranh chấp hiện là 274.757.490 (hai trăm bảy mươi tư triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm chín mươi) đồng. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho ông P số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Xét đây là thiện chí của nguyên đơn, có lợi cho ông P nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[4]. Từ sự phân tích trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Có cơ sở chấp nhận ý kiến đề nghị của nguyên đơn. Án sơ thẩm xử đúng pháp luật nên giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dụng, sửa một phần bản án sơ thẩm để ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn – ông Trương Ngọc P số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Việc nguyên đơn giao tiền cho ông P cùng thời điểm ông P giao nhà cho nguyên đơn.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Tòa chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bị đơn đã nộp theo biên

lai thu số 0045393 ngày 14/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148; Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 165, Điều 166, Điều 179, Điều 579, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 33, Điều 43, Điều 46 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - ông Trương Ngọc P.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 1249/2018/DS - ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị N.

2.1.1. Buộc ông Trương Ngọc P giao trả cho bà Tô Thị N nhà đất số 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích đất 65,9m^2, thửa 1-1, tờ bản đồ 42 (tài liệu năm 2000), phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 47464/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 08/11/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời hạn thi hành án: Thi hành trong hạn 02 (hai) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

2.1.2. Buộc Công ty TNHH TM – DV – XNK – SX K chấm dứt việc sử dụng địa chỉ 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh để đăng ký địa chỉ trụ sở trên nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số: 0312968903 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký lần đầu ngày 13/10/2014, đăng ký thay đổi lần thứ nhất vào ngày 27/10/2014) sau khi án có hiệu lực.

2.1.3. Kể từ ngày án có hiệu lực, gia hạn thời gian là 02 (hai) tháng để Công ty TNHH TM – DV – XNK – SX K lập thủ tục thay đổi địa chỉ trụ sở mới, chấm dứt việc sử dụng địa chỉ 677/124/6 NAT, khu phố D, phường HT, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh để đăng ký địa chỉ trụ sở trên nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số: 0312968903 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (đăng ký lần đầu ngày 13/10/2014, đăng ký thay đổi lần thứ nhất vào ngày 27/10/2014).

2.2. Ghi nhận ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn – bà Tô Thị N hỗ trợ cho bị đơn – ông Trương Ngọc P số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Việc bà N giao tiền cho ông P cùng thời điểm ông P giao nhà cho bà N.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Ngọc P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Tô Thị N số tiền án phí tạm nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0024458 ngày 29/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Ngọc P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0045393 ngày 14/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cấn trừ ông P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận E ;
- Chi cục THA Quận E;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa