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: 417/2021/DS-PT
Ngày: 16- 12 - 2021
V/v *Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất 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: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy- 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*:** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên**.**

Ngày 16 tháng 12 năm 2021, 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: 179/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021 về việc "*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1815/2020/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2020 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: 723/QĐXX-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị L, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: A B C.

Đại diện theo ủy quyền cho bà L:

1. Bà Lê Thị Dịu H, sinh năm 1992, (có mặt).

Địa chỉ: Biệt thự số A, đường số B, KDC C, Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1985, (vắng mặt)

Địa chỉ: số A đường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị L:

1. Luật sư Nguyễn Thị Kim Vinh- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Luật sư Đồng Công Khả Phong - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Bị đơn: Ông Phan Hồng Đ, sinh năm: 1975, (có mặt).

Địa chỉ: Số A, Tổ B, Đường số C, Khu phố D, phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Vinh Quang, sinh năm 1967, (có mặt).

Địa chỉ: A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Thu N – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường. (Theo văn bản ủy quyền số 5653/GUQ-UBND, ngày 23/12/2019). (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

2/ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ang Tấn P – Nhân viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

3/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Thủ Đức

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Đức H, sinh năm: 1976

Địa chỉ: Số A Đường số B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí M. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

4/ Phòng Công Chứng số 3 – Thành phố Hồ Chí Minh, do bà Trương Thị Lệ T – Chức vụ: Trưởng phòng làm đại diện. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

5/ Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1942.

Địa chỉ: , Đường số B, khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

6/ Ông Phạm Hồng M, sinh năm: 1970

Địa chỉ: Số A, Đường số B, khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

7/ Ông Phan Hồng D, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Đường số B, khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

8/ Ông Phan Hồng T, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Đường số B, khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

9/ Bà Phan Ngọc P, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Đường số A, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

10/ Ông Quang Vinh C, sinh năm: 1964

Địa chỉ: A, B, C. (Vắng mặt)

11/ Bà Nguyễn Thị Hoàng D, sinh năm: 1973, (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Tổ B, Đường số C, Khu phố D, phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Vinh Q, sinh năm 1967

Địa chỉ: A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

12/ Bà Hà Thị Thanh B, sinh năm: 1985

13/ Trẻ Hoàng Quốc Đ, sinh năm: 2006

14/ Trẻ Hoàng Quốc H, sinh năm: 2014

Người giám hộ cho trẻ Đ, H: Bà Hà Thị Thanh B, sinh năm: 1985.

15/ Ông Hoàng T, sinh năm: 1984

16/ Ông Lưu Văn S, sinh năm: 1987

17/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1987

18/ Bà Lê Thùy T, sinh năm: 1980

19/ Trẻ Hồ Lê Hồng P, sinh năm: 2005

20/ Trẻ Hồ Lê Đ , sinh năm: 2008

Người giám hộ cho trẻ P, P: Bà Lê Thùy T, sinh năm: 1980

21/ Ông Hồ Sỹ C, sinh năm: 1976

22/ Ông Nguyễn Hồng C, sinh năm: 1986

23/ Bà Lê Thị Xuân N, sinh năm: 1988

24/ Bà Trần Thị Minh N, sinh năm: 1967

25/ Bà Lê Thị Chi N, sinh năm: 1989

26/ Bà Lê Thị Thanh C, sinh năm: 1985

27/ Ông Nguyễn Văn Bé B, sinh năm: 1982

28/ Ông Phạm Tấn B, sinh năm: 1986

29/ Bà Đào Thị H, sinh năm: 1986

30/ Ông Phạm Tấn Đ, sinh năm: 1991

31/ Ông Lê Minh T, sinh năm: 1987

32/ Bà Phan Thị Mộng T, sinh năm: 1994

33/ Trẻ Lê Minh T, sinh năm: 2011

34/ Trẻ Lê Huỳnh Gia H, sinh năm: 2013

Người giám hộ cho trẻ T, H: Bà Phan Thị Mộng T, sinh năm: 1994

35/ Ông Danh Quốc K, sinh năm: 1997

Các ông, bà, trẻ gồm: Hà Thị Thanh B, Hoàng Quốc Đ, Hoàng Quốc H, Hoàng T, Lưu Văn S, Nguyễn Thị T, Lê Thùy T, Hồ Lê Hồng P, Hồ Lê Đại P, Hồ Sỹ C, Nguyễn Hồng C, Lê Thị Xuân N, Trần Thị Minh N, Lê Thị Chi N, Lê Thị Thanh C, Nguyễn Văn Bé B, Phạm Tấn B, Đào Thị H, Phạm Tấn Đ, Lê Minh T, Phan Thị Mộng T, Lê Minh T, Lê Huỳnh Gia H, Danh Quốc Kh: Cùng đăng ký tạm trú tại địa chỉ: Đường số A, Tổ B, Khu phố C, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Dịu H là đại diện theo ủy quyền của Phan Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Phan Thị L có đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Dịu H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Nguyễn Văn L cùng trình bày:

Năm 2008, ông Phan Minh Đ chuyển nhượng cho bà L một phần lô đất tại địa chỉ A, ấp B, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh (Số mới hiện nay: A, Đường số B, Khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng trị giá 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu tương) đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, thực trạng lô đất trên bao gồm: Một căn nhà cấp bốn, phía trước mặt tiền có xây một ki-ốt, phía sau có hai phòng trọ đều đang cho thuê.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vì bà L là Việt kiều không đủ điều kiện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng nên bà L đã thỏa thuận bằng miệng nhờ ông Phan Hồng Đ (em ruột) đứng tên nhà đất thay bà với sự chứng kiến của ông Đ và các thành viên khác trong gia đình.

Để hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên đối với lô đất trên, ông Đ tiến hành ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất cho ông Đ, được Phòng công chứng số 3 chứng thực vào ngày 22/4/2009. Sau đó, ông Đ hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên và được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2022/2009/GCN, ngày 15/5/2009.

Ngày 13/8/2017, bà L về Việt Nam và phát hiện ông Đ tự ý đập phá căn nhà cấp bốn cùng với hai phòng trọ ở khu đất trên và xây cất lại trước đó một tháng nhưng không thông báo cho bà L. Ngày 08/9/2018, trong cuộc họp giữa ông Đ và các thành viên trong gia đình về việc giải quyết vướng mắc liên quan đến lô đất tranh chấp, các bên đã thống nhất:

- Ông Đ đồng ý trả lại toàn bộ lô đất mà ông Đ đã đứng tên thay cho bà L;

- Bà L trả lại cho ông Đ khoản tiền 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng mà ông Đ đã tự ý đưa cho ông Phan Hồng M giữ với mong muốn nhận chuyển nhượng một phần nhà đất nhưng chưa có sự đồng ý của bà L;

- Đồng thời, bà L hỗ trợ thêm cho ông Đ 1.500.000.000 (một tỷ, năm trăm triệu) đồng chi phí mà ông Đ đã bỏ ra để xây dựng, quản lý nhà đất trên.

Tuy nhiên sau đó ông Đ đề nghị bà L phải đưa thêm 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Do đó, các bên không đạt được thỏa thuận.

Ngày 09/10/2018, ông Đ phủ nhận sự thống nhất của các bên trong cuộc họp nêu trên. Ông Đ không đồng ý trả lại lô đất trên và ngang nhiên chiếm dụng. Ông Đ đã thế chấp lô đất trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức để vay vốn sử dụng cho mục đích cá nhân mà không hề có sự đồng ý của bà L.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu ông Đ trả lại nhà và đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ 65, diện tích đất ở còn lại 187,8m^2, diện tích nhà ở: 138,4m^2 , địa chỉ thửa đất: A, Đường số B, Khu phố C, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2022/2009/GCN, do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Phan Hồng Đ ngày 15/5/2009 trả cho bà Phan Thị L.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2022/2009/GCN, do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Phan Hồng Đ ngày 15/5/2009, diện tích đất ở còn lại 187,8m^2 , diện tích nhà ở: 138,4m^2 , địa chỉ thửa đất: A, Đường số B, Khu phố C, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản tự khai, trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Phan Hồng Đ và đại diện theo ủy quyền cho ông Đ là ông Trương Vinh Q cùng trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp:

Nguyên căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A, Đường số B, Khu phố C, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích xây dựng là 177.3m^2, diện tích đất là 324.5m^2 trước đây do cha mẹ ông Đ là ông Phan Minh Đ và bà Đoàn Thị C tạo lập và đứng tên sở hữu. Cha mẹ ông có năm người con chung là: Ông Phan Hồng M, ông Phan Hồng D, ông Phan Hồng Đ, ông Phan Hồng T, bà Phan Ngọc P. Ngoài ra, ông Đ còn có một người con riêng với vợ trước là bà Phan Thị L.

Năm 2005, bà C chết. Trước khi bà C qua đời thì ông Đ, bà C có hứa cho bà Phan Ngọc P một phần đất phía sau cùng của lô đất, có diện tích khoảng 130m^2 (chiều dài 5m tính từ cuối thửa đất, chiều ngang kéo qua hết phần đất – phần cuối hình chữ L của thửa đất). Tuy nhiên, khi lập hồ sơ tách phần đất cha mẹ cho bà P thì không được với lí do không có đường đi vào.

Năm 2007, để có kinh phí làm ăn, bà P chuyển nhượng lại cho ông Đ phần đất trên với giá 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và tiếp tục để chung giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà cha mẹ ông Đ đang đứng tên sở hữu.

Năm 2009, ông Đ thống nhất lập hồ sơ chuyển toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Đ với lí do: Ông Đ có một phần đất mua lại của bà P và một phần ông được hưởng thừa kế bà C chết để lại. Đồng thời, ông Đ ra điều kiện cho ông Đ là: Ông Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phan Thị L số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng mà ông Đ đã mượn của bà L trước đây. Ngoài ra, ông Đ có bổn phận thờ cúng, làm đám giỗ cho bà C.

Ngày 22/4/2009, ông Đ lập hợp đồng công chứng tặng cho toàn bộ nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số A, Đường số B, Khu phố C, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đ theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 00873 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 25/9/2017, ông Đ chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn X với diện tích đất ở 136,7m^2, diện tích nhà 38,9m^2, số thửa 582. Phần diện tích đất của ông Đ còn lại 187,8m^2, trong đó diện tích nhà là 138,4m^2, số thửa 522. Cuối năm 2017, sau khi giải quyết xong việc thanh toán tiền với bà L, vợ chồng ông Đ và bà Nguyễn Thị Hoàng D phá dỡ một phần nhà cũ và xây mới lại dãy phòng trọ với số tiền khoảng 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

Việc ông Đ, bà D thỏa thuận thanh toán số tiền ông Phan Minh Đ đã nhận của bà Phan Thị L như sau:

Khoảng từ tháng 5 đến tháng 7 năm 2017, vợ chồng ông Đ, bà D có điện thoại và nhắn tin nhiều lần từ Việt Nam qua Đức thỏa thuận với bà L (thông qua ứng dụng Messenger, Facebook) về việc hoàn trả lại số tiền mà ông Đ đã mượn. Qua nhiều lần thỏa thuận và theo yêu cầu của bà L, hai bên thống nhất bằng miệng là: "Ông Đ phải thanh toán cho bà L số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng bằng giá trị vàng tương ứng vào năm 2008 (năm bà L chuyển tiền cho ông Đ)".

Số tiền ông Đ phải trả cho bà L là: Giá vàng bình quân từ năm 2008 tương đương 18.000.000 đồng/lượng (Trong năm 2008: Giá vàng biến động từ 17.000.000 đồng đến 19.000.000 đồng/lượng). Do đó, ông Đ phải trả cho bà L số vàng tương đương là 67 lượng x giá vàng năm 2017 là 36.000.000 đồng/lượng tương đương số tiền ông Đ phải trả cho bà L là 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

Tháng 8 năm 2017, bà L và chồng cùng 2 con từ Đức về Việt Nam chơi và cư ngụ một tháng tại nhà ông Đ. Ông Đ có ý định đưa trước 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng cho bà L và hứa cuối năm đưa tiếp 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng còn lại nhưng bà L không nhận với lí do không thể đem số lượng lớn tiền về Đức được và nhờ ông Đ giữ giùm để cuối năm 2017 bà L lấy luôn 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Sau khi bà L về Đức thì có điện thoại, nhắn tin thông báo cho ông Đ chuẩn bị số tiền 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng giao cho ông Phan Hồng M để chuẩn bị đi mua đất cho bà L (thông qua ứng dụng Messenger, Facebook). Tháng 12/2017, ông Đ giao đủ số tiền này cho ông M.

Để có đủ số tiền thanh toán cho bà L và xây dựng dãy phòng trọ, vợ chồng ông Đ đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2022/2009/GCN ngày 15/5/2009 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Đ đối với nhà, đất tọa lạc tại số A, Đường số B, Khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh tại Ngân hàng Argibank chi nhánh Thủ Đức – Phòng giao dịch Linh Xuân để vay số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng với thời hạn vay 12 tháng. Hết thời hạn vay, năm 2018 ông Đ tiếp tục đáo hạn với ngân hàng để vay lại số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

Nay ông Đ không đồng ý việc nguyên đơn trình bày ông đứng tên giùm nhà, đất số A, Đường số B, Khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L. Ông đã thanh toán đầy đủ số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng mà ông Phan Minh Đ nhận của bà L bằng giá trị vàng năm 2008 tương đương số tiền 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Vì vậy, ông Đ không còn bất kỳ trách nhiệm vật chất nào với bà L.

Ông Điệu không thừa nhận có cuộc họp gia đình vào ngày 08/9/2018 như bà L trình bày.

Từ những lý do trên, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh Đ trình bày:

Năm 2008, ông Phan Minh Đ bán nhà, đất có diện tích bề ngang khoảng 5m, bề dài khoảng 42m, tọa tại địa chỉ A ấp Xuân Hiệp B, xã C, huyện D (nay là A, Đường số B, Khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh) cho con gái ruột là bà Phan Thị L. Với quan hệ là cha – con nên ông Đ không lập biên bản hay giấy tờ xác nhận mua bán. Tại thời điểm đó, trên đất có một ki-ốt và hai nhà trọ, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà, đất trên là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng, tương đương 100 lượng vàng 24K. Ông Đ khẳng định mình chỉ bán cho bà L, không bán cho ông Đ.

Trong quá trình thanh toán số tiền mua nhà, bà Phan Thị L trả tiền theo từng đợt và ông Đ cam đoan đã nhận đủ số tiền tương ứng với giá trị căn nhà. Trong quá trình mua bán, thanh toán, giữa ông và bà L đều không có người làm chứng.

Do bà L sinh sống và làm việc tại nước ngoài nên không đủ điều kiện đứng tên chủ quyền nhà, đất trên nên bà L đã nhờ ông Đ đứng tên thay. Theo đề nghị của ông Phan Hồng Đ, ông Đ ký hợp đồng công chứng tặng tặng cho căn nhà trên cho ông Đ để hợp thức hóa hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng căn nhà vào ngày 22/4/2009. Ngày ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở là 15/5/2009.

Trong sự việc tranh chấp về nhà đất giữa hai người con là bà Phan Thị L và ông Phan Hồng Đ, ông Đ mong muốn hai bên sẽ thỏa thuận thống nhất, hòa giải trên tinh thần tự nguyện.

Riêng về phần hợp đồng công chứng tặng cho nhà ở được lập ngày 22/4/2009, ông Đ không biết cũng như không nhớ đến. Đồng thời, ông Đ có yêu cầu vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hồng M trình bày:

Ngày 03/12/2017, ông Phan Hồng Đ có đưa ông M đi xem lô đất của bà Ngô Thị Kim O và ông Huỳnh Văn Đ tại thửa đất số 531-2, tờ bản đồ số 23, tọa lại tại địa chỉ: Xã A, huyện B với giá bán là 1.150.000.000 (Một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng, ông Đ đặt cọc 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Ngày 22/12/2017, ông Đ nhờ ông M đứng tên phần đất trên thay cho bà L. Sau khi xong thủ tục sang tên tại Phòng Công Chứng Củ Chi thì ông Đ chi trả tiếp 1.050.000.000 (Một tỷ năm mươi triệu) đồng. Tổng cộng, ông Đ trả hai lần với tổng số tiền là 1.150.000.000 (Một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng.

Ngày 27/12/2017, bà L nhờ ông M cầm 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng để đóng tiền làm thủ tục ở Củ Chi xin chuyển 200m^2 đất thành đất thổ cư. Sau khi hoàn thành các thủ tục thì phần đất đã mua có giá trị là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng.

Ngày 30/12/2017, bà L nhờ ông M nhận tiền từ ông Lê Văn Q và bà Trương Thị Bích V tại địa chỉ số A, đường B, ấp C, xã D, Huyện E với số tiền là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng để giữ giúp bà L số tiền này, thế vào tiền mà ông Đ chi trả phần đất đã mua của bà O và ông Đ.

Ngày 05/01/2018, ông Đ mang 1.350.000.000 (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu) đồng đến nhà ông M và nhờ ông M giữ hộ tiền cho bà L. Ông M có báo cho bà L biết và bà L đã nói rằng ông M cứ giữ số tiền đó. Tổng cộng số tiền ông M đã giữ của ông Đ là 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng và ông M vẫn giữ số tiền trên từ đó đến nay.

Lần hai, bà L nhờ ông M đi mua mảnh đất gắn liền với nhà ở của bà Cao Thị A và ông Phạm Văn K tại thửa đất số A, tờ bản đồ số B, tọa lạc tại xã C, huyện D với giá là 1.450.000.000 (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Ngày 28/3/2018, ông M lên đặt cọc trước số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng (số tiền 200.000.000 đồng có nguồn gốc từ ông Đ cho bà L 150.000.000 đồng từ việc mua bán đất do ông nội để lại và thêm 50.000.000 đồng do bà L mỗi lần về nước đưa cho ông M giữ). Ngày 01/4/2018, bà L nhờ ông M mượn của ông Lê Văn Q và bà Trương Thị Bích V số tiền là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng. Ngày 13/4/2018, ông M thanh toán số tiền mua đất còn lại là 1.250.000.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng cho bà A và ông K.

Ngày 19/10/2018, thông qua môi giới nhà đất, bà L bán lô đất tại thửa đất số A, tờ bản đồ số B, tọa lại tại địa chỉ: C, huyện D cho ông Trần Quan T với số tiền 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng. Sau đó, ông M đã kí sang tên cho ông T tại Phòng Công Chứng Củ Chi và chi trả cho bên môi giới nhà đất số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng. Ông M giữ 1.750.000.000 (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu) đồng.

Ngày 26/12/2018, thông qua môi giới nhà đất, bà L bán lô đất tại thửa đất số A, tờ bản đồ số B, tọa lạc tại xã C, huyện D cho chủ mới với giá 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng. Sau đó, ông M đã kí sang tên cho người mua và chi trả cho bên môi giới nhà đất số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng. Ông M giữ 1.450.000.000 (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Ngày 30/12/2018, bà L nhờ ông M trả dứt điểm cho ông Q, bà V số tiền 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

Ngày 27/10/2019, bà L có nhờ ông M cầm 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng giao cho ông Q, bà Vân để họ mang sang Đức cho bà L. Sau đó ông M trả lại số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng mà ông Đ cho bà L trước đây.

Số tiền lợi nhuận từ việc mua bán hai lô đất tại Củ Chi là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và hiện nay ông M đang giữ hộ cho bà L. Cho đến nay, tổng số tiền mà ông M đang giữ cho bà L là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng (ông Đ đưa 2.500.000.000 đồng và bán đất lời 300.000.000 đồng). Việc tranh chấp giữa bà L và ông Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông M không biết. Ông chỉ liên quan đến nội dung bà L nhờ ông M nhận số tiền là 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng từ ông Đ, mục đích nhận tiền là giữ hộ cho bà L như nội dung mà bà L và ông Đ nhờ ông và số tiền lời từ việc mua bán đất. Khi nào bà L yêu cầu thì ông sẽ trả lại số tiền trên. Ngoài ra, ông không trình bày ý kiến nào khác.

Trong bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quang Vinh C trình bày:

Ông Quang Vinh C hiện đang sinh sống tại Đức, là chồng hợp pháp của bà Phan Thị L. Ông C không liên quan đến vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Đ. Đồng thời, ông C có yêu cầu giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng D trình bày:

Bà Diệu đồng ý với lời trình bày của bị đơn ông Phan Hồng Đ. Đồng thời, bà có yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hoàn toàn không có việc chồng bà là ông Phan Hồng Đ đứng tên giùm nhà, đất số A, Đường số B, Khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh như lời trình bày của nguyên đơn bà Phan Thị L. Vợ chồng bà đã thanh toán đầy đủ số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng mà ông Phan Minh Đ đã nhận của bà L bằng giá trị vàng năm 2008. Hiện nay, vợ chồng bà đã chuyển cho bà L tổng số tiền là 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức có đại diện theo ủy quyền ông Phan Đức H trình bày:

Ngày 14/12/2018, ông Phan Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Hoàng D đã ký Hợp đồng tín dụng số 6100-LAV-201802168 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển

Nông Thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh Thủ Đức để vay số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

- Lãi suất tại thời điểm kí hợp đồng tín dụng: 11.5%, Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Phương thức trả lãi: 01 tháng/ lần

- Dư nợ hiện tại (tính tới ngày 28/4/2020): 1.800.000.000 đồng

- Lãi đã trả hết ngày: 14/4/2020

- Số tiền gốc đã trả: 200.000.000 đồng

- Tài sản thế chấp: Căn nhà và đất tại số A, Đường số B, Khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 187,8m^2, diện tích nhà là 138,4m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2022/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 15/5/2009. Hồ sơ thế chấp số 6100-LCP-201701614, số công chứng 41112, quyển số 4/Tp/CC-SCC/HĐGC, đăng ký giao dịch bảo đảm số 33596 ngày 06/12/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Thủ Đức. Trong quá trình vay vốn, khách hàng trả gốc và lãi vay đúng hạn.

Đối với vụ việc tranh chấp giữa bà Phan Thị L và ông Phan Hồng Đ:

Ngân hàng Agribank chi nhánh Thủ Đức đã nhận thế chấp tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2022/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 15/5/2009 làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Phan Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Hoàng D.

Tài sản đem thế chấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, các thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm được Ngân hàng thực hiện đúng theo quy định pháp luật và theo quy định của Ngân hàng. Ngân hàng Agribank không thể và không buộc phải biết về thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hợp pháp hay không.

Đồng thời, Ngân hàng Agribank đề nghị ông Phan Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Hoàng D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và Phòng Công Chứng số 3 liên đới bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng. Trong vụ tranh chấp trên đại diện phía ngân hàng không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hồng D, ông Phan Hồng T, bà Phan Hồng P cùng trình bày:

Vào thời điểm năm 2008 – 2009, ông D, ông T và bà P có nghe ông Đ nói là phần đất tại địa chỉ A Khu phố B, phường C, Quận D (Số mới: A, Đường số B, Khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh) bán lại cho bà Phan Thị L. Ông

D, ông T và bà P chỉ nghe nói qua lời nói, còn nội dung mua bán như thế nào thì không biết rõ. Sau đó, bà L để cho ông Đ sử dụng, hình thức không rõ, trong thời gian ông Đ sử dụng thì các bên không xảy ra tranh chấp.

Năm 2017, ông Đ sửa chữa mới, khởi công xây móng khoảng 10 – 15 ngày có mặt bà L chứng kiến nhưng các bên cũng không xảy ra tranh chấp. Đến tháng 6, tháng 7 năm 2018 thì ông Đ và bà L xảy ra tranh chấp. Ông Đ và bà L có việc mua bán đất với nhau hay không thì ông D, ông T và bà P không biết.

Qua cuộc họp gia đình bằng lời nói, ông D, ông T và bà P nghe phía ông Đ trình bày mua phần đất của bà L với giá 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Ngoài ra, phần tranh chấp giữa bà L và ông Đ thì ông D, ông T và bà P không có liên quan đến phần đất tranh chấp nên ông D, ông T và bà P đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đã có văn bản số 1248/UBND-TNMT ngày 03/10/2018 ý kiến về vụ án như sau:

Về nguồn gốc nhà và đất tại địa chỉ số A (số cũ B) Đường số C, Khu phố D, phường E, quận F trước năm 1975 không rõ chủ sử dụng. Sau năm 1975 do Ủy ban nhân dân xã quản lý. Cuối năm 1975, Ủy ban nhân dân xã Linh Xuân cấp cho ông Phan Minh Đ diện tích khoảng 2.500m^2 để canh tác sử dụng. Năm 2004, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2433/2004 ngày 10/6/2004 cho ông Phan Minh Đ – bà Đoàn Thị C, công nhận diện tích đất 324,5m^2 thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 5 tại vị trí nhà đất số A, Khu phố B, phường C, quận D.

Năm 2005, bà C chết. Năm 2009, ông Đ cùng các thừa kế lập thủ tục phân chia di sản theo đó ông Đ được toàn quyền sử dụng nhà đất trên theo thỏa thuận phân chia di sản số 417, ngày 27/02/2009 của Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Cũng trong năm 2009, ông Đ tặng cho toàn bộ nhà đất cho ông Phan Hồng Đ sử dụng theo hợp đồng tặng cho nhà ở số 10873/HĐ-TCN ngày 22/4/2009 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 15/5/2009, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sô 2022/2009/GCN cho ông Phan Hồng Đ, công nhận diện tích đất 324,5m^2 tại thửa đất số 522, tờ bản đồ số 65, tại số nhà A, Đường số B, Khu phố C, phường D, quận E. Năm 2017, ông Đ chuyển nhượng một phần nhà đất cho ông Lê Văn X sử dụng với diện tích đất ở 136,7m^2, phần diện tích còn lại 187,8m^2 ông Đ tiếp tục sử dụng (cập nhật thay đổi diện tích ngày 25/9/2017).

Việc Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2022/2009/GCN ngày 15/5/2009 cho ông Phan Hồng Đ là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định và đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – do ông Ang Tấn P Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng, chuyển nhượng đất ông P thống nhất như lời trình bày của đại diện Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức. Ngoài ra, ông P không có ý kiến gì khác và đề nghị giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Hà Thị Thanh Bả; trẻ Hoàng Quốc Đ; trẻ Hoàng Quốc H; ông Hoàng T; ông Lưu Văn S; bà Nguyễn Thị T; bà Lê Thùy T; trẻ Hồ Lê Hồng P; trẻ Hồ Lê Đại P; ông Hồ Sỹ C; ông Nguyễn Hồng C; bà Lê Thị Xuân N; bà Trần Thị Minh N; bà Lê Thị Chi N; bà Lê Thị Thanh Ch; ông Nguyễn Văn Bé B; ông Phạm Tấn B; bà Đào Thị H; ông Phạm Tấn Đ; ông Lê Minh T; bà Phan Thị Mộng T; trẻ Lê Minh T; trẻ Lê Huỳnh Gia H; ông Danh Quốc K, là những người đang đăng ký thuê trọ và tạm trú trên diện tích đất tranh chấp đều trình bày không liên quan đến nội dung các bên đang tranh chấp và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Số 3 – do bà Nguyễn Thị Lệ T – Trưởng phòng làm đại diện trình bày:

Phòng Công Chứng số 3 xác định việc chứng nhận hợp đồng tặng cho nhà ở số 10837 ngày 22/4/2009 giữa ông Phan Minh Đ và ông Phan Hồng Đ là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục luật định. Thành phần hồ sơ có đầy đủ những giấy tờ theo quy định của pháp luật, đương sự ký kết hợp đồng nêu trên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đúng với các giấy tờ xuất trình tại thời điểm ký kết. Nay Phòng Công Chứng số 3 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại bản án số 1815/2020/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Bộ luật dân sự 2015; Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH2014, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu ông Đ trả lại nhà và đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ 65, diện tích đất ở còn lại 187,8m^2 , diện tích nhà ở: 138,4m^2 , địa chỉ thửa đất: A, Đường số B, Khu phố C, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2022/2009/GCN, do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Phan Hồng Đ ngày 15/5/2009 cho bà Phan Thị L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2022/2009/GCN, do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Phan Hồng Đ ngày

15/5/2009, diện tích đất ở còn lại 187,8m^2 , diện tích nhà ở: 138,4m^2 , địa chỉ thửa đất: A, Đường số B, Khu phố C, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thực hiện các phần nội dung của quyết định nêu trên được thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03/11/2020, bà Lê Thị Dịu H là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy toàn bộ án sơ thẩm; đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L; buộc ông Đ phải trả cho bà L quyền sử dụng đất tọa lạc tại số A, Tổ B, Đường số C, khu phố D, phường D, TP. E, TP.HCM; hủy giấy chứng nhận QSD đất số 202/2009/GCN do UBND quận Thủ Đức cấp cho ông Đ ngày 15/5/2009.

Tại phiên tòa hôm nay bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên tranh luận tại phiên tòa ngày 12/11/2021 và phiên tòa hôm nay như sau:

Luật sư Phong và Luật sư Vinh trình bày tranh luận:

Tại trang 29 Vi bằng 619 thể hiện có việc bàn bạc mua bán nhà giữa bên ông Đ với bà L, điều này chứng tỏ nhà đất đang tranh chấp là của bà L mua của ông Đ, cấp sơ thẩm nhận định ông Đức bán nhà đất hiện đang tranh chấp cho bà L và bà L nhờ ông Đ đứng tên nhà đất là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại nhận định bà L chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ là không đúng, không phù hợp với biên bản đối chất, nội dung các vi bằng, lời khai của ông M, không có chứng cứ cụ thể về việc thỏa thuận giá cả mua bán nhà đất giữa bà L và ông Đ, việc ông Đ trả tiền cho bà L mua đất ở Củ Chi là quan hệ khác, không liên quan đến nhà đất đang tranh chấp. Nội dung các vi bằng chỉ thể hiện giữa các bên mới trao đổi, chưa thống nhất việc chuyển nhượng nhà đất, việc ông M giữ 2,5 tỷ đồng của ông Đ là việc làm ăn riêng, đây không phải là tiền ông Đ mua nhà đất của bà L. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm bà L đủ điều kiện đứng tên nhà đất tại Việt Nam. Do sơ đồ vị trí đất tranh chấp không rõ ràng nên không thể sửa án được, đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

Bà H đồng ý với ý kiến Luật sư, không trình bày gì thêm.

Ông Quang trình bày: Năm 2008 nếu có việc ông Đ bán nhà đất cho bà L là trái pháp luật, không có nội dung nào trong hợp đồng tặng cho nhà đất giữa ông Đ với ông Đ thể hiện ông Đ đứng tên nhà đất giúp bà L. Ông Đ đã trả bà L số tiền 2,5 tỷ đồng là trả thay cho ông Đ để được nhận nhà đất. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, y án sơ thẩm.

Ông Đ trình bày: Ông chỉ bán nhà đất cho bà L, không bán cho ông Đ, không có việc ông Đ yêu cầu ông Đ trả cho bà L 1,2 tỷ đồng.

Ông M trình bày: Ông Đ là người trả tiền mua đất cho bà L tại Củ Chi 1.150.000.000đ, số tiền 1.350.000.000đ ông Đ giao cho ông thì ông có điện thoại hỏi bà L và bà L có nói ông cứ giữ cho bà.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng,

Về nội dung kháng cáo: Ông Đ thừa nhận bán nhà đất cho bà L giá 1,2 tỷ đồng là phù hợp với trình bày của các con ông Đ, là có căn cứ. Bà L có nhờ ông Đ đứng tên trên giấy tờ nhà đất. Tuy nhiên, sau đó bà L đã chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ, việc chuyển nhượng nhà đất thể hiện tại biên bản đối chất ngày 22/6/2020, các vi bằng thể hiện thỏa thuận giá cả mua bán nhà qua tin nhắn, lời trình bày của ông M. Bà L sử dụng tiền bán nhà đất cho ông Đ để bà mua đất ở Củ Chi, bà L nhờ ông M giữ giúp tiền ông Đ trả cho bà. Khi bà L về Việt Nam thấy ông Đ phá dỡ nhà cũ, xây phòng trọ trên đất nhưng không có ý kiến gì, điều này thể hiện bà L đã bán nhà và nhận đủ tiền. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà L là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]- Bà L khởi kiện yêu cầu:

Yêu cầu ông Đ trả lại nhà và đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ 65, diện tích đất ở còn lại 187,8m^2, diện tích nhà ở: 138,4m^2, địa chỉ thửa đất: A, Đường số B, Khu phố C, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2022/2009/GCN, do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Phan Hồng Đ ngày 15/5/2009 đối với nhà đất này.

[2]- Nguồn gốc và quá trình sử dụng, biến động diện tích nhà, đất trên:

Diện tích 187,8m^2 đất, trên đất có diện tích nhà ở là một phần thửa đất số 522, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại số A, Tổ B, Đường số C, khu phố D, phường E, TP. Thủ Đức có nguồn gốc trước kia là tài sản chung của vợ chồng ông Phan Minh Đ, bà Đoàn Thị C, được UBND quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2004, diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ là 324,5m^2 đất ở. Năm 2005, bà C chết. Năm 2009, ông Đ cùng các thừa kế thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà C, theo đó giao cho ông Đ toàn quyền sở hữu đối với nhà đất này. Thời điểm này nhà đất do ông Đ và vợ chồng ông Đ sử dụng.

Ngày 22/4/2009, ông Đ ký hợp đồng tặng cho ông Đ toàn bộ nhà đất trên tại phòng công chứng số 3 TP.HCM. Ngày 15/5/2009, UBND quận Thủ Đức đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và QSDĐ số 2022/2009/GCN cho ông Đ, diện tích là 324,5m^2 đất. Ông Đ là người quản lý, sử dụng nhà đất này cho đến nay.

[3]- Tuy nhiên, Bà L và ông Đ trình bày không thống nhất về quyền sở hữu và quyền sử dụng nhà đất đối với 187,8m^2 đất và nhà, ki ốt trên đất hiện đang tranh chấp.

Bà L cho rằng: Ông Đ đã chuyển nhượng cho bà L một phần nhà đất trên, bao gồm 187,8m^2 đất phía trước, trên đất có một căn nhà cấp 4, phía trước nhà có ki ốt, phía sau có hai phòng trọ cho thuê, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ tương đương 100 lượng vàng, bà L đã trả đủ tiền cho ông Đ. Do bà là Việt kiều không được

đứng tên giấy tờ nhà đất nên bà L có thỏa thuận nhờ ông Đ đứng tên trên giấy tờ nhà đất với sự chứng kiến của ông Đ và các thành viên trong gia đình.

Ông Đ, và bà D là vợ ông Đ cho rằng: Nguồn gốc 324,5m^2 đất và có diện tích xây dựng là 177,3m^2 trên đất trước kia là của vợ chồng ông Đ, bà C. Sau khi bà C chết 2005 các thừa kế của bà C đã sang tên cho ông Đ toàn quyền sở hữu nhà đất. Trước khi bà C chết thì vợ chồng ông Đ có cho bà Phan Ngọc P một phần đất phía sau cùng của lô đất, có diện tích khoảng 130m^2 (chiều dài 5m tính từ cuối thửa đất, chiều ngang kéo qua hết phần đất – phần cuối hình chữ "L" của thửa đất), chưa tách thửa cho bà P. Năm 2007, bà P chuyển nhượng lại cho ông Đ phần đất 130m^2 với giá 300.000.000 đồng và tiếp tục để chung giấy chủ quyền nhà đất với cha mẹ. Năm 2009, ông Đ thống nhất lập hồ sơ chuyển toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Đ với lí do: Ông Đ có một phần đất mua lại của bà P và một phần ông được hưởng thừa kế bà C chết để lại. Đồng thời, ông Đ ra điều kiện cho ông Đ là: Ông Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phan Thị L số tiền 1.200.000.000 đồng mà ông Đ đã mượn của bà L năm 2008. Ngoài ra, ông Đ có bổn phận thờ cúng, làm đám giỗ cho bà C. Số tiền 1,2 tỷ đồng năm 2008 tương đương là 67 lượng vàng. Giá vàng năm 2017 là 36.000.000 đồng/lượng tương đương số tiền ông Đ phải trả cho bà L là 2.500.000.000 đồng.

[4]- Xét thấy:

Theo lời trình bày của ông Đ thì phần nhà đất đang tranh chấp trên ông Đ đã bán cho bà L năm 2008 với giá 1,2 tỷ đồng, ông Đ đã nhận đủ tiền, ông không vay tiền của bà L như ông Đ trình bày. Do quan hệ cha con nên việc mua bán không làm giấy tờ. Do bà L cư trú ở nước ngoài không đủ điều kiện đứng tên nhà đất ở Việt Nam nên bà L có nhờ ông Đ đứng tên chủ quyền nhà đất thay bà L, theo yêu cầu của ông Đ, ông Đ ký hợp đồng công chứng tặng cho căn nhà trên cho ông Đ để hợp thức hóa hồ sơ chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà vào ngày 22/4/2009, ông Đ không bán nhà đất cho ông Đ. Ông Đ không thừa nhận lời trình bày của ông Đ về việc ông chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ với điều kiện ông Đ trả cho bà L 1,2 tỷ đồng.

Các con của ông Đ gồm: Ông D, ông T và bà P trình bày vào thời điểm năm 2008 – 2009, các ông bà có nghe ông Đ nói là phần đất tại địa chỉ A Khu phố B, phường C, Quận D (Số mới: A, Đường số B, Khu phố C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh) ông Đ đã bán cho bà L. Chính ông Đ cũng thừa nhận ông Đ có nhận của bà L 1,2 tỷ đồng năm 2008.

Lời trình bày của bà L về việc mua nhà đất của ông Đ phù hợp với lời trình bày của ông Đ, ông D, ông T và bà P, phù hợp với việc ông Đ đã nhận đủ của bà L 1,2 tỷ đồng năm 2008 nên có đủ căn cứ kết luận ông Đ đã bán cho bà L diện tích 187,8m^2 đất, trên đất có một ki ốt, một căn nhà cấp 4 và 2 phòng trọ, đất là một phần thửa đất số 522, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại số A, Tổ B, Đường số C, khu phố D, phường E, TP. Thủ Đức. Việc ông Đ đứng tên trên hợp đồng tặng cho nhà đất là do bà L có nhờ ông Đ đứng tên chủ quyền nhà đất nên ông Đ mới làm hợp đồng tặng cho nhà đất đối với ông Đ.

Vợ chồng ông Đ trình bày phần đất 187,8m^2 và nhà trên đất (hiện các bên đang tranh chấp) ông Đ đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông Đ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất với điều kiện ông Đ phải trả số tiền 1,2 tỷ đồng mà ông Đ đã mượn bà L là không có căn cứ.

Cấp sơ thẩm kết luận phần nhà đất này ông Đ đã bán cho bà L năm 2008 với giá 1,2 tỷ đồng là có căn cứ. Ông Đ, bà D cũng không kháng cáo nội dung này.

Xét kháng cáo của bà L thì thấy:

[5]- Ông Đ và bà L không thừa nhận yêu cầu ông Đ trả bà L 1,2 tỷ đồng như ông Đ trình bày.

Theo ông M trình bày thì ông Đ là người trả tiền mua đất cho bà L ở Củ Chi 1.150.000.000đ, số tiền ông Đ đưa cho ông là 1.350.000.000đ ông không biết là tiền gì, mục đích ông nhận số tiền này từ ông Đ là giữ hộ cho bà L như nội dung mà bà L và ông Đ nhờ ông M giữ.

Nội dung các bộ vi bằng số 619 và 620 của Thừa phát lại quận Thủ Đức về trao đổi giữa bà L với ông Đ, bà Diệu qua Messenger (Facebook) mà bên ông Đ đưa ra được thẩm tra tại phiên tòa hôm nay cho thấy: Bà L nhắn tin cho ông Đ: "*Nếu trả chị 2 tỷ rưỡi trong năm nay (2017) phải trả cùng một lúc, để chị còn mua nơi khác. Còn nếu đưa trước 1 tỷ rưỡi thì hai năm sau trả tiếp 1 tỷ rưỡi nữa (tổng cộng 3 tỷ)*"; "*Chị lấy một lúc 2 tỷ rưỡi. Như vậy, thì hai chị em cũng đều được việc*". Nội dung này thể hiện bà L yêu cầu vợ chồng ông Đ trả cho bà 2,5 tỷ đồng một lần vào năm 2017, còn nếu không thì 03 tỷ, đưa năm 2017 một nửa, còn nửa đưa tiếp vào năm 2019 (BL: 354); tại nội dung trao đổi giữa ông Đ với bà L qua tin nhắn (BL: 353) ông Đ nói với bà L: Ông Đ: "*Chị 2 em chuẩn bị đủ tiền rồi chị muốn chuyển cho ai để em chuyển cho chị sắp xếp xây nhà. 2,5 tỷ (trừ: tiền mua đất 1 tỷ 150 triệu + cho Tuấn Anh 5 triệu), còn 1 tỷ 345 triệu. Hay là em chuyển cho anh Ba (tức ông Nguyễn Hồng M) giữ để tiện giao dịch luôn*", Bà L: *"Để chị nói với anh ba !!! Vậy còn 120 triệu chị gửi vợ mày, có khả năng đưa chị luôn không"*, Ông Đ: *"120 triệu qua tết vợ em đưa chị được không",* Bà L: *"được",* ông Đ: "*Chị nói với anh Ba chưa, mai em đưa tiền cho anh Ba*". Bà L: "*Ừ... Hôm trước chị nói với anh Ba rồi. Vậy mai em cứ đưa cho anh Ba*" (BL: 353). Giữ bà L và ông Đ không có quan hệ vay tiền hay làm ăn chung nên có căn cứ kết luận việc các bên thỏa thuận trả tiền theo nội dung tin nhắn là ông Đ trả tiền mua nhà đất cho bà L. Thực tế ông Đ đã trả tiền mua đất ở huyện Củ Chi cho bà L một lô ông Đ trả thay bà L là 1.150.000.000đ, ngày 05/01/2018 ông Đ tiếp tục đưa cho ông M 1.350.000.000đ nói là giữ hộ tiền cho bà L. Ông M điện thoại báo cho bà L thì bà L nói ông M cứ giữ số tiền này cho bà, điều này được ông M xác nhận. Đại diện bà L cũng thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm bà L biết ông Đ đưa 2,5 tỷ đồng cho ông M giữ cho bà L (B: 636). Bà L cũng cho rằng có cuộc họp gia đình vào ngày 08/9/2018, trong cuộc họp này bà L đồng ý trả lại ông Đ 2,5 tỷ đồng để lấy lại nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của bà L thừa nhận bà L có thỏa thuận với bên ông Đ bán nhà cho ông Đ số tiền 2,5 tỷ đồng, đồng thời bà L sử dụng số tiền 1 tỷ 350 triệu đồng của ông Đ trong số tiền 2,5 tỷ đồng của ông Đ hiện ông M đang giữ cho bà

L để mua đất (BL: 635, 636), thừa nhận có sử dụng tiền của ông Đ mua đất ở Củ Chi (BL: 636). Tại phiên tòa hôm nay, đại diện của bà L xác nhận tại cuộc họp gia đình (họp trao đổi qua điện thoại) ngày 08/9/2018 bà L đồng ý trả cho ông Đ 04 tỷ đồng trong đó có 2,5 tỷ đồng ông Đ trả cho bà L trước kia để bà :L lấy lại nhà.

Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của ông M, nội dung trao đổi qua Messenger (Facebook) giữa bà L với vợ chồng ông Đ, lời thừa nhận của đại diện bà L tại phiên tòa sơ thẩm và kết quả tranh tụng tại phiên tòa hôm nay thì có căn cứ kết luận bà L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ toàn bộ nhà đất 187,8m^2 trên với giá 2,5 tỷ đồng. Ông Đ đã trả tiền mua nhà, đất cho bà L qua việc cùng ông M mua đất cho bà L và một phần trả thông qua ông M theo yêu cầu của bà L vào năm 2017.

Mặt khác, ông Đ, bà D phá dỡ nhà cũ và xây phòng trọ phía sau vào năm 8/2017, ngày 13/8/2017 bà L có về Việt Nam phát hiện ông Đ phá nhà cũ xây phòng trọ nhưng bà L không có ý kiến gì phản đối việc bên ông Đ phá dỡ nhà và xây nhà mới tại địa chỉ trên. Nếu bà L chưa bán nhà đất cho ông Đ thì không thể có việc bà L thấy ông Đ phá dỡ nhà của mình và xây mới nhà kiên cố mà không phản đối.

Việc bà L cho rằng có cuộc họp gia đình ngày 08/9/2018 ông Đ đồng ý trả nhà nhưng ông Đ, bà D không thừa nhận nên không có căn cứ kết luận ông Đ, bà D đồng ý nhận lại 2,5 tỷ đồng để trả nhà cho bà L.

[6]- Bà L kháng cáo nhưng tại phiên tòa hôm nay đại diện của bà L không đưa ra được chứng cứ gì mới cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, không chấp nhận một phần kháng cáo của bà L, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

Bà L phải chịu án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị L; giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 1815/2020/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 160, khoản 1 Điều 163 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH2014, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L về việc: Yêu cầu ông Đ trả lại nhà và đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ 65, diện tích đất ở còn lại 187,8m^2 , diện tích nhà ở: 138,4m^2 , địa chỉ thửa đất: A, Đường số B, Khu phố C, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2022/2009/GCN, do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Phan Hồng Đ ngày 15/5/2009 cho bà Phan Thị L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L về yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 2022/2009/GCN, do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Phan Hồng Đ ngày 15/5/2009, diện tích đất ở còn lại 187,8m^2 , diện tích nhà ở: 138,4m^2 , địa chỉ thửa đất: A, Đường số B, Khu phố C, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Số tiền thẩm định giá 12.000.000 đồng, tiền bản vẽ là: 13.519.500 (Mười ba triệu, năm trăm mười chín nghìn, năm trăm đồng) do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu (số tiền này bà L đã nộp tạm ứng trước nên không phải nộp).

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: bà Phan Thị L phải nộp là: 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0024941 ngày 11/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Phan Thị L còn phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Bà L phải chịu nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0093293 ngày 12/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND Tp. HCM (1);
– VKSND Tp. HCM (1);
– Cục THADS Tp. HCM (1);
– Các đương sự;
– Lưu: hồ sơ (1),VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng