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: 652/2025/DS-PT Ngày: 11-6-2025 V/v Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và vay 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 Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký 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 Đồng Văn Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 26 tháng 5 và 11 tháng 6 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 275/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 về việc: "Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 722/2024/DS-ST ngày 05/11/2024 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1642/2025/QĐPT-DS ngày 28/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 5296/2025/QĐ-PT ngày 21/4/2025, thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa ngày 26/5/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phạm Hoài L, sinh năm 1988, địa chỉ: F D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đoàn Minh V, sinh năm 1989; địa chỉ: 2 Đ, phường C, quận L, thành phố Hải Phòng; tạm trú: A2.405, 2 N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 16/6/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Văn T – Văn phòng L1 - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Như P, sinh năm 1990, địa chỉ: B18.28 S, C N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Thanh V1, sinh năm 1992; địa chỉ: A Chung cư A T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 23/6/2023).

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

1/Ngân hàng Thương mại Cổ phần T5, địa chỉ: Tòa nhà T, số E L, phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng: Ông Lê Nhất T1, sinh năm 1995, ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1988 (Giấy uỷ quyền số: 529/2023/GUQ-TPB.DR ngày 08/8/2023).

2/Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà N, địa chỉ: F N, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

-*Người làm chứng*: Ông Phùng Hoàng V2, sinh năm 1984

Địa chỉ: B Đường số E, Khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bà Phạm Hoài L là nguyên đơn.

-*Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị.*

(Bà L, ông Minh V, Luật sư T, ông P, ông Thanh V1 có mặt, đại diện Ngân hàng T5, Công ty N2, ông V2 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2023 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Hoài L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Minh V trình bày:

Bà Phạm Hoài L và ông Nguyễn Như P có tình cảm với nhau từ trước và thỏa thuận cùng góp tiền mua căn hộ chung cư số: B18.28 S, số C N, phường T, Quận G (sau đây gọi tắt là căn hộ B18.28) từ ông Hoàng Ngọc K với giá là 1.850.000.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Sau đó, hai bên ký lại hợp đồng đặt cọc với Công ty Cổ phần N2 (Công ty N2). Bà L và ông P đã thỏa thuận mỗi người có trách nhiệm góp 50% giá trị căn hộ. Phần góp của bà L thanh toán bằng tiền riêng cho ông K. Phần góp của ông P thì bà L sẽ cùng ông P ký hợp đồng vay ngân hàng vì tài sản thế chấp cho khoản vay này là căn hộ mà bà và ông P góp tiền mua chung nhưng ông P là người có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản vốn và lãi vay cho ngân hàng.

Thực hiện thỏa thuận, bà L đã chuyển khoản cho ông K 50% giá trị căn hộ tương đương số tiền 894.916.175 đồng.

Phần góp của ông P thì ngày 02/02/2021, bà L và ông P ký hợp đồng cho vay từng lần số: 92/2021/HDTD/TTB MN2/01 với Ngân hàng TMCP T5 (sau đây gọi tắt là T6) vay số tiền 880.000.000 đồng (tám trăm tám mươi triệu đồng), thời hạn vay: 240 tháng, tài sản bảo đảm là căn hộ hai bên đứng tên mua.

Tuy nhiên, ông P đã không thực hiện đúng thoả thuận. Tính từ tháng 03/2021 đến tháng 12/2022, ông P chỉ chuyển trả cho T6 số tiền 228.583.000 đồng (gồm tiền vốn 93.750.000 đồng và tiền lãi 134.833.000 đồng). Sau đó, ông P không trả tiếp và tuyên bố sẽ không trả nữa. Như vậy, thực tế ông P chỉ thanh toán được số tiền 93.750.000 đồng theo thỏa thuận góp tiền mua căn hộ với bà. Số tiền còn lại vào tháng 9/2023, sau khi có yêu cầu từ phía ngân hàng thì bà L đã tất toán toàn bộ số nợ còn lại là 782.000.000 đồng cho T6 để nhận lại bản chính hợp đồng mua bán liên quan đến căn hộ trên.

Ngoài ra, tính từ ngày 11/12/2020 đến ngày 10/10/2022, bà cho ông P vay nhiều lần thông qua chuyển khoản, bà có nộp sao kê ngân hàng cho Tòa án và giấy viết tay ngày 19/6/2021 có nội dung ông P vay của bà số tiền 545.000.000 đồng, trong giấy có ghi rõ 440.000.000 đồng là của bà và 105.000.000 đồng là tiền của bà Phạm Hoài T3. Bà mượn của bà T3 để cho ông P vay, bà đã chuyển khoản số tiền 545.000.000 đồng cho ông P trước và sau khi ký giấy xác nhận. Như vậy, tổng số tiền ông P vay là 2.041.162.333 đồng (hai tỷ không trăm bốn mươi mốt triệu một trăm sáu mươi hai ngàn ba trăm ba mươi ba đồng), trong khoảng thời gian này, ông P chuyển trả cho bà nhiều lần qua tài khoản với tổng số tiền là 803.121.709 đồng (tám trăm lẻ ba triệu một trăm hai mươi mốt ngàn bảy trăm lẻ chín đồng). Như vậy, ông P còn nợ bà số tiền là 1.238.040.624 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi tám triệu không trăm bốn mươi ngàn sáu trăm hai mươi bốn đồng). Bà đã nhiều lần yêu cầu ông P trả lại cho bà nhưng ông P không thực hiện. Đối với nội dung mua máy đào tiền ảo, bà xác nhận khi biết ông P liên hệ với ông Phùng Hoàng V2 mua máy thì bà có trao đổi với ông V2 vì ông P là người vay tiền của bà nên bà liên hệ với ông V2 để kiểm chứng giao dịch giữa ông P và ông V2. Số tiền ngày 28 hàng tháng ông V2 chuyển cho bà L là tiền ông P phải trả cho bà chứ không phải tiền lời từ tiền ảo. Do ông P nói bà liên hệ với ông V2 để nhận lại toàn bộ máy đào tiền ảo nên bà mới đến lấy và hiện nay bà đang giữ 10 máy này.

Trong quá trình sống chung, hai bên phát sinh mâu thuẫn, ông P đã thay ổ khóa, không cho bà ở trong căn hộ đã góp tiền mua chung nên bà phải đi thuê căn hộ khác để ở từ tháng 10/2022 đến nay với giá thuê 15.000.000 đồng/tháng. Căn cứ là các hợp đồng thuê nhà bà đã nộp cho Tòa án.

Bà đồng ý với kết quả thẩm định giá căn hộ theo Chứng thư thẩm định giá số: 135/2024/28607/CT- TV ngày 14/8/2024 Công ty Cổ phần Đ, giá trị căn hộ B18.28 là 2.137.961.000 đồng (hai tỷ một trăm ba mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi mốt ngàn đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà L không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của ông P.

Như vậy, bà L đã góp được 95% giá trị căn hộ nên đây là tài sản của bà L. Bà L yêu cầu ông P dọn ra khỏi căn hộ hai người đã góp tiền mua, bà sẽ thanh toán lại cho ông P số tiền ông đã góp nhưng ông P cũng không đồng ý.

Do vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông P có trách nhiệm di dời ra khỏi căn hộ số: B18.28 để trả lại căn hộ cho nguyên đơn. Bà L đồng ý thanh toán lại cho ông P số tiền đã góp gồm tiền vốn ông P đã trả T6 là 93.750.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị căn hộ trên 5% phần vốn góp của ông P, tổng cộng là 108.750.000 đồng.

- Buộc ông P phải thanh toán lại cho bà L số tiền mà nguyên đơn đi thuê căn hộ khác để ở trong thời gian 24 tháng tính từ tháng 10/2022 đến tháng 10/2024 với giá thuê 15.000.000 đồng/tháng, tổng cộng là 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

- Buộc ông P có trách nhiệm trả cho bà L số tiền đã vay còn lại là 1.238.040.624 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi tám triệu không trăm bốn mươi ngàn sáu trăm hai mươi bốn đồng) và tiền lãi tính trên số tiền nợ còn lại với mức lãi suất 10%/năm, tạm tính từ tháng 10/2022 đến tháng 10/2024 là 254.608.124 đồng.

Tại các bản tự khai và trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Như P và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Thanh V1 trình bày:

Ông P và bà L tìm hiểu nhau được một thời gian thì cả hai tự nguyện sống chung như vợ chồng với nhau từ tháng 11/2020 đến tháng 10/2022, có tổ chức lễ cưới tại quê nhà ông P nhưng chưa đăng ký kết hôn.

Trong thời gian này, ông và bà L vì muốn xây dựng hạnh phúc nên cả hai bàn bạc với nhau về việc cùng góp tiền mua căn hộ chung cư số B18.28 từ ông K và Công ty N2 để đảm bảo cuộc sống vợ chồng. Giá trị hợp đồng của căn hộ này là: 1.850.000.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc số: SC.B1828/2021/HĐC/NVH-NNP-PHL ngày 29/01/2021 do ông và bà L cùng đứng tên.

Thực hiện theo thỏa thuận, bà L nói với ông chỉ có khoảng 35% tương ứng với số tiền 625.000.000 đồng nên toàn bộ tiền mua nhà còn lại ông phải bỏ ra. Trước ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông đưa tiền mặt cho bà L là 300.000.000 đồng (vì là vợ chồng nên khi đưa tiền không làm biên nhận). Số tiền 50% còn lại do T6 giải ngân theo hợp đồng cho vay số: 92/2021/HĐTD/TTB MN2/01 ngày 02/02/2021. Tài sản đảm bảo là căn hộ B18.28. T6 mở tài khoản chuyên thu tại ngân hàng cho bà L, mỗi tháng kể từ ngày 14/3/2021 đến ngày 17/3/2023 là 24 tháng, ông đã chuyển khoản vào tài khoản chuyên thu của bà L tổng số tiền vốn và lãi trả cho T6 là 228.583.000 đồng. Như vậy, từ thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc đến nay ông đã thanh toán 880.000.000 đồng (tám trăm tám mươi triệu đồng) cho việc mua căn hộ trên.

Căn hộ chung cư số B18.28 là do nguyên đơn và bị đơn cùng góp mua. Theo thỏa thuận ngay từ ban đầu thì mỗi người sẽ đóng góp 50% tiền mua căn hộ. Bị đơn đã góp 50% bằng việc vay ngân hàng, ngày 05/02/2021 khi T6 giải ngân số tiền 880.000.000 đồng cho ông Hoàng Ngọc K thì đã xác định bị đơn góp đủ 50% số tiền mua căn hộ nên nguyên đơn và bị đơn đều đóng góp phần sở hữu của mình trong căn hộ là 50%. Việc bị đơn tạm ngưng thanh toán tiền hàng tháng cho ngân hàng là do đang có tranh chấp với

nguyên đơn, bị đơn chờ phán quyết của Tòa án rồi sẽ tiếp tục trả chứ không phải bị đơn không thanh toán nữa. Vì nguyên đơn khởi kiện mới dẫn đến việc ngân hàng yêu cầu phải tất toán khoản nợ chứ khoản nợ chưa phải nợ xấu. Việc nguyên đơn tự ý tất toán khoản nợ cho ngân hàng mà không bàn bạc với bị đơn vì nguyên đơn muốn lấy toàn bộ căn hộ.

Do vậy, căn hộ chung cư số B18.28 là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn, trong đó bị đơn đã đóng 880.000.000 đồng tương đương 50% giá trị căn hộ. Nguyên đơn yêu cầu được nhận căn hộ thì bị đơn cũng đồng ý. Tuy nhiên, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền đã đóng vào T6 là 228.583.000 đồng và số tiền chênh lệch của 50% giá trị căn hộ theo giá Công ty thẩm định giá đã định là 181.499.912 đồng. Tổng cộng số tiền là 410.082.912 đồng.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền vay còn lại 1.238.040.624 đồng và tiền lãi 254.608.124 đồng, bị đơn không đồng ý vì hai bên sống với nhau như vợ chồng, đã tổ chức lễ cưới tại quê nhà, có sự chứng kiến của cha mẹ, họ hàng hai bên, chỉ là chưa đăng ký kết hôn. Trong suốt quá trình chung sống, ông P và bà L đều chuyển khoản tiền qua lại cho nhau nhằm phục vụ đời sống sinh hoạt và một phần cho việc kinh doanh của nguyên đơn. Không có số tiền chuyển khoản nào từ phía nguyên đơn cho bị đơn mà có nội dung vay mượn và cả khi bị đơn chuyển tiền cho nguyên đơn cũng không có nội dung trả tiền vay. Bị đơn có ký giấy nhận tiền ngày 19/6/2021, nguyên đơn cũng đã chuyển khoản cho bị đơn số tiền 440.000.000 đồng làm nhiều lần nhưng số tiền này là tiền nguyên đơn nhờ bị đơn mua cho nguyên đơn máy đào tiền ảo của ông Phùng Hoàng V2. Bị đơn cũng đã chuyển khoản cho ông V2 440.000.000 đồng để mua cho nguyên đơn 08 máy đào nêu trên. Ngày 28 hàng tháng, ông V2 vẫn chuyển cho nguyên đơn tiền lời từ việc kinh doanh máy đào, bị đơn cũng không nói nguyên đơn đến chỗ ông V2 lấy máy mà do nguyên đơn tự liên hệ với ông V2. Giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận với nhau về việc vay mượn tiền. Số tiền 105.000.000 đồng bị đơn không nhận của nguyên đơn.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền nguyên đơn đi thuê nhà là 360.000.000 đồng. Lý do nguyên đơn tự ý dọn đồ đạc để chuyển đi nơi khác ở. Khi xảy ra sự việc nguyên đơn cùng một số người khác nửa đêm về nhà lấy đồ rồi xô xát với bị đơn và để bảo vệ tính mạng cho mình bị đơn mới thay khóa cửa. Tuy nhiên, khi nào nguyên đơn về, bị đơn cũng sẵn sàng mở cửa cho nguyên đơn vào. Trên thực tế, nguyên đơn mỗi lần về cũng chỉ lấy đồ cá nhân của mình rồi lại đi chứ chưa khi nào ở lại.

Bị đơn đồng ý với giá thẩm định căn hộ B18.28 là 2.137.961.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T5 ủy quyền cho người đại diện trình bày:

Ngày 02/02/2021, T6 ký hợp đồng cho vay từng lần số: 92/2021/HĐTD/TTB MN2/01 với bà L và ông P, cụ thể: Số tiền cho vay là: 880.000.000 đồng; mục đích vay: Thanh toán mua căn hộ; thời hạn vay: 240

tháng. Tổng dư nợ các khoản vay: Nợ gốc 787.500.000 đồng (tạm tính đến ngày 08/8/2023). Để đảm bảo khoản vay, hai bên ký hợp đồng thế chấp, tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng đặt cọc số: SC.B-1828/2021/HDDCNVH-NNP-PHL, ký ngày 29/01/2021 giữa Công ty N2 và ông P, bà L liên quan đến tài sản là: căn hộ O mã số: SC.B-1828-Tầng 18-số thứ tự 28- tháp B thuộc dự án S tại phường T, Quận G.

Theo thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì bà L và ông P tranh chấp với nhau và đối tượng là căn hộ đang thế chấp tại T6. Căn cứ theo Điều 5 của hợp đồng cấp tín dụng nêu trên ký giữa T6 và bà L, ông P thì đã xảy ra sự kiện vi phạm từ phía khách nên ngân hàng được thu hồi nợ trước hạn.

Ngày 12/8/2023, T6 đã gửi thông báo số: 1784/2023/TB-TPB.DR về việc thu hồi nợ trước hạn đối với hợp đồng cấp tín dụng cho bà L và ông P. T6 đã gửi đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc bà L, ông P phải trả số tiền còn nợ và các yêu cầu khác về phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Tuy nhiên, ngày 22/9/2023 bà L đã tất toán toàn bộ khoản vay là số tiền 782.000.000 đồng cho T6. Do vậy, T6 rút lại yêu cầu độc lập đã nộp tại tòa và không có bất cứ yêu cầu gì khác đối với bà L, ông P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L và ông P, T6 không có ý kiến gì và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần N2 trình bày:

Công ty là đơn vị bao tiêu sản phẩm bất động sản tại dự án khu nhà ở diện tích 15.719,6m^2 (tên thương mại là S) thuộc phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 29/01/2021, Công ty N2 ký hợp đồng đặt cọc số: SC.B-1828/2021/HDDC/NVH-NNP-PHL với ông P và bà L về căn hộ có mã số SC.B-1828 thuộc dự án do Công ty phân phối. Ông P và bà L đã thanh toán được số tiền 1.540.163.802 đồng (một tỷ năm trăm bốn mươi triệu một trăm sáu mươi ba ngàn tám trăm lẻ hai đồng) (đã có VAT), còn phải thanh toán số tiền 5% là 81.061.253 đồng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Căn hộ đã được bàn giao và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Công ty không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung của vụ án cũng như không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án. Công ty đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Phùng Hoàng V2 trình bày:

Ông và ông P là bạn bè, có mối quan hệ làm ăn với nhau. Ông P liên hệ với ông mua máy đào để khai thác tiền kỹ thuật số (bitcoin), sau này vợ của ông P là bà L có nhờ ông tư vấn về việc đầu tư và mua máy đào bitcoin của ông. Tổng cộng số máy mà bà L mua của ông, nhờ ông quản lý, khai thác, sau khi trừ đi chi phí điện ông sẽ chuyển khoản cho bà L tiền lời vào ngày 28 hàng tháng. Sau đó, do thị trường kỹ thuật số đi xuống, việc đầu tư không hiệu quả nên bà L và ông P có nhờ ông đăng thông tin để bán 10 máy đào bitcoin (bao gồm cả 02 máy của ông P trước đó). Tuy nhiên, đến ngày 08/01/2022 bà L đã chủ động liên hệ với ông qua Facebook để nhận lại máy, đến chiều ngày 09/01/2022, ông đã giao 10 máy nêu trên cho bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 722/2024/DS-ST ngày 05/11/2024 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Về hình thức: Xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty N2, Ngân hàng TMCP T5; người làm chứng ông Phùng Hoàng V2.

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Như P phải dọn dẹp đồ đạc và giao lại căn hộ B18.28 Sunrise Cityview, C N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn bà Phạm Hoài L. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc:

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Như P phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn phải đi thuê căn hộ khác để ở từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 10 năm 2024 là 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu);

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Như P có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã vay còn lại là 1.238.040.624 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi tám triệu không trăm bốn mươi nghìn sáu trăm hai mươi bốn) và tiền lãi 254.608.124 đồng.

2.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Như P về việc:

Buộc nguyên đơn bà Phạm Hoài L phải trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Như P tổng số tiền 353.424.670 đồng (ba trăm năm mươi ba triệu, bốn trăm hai bốn nghìn, sáu trăm bảy mươi). Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi nguyên đơn bà Phạm Hoài L thanh toán số tiền 353.424.670 đồng (ba trăm năm mươi ba triệu, bốn trăm hai bốn nghìn, sáu trăm bảy mươi) cho bị đơn ông Nguyễn Như P, đồng thời nhận lại căn hộ B18.28, C N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà L được quyền liên hệ với Công ty Cổ phần N2 và Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến quyền sở hữu của mình đối với căn hộ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 14/11/2024, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án, đề nghị sửa bản án sơ thẩm về số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn theo phần vốn góp, yêu cầu bị đơn trả tiền vay, tiền thuê nhà cho nguyên đơn như yêu cầu khởi kiện.

Ngày 20/11/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 ban hành Quyết định kháng nghị số: 07/QĐ-VKS-DS, có nội dung: Tổng số tiền thực tế đã chi để mua căn hộ trên là: 1.905.463.113 đồng, trong đó bà L góp 894.916.175 + 781.963.938 = 1.676.880.113 đồng, tương đương 88%. Ông P góp 228.583.000 đồng, tương đương 12%. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà

L phải trả cho bị đơn ông P tổng số tiền 353.424.670 đồng, trong đó bao gồm 228.583.000 đồng ông P đã đóng cho ngân hàng và phần chênh lệch giá trị tăng thêm của tài sản tương ứng 47% giá trị căn hộ với số tiền 124.841.670 đồng là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/5/2025 và ngày 26/5/2025:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Nguyên đơn không rút đơn kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát không rút kháng nghị.

- Nguyên đơn bà L và ông Minh V là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, vì các lý do sau:

Việc nguyên đơn đòi lại căn hộ B18.28 là có cơ sở pháp lý. Nguyên đơn và bị đơn cùng góp tiền mua chung căn hộ và cùng thanh toán. Bị đơn thanh toán được 5% thì ngưng không thanh toán tiếp, do áp lực từ phía ngân hàng nên nguyên đơn đã phải tất toán toàn bộ khoản nợ, tính đến thời điểm tháng 9/2023 tổng số tiền nguyên đơn đã trả bằng 95% giá trị tài sản. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn có quyền với tài sản chung tương ứng phần đóng góp của mỗi người. Nguyên đơn góp nhiều hơn nên bị đơn phải trả lại căn hộ cho nguyên đơn. Tại tòa bị đơn cũng đã đồng ý trả căn hộ cho nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền đã đóng góp là 108.750.000 đồng.

Số tiền nguyên đơn cho bị đơn vay đều chuyển qua tài khoản ngân hàng, trong đó có một khoản tiền bị đơn xác nhận chữ ký của mình tại giấy xác nhận ngày 19/6/2021. Các bên không thỏa thuận về lãi suất nên nguyên đơn tính lãi theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, có căn cứ để buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã vay còn thiếu là 1.238.040.624 đồng và tiền lãi 254.608.124 đồng.

Việc bị đơn thay ổ khóa đã cản trở nguyên đơn trở về căn hộ do 02 người mua chung nên nguyên đơn phải đi thuê căn hộ khác để ở từ tháng 10/2022 đến tháng 10/2024 là 360.000.000 đồng. Vì vậy, bị đơn phải trả tiền thuê nhà nêu trên cho nguyên đơn là phù hợp.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn là ông Nguyễn Như P ủy quyền cho ông Phạm Thanh V1 vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là T6, Công ty N2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng là ông Phùng Hoàng V2 vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/6/2025:

- Nguyên đơn bà L cùng ông M V1 là đại diện của bà L thống nhất trình bày:

+ Nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán khoản tiền thuê nhà là 360.000.000 đồng.

+ Nguyên đơn yêu cầu được nhận căn hộ B18.28 và thanh toán cho ông P số tiền là 108.750.000 đồng.

+ Nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu ông P thanh toán khoản tiền gốc đã cho ông P vay là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), không yêu cầu tiền lãi.

+ Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn về khoản tiền nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn được liệt kê từ 02 tài khoản ngân hàng nguyên đơn chuyển đến 04 tài khoản của bị đơn là tiền sinh hoạt chung của cả hai vì theo sao kê trong tài khoản thì các khoản tiền sinh hoạt phí nguyên đơn không liệt kê tại bản trình bày nộp cho Tòa án.

- Bị đơn ông P cùng ông T4 V1 là đại diện cho ông P thống nhất trình bày:

+ Ông P đồng ý giao trả căn hộ B18.28 cho bà L. Tuy nhiên, ông P yêu cầu bà L phải trả lại cho ông P số tiền đã góp là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

+ Ông P không đồng ý kháng cáo của bị đơn về khoản tiền vay 700.000.000 đồng. Ông xác định trong quá trình chung sống hai bên có chuyển khoản qua lại từ 02 tài khoản của bà L đến 04 tài khoản của ông P nhưng đó là tiền sinh hoạt phí của cả hai vì không có nội dung vay mượn, trả nợ. Bị đơn cũng nộp cho Toà án bảng liệt kê về việc chuyển khoản giữa hai bên, bị đơn xác định số tiền nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn là khoảng 2.500.000.000 đồng và bị đơn chuyển khoản lại cho nguyên đơn số tiền khoảng 950.000.000 đồng. Tuy nhiên đây là tiền bà L chuyển khoản để mua máy đào tiền ảo và tiền sinh hoạt chung gia đình trong quá trình hai bên chung sống, nội dung chuyển khoản không có nội dung nào vay mượn giữa hai bên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 có cơ sở chấp nhận một phần về phần tỷ lệ vốn góp vào căn hộ nên điều chỉnh số tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 108.750.000 đồng để nhận căn hộ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ

vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 722/2024/DS-ST ngày 05/11/2024 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là bà L nộp đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 kháng nghị một phần bản án, theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát trong thời hạn nên cấp phúc thẩm xem xét theo quy định.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Đại diện T6 và Công ty N2 có đơn đề nghị vắng mặt, ông V2 là người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai tại Toà án. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về nội dung:

[3.1]Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê nhà là 360.000.000 đồng. Căn cứ vào khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của nguyên đơn.

[3.2] Nguyên đơn trình bày kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát về phần vốn góp của mỗi bên:

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng bà L đã góp được 95% vốn góp vào căn hộ, ông P chỉ góp được 5% nên không đồng ý trả cho ông P số tiền 353.424.670 đồng như quyết định bản án sơ thẩm. Bà L chỉ đồng ý trả lại ông P số tiền gốc ông P đã thanh toán cho T6 là 93.750.000 đồng cộng với số tiền chênh lệch do giá trị căn hộ tăng lên theo kết quả thẩm định giá là 15.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 108.750.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì hai bên do có quan hệ tình cảm nên thỏa thuận miệng với nhau về việc bà L góp 50%, ông P góp 50% để mua căn hộ. Theo hồ sơ, căn hộ chung cư số B18.28 là do nguyên đơn và bị đơn cùng góp vốn để mua từ ông Hoàng Ngọc K với giá 1.850.000.000 đồng. Sau đó, ngày 29/01/2021, ông P và bà L ký lại hợp đồng đặt cọc số: SC.B-1828/2021/HĐC/NVH-NNP-PHL với Công ty N2, giá trên hợp đồng với công ty là 1.621.225.055 đồng. Đối với số tiền 1.850.000.000 đồng, nguyên đơn chuyển cho ông K 04 lần tổng cộng là 894.916.175 đồng; T6 giải ngân cho ông K số tiền 880.000.000 đồng và phần này thuộc nghĩa vụ của bị đơn, 5% còn lại khi có giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ sẽ thanh toán cho Công ty N2.

Theo thoả thuận của hai bên thì bà L góp 50% và bà L đã chuyển cho ông K số tiền là 894.916.175 đồng. Còn 50% của ông P thì hai bên ký hợp đồng vay vốn tại T6. Nhưng thực tế bị đơn chỉ thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền là 228.583.000 đồng, bao gồm tiền gốc 93.750.000 đồng và tiền lãi 134.833.000 đồng. Tuy nhiên, trong khoản vay 880.000.000 đồng, các bên cùng thừa nhận bị đơn có nghĩa vụ trả, bị đơn không có tiền mặt nên mới vay ngân hàng. Như vậy, trong số 880.000.0000 đồng thì bị đơn mới góp được tiền gốc 93.750.000 đồng, còn số tiền lãi 134.833.000 đồng là tiền bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng khi ngân hàng cho bị đơn vay, không phải là số tiền gốc trong số tiền 880.000.000 đồng cũng là số vốn góp 50% của bị đơn góp mua chung căn hộ. Mặt khác, khi xảy ra tranh chấp, ông P không tiếp tục nộp tiền vốn và lãi cho ngân hàng, T6 yêu cầu các đương sự thanh toán nợ trước hạn, để không ảnh hưởng đến quyền lợi của mình vì bà L cũng là người ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng nên bà L đã tất toán toàn bộ khoản vay cho T6 là 762.666.656 đồng. Phía ông P cũng không có ý kiến gì về việc bà L trả nợ cho T6 hoặc hoàn lại khoản tiền cho bà L.

Như vậy, nguyên đơn đã góp số tiền 894.916.175 đồng (khoản tiền trả cho ông K) và số tiền 762.666.656 đồng (tiền đã trả cho T6 đối với khoản vay mua căn hộ) = 1.657.582.831 đồng tương đương 94,94% giá trị căn hộ.

Bị đơn mới chỉ góp được số tiền 93.750.000 đồng tương đương 5,06% giá trị căn hộ.

Do hai bên chung sống nhưng không đăng ký kết hôn nên không được pháp luật công nhận là vợ chồng. Nay các bên tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung nên tài sản chung sẽ được chia cho hai bên theo tỷ lệ phần vốn góp vào tài sản chung của mỗi bên theo quy định tại Điều 209 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Cụ thể, bà L nhận căn hộ B18.28 nên phải trả lại cho ông P số tiền tương đương với phần vốn góp là số tiền 93.750.000 đồng và số tiền chênh lệch theo Chứng thư thẩm định giá số: 135/2024/28607/CT-TV ngày 14/8/2024 của Công ty Cổ phần Đ, giá trị căn hộ là 2.137.961.000 đồng - 1.850.000.000 đồng (giá chuyển nhượng từ ông K) = 287.961.000 đồng (là khoản tiền chênh lệch), bị đơn đã góp 5,06% tương ứng với số tiền 14.570.000 đồng là tiền chênh lệch được hưởng, tổng cộng là 108.320.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền 108.750.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do vậy, cấp sơ thẩm buộc bà L có trách nhiệm trả cho ông P số tiền 353.424.670 đồng để nhận căn hộ nêu trên là không có căn cứ.

[3.2.2] Tại phiên toà phúc thẩm ngày 11/6/2025, bà L chỉ yêu cầu ông P thanh toán khoản tiền vốn vay là 700.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi.

Nguyên đơn nộp bản sao kê ngân hàng, bản liệt kê và trình bày từ tháng 12/2020 đến tháng 10/2022, bà L cho ông P vay tổng số tiền là:

2.041.162.333 đồng, ông P đã trả được số tiền 803.121.709 đồng, còn thiếu là 1.238.404.624 đồng, cụ thể:

- Số tài khoản 3330135633333 (M1) của bà L chuyển đến số tài khoản của ông P 8880157988888 (M1) từ ngày 11/12/2020 đến ngày 22/8/2022 là 875.168.000 đồng, ông P đã chuyển trả 450.200.000 đồng, còn thiếu là 424.968.000 đồng.

- Số tài khoản 1988333333333 (M1) của bà L chuyển đến các số tài khoản của ông P là 8880157988888 (M1), 721000611146 (VCB), 633883838 (M1), 8880121388888 (M1) từ ngày 10/4/2021 đến ngày 10/10/2022 là 1.165.994.333 đồng, ông P đã chuyển trả 352.921.709 đồng, còn thiếu là 813.072624 đồng.

Tổng cộng, ông P còn nợ bà L là 1.238.040.624 đồng.

Ngược lại, bị đơn cũng như đại diện bị đơn cho rằng, thời gian từ tháng 12/2020 đến tháng 10/2022, bà L chuyển khoản đến 04 tài khoản của ông P tổng cộng khoảng 2.500.000.000 đồng, ông P đã chuyển khoản lại số tiền khoảng 950.000.000 đồng. Tuy nhiên, đây là khoản tiền bà L chuyển khoản để mua máy đào tiền ảo bitcoin và dùng sinh hoạt chung trong gia đình, ông P nộp kèm theo bảng liệt kê chuyển khoản giữa hai bên thể hiện nội dung chuyển khoản và trình bày nội dung chuyển khoản giữa hai bên không có nội dung vay mượn, trả nợ nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình thu thập chứng cứ, Toà án cấp sơ thẩm không cho các đương sự tiến hành đối chất với nhau về các khoản tiền chuyển qua lại giữa 02 đương sự mà chỉ nhận định do hai bên chung sống với nhau, hầu hết các khoản tiền chuyển qua lại có nội dung là ck, vk để nhận định đây là khoản tiền chi phí sinh hoạt chung trong quá trình chung sống giữa hai bên là không có căn cứ. Bởi lẽ, bà L và ông P khai nhận chung sống với nhau không đăng ký kết hôn, không được pháp luật công nhận là vợ chồng. Quá trình chung sống, bà L chuyển khoản cho ông P và ông P chuyển trả lại cho bà L với các nội dung: "L ck, ck, tra no, vk, vay, l, p, tong no 78 nhe, Pham H ck, Nguyen N1 P ck".

Mặt khác, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ đây là các khoản tiền sinh hoạt chung trong gia đình hoặc các khoản tiền bà L tặng cho ông P. Vì căn cứ bản liệt kê của ông P nộp cho cấp phúc thẩm có các nội dung chuyển khoản giữa 02 bên, ông P cho rằng đây là tiền sinh hoạt chung trong gia đình như: "ve may bay, tien phi gui oto, tien noi that, tang vo yeu..." thì trong bản trình bày về tổng số tiền ông P còn thiếu bà L mà nguyên đơn nộp cho Tòa án không liệt kê các khoản tiền này. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu ông P trả lại số tiền còn thiếu là có cơ sở xem xét.

Xét, trong các khoản tiền bà L liệt kê chuyển khoản cho ông P, bà L trình bày có khoản tiền 440.000.000 đồng ông P ký giấy vay ngày 19/6/2021 và bà L đã chuyển khoản cho ông P. Nhận thấy, tại giấy biên nhận ngày 19/6/2021 có nội dung ông P cầm số tiền 440.000.000 đồng để mua 08 máy bitcoin đầu tư tiền ảo và trong giải trình gửi cho Tòa án, bà L cũng ghi chú

nội dung chuyển khoản 440.000.000 đồng là mua máy đào tiền ảo, hiện nay bà L cũng đang giữ 10 máy nêu trên nên có cơ sở trừ số tiền 440.000.000 đồng vào số tiền 1.238.040.624 đồng ông P còn thiếu bà L, cụ thể 1.238.040.624 đồng - 440.000.000 đồng = 798.040.624 đồng.

Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, bà L chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán khoản tiền gốc 700.000.000 đồng là có lợi cho phía bị đơn nên kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích và căn cứ quy định pháp luật nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, kháng nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận một phần. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 722/2024/DS-ST ngày 05/11/2024 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 của 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được xác định lại như sau:

- Bà L phải nộp án phí đối với phần tài sản chung được hưởng là 64.687.500 đồng; bà L phải nộp án phí đối với số tiền không được chấp nhận là 18.000.000 đồng. Tổng cộng án phí bà L phải nộp là 82.687.500 đồng, cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp 27.074.140 đồng theo biên lai thu ngày 06/6/2023. Bà L còn phải nộp 55.613.360 đồng.

- Ông P phải nộp án phí đối với phần tài sản chung được hưởng là 4.687.500 đồng; ông P phải nộp án phí đối với một phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 15.066.645 đồng; ông P phải nộp án phí đối với số tiền phải thanh toán cho bà L là 32.000.000 đồng. Tổng cộng án phí ông P phải nộp 51.754.145 đồng, cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp 10.201.658 đồng theo biên lai thu ngày 28/8/2024. Ông P còn phải nộp 41.552.487 đồng.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L được hoàn lại số tiền án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 209 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; căn cứ Điều 29 của 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Hoài L về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà là 360.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Hoài L.

3. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 722/2024/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Hoài L.

- Buộc ông Nguyễn Như P phải di dời tài sản và giao lại căn hộ B, C N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Hoài L.

- Buộc ông Nguyễn Như P có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Hoài L số tiền vốn vay là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

4.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Hoài L về việc buộc ông Nguyễn Như P phải thanh toán số tiền cho nguyên đơn đi thuê căn hộ khác để ở từ tháng 10/2022 đến tháng 10/2024 là 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

4.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Như P về việc:

Buộc bà Phạm Hoài L phải trả lại cho ông Nguyễn Như P tổng số tiền 108.750.000 đồng (một trăm lẻ tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

4.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông P về việc yêu cầu bà L phải thanh toán phần vốn góp là số tiền 301.332.912 đồng.

4.5. Sau khi bà Phạm Hoài L thanh toán số tiền 108.750.000 đồng cho ông Nguyễn Như P, đồng thời nhận lại căn hộ B18.28 Sunrise Cityview, C N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà L được quyền liên hệ với Công ty Cổ phần N2 và cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến quyền sở hữu của mình đối với căn hộ nêu trên theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Hoài L và ông Nguyễn Như P tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

6. Về án phí dân sự:

6.1.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Hoài L phải nộp án phí là 82.687.500 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.074.140 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: AA/2023/0036951 ngày 06/6/2023 của

Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L còn phải nộp số tiền 55.613.360 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Như P phải nộp án phí là 51.754.145 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.201.658 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0019757 ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P còn phải nộp số tiền 41.552.487 đồng.

6.2.Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L không phải nộp. H lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: 0036738 ngày 14/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7, TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan Hương