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: 223/2020/DS-PT
Ngày 10 - 7 - 2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở).

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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh;

Ông Nguyễn Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Đức Thắng - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 10 tháng 7 năm 2020, 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 106/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 2 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1090/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn S (Nguyen Van S), sinh năm 1968.

Thường trú: đường R, quận 25663, thành phố H, Sweden.

Địa chỉ liên hệ: 35E (35-E3) khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Đặng Bá K, sinh năm 1987.

Địa chỉ: đường Đ (đường T cũ), Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/. Ông Lý Huy C, sinh năm 1978. (có mặt)

2/. Bà Nguyễn Thùy V, sinh năm 1977. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố H, phường H1, thị xã Th, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Công ty cổ phần B (B)

Địa chỉ: đường Tr, phường P2, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Tuyết Tr - Chức vụ: Tổng giám đốc. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

1/. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: xã L, huyện L1, tỉnh Hậu Giang.

2/. Ông Lâm Ch, sinh năm 1962.

Địa chỉ: khu phố H2, phường Th1, thị xã Th, tỉnh Bình Dương.

3/. Bà Nguyễn Thị Thủy T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Bá K - đại diện nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn ông Đặng Bá K trình bày:

Ông Nguyễn Văn S là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và là bạn bè quen biết với bà Nguyễn Thùy V, ông Lý Huy C từ năm 2000.

Năm 2010, ông S có góp vốn vào Công ty cổ phần D do ông C làm Chủ tịch Hội đồng quản trị, bà V làm Tổng giám đốc.

Năm 2012, trong một lần về Việt Nam, ông S có nói với ông C, bà V là có ý định về Việt Nam để đầu tư làm ăn (ngoài việc đã có góp vốn nêu trên). Do ông S ít khi về Việt Nam, chưa có điều kiện tìm hiểu quy định của pháp luật Việt Nam về vấn đề nhà ở nên nghĩ rằng ông không được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Do đó, ông S đã đề nghị ông C, bà V tìm hiểu và đứng tên mua dùm ông S một căn nhà tại Bình Dương để ông S khi về Việt Nam có nơi sinh sống và làm việc. Ông C, bà V đồng ý đề nghị này của ông S.

Năm 2014, ông C, bà V thông báo với ông S (lúc này ông S đang ở nước ngoài) rằng họ đang thương thảo với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở và sẽ đứng tên mua giùm ông S một căn nhà (bao gồm cả quyền sử dụng đất ở) trong một khu dân cư tọa lạc tại thành phố Th, tỉnh Bình Dương có giá trị khoảng 1.000.000.000 đồng. Ông S đã đồng ý với phương án này.

Tháng 8/2016, ông S về Việt Nam và vào làm tại Công ty cổ phần D. Ông C, bà V dẫn ông S về căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 35E (35E3) Khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, Th, tỉnh Bình Dương và nói với ông S rằng đây là căn nhà và quyền sử dụng đất mà họ đã đứng tên mua giùm ông S. Tại đây ông đã đưa cho ông C, bà V số tiền 45.000 USD, chính là tiền để mua căn nhà và quyền sử dụng

đất. Ngược lại, ông C, bà V đã trao lại cho ông S 01 giấy xác nhận có chữ ký của họ, trong đó nêu rõ: Ông C, bà V chỉ là người đứng tên nhà giùm ông S.

Sau một thời gian làm việc thì giữa ông S và ông C, bà V xảy ra mâu thuẫn với nhau. Đến tháng 01/2017, ông C, bà V đơn phương không cho ông S vào làm việc tại Công ty cổ phần D, đồng thời, ông C, bà V yêu cầu ông S phải trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất mà ông S đã nhờ ông C, bà V đứng tên giùm. Ông S không đồng ý nên tranh chấp xảy ra.

Do ông C, bà V vẫn là người đang đứng tên trên hợp đồng mua bán nhà với chủ đầu tư nên họ đã thông báo đến các cơ quan, đơn vị cung cấp điện, nước để tiến hành cắt điện, nước đối với căn nhà 35E3 Khu biệt thự P, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương mà ông S đang ở, gây khó khăn cho sinh hoạt của ông S nên ông S phải ra khách sạn để ở.

Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35E3 Khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn S.

Buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải chấm dứt mọi hành vi xâm phạm và cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu của ông S đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 35E3 Khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải giao lại hợp đồng đã ký kết với chủ đầu tư và các giấy tờ khác có liên quan đến nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35E3 Khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải bồi thường thiệt hại cho ông S do hành vi trái pháp luật của ông C, bà V gây ra với số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 26/9/2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đặng Bá K có đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Rút yêu cầu buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải bồi thường thiệt hại cho ông S do hành vi trái pháp luật của ông C, bà V gây ra với số tiền 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V trình bày:

Tháng 8/2016, ông Nguyễn Văn S là Việt kiều định cư tại Thụy Điển về Việt Nam có đến Công ty cổ phần D (viết tắt là Công ty D) để xin làm việc. Do có sự quen biết trước với bà V từ lúc bà V còn học tập và làm việc tại Thụy Điển nên ông Lý Huy C, Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc công ty chấp nhận cho Sơn làm thử việc trong thời gian 06 tháng. Tuy nhiên, khi vào làm việc tại Công ty D thì ông Nguyễn Văn S có hành vi chiếm đoạt tiền của công ty. Vì vậy, đến ngày 31/01/2017, Ban giám đốc công ty (ông Lý Huy C) đã ký Quyết định số 01/QĐ-DGP cho ông Nguyễn Văn S nghỉ việc.

Trong thời gian ông Nguyễn Văn S làm việc ở Công ty D, ông S trình bày với vợ chồng ông C, bà V là muốn làm chứng minh nhân dân Việt Nam để làm thủ tục xin hồi hương. Theo lời ông S nói thì ông S đã có đi hỏi thì được biết rằng muốn làm thủ tục hồi hương và chứng minh nhân dân Việt Nam thì phải chứng minh có nhà ở tại Việt Nam và có công ty kinh doanh tại Việt Nam, nên ông S có nhờ vợ chồng ông C, bà V làm dùm 02 giấy xác nhận nội dung này. Nghĩ thâm tình bạn bè quen biết lâu năm nên ông C, bà V đã đồng ý làm giúp cho ông S 02 tờ giấy: 01 tờ là Giấy xác nhận đứng tên nhà dùm cho ông Nguyễn Văn S số 35E, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, Việt Nam (Khu dân cư P) và 01 tờ là Giấy xác nhận góp vốn số 01/GCNGV đề ngày 10/05/2010, tờ giấy này ông S cũng đã sử dụng để làm cơ sở khởi kiện trong vụ án kinh doanh thương mại do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đang thụ lý giải quyết. Trên thực tế thì số nhà 35E ghi trong giấy xác nhận này là không có vì vợ chồng ông C, bà V hoàn toàn không có mua căn nhà nào mang số 35E nhưng ông C, bà V ghi như vậy là vì thực tế không có việc mua giúp và đứng tên giúp nhà cho ông S mà chỉ làm giấy này cho ông S để ông S đi làm chứng minh nhân dân và làm thủ tục xin hồi hương như lời ông S nói.

Cũng trong thời gian ông S làm việc tại Công ty D, do ông S không có nhà ở nên ông C, bà V có bố trí cho Sơn ở tại căn nhà mang số 35E3, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Căn nhà này là của vợ chồng ông C, bà V mua của Công ty cổ phần B theo Hợp đồng số 12/HĐMB-N-BTPT ngày 07/3/2014 để bố trí cho công nhân Công ty ở. Sau khi có quyết định của công ty cho nghỉ việc đối với ông S thì vào ngày 21/3/2017, công ty có gửi thông báo yêu cầu ông S trả nhà lại và ngày 31/03/2017, ban giám đốc công ty có làm Giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Như B cùng một số nhân viên của Công ty D đến để nhận lại nhà nhưng ông S không chịu trả. Do ông S không trả nhà nên ông C, bà V đã làm thủ tục ngưng cung cấp điện và nước vì vậy ông S phải đi thuê ở chỗ khác. Tuy nhiên, hiện nay, ông S vẫn để đồ đạc cá nhân của Sơn ở trong căn nhà này và giữ chìa khóa nhà không chịu trả lại nhà cho ông C, bà V. Do đó, ông C, bà V không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, ông C, bà V có đơn phản tố yêu cầu:

Buộc ông Nguyễn Văn S phải dọn hết đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà, trả lại căn nhà số 35E3 Khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương cho ông C, bà V.

Buộc ông Nguyễn Văn S phải trả cho ông C, bà V số tiền 150.000.000 đồng là số tiền thiệt hại do việc chiếm giữ nhà trái phép của ông S gây ra.

Buộc ông Nguyễn Văn S phải bồi thường danh dự, uy tín, tinh thần cho vợ chồng ông C, bà V số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 25/9/2019, ông Nguyễn Văn Cường có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần B (B) trình bày:

Nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa 35E3 Khu biệt thự P hiện do bà Nguyễn Thùy V đứng tên theo Hợp đồng đặt cọc số 12/HĐĐC-BTPT và Hợp đồng mua bán nhà số 12/HĐMB-BTPT cùng ngày 07/3/2014.

Nhà đất nêu trên đã thanh toán tiền 984.094.000 đồng, có xác nhận công nợ kèm theo thể hiện: Theo hợp đồng thì ngày 07/3/2014, bà V đặt cọc 50.000.000 đồng; ngày 27/3/2014 phải thanh toán 98.000.000 đồng; ngày 27/4/2014 phải thanh toán 150.094.000 đồng; ngày 27/5/2014 phải thanh toán 196.000.000 đồng; ngày 27/10/2014 phải thanh toán 490.000.000 đồng. Trên thực tế, ngày 07/3/2014, bà V đã đặt cọc 50.000.000 đồng; ngày 27/3/2017, bà V đã thanh toán 98.000.000 đồng; ngày 29/4/2014, bà V đã thanh toán 150.094.000 đồng; ngày 11/6/2014, bà V đã thanh toán 196.000.000 đồng; ngày 27/10/2014, bà V đã thanh toán số tiền 490.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại là 0 đồng.

Hiện nay, nhà ở và quyền sử dụng đất thửa 35E3 Khu biệt thự P chưa được cấp giấy chứng nhận do có tranh chấp.

Căn nhà 35E3 trước đây ông S sử dụng, khi xảy ra tranh chấp thì không trực tiếp sử dụng căn nhà nêu trên.

Dự án Khu biệt thự P do công ty làm chủ đầu tư không tồn tại thửa đất 35E. Thửa đất do bà Nguyễn Thùy V đứng tên là thửa 35E3 Khu biệt thự P.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà V có nhờ bà T hỏi xem ở quê có quen ai không để cho ông S nhập hộ khẩu và làm chứng minh nhân dân. Bà T có về quê hỏi người thân ở xã L, huyện L1, tỉnh Hậu Giang thì người thân bà T nói không làm được vì không biết ông S là người như thế nào. Sau đó, bà T trả lời bà V là không thể làm được. Ngoài ra, bà T không trình bày gì thêm.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thủy T trình bày: Khoảng 11 giờ ngày 14/10/2016, bà Thủy T có qua phòng giám đốc để trình bà Nguyễn Thùy V ký một số giấy tờ phục vụ cho công việc kế toán thì thấy ông S đang ngồi ở đây và bà V đang đánh văn bản. Sau đó, bà V có nhờ bà Thủy T đánh tiếp văn bản và nói là ông S đang làm chứng minh nhân dân nhưng ông S phải chứng minh phải có nhà và tài sản ở Việt Nam thì mới làm chứng minh nhân dân được. Khi bà Thủy T ngồi vào bàn máy tính thì thấy văn bản còn đang dang dở. Bà Thủy T tiếp tục chỉnh sửa và đánh văn bản. Bà Thủy T đánh giùm cho bà V 02 văn bản là giấy chứng nhận góp vốn và giấy xác nhận đứng hộ căn nhà 35E Khu biệt thự P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Đánh xong bà Thủy T đọc lại cho bà V và ông S nghe. Vì ở phòng làm việc không kết nối máy in nên bà Thủy T đã lên mail và gửi sang 01 mail khác tên: thuyt_nguyen271 l@yahoo. com. Đây là mail mà bà Thủy T sử dụng để gửi tài liệu và in tài liệu giùm ai đó. Thời gian gửi là 11 giờ 38 phút ngày 14/10/2016. Sau đó, bà Thủy T về phòng của mình để in và đưa cho bà V và ông C ký, sau đó đưa cho ông S. Ngoài ra, bà Thủy T không trình bày gì thêm.

- *Người làm chứng ông Lâm Ch trình* bày: Ông Nguyễn Văn S có nhờ ông Ch xin nhập hộ khẩu và làm giấy chứng minh. Ông Ch đồng ý nhưng khi về nhà hỏi

ý kiến vợ ông Ch thì vợ ông Ch không đồng ý cho ông S nhập hộ khẩu. Sau đó, ông Ch trả lời cho ông S biết việc không đồng ý cho ông S nhập hộ khẩu. Ngoài ra, ông Ch không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1/. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải bồi thường thiệt hại cho ông S do hành vi trái pháp luật của ông C, bà V gây ra với số tiền 200.000.000 đồng.

2/. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu phản tố của ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V về việc:

Buộc ông Nguyễn Văn S phải dọn hết đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà để trả lại căn nhà số 35E3 khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương cho ông C, bà V.

Buộc ông Nguyễn Văn S phải trả cho ông C, bà V số tiền 150.000.000 là số tiền thiệt hại do việc chiếm giữ nhà trái phép của ông S gây ra.

Buộc ông Nguyễn Văn S phải bồi thường danh dự, uy tín, tinh thần cho vợ chồng ông C, bà V số tiền 200.000.000 đồng.

3/. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V về việc:

Công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35E3 khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn S.

Buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải chấm dứt mọi hành vi xâm phạm và cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu của ông S đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 35E3 Khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải giao lại hợp đồng đã ký kết với chủ đầu tư và các giấy tờ khác có liên quan đến nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35E3 Khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/11/2019, đại diện nguyên đơn ông Đặng Bá K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn ông Đặng Bá K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ

án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Đặng Bá K làm trong thời hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S cho rằng năm 2014 ông nhờ ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V đứng tên mua giùm căn nhà số 35E3 khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th. Do đó, ông Nguyễn Văn S khởi kiện yêu cầu được công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35E3 khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th; buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V giao trả lại căn nhà và các giấy tờ có liên quan cho ông S.

Ông Lý Huy C bà Nguyễn Thùy V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S vì cho rằng nhà đất do ông C, bà V mua bán hợp pháp, không có việc ông bà đứng tên nhà đất nêu trên cho ông S.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 07/3/2014, ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V ký kết hợp đồng mua bán và nhận bàn giao căn nhà 35E3 khu biệt thự P với Công ty cổ phần B. Ông Nguyễn Văn S cho rằng do ông là người nước ngoài, không thể đứng tên nhà đất tại Việt Nam nên đã nhờ vợ chồng ông C, bà V đứng tên giùm. Sau khi nhận bàn giao nhà, ông C, bà V không ở trong căn nhà này mà giao cho ông S sử dụng. Ông C, bà V cho rằng chỉ cho ông S ở nhờ nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc cho ở nhờ. Ông S thực tế đã cư trú tại căn nhà từ tháng 8/2016. Sau đó, đến ngày 14/10/2016, ông C, bà V lập giấy xác nhận có nội dung xác định ông bà đã đứng tên nhà giùm ông Nguyễn Văn S, cụ thể *"Địa chỉ ngôi nhà chúng tôi đứng hộ là: 35E – KP6 – P P1 - TX Th Việt Nam (Khu dân dư P)"*. Ông C, bà V cho rằng việc xác nhận đứng tên giùm căn nhà nhằm mục đích để ông S làm chứng minh nhân dân, hộ khẩu tại Việt Nam, hoàn thiện thủ tục hồi hương; đồng thời địa chỉ nhà trong giấy xác nhận cũng không chính xác.

Hội đồng xét xử xét thấy, lý do ông C, bà V đưa ra là không có căn cứ vì thực tế không có quy định nào buộc người Việt Nam định cư tại nước ngoài phải sở hữu nhà ở tại Việt Nam mới được làm chứng minh nhân dân, nhập hộ khẩu tại Việt Nam. Hơn nữa, nếu cho rằng cần thiết phải có nhà ở tại Việt Nam mới được làm hộ khẩu thì cũng không thể chỉ dựa trên giấy xác nhận của ông C, bà V lập mà bắt buộc ông S phải có tên trong hợp đồng mua bán nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Thực tế cũng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc ông S đang thực hiện việc nhập hộ khẩu tại Việt Nam.

Đối với sai sót về địa chỉ căn nhà nêu trong giấy xác nhận, Hội đồng xét xử thấy rằng do lỗi đánh máy hoặc vì một lý do nào khác nên dẫn đến việc ghi nhầm số nhà "35E3" thành "35E". Ngoài lỗi này thì văn bản cũng có nhiều lỗi chính tả khác, thể hiện sự cẩu thả trong việc lập văn bản. Thực tế khu dân cư P không có căn nhà mang số "35E, khu phố 6", chỉ có căn nhà "35E3, khu phố 6". Như vậy, có thể thấy về bản chất thì đây là việc xác nhận đứng tên giùm căn nhà 35E3 khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Việc ông C, bà V ký văn bản xác nhận là tự nguyện, không bị ép buộc, do đó có căn cứ để xác định căn nhà 35E3 khu biệt thự P thuộc quyền sở hữu của ông S, nhờ ông C, bà V đứng tên giùm.

Ngoài vụ án này, giữa ông S và ông C, bà V còn có tranh chấp việc góp vốn Công ty, đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 41/2019/KDTM-PT ngày 26/7/2019. Theo nội dung vụ án này, ông S nhiều lần chuyển tiền vào tài khoản của bà V số tiền 1.500.000.000 đồng. Ông Lý Huy C – chức danh Giám đốc Công ty ký giấy xác nhận góp vốn cho ông S với nội dung xác định phần vốn góp của ông S là 1.500.000.000 đồng nhưng do ông S không đủ điều kiện pháp lý để đứng tên giấy phép kinh doanh nên để ông Lý Trường C đứng thay, đồng thời xác nhận ông S có đủ quyền hạn của cổ đông công ty. Sau đó, ông C, bà V lại phủ nhận và cho rằng giấy xác nhận trên cũng để mục đích giúp ông S làm chứng minh nhân dân, hộ khẩu tại Việt Nam. Bản án số 41/2019/KDTM-PT không chấp nhận tư cách cổ đông công ty của ông S do thủ tục góp vốn không đúng quy định pháp luật nhưng thừa nhận việc ông S có chuyển tiền vào tài khoản của bà V và dành quyền cho ông S khởi kiện bà V để đòi lại số tiền trên bằng một vụ án khác. Việc ông S chuyển tiền cho bà V cho thấy lời trình bày của ông S cho rằng do có mối quan hệ thân quen từ trước nên ông S chuyển tiền cho bà V để góp vốn thành lập công ty và mua nhà ở Việt Nam là có thật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định nhà đất tọa lạc tại số 35E3 khu biệt thự P, do ông Nguyễn Văn S bỏ tiền ra mua, nhờ ông C, bà V đứng tên giùm trên hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn S là người nước ngoài, hiện không sinh sống tại Việt Nam nên cần giao nhà đất cho ông C, bà V quản lý sử dụng; buộc ông C, bà V trả lại giá trị quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho ông S.

[2.3] Ông C, bà V là người đứng tên giùm trên hợp đồng mua bán nhà, nhận nhà thay cho ông S nên cần xem xét công sức của ông C, bà V theo Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016.

Giá trị căn nhà được thanh toán với Công ty cổ phần tư vấn đầu tư Bình Dương là 984.094.000 đồng. Căn cứ theo Biên bản định giá tài sản ngày 28/8/2019, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì giá trị nhà đất hiện nay được xác định như sau:

Giá trị đất hiện tại: 27.500.000 đồng/m^2 x 125m^2 = 3.437.500.000 đồng.

Giá trị nhà: 4.800.000 đồng/m^2 x 80m^2 x 75% = 288.000.000 đồng.

Giá trị 02 mái che, cột, nền xi măng, gạch hoa: (490.000 đồng/m^2 x 20m^2) + (490.000 đồng/m^2 x 15m^2) x 75% = 12.862.500 đồng.

Như vậy, tổng giá trị nhà đất hiện nay là: 3.738.362.500 đồng. Giá trị chênh lệch tăng thêm của nhà đất hiện nay là: 2.754.268.500 đồng.

Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL thì công sức đứng tên giùm của ông C, bà V được xác định bằng ½ giá trị chênh lệch tăng thêm của tài sản là 1.377.134.250 đồng.

Như vậy, ông C, bà V được công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với căn nhà 35E3 khu biệt thự P và buộc phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn S giá trị nhà đất 2.361.228.250 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Bá K là có cơ sở chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 1.377.134.250 đồng là 53.314.027 đồng.

+ Ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải chịu án phí đối với số tiền phải hoàn lại cho ông S (2.361.228.250 đồng) là 79.224.565 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn S không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông

qua ngày 06/4/2016.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Bá K - đại diện nguyên đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải bồi thường thiệt hại cho ông S do hành vi trái pháp luật của ông C, bà V gây ra với số tiền 200.000.000 đồng.

2/. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu phản tố của ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V về việc:

Buộc ông Nguyễn Văn S phải dọn hết đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà để trả lại căn nhà số 35E3 khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương cho ông C, bà V.

Buộc ông Nguyễn Văn S phải trả cho ông C, bà V số tiền 150.000.000 là số tiền thiệt hại do việc chiếm giữ nhà trái phép của ông S gây ra.

Buộc ông Nguyễn Văn S phải bồi thường danh dự, uy tín, tinh thần cho vợ chồng ông C, bà V số tiền 200.000.000 đồng.

3/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

Buộc ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S số tiền 2.361.228.250 đồng.

Công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 35E3 khu biệt thự P, khu phố 6, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương cho ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ dọn hết đồ đạc cá nhân ra khỏi căn nhà 35E3 khu biệt thự P, phường P1, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4/. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lý Huy C và bà Nguyễn Thùy V phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn S phải chịu 53.314.027 đồng. Khấu trừ số tiền 15.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông S đã nộp theo biên lai thu số 0010715 ngày 21/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Văn S phải nộp tiếp 38.314.027 đồng.

Ông Lý Huy C, bà Nguyễn Thùy V phải chịu 79.224.565 đồng. Khấu trừ vào số tiền 3.750.000 đồng tạm ứng án phí ông C, bà V đã nộp theo biên lai thu số 0010744 ngày 21/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương. Ông Lý Huy C và bà Nguyễn Thùy V phải nộp tiếp 75.474.565 đồng.

5/. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn S 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Đặng Bá K nộp thay) theo biên lai thu số 0027160 ngày 15/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

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

7/. Trong trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Hùng **Trần Xuân Minh** **Trần Thị Thu Thủy**