

Bản án số: 06/2018/DS-PT

Ngày: 16/01/2018

V/v: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”

**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 Mai Thị Tú Oanh

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Phan Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên – 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 Lê Văn Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 206/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 397/2016/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 700/2017/QĐ - PT ngày 26 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Thanh T**, sinh năm 1983

Địa chỉ: Đường Q, Khu phố x, phường X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Quốc T1**, sinh năm 1979 ; Địa chỉ: đường số Y, Phường Z, Quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền lập ngày 20/02/2013) – Có mặt.

- Bị đơn: Bà **Trương Thị Bạch N**, sinh năm 1957; Địa chỉ: đường 1C, khu dân cư N – B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Minh V, sinh năm 1972 ; Địa chỉ: H, Phường Z1, Quận Z2, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy

quyền lập ngày 15/9/2017 của Văn phòng công chứng Lê Thị Riêng Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt.

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

1. Bà **Bùi Thúy H**, sinh năm 1994 ;Địa chỉ: đường 1C, khu dân cư N – B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

2. Bà **Nguyễn Ngọc H1**, sinh năm 1979 ; Địa chỉ: P- TN – USA – Vắng mặt.

3. Bà **Cao Thị Lệ H2**, sinh năm 1968 ; Địa chỉ: Ấp X1, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh- Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Vương Minh C**, sinh năm 1960 ; Địa chỉ: T, Phường Z2, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Đường số Z3, Phường Z2, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

2. Ông **Nguyễn Văn H3**, sinh năm 1979 ; Địa chỉ: Đường L, Tp Đ tỉnh Lâm Đồng – Vắng mặt.

- *Người có kháng cáo:* Bị đơn bà Trương Thị Bạch N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, nguyên đơn ông Phạm Thanh T có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quốc T1 trình bày:

Ông và bà Nguyễn Ngọc H1 kết hôn tại Hoa Kỳ và ly hôn năm 2012. Trước khi ly hôn, ông có về Việt Nam thăm gia đình vợ ở Thành phố Hồ Chí Minh. Vì muốn có chỗ ở khi về Việt Nam nên ông đã mua thửa đất diện tích 4,5mx20m tại khu dân cư N-B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá gần 1.650.000.000đồng. Thời điểm này do không đủ điều kiện đứng tên chủ quyền nhà tại Việt Nam nên ông có nhờ mẹ vợ là bà Trương Thị Bạch N đứng tên giùm. Ông đã chuyển tiền mua đất thông qua công ty VN USA Enterprises (địa chỉ 5150 Buford Hwy Suite A Doraville, GA 30340 USA) 2 lần: Ngày 14 tháng 6 năm 2011 chuyển số tiền 20.000 USD, ngày 09 tháng 8 năm 2011 chuyển số tiền 20.000 USD, tổng cộng là 40.000 USD, việc chuyển tiền đều có biên nhận. Ngoài ra, thông qua người thân quen trong gia đình ông còn gửi tiền cho bà N nhiều lần để có chi phí xây nhà. Để có căn nhà như hiện trạng, ông nhờ ông Lưu Thanh L chịu trách nhiệm thiết kế, ông Nguyễn Văn H3 chịu trách nhiệm thi công và ông Vương Minh C giám sát thi công. Toàn bộ tiền mua đất, tiền vật tư, công thợ, mua sắm đồ trang trí nội thất đều là tiền của ông, bà N là người nhận tiền do ông gửi về từ Hoa Kỳ, mỗi lần nhận tiền bà N đều có xác

nhận bằng email. Nhà được xây dựng với cấu trúc một trệt, một lửng, hai lầu tọa lạc tại địa chỉ đường 1C, khu dân cư N-B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi công trình hoàn thành, ông dự định sẽ hồi hương về Việt Nam nên đã đề nghị bà N hoàn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà nêu trên nhưng bà N không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trương Thị Bạch N trả lại cho ông căn nhà Đường 1C, khu dân cư N-B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn bà Trương Thị Bạch N có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị T2 trình bày:

Khoảng tháng 11 năm 2010, bà Trương Thị Bạch N mua một lô đất nền diện tích 4,5mx20m từ bà Cao Thị Lệ H2 với giá 1.710.000.000đồng do Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng B làm thủ tục, giấy tờ. Bà đã bán căn nhà đường T, Phường Z3, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh được 900.000.000 đồng và vay mượn người thân, bạn bè để đủ tiền mua đất rồi xây dựng căn nhà mang đường 1C, khu dân cư N-B trên nền đất đã mua. Quá trình xây dựng, bà có tham khảo ý kiến của con rể bà là ông Phạm Thanh T qua trao đổi bằng email. Ngoài ra, ông T còn giới thiệu người thiết kế, xây dựng nhà cho bà. Khi xây dựng nhà, bà xác nhận vợ chồng ông T có gửi cho bà số tiền 40.000USD, ngoài ra không hỗ trợ gì thêm. Bà khẳng định căn nhà đường 1C, khu dân cư N-B, phường A, quận B là của bà nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại các văn bản gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề ngày 10/6 và 10/11/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H1 (H P) trình bày:

Bà và ông Phạm Thanh T kết hôn tại Hoa Kỳ đến năm 2012 thì ly hôn. Theo bà được biết, mẹ bà là bà Trương Thị Bạch N có mua đất và tự bỏ tiền xây dựng căn nhà tại đường 1C, khu dân cư N-B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời điểm bà N mua đất làm nhà thì bà và ông T tuy chưa ly hôn nhưng không đóng góp tiền hay công sức tạo dựng căn nhà ngoài khoản tiền vợ chồng bà gửi về làm quà cho mẹ là 40.000USD. Hiện nay, mẹ bà sống cùng em gái bà là Bùi Thúy H tại căn nhà trên. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là nhà của mẹ bà, ngoài ra bà không có bất kỳ yêu cầu hay tranh chấp gì.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thúy H trình bày:

Mẹ bà là bà Trương Thị Bạch N đã bán căn nhà tại số đường T, Phường Z3, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh để có tiền xây dựng căn nhà tại đường 1C, khu dân cư N-B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện chỉ có hai mẹ con bà sống tại căn nhà nêu trên. Việc nguyên đơn ông Phạm Thanh T khởi kiện bà Trương Thị Bạch N bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Lệ H2 trình bày:

Khoảng năm 2010, bà có một lô đất nền mã CC44 thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng B, diện tích 4,5x20m, loại đất ở định cư lâu dài. Sau đó, bà đã bán lại lô đất trên cho bà Trương Thị Bạch N. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất theo đúng thủ tục pháp luật quy định, do đó bà không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp giữa bà Trương Thị Bạch N và ông Phạm Thanh T.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Năm 2011, ông Lưu Thanh L cùng với công ty A nhận xây dựng căn nhà tại khu dân cư N-B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Mọi vấn đề về thiết kế và giá trị hợp đồng đều do ông Lưu Thanh L và ông Tommy (ông Phạm Thanh T) thỏa thuận, trao đổi qua email. Công ty A ký kết hợp đồng xây dựng với bà Trương Thị Bạch N là mẹ vợ của ông Phạm Thanh T. Quá trình xây dựng căn nhà, ông Phạm Thanh T thuê ông Vương Minh C làm người giám sát thi công. Theo tiến độ hợp đồng, bà N là người thanh toán các khoản chi phí cho công ty A. Ngoài ra ông không biết thông tin gì khác.

Người làm chứng ông Vương Minh C trình bày:

Năm 2011, ông Phạm Thanh T nhờ ông giám sát công trình xây dựng nhà ở dân dụng tại khu dân cư N-B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; tiền công hàng tháng và tiền bồi dưỡng thêm cho thợ thi công công trình ông Phạm Thanh T đều chuyển khoản trực tiếp cho ông. Ông và ông T thường xuyên trao đổi qua điện thoại và email về tiến độ thi công, thông tin thiết kế công trình; trường hợp có thay đổi trong thiết kế ông đều báo cáo và cần có sự đồng ý của ông T. Mẹ vợ của ông T là bà Trương Thị Bạch N có vài lần đến thăm công trình. Về sau, do có một vài điểm bất đồng với bà Trương Thị Bạch N nên ông đã không tiếp tục thực hiện công trình. Ngoài ra ông không biết thông tin gì thêm.

Tại đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 23 tháng 3 năm 2016 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21 tháng 4 năm 2016 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Phạm Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” vì căn nhà đang tranh chấp được tạo dựng có phần lớn công sức đóng góp vật chất, ý tưởng của ông. Tuy nhiên, do nhu cầu sử dụng nhà chưa cấp thiết, nếu bà Trương Thị Bạch N muốn được sở hữu căn nhà đường 1C, khu dân cư N-B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại địa phương đã cấp thì phải hoàn lại cho cá nhân ông 1/3 giá trị căn nhà. Theo sự thỏa thuận của các bên đương sự thì căn nhà tranh chấp được định giá trị là 3.600.000.000đồng. Như vậy, ông, bà Nguyễn Ngọc H1, bà Trương Thị Bạch N mỗi người được hưởng phần giá trị bằng nhau là 1.200.000.000đồng do có cùng công sức đóng góp tạo dựng. Do bà H1 không tranh chấp với mẹ nên bà N được hưởng hai phần; tại

phiên tòa ngày 21 tháng 4 năm 2016 nguyên đơn thông qua người đại diện theo ủy quyền đề nghị được nhận số tiền 1.000.000.000 đồng để bà Trương Thị Bạch N tiếp tục đứng tên sử hữu đối với căn nhà; Trả số tiền trên trong thời hạn bốn tháng, thanh toán một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 397/2016/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 25, khoản 3 Điều 33, khoản 2 Điều 34, khoản 1 Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2011;

Áp dụng Điều 234, Điều 256 Bộ Luật dân sự;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đã có sự thay đổi về nội dung của nguyên đơn:

1. Công nhận căn nhà đường 1C, khu dân cư N-B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trương Thị Bạch N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO7235 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2013.

2. Buộc bị đơn bà Trương Thị Bạch N phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn ông Phạm Thanh T số tiền công sức đóng góp tạo dựng căn nhà có địa chỉ như trên là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, thực hiện trả tiền một lần trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, thi hành có sự giám sát của cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Sau thời hạn 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn, nếu bị đơn không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền đã ghi trong phần quyết định của bản án này thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/4/2016 bị đơn Trương Thị Bạch N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm;

Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Bạch N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Trương Thị Bạch N, Hội đồng xét xử thấy:

- Căn nhà đường 1C, khu dân cư N – B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa số 232, tờ bản đồ số 68, quận B đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trương Thị Bạch N. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện thì có cơ sở để xác định:

Nguồn gốc căn nhà đất nêu trên là do ông T, bà H1 gửi tiền về Việt Nam cho bà N để nhờ bà N đứng tên mua đất, thiết kế xây dựng nhà, cụ thể: Ngoài việc bà N thừa nhận ông T có gửi về cho bà 40.000 USD để sắm sửa trang trí nội thất thì thông qua email mà bà N gửi cho ông T ngày 21/3/2011 (BL121) bà N đã gián tiếp xác nhận nhận tiền từ ông T để mua đất, thiết kế xây dựng căn nhà nêu trên. Điều này cũng phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Ngọc H1 và phù hợp với nội dung các email mà bà N đã gửi cho ông T trong quá trình tiến hành xây dựng căn nhà. Như vậy, việc ông T chuyển tiền về cho bà N mua đất, xây dựng nhà là có thật. Trong quá trình xây dựng nhà, bà N đều có email thông báo tình hình chi tiêu tài chính, báo cáo trang trí nội thất cho ông T, bà H1, đồng thời phù hợp với lời trình bày của người làm chứng Nguyễn Văn H3, Vương Minh C.

Bị đơn cho rằng căn nhà là do bà N tạo lập từ nguồn tiền bán hai căn nhà số T, phường Z3, Quận Z và đường H, phường Z1, Quận Z cùng với tiền dành dụm, vay mượn. Tuy nhiên, căn nhà T bán vào thời điểm tháng 7/2012, sau hơn 1 năm mua đất. Đồng thời, trong hợp đồng mua bán nhà chỉ thể hiện giá trị giao dịch là 100.000.000 đồng. Căn nhà H bán vào năm 1998 với giá 28 lượng vàng, cách thời điểm mua đất hơn 10 năm. Hợp đồng vay tiền giữa bà N với bà Nguyễn Thị Kim V1 và ông Trần Văn N1 là bản viết tay và không ghi rõ mục đích vay để làm gì, số tiền tiết kiệm của Nga tại ngân hàng cũng chỉ khoảng 100.000.000 đồng. Như vậy, lời trình bày của bà N về nguồn tiền để mua đất làm nhà là không hợp lý.

- Cấp sơ thẩm buộc bà N trả cho ông T 1.000.000.000 đồng là hợp tình, hợp lý, đã đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Bạch N. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trương Thị Bạch N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự,

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Bạch N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 25, khoản 3 Điều 33, khoản 2 Điều 34, khoản 1 Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2011;

Áp dụng Điều 234, Điều 256 Bộ luật Dân sự;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đã có sự thay đổi về nội dung của nguyên đơn:

- Công nhận căn nhà đường 1C, khu dân cư N-B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trương Thị Bạch N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO7235 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2013.

- Buộc bị đơn bà Trương Thị Bạch N phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn ông Phạm Thanh T số tiền công sức đóng góp tạo dựng căn nhà có địa chỉ như trên là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, thực hiện trả tiền một lần trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, thi hành có sự giám sát của cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Sau thời hạn 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn, nếu bị đơn không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền đã ghi trong phần quyết định của bản án này thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Bạch N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh, biên lai thu số 03760 ngày 10/5/2016.

3/ Những 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 hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (3);
- Lưu (3) 19b (Án39)

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

Mai Thị Tú Oanh