

Bản án số: 133/2024/DS-PT

Ngày: 22-3-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất,
công nhận quyền sở hữu nhà,
thừa kế tài sản”.

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 Trần Văn Mười;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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:
Ông Lê Tấn Cường – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 21, 22 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 567/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và đất ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 505/2024/QĐ-PT ngày 05/3/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thế H, sinh năm 1954; Quốc tịch: Úc;

Địa chỉ: A J, F, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H:

- Ông Trần Anh V, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, Tổ A, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Trần Anh K, sinh năm 1956 (có mặt);

- Bà Trần Thị Kim Q, sinh năm 1960 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số B, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Trần Văn T, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Số B Quốc lộ A, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, ông K, ông T, bà Q là Luật sư Võ Huy T1 của Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Bà Trần Thị P, sinh năm 1947 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số D, chung cư T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số B, ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2.2 Chị Mạc Thị Trúc L, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Số D, chung cư T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Mạc Thiện Đ, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số A, Khu phố D, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P: Luật sư Trương Thị H1 của Văn phòng Luật sư Trương Thị H1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

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

3.1 Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành C, chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, H, Phường G, thành phố M, Tiền Giang.

3.2 Anh Mạc Thiện Đ1, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G L, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Mạc Thiện Đ, sinh năm 1976; Địa chỉ: khu phố D, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

3.3 Anh Mạc Thiện Đ, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố D, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4 Ông Trần Anh V, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, Tổ A, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.5 Ông Trần Anh K, sinh năm 1956 (có mặt);

3.6 Bà Trần Thị Kim Q, sinh năm 1960 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số B, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.7 Ông Trần Văn T, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Số B Quốc lộ A, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị P, chị Mạc Thị Trúc L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mạc Thiện Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 04/01/2021 và đơn khởi kiện bổ sung lần cuối cùng ngày 29/3/2022 nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2007, tôi đang định cư tại Australia có nguyện vọng muốn mua nhà cho mẹ tôi ở và có chỗ sau này tôi về Việt Nam sinh sống. Sau khi bàn bạc với gia đình gồm mẹ và anh chị em, tôi đã chuyển tiền nhiều lần về cho mẹ là Nguyễn Thị S và em trai là Trần Anh K quản lý để dành mua nhà. Thời điểm này tôi được chị

Trần Thị Đông P1 giới thiệu mua căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M của bà Nguyễn Thị Ngọc H2 (dì của chị P1) đang kêu bán nhà để sang Australia định cư. Sau khi được chị P1 cho số điện thoại, tôi đã liên lạc với bà H2 và thỏa thuận mua căn nhà số C, đường Á, Phường E của bà và nhờ chị Trần Thị P và Trần Anh K ký hợp đồng mua bán và đứng tên giùm. Tuy nhiên đến khi làm giấy chủ quyền nhà ở và đất ở bà P lại để cho bà và chồng là Mạc Thiện C1 đứng tên theo hồ sơ gốc số 976-179/2007/QĐ-UB.GCN mà tôi không hề hay biết. Sau khi mua nhà tôi tiếp tục gởi tiền về sửa chữa, cải tạo nhà với sự chi tiền và theo dõi của chị P và em K. Sau sửa chữa, chị P có công khai cho anh chị em trong nhà đều biết. Đến năm 2015, sau khi anh Mạc Thiện C1 chết, chị P đã làm thủ tục sang tên quyền sở hữu nhà đất căn nhà số C nói trên cho con gái là Mạc Thị Trúc L đứng tên nhằm chiếm đoạt căn nhà của tôi mua nhờ chị đứng tên giùm. Nay tôi yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M tỉnh Tiền Giang theo hồ sơ gốc số 976-179/2007/QĐ-UB.GCN là thuộc quyền sở hữu của tôi. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở đối với căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã cấp cho bà Trần Thị P, ông Mạc Thiện C1; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đất ở số BX 956033 ngày 03/02/2015 cấp cho Mạc Thị Trúc L; Tôi đồng ý cho anh Trần Anh V, Trần Văn T, Trần Anh K, Trần Thị Kim Q đứng tên quyền sở hữu căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Tại bản tự khai ngày 12/02/2022 bị đơn Trần Thị P trình bày:

Tôi và chồng tôi tên Mạc Thiện C1 sinh năm 1944 (đã chết) là giáo viên trường T5 có bán căn nhà số E đường T, Phường F, thành phố M để góp 06 cây vàng hùn tiền mua căn nhà số B, Ấp B, Phường E thành phố M, phần còn lại có mua căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang của cô Nguyễn Thị Ngọc H2 sinh năm 1956 giáo viên dạy anh văn chung với chồng tôi. Khi mua nhà chúng tôi có làm hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2007. Sau khi hoàn tất thủ tục chúng tôi đã được cấp giấy theo hồ sơ gốc số 976-179/2007/QĐ-UB.GCN. Sau khi chồng tôi mất, tôi cùng các con đồng ý chuyển quyền sở hữu nhà đất căn nhà nói trên cho con gái là Mạc Thị Trúc L. Nay không đồng ý với yêu cầu của ông H.

Mạc Thị Trúc L và Mạc Thiện Đ1 cùng ủy quyền cho Mạc Thiện Đ trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của ông H. Đồng ý theo ý kiến bà P.

Theo bản tự khai các anh Trần Anh V, Trần Văn T, Trần Anh K, chị Trần Thị Kim Q trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông H. Đồng ý đứng tên quyền sở hữu nhà đất đang tranh chấp. Từ khi mua nhà bà Q và ông K là người trực tiếp quản lý sử dụng căn nhà. Bà P chỉ đứng tên giùm chứ chưa hề ở trong nhà này.

Ủy ban nhân dân thành phố M: Đã được tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác hợp lệ nhưng không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 142, Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ vào khoản 2, khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2019 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 27 tháng 02 năm 2019.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế H.

- Công nhận căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (hiện do chị Mạc Thị Trúc L đang đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở số BX 956033 của UBND thành phố M cấp ngày 03/02/2015) thuộc quyền sở hữu của ông Trần Thế H.

- Ghi nhận ông Trần Thế H đồng ý để cho các ông bà Trần Anh V, Trần Văn T, Trần Anh K, Trần Thị Kim Q đồng sở hữu căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên bố giao dịch dân sự giữa các ông bà Trần Thị P, Mạc Thiện Đ, Mạc Thiện Đ1 để cho chị Mạc Thị Trúc L đứng tên căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Các ông bà Trần Anh V, Trần Văn T, Trần Anh K, Trần Thị Kim Q được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở đối với căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo quy định pháp luật. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cùng ngày 08/8/2023 bị đơn bà Trần Thị P, chị Mạc Thị Trúc L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mạc Thiện Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, những người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư Trương Thị H1 bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Vì các lý do sau, bản án sơ thẩm có vi phạm về tố tụng khi giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn ông H chỉ yêu cầu cho 4 người Việt, K, Q, T đứng tên giùm còn bản án sơ thẩm lại tuyên cho 4 người này đồng sở hữu là vượt quá yêu cầu của nguyên đơn. Về nội dung, nguyên đơn ông H không chứng minh được bà P đứng tên giùm, ông H cho rằng giao cho K và P cùng đứng tên nhưng từ đầu đến cuối không có tên ông K trong quá trình mua bán. Ông K sống ngay tại căn nhà phía trước nên bà P không thể mua bán qua mặt ông K được. Chị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng thủ tục, không ai khiếu nại nên cần được pháp luật bảo vệ. Về nguồn tiền mua nhà: về số lượng tiền ông H xuất trình tài liệu khiếu hỏi ông H gửi về 8 lần 29.800 đô la úc là không đủ mua 17 lượng vàng, tổng các lần ông H gửi tiền về cũng không đủ để mua nhà, cũng không có nội dung là gửi về mua nhà; thời điểm

chuyển tiền cũng không phù hợp, thậm chí gửi về trước thời điểm mua nhà thì đâu biết mua căn nhà nào, gửi sau ngày mua nhà thì việc mua nhà đã hoàn thành rồi không còn giá trị. Các lần ông H chuyển tiền cho bà P đã được chứng minh dùng vào việc trả nợ cho các thành viên trong gia đình và chăm sóc cha mẹ. Hơn nữa ông H có thừa nhận mượn nợ bà P 30.000.000đ, nếu nói bà P đứng tên giùm thì việc mượn nợ là vô lý. Bà P chứng minh được nguồn tiền mua nhà vì bà làm cửa hàng trưởng, dù cho làm thuê thì cũng không thể nhận định người đó không có tiền tích lũy. Cả quá trình mua bán nhà chỉ do bà P thực hiện từ việc đặt cọc, thanh toán, giải quyết tranh chấp giữa ông H bà H2 với ông K1, mặc dù bà H2 xác nhận ông H là người mua nhà, bà Đông P1 giới thiệu mua nhà tuy nhiên những xác nhận này đều là sau này mới có chứ không phải tại thời điểm mua bán nên không có giá trị. Trong khi đó bà H2 và bà P cùng dạy chung trong trường nên ai cũng biết việc mua bán này. Bà H3 là người thuê nhà được bà P tiếp tục cho thuê, thời điểm đó có cha của các đương sự và T2 sống tại căn nhà, bà Q sống và quản lý căn nhà phía trước căn nhà này. Bà P có nhà khác nên không sống ở đây là bình thường.

- Ông Phạm Ngọc D đại diện cho bà P trình bày bổ sung: Ông H về nước rất nhiều lần nhưng ông H không đòi giấy hay yêu cầu bà P ghi giấy chỉ đứng tên giùm nên không có việc bà P đứng tên giùm cho ông H.

- Luật sư Võ Huy T1 bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không vượt quá phạm vi khởi kiện vì pháp luật không cho phép ghi là đứng tên giùm nên chỉ ghi là cùng đứng tên quyền sở hữu. Ông H là người nước ngoài mà có nhu cầu mua nhà, là nhu cầu có thật nên những người anh em trong gia đình đều biết, phía nguyên đơn có người làm chứng còn sống, người bán là bà H2 chứng minh ông H là người liên hệ mua nhà. Ông H cũng chứng minh được nguồn tiền mua nhà, ông H gửi về nhiều lần, tổng cộng 38.800 đô la úc, quy ra tương đương 523.800.000đ, trong năm 2007 ông H gửi về quy đổi thành 254.000.000đ tương đương với số tiền mua nhà của bà H2. Trong khi đó bà P không chứng minh được nguồn tiền mua nhà. Bà P bán nhà năm 1993 chỉ bán được 1,2 cây vàng. Giấy kê chi phí thì bà P kê cho anh em biết chứ không phải mua nhà cho mình mà làm bảng kê. Anh Mạc Thiện Đ là con của bà P cũng khai rằng không biết bà P lấy tiền ở đâu mua nhà, bà P sống ở nhà của anh Đ, như vậy không có gì chứng minh bà P có khả năng tài chính để mua nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Vị kiểm sát viên phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nhận thấy bản án sơ thẩm là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị P, chị Mạc Thị Trúc L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mạc Thiện Đ trong hạn luật định, hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Trần Thế H yêu cầu công nhận căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sở hữu của ông H; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số I-179/2007/QĐ-UB.GCN ngày 25/10/2007 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố M cấp cho bà Trần Thị P và ông Mạc Thiện C1; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số BX 956033 ngày 03/02/2015 do UBND thành phố M cấp cho chị Mạc Thị Trúc L; giao cho các ông bà Trần Anh V, Trần Văn T, Trần Anh K, Trần Thị Kim Q được đứng tên quyền sở hữu căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M tỉnh Tiền Giang.

[2.2] Xác định quyền sở hữu căn nhà:

- Theo biên bản lấy lời khai của chị Trần Thị Đông P1 ngày 16/6/2022 thì vào năm 2007 di của chị là bà Nguyễn Thị Ngọc H2 chuẩn bị xuất ngoại định cư tại Australia có kêu bán căn nhà đang ở số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Do thấy căn nhà bà H2 giáp với phía sau căn nhà mẹ chị Q (em ông H) nên chị có giới thiệu cho gia đình chị Q mua căn nhà của bà H2 để mở rộng căn nhà hiện tại. Sau đó anh H có trực tiếp liên hệ với bà H2 để thỏa thuận việc mua căn nhà này (BL 199a).

- Theo biên bản lấy lời khai của bà Nguyễn Thị Ngọc H2 ngày 07/6/2022 thì năm 2007 bà đi định cư tại Australia nên có kêu bán nhà. Sau đó ông H có liên hệ qua điện thoại với bà để thỏa thuận việc mua căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang sau đó hai bên chốt giá là 18 lượng vàng SJC. Ông H có nói với bà do đang ở Australia không thể đứng tên nhà nên sẽ nhờ chị là bà P liên hệ với bà để trực tiếp làm hợp đồng và thanh toán tiền. Quá trình thực hiện bà P có nhiều lần vi phạm thời hạn thanh toán với lý do đang chờ ông H chuyển tiền về. Trong thời gian thực hiện hợp đồng bà P có yêu cầu bớt 01 lượng vàng để hỗ trợ làm đường cống thoát nước. Do cận ngày đi nên bà có đồng ý bớt 01 lượng vàng để bà P thanh toán tiền. Quá trình thỏa thuận ký hợp đồng chỉ có bà P và bà Q (em ông H) chứng kiến, không có ông C1 (BL 200c).

- Theo xác nhận của ông Tiên Quang L1 thì từ tháng 6/1993 đến năm 2007 ông H có đến Shop của ông thực hiện giao dịch chuyển tiền về Việt Nam cho bà Nguyễn Thị S, Trần Anh K và Trần Thị Kim Q 25 lần. Trong đó chỉ riêng trong năm 2007 là 08 lần với tổng số tiền là 29.800 USD đã chứng minh việc ông H có chuyển tiền về nước để mua nhà như bà H2 khai (BL 204).

- Tại bản tự khai ngày 12/02/2022 bà P khai nguồn tiền mua căn nhà số C đường Á, Phường E thành phố M tỉnh Tiền Giang là từ tiền bán căn nhà số E đường T, Phường F, thành phố M. Tuy nhiên tại phiên tòa anh Đ (con bà P) xác nhận mẹ anh bán căn nhà 5 nói trên từ năm 1993 (không phải thời điểm 2007), sau đó chuyển về Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Theo các nhân chứng Nguyễn Thị Anh T3 và Nguyễn Thị Thúy T4 đều xác nhận khoảng thời gian từ 1990 đến 1995 bà P có làm thuê cho cửa hàng hoa kiểng số G N, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh để kiếm sống (các BL 264, 267). Tại phiên tòa, anh Đ (con bà P) cũng xác định không biết nguồn tiền từ đâu mà cha mẹ mua căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang dù anh sống chung với bà P.

- Theo xác nhận của tổ trưởng khu phố nơi có căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang xác nhận từ trước tới nay bà P không hề có sinh sống tại căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Người trực tiếp quản lý sử dụng căn nhà số C, đường Á, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là bà Q cùng ông K (bl 205). Và UBND phường E cũng xác nhận bà P từ trước đến nay sống chung cùng con trai tên Mạc Thiện Đ ở phường E. Bà P cho rằng mình là chủ sở hữu căn nhà đang tranh chấp nhưng suốt từ năm 2007 đến nay bà không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào thể hiện mình có nhờ người thân quản lý, gìn giữ căn nhà là tài sản của mình.

- Lời khai của các anh em trong nhà đều xác định tiền mua nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là do ông H gởi về (BL 227).

Từ các căn cứ trên cho thấy lời khai của bà H2 phù hợp lời khai chị P1 và phù hợp lời khai các anh chị em trong gia đình; phù hợp với các hóa đơn chứng từ ông H chuyển tiền về Việt Nam; phù hợp quá trình quản lý sử dụng căn nhà tranh chấp và bà P cũng không chứng minh được khả năng về tài chính của mình để có thể mua được căn nhà tranh chấp vào năm 2007. Do đó yêu cầu của ông H về việc đòi công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là có căn cứ.

[2.3] Cấp sơ thẩm áp dụng án lệ số 02/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ông H mua căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang của bà H2 bằng 100% tài chính của ông. Giữa ông và bà P cũng không có thỏa thuận về thù lao đứng tên giữ. Từ khi đứng tên nhà dùm ông H, bà P chưa từng ở trong căn nhà này nên không có công sức giữ gìn, bảo quản tài sản cho ông H. Ngoài ra theo các bên xác định thì giá giao dịch căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vào thời điểm năm 2007 là 17 lượng vàng SJC. Tại thời điểm hiện nay giá trị căn nhà là 1.130.539.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá ngày 08/6/2022 (bl 194). Theo công văn số 62/2023/VBCCTT-NTJ ngày 03/7/2023 của Công ty TNHH V1 thì giá vàng niêm yết tại thời điểm xét xử là 66.900.000 đồng/lượng. Quy giá trị căn nhà qua vàng SJC tại thời điểm hiện nay là tương đương 16,8989 lượng vàng (chưa đủ 17 lượng vàng SJC mà ông H đã bỏ ra mua nhà). Như vậy giá trị căn nhà không có tăng thêm. Do đó bà P không được

hưởng công sức gìn giữ bảo quản làm tăng giá trị tài sản theo án lệ số 02/2016/AL như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[2.4] Xét ý kiến của ông Trần Thế H đồng ý cho các ông bà Trần Anh V, Trần Văn T, Trần Anh K, Trần Thị Kim Q đứng tên giúp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình đứng tên giùm căn nhà bà P không có quá trình quản lý sinh sống trong căn nhà này. Hiện bà P cũng không còn đứng tên căn nhà này mà đã chuyển cho chị Mạc Thị Trúc L. Người đang quản lý căn nhà này từ khi mua cho đến nay là ông K, chị Q. Ý kiến của ông Trần Thế H đồng ý cho các ông bà Trần Anh V, Trần Văn T, Trần Anh K, Trần Thị Kim Q đứng tên giúp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức pháp luật. Các ông bà Trần Anh V, Trần Văn T, Trần Anh K, Trần Thị Kim Q là người Việt Nam có đủ điều kiện đứng tên quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại Việt Nam nên được chấp nhận.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị P, chị Mạc Thị Trúc L, anh Mạc Thiện Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà Trần Thị P là người cao tuổi nên được xem xét miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng 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;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị P, chị Mạc Thị Trúc L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mạc Thiện Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế H.

- Công nhận căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (hiện do chị Mạc Thị Trúc L đang đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà ở, đất ở số BX 956033 của UBND thành phố M cấp ngày 03/02/2015) thuộc quyền sở hữu của ông Trần Thế H.

- Ghi nhận ông Trần Thế H đồng ý để cho các ông bà Trần Anh V, Trần Văn T, Trần Anh K, Trần Thị Kim Q đứng tên giúp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên bố giao dịch dân sự giữa các ông bà Trần Thị P, Mạc Thiện Đ, Mạc Thiện Đ1 để cho chị Mạc Thị Trúc L đứng tên căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Các ông bà Trần Anh V, Trần Văn T, Trần Anh K, Trần Thị Kim Q được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở đối với căn nhà số C, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo quy định pháp luật.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trần Thị P được miễn nộp án phí.

- Buộc chị Mạc Thị Trúc L, anh Mạc Thiện Đ mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo các biên lai số 0008867, 0008866 cùng ngày 15/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang. Chị L, anh Đ đã nộp xong.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Đương sự (10);
- Lưu HS (2), VP(3) 20B LTTT.

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

(đã ký)

Trần Văn Mười