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: 249/2022/DS-PT
Ngày: 18-5-2022
"Tranh chấp quyền sở hữu nhà; đòi nhà"

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: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Bà Trịnh Thị Ánh
2. Bà Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 06 và ngày 18 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/DSPT ngày 10/02/2022 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và đòi nhà" do Bản án dân sự sơ thẩm số 260/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1353/2022/QĐXX-PT, ngày 12/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 4677/QĐ-PT, ngày 29/4/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5177/QĐTNPT-PT, ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Quang Th** - Sinh năm: 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: 22D24 Phan Đăng L, Phường 6, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện: Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm: 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: 12/13 Chiến Th, Phường 9, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/11/2020).

Bị đơn: Bà **Trịnh Thị Thúy Ng** - Sinh năm: 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện: ông Hoàng Minh T - Sinh năm: 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: 20A Phú Hòa, Phường 7, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền số 002489, ngày 05/3/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trịnh Thị Thúy Ng: Luật sư Nguyễn Ngọc L - Luật sư Văn phòng luật sư Công Anh - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trương Lệ Quyên - Sinh năm: 1977.

Địa chỉ: 684/22B Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện: Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm: 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: 12/13 Chiến Th, Phường 9, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/03/2021).

Trẻ Diệp Trịnh Thanh Ng - Sinh ngày: 23/3/2009.

Địa chỉ: 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà Trịnh Thị Thúy Ng - Sinh năm: 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là người giám hộ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/11/2020 và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 4/2018, nguyên đơn có mua căn nhà địa chỉ 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 3.000.000.000 đồng. Nguyên đơn trực tiếp thanh toán tiền mua nhà cho bên bán là bà Lê Thị Trâm thông qua hình thức chuyển khoản, cụ thể:

Ngày 4/4/2018, chuyển khoản 2.850.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam.

Ngày 12/4/2018, chuyển khoản 127.950.000 đồng tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam.

Số tiền còn lại 22.050.000 đồng, nguyên đơn trực tiếp thanh toán cho người môi giới.

Tại thời điểm mua bán nhà, nguyên đơn có lý do cá nhân không Th tiện đứng tên nhà. Do nguyên đơn và bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng là bạn bè, rất tin tưởng lẫn nhau. Vì vậy, nguyên đơn có nhờ bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng đứng tên giùm. Tuy nhiên sau khi đứng tên, bị đơn đã lấy toàn bộ giấy tờ nhà bản chính và ngang nhiên tuyên bố căn nhà nêu trên là của bị đơn.

Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi, nguyên đơn khởi kiện:

- Yêu cầu Tòa án xác định căn nhà 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BL582074 số vào sổ cấp GCN CH 02364 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 30/10/2012 là tài sản riêng của nguyên đơn.

- Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả căn nhà và các giấy tờ bản chính liên quan đến căn nhà bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng. Yêu cầu hoàn trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu bà Ng thực hiện thủ tục sang tên trả căn nhà nêu trên cho nguyên đơn. Trong trường hợp bị đơn không thực hiện thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà để xác định quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn.

- Chi phí sửa chữa nhà do nguyên đơn chi trả. Tuy nhiên, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng và người đại diện hợp pháp trình bày: Vào 4/4/2018, nguyên đơn, bị đơn có mua căn nhà địa chỉ 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá mua bán trên hợp đồng công chứng là 200.000.000 đồng, giá thực tế giao dịch, thanh toán cho bên bán là 3.000.000.000 đồng. Nguyên đơn thanh toán toàn bộ số tiền mua nhà 3.000.00.000 đồng cho bên bán bằng tiền riêng của nguyên đơn.

Tại thời điểm mua nhà, nguyên đơn và bị đơn cùng sống chung và có tình cảm như vợ chồng. Do vậy, nguyên đơn và bị đơn mua căn nhà địa chỉ 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh để cùng sống chung. Vì nguyên đơn và bị đơn sống chung như vợ chồng từ năm 2015 cho đến nay nên căn nhà địa chỉ 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung, nguyên đơn đã đồng ý để bị đơn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BL582074 số vào sổ cấp GCN CH 02364 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 30/10/2012. Bị đơn cùng con gái Diệp Trịnh Thanh Ng sinh ngày 23/3/2009 cư trú ổn định tại căn nhà nêu trên từ năm 2018 đến nay. Nguyên đơn thỉnh thoảng có đến sống cùng, ngoài ra không còn ai khác cư trú tại căn nhà này.

Ngày 11/01/2021, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố và ngày 18 tháng 05 năm 2021 Tòa án thụ lý đơn với nội dung:

1. Do nguyên đơn và bị đơn chung sống như vợ chồng từ năm 2015. Vì vậy, nhà và đất số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

số BL582074 số vào sổ cấp GCN CH 02364 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 30/10/2012 là tài sản chung có trong thời kỳ hôn nhân thực tế.

2. Bị đơn yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung nêu trên, bị đơn yêu cầu được hưởng ½ tài sản chung là nhà và đất căn nhà 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đang nuôi con nhỏ và sinh sống ổn định tại căn này nên yêu cầu giữ lại nhà và đồng ý hoàn trả ½ giá trị tài sản chung cho nguyên đơn theo mức giá trị tài sản đã được Tòa án định giá. Bị đơn sẽ hoàn trả cho nguyên đơn trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Lệ Quyên trình bày: Bà Trương Lê Q và ông Trần Quang Th là vợ chồng hợp pháp theo Giấy chứng nhận kết hôn số 66 quyển số 1 ngày 24/9/2004 do UBND Phường 6, quận Bình Thạnh cấp. Bà Quyên xác định toàn bộ số tiền 3.000.000.000 đồng, ông Th dùng để mua căn nhà 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là trong số tiền kinh doanh chung của vợ chồng. Ông Th thường kinh doanh mua nhà cũ sửa lại bán. Vì vậy, ông Th có quyền chủ động khi mua căn nhà 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay, bà Quyên đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn phải trả lại nhà và toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến căn nhà 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trẻ Diệp Trịnh Thanh Ngọc do bà Trịnh Thúy Ngần là đại diện trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà Ng là bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 260/2021/DSST ngày 21/12/2021, Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã: Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2, 3 Điều 92; Điều 147; Điều 203; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 1 Điều 166; Điều 223; Điều 357; Điều 430; Điều 440 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 5 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014. Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL công bố ngày 06 tháng 4 năm 2016. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án - Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang Thuận:

Công nhận nguyên đơn ông Trần Quang Th có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hợp pháp đối với căn nhà số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BL582074 số vào sổ cấp GCN CH 02364 do UBND

quận Gò Vấp cấp ngày 30/10/2012. Bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng phải thực hiện thủ tục hoàn trả quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho nguyên đơn. Trong trường hợp bị đơn không thực hiện thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở để xác định quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà và đất địa chỉ số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bị đơn đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BL582074 số vào sổ cấp GCN CH 02364 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 30/10/2012, hợp đồng mua bán nhà số công chứng 11438, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 4/4/2018 ký kết tại Phòng công chứng số 05, Thành phố Hồ Chí Minh. Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ngần, trẻ Diệp Trịnh Thanh Ngọc phải hoàn trả căn nhà địa chỉ 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn. Để có thời gian chuẩn bị chỗ ở khác, bà Ngần, trẻ Ngọc phải hoàn trả nhà trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trình Thị Thúy Ngần:

Không chấp nhận yêu cầu xác định nhà và đất số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BL582074 số vào sổ cấp GCN CH 02364 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 30/10/2012 là tài sản chung có trong thời kỳ hôn nhân thực tế.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu được hưởng ½ giá trị của tài sản là nhà và đất địa chỉ 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn 50% giá trị chênh lệch tăng thêm là 665.950.090 đồng (sáu trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn không trăm chín mươi đồng), thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 30.638.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.000.000 đồng theo biên lai thu số 0027594 ngày 10/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Th còn được nhận lại 15.362.000 đồng (mười lăm triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 75.619.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.659.000 đồng theo biên lai thu số 0028528 ngày 18/05/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Ng còn phải nộp thêm 37.960.000 đồng (ba mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

Sau khi xử sơ thẩm:

Ngày 30/12/2021 Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh nhận các đơn kháng cáo cùng ghi ngày 28/12/2021 của bà Nguyễn Thị Tuyết, là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Quang Th và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Lệ Quyên; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không đồng ý chia cho bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng ½ phần giá trị tăng thêm của nhà đất tranh chấp theo biên bản định giá - Lý do bà Ng không có đóng góp, công sức gì trong việc mua và sửa chữa nhà đất tranh chấp mà còn được ở nhà miễn phí trong thời gian dài.

Ngày 29/12/2021 Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo ghi cùng ngày của bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ngần, đề nghị xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Ngần.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/5/2022:

Bà Nguyễn Thị T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Quang Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Lệ Quyên xác định không rút đơn khởi kiện và không rút yêu cầu kháng cáo. Ông Thuận, bà Tuyết yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần buộc nguyên đơn ông Th phải chia công sức bảo quản, quản lý nhà bằng ½ giá trị nhà tăng thêm với số tiền 665.950.090 đồng (sáu trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn không trăm chín mươi đồng) cho bà Ngần. Vì bà Ng không hề có công sức đóng góp gì mà còn được nguyên đơn ông Th cho ở không phải trả tiền thuê nhà trong suốt thời gian dài. Tuy nhiên ông Th sẽ tự nguyện hỗ trợ cho bà Thúy Ngần 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để bà Ng ra đi và giao trả nhà lại cho ông Thuận.

Bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng và ông Hoàng Minh Tuấn là người đại diện theo ủy quyền xác định không rút kháng cáo. Ông Tuấn và luật sư bảo vệ quyên và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Ng trình bày - yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận bà Thúy Ngần được quyền sở hữu ½ nhà đất

tại địa chỉ số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BL582074 - số vào sổ cấp GCN CH 02364 ngày 30/10/2012 do Ủy ban nhân dân Quận Gò Vấp cấp, được cập nhật sang tên bà Trịnh Thị Thúy Ng ngày 24/4/2018. Bởi ông Th với bà Ng thực tế đã có quan hệ nam nữ và chung sống với nhau từ tháng 8/2015; ông Th cũng đã có cam kết cho bà Ng ½ căn nhà thể hiện qua các tin nhắn tại bút lục 88 tại hồ sơ, được bà Ng lập vi bằng số 145 ngày 12/4/2022 tại Văn phòng thừa phát lại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung tin nhắn cho thấy ông Th tái khẳng định đã hứa là sẽ cho chị Ngần ½ căn nhà. Ngoài ra do bà Ng cùng con gái là cháu Diệp Trịnh Thanh Ngọc đã đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống ổn định tại nhà từ nhận nhà đến nay; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở hiện do bà Ng đứng tên; nên đề nghị cho bà Ng được nhận nhà để ở và sẽ hoàn ½ giá trị nhà lại cho ông Th nhằm ổn định cuộc sống và cả về hồ sơ pháp lý đối với căn nhà.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa bị đơn bà Thúy Ng nộp bổ sung các tài liệu chứng cứ mới gồm: Vi bằng số 145/202/VB-TPL ngày 12/4/2022 của Văn phòng thừa phát lại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và "Tờ tường trình và cam kết" ngày 28/4/2022 - chứng thực bởi Văn phòng công chứng Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn ông Trần Quang Th không có tài liệu chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật theo tố tụng tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Xét cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ 02 của Tòa án nhân dân Tối cao để chia đôi giá trị tăng thêm đối với tài sản tranh chấp cho nguyên đơn và bị đơn là không đúng, bởi lẽ án lệ 02 là áp dụng cho trường hợp người nhờ đứng tên dùm là người nước ngoài không được phép đứng tên bất động sản tại Việt Nam. Đối với vụ án này, cả nguyên đơn và bị đơn đều là người Việt Nam, không bị hạn chế về quyền đứng tên bất động sản, vì vậy kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quang Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Lệ Quyên là có căn cứ chấp nhận. Bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không cơ sở xem xét để chấp nhận.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quang Th và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Lệ Quyên; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận Gò vấp,Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng: Không áp dụng án lệ số 02/2016/AL Công bố ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Tòa án nhân dân tối cao và nguyên đơn ông Trần Quang Th không có nghĩa vụ trả cho bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng 50% giá trị nhà chênh lệch tăng thêm với số tiền là 665.950.090 đồng (sáu trăm sáu mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi nghìn, không trăm chín mươi đồng). Ghi nhận ông Th tự nguyện hổ trợ cho bà Thúy Ngần số tiền là 100.000.000 (mtộtrăm triệu) đồng để dọn đi nơi khác giao trả nhà cho ông Thuận.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:

Xét "Đơn kháng cáo" của nguyên đơn ông Trần Quang Th, của bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng và của bà Trương Lệ Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tất cả nộp tại Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo các đương sự đã thực hiện đầy đủ đúng quy định về tố tụng nên được chấp nhận xem xét về nội dung và yêu cầu kháng cáo.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo cùng các chứng cứ theo hồ sơ:

[2.1] Xét tại "Sao kê tiền gửi khách hàng" từ ngày 04/04/2018 đến ngày 12/04/2018 của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn, thể hiện: Ngày 4/4/2018, nguyên đơn ông Trần Quang Th đã có chuyển khoản 2.850.000.000 đồng Và ngày 12/4/2018, ông Th có chuyển khoản 127.950.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - tất cả với nội dung: "chuyển tiền mua nhà 785/66/4 Nguyễn K, phường 3 Gò Vấp" (BL24).

[2.2] Tương tự, tại "Ủy nhiệm chi" ngày 04/04/2018 của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn, nội dung thể hiện: Tên TK trích nợ là Trần Quang Th và người hưởng là Lê Thị Trâm với số tiền là 2.850.000.000 đồng và nội dung là "Chuyển tiền mua nhà 785/66/4 Nguyễn K, phường 3, Gò Vấp (BL23).

[2.3] "Tại bản tự khai" (BL124), "Đơn phản tố" ngày 11/01/20211 (BL115), các "Biên bản công khai chứng cứ" (BL127-128, 135-137 và 156-158) và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Ng và người đại diện theo ủy quyền của bà Ng đều trình bày xác nhận số tiền mua nhà đất địa chỉ số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BL582074, số vào sổ cấp GCN CH 02364 đã được Ủy ban nhân dân Quận Gò Vấp cấp ngày 30/10/2012 đứng tên bà Trịnh Thị Thúy Ng là 3.000.000.000 đồng và là tiền riêng của ông Th bỏ ra thanh toán.

[2.4] "Hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" ngày 04/04/2018 do Phòng công chứng số 5 chứng thực số 11438, quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà đất số 785/66/4 Nguyễn K, phường 3 Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh - thể hiện: bên mua là bà Trịnh Thị Thúy Ng và bên bán là bà Lê Thị Tr; không có sự tham gia của ông Trần Quang Th và ai khác (BL 118-121).

[2.5] "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BL 582074, số vào sổ cấp GCN:CH 02364 ngày 30/10/2012 của Ủy ban nhân dân Quận Gò Vấp cấp, đối với nhà đất số 785/66/4 Nguyễn K, phường 3 Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, đã cập nhật đứng tên bà Trịnh Thị Thúy Ng ngày 24/4/2018; không có tên ông Trần Quang Th và ai khác (BL116-117).

Như vậy, có căn cứ xác định nguyên đơn ông Trần Quang Th là người đã chi 3.000.000.000 đống thanh toán tiền mua nhà đất 785/66/4 Nguyễn K, phường 3, Gò Vấp; bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng mặc dù là người trực tiếp ký "Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất" và hiện đứng tên đối với nhà đất tranh chấp này nhưng không phải là người thanh toán tiền mua nhà cho bên bán. Do đó có căn cứ xác định nguyên đơn ông Trần Quang Th là người có quyền sở hữu đối với nhà đất tại số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.6] Tại "Giấy chứng nhận kết hôn" (Bản sao) số 66 quyển số 0I do Uỷ ban nhân dân phường 6, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/9/2004, thể hiện giữa ông Trần Quang Th và bà Trương Lệ Quyên đã xác lập quan hệ vợ chồng và là hôn nhân hợp pháp được pháp luật công nhận và bảo vệ từ ngày 24/9/2004 (BL25).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông Th và bà Quyên do đại diện theo ủy quyền xác định hôn nhân ông Th bà Quyên hiện vẫn đang tồn tại. Do đó bị đơn bà Ng cùng người đại diện theo ủy quyền cho rằng đã có sống chung như vợ chồng với ông Th nguyên đơn từ khoảng tháng 8 năm

2015 - xét việc chung sống như bà Ng nêu nếu có cũng là trái quy định pháp luật về hôn nhân và gia đình, pháp luật không thể công nhận và bảo vệ. Vì vậy bị đơn bà Ng cho rằng nhà đất địa chỉ số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BL582074, số vào sổ cấp GCN CH 02364 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 30/10/2012 là tài sản chung của bà Ng và ông Th trong thời kỳ sống chung như vợ chồng, trong khi ông Th không thừa nhận và đồng ý là không đúng căn cứ theo các quy định của pháp luật về tài sản chung và hôn nhân gia đình.

[3] Xét Vi bằng do Văn phòng thừa phát lại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh lập do bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng nộp tại phiên tòa phúc thẩm vào ngày 06 tháng 5 năm 2022 có nội dung ghi nhận:

"Tôi - Thừa phát lại Hồ Thị Hoa Sen ghi nhận tại thời điểm lúc 14 giờ 40 phút ngày 12/4/2022 bà Trịnh Thị Thúy Ng có mặt tại địa chỉ: 256-528 Cộng Hòa, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thừa phát lại chứng kiến: lúc 14 giờ 44 phút, bà Ng mở tin nhắn SMS trên điện thoại di động hiệu Samsung, màu đen (số điện thoại 0909980535). Tại màn hình chính, bà Ng mở mục Tin nhắn, tìm kiếm số điện thoại "0908889989", xuất hiện tài khoản được lưu tên "Ba Thuận". Bà Ng cho biết: "đây là số điện thoại của ông Trần Quang Thuận, hiện cư trú tại: 22D/24 Phan Đăng Lưu, Phường 6, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh". Bà mở tin nhắn, chọn nội dung được gửi đến vào "Thứ tư, 5 tháng 2, 2020" rồi dùng chức năng chụp màn hình điện thoại". Bà Ng giao cho Thừa phát lại các hình ảnh trên đính kèm trong Vi bằng này.".

Xét trong các hình ảnh tại Vi bằng mà bà Ng cung cấp này, có một hình ảnh là tin nhắn thể hiện nội dung như sau: "Hom nay anh muon noi voi em vai dieu. 1: anh va em se la 2 thuc the doc lap anh thich song doc lap va khong chiu bat cu su rang buoc nao. 2: Em noi thang chong cua em no tot lam thi em dua con ve cho no day anh se khong chiu trach nhiem day do nuoi nang be Ngoc nua, em sinh ra no…no con ba me thi nhung nguoi do se co trach nhiem voi no. Anh van giu loi hua cho 1 nua can nha, em co the nhan tien mat hoac ban no di chia doi mua can ho ma o. Ko can phai lam phien toi nhau nua….tien dien thang nay a se thanh toan".

Nguyên đơn ông Trần Quang Th tại phiên tòa đã thừa nhận số điện thoại 0908889989 theo Vi bằng ghi nhận là của ông Th và thời điểm tháng 2 năm 2020 ông Th có sử dụng số điên thoại này. Nhưng ông Th cho rằng ông Th không nhắn tin nhắn có nội dung như tài liệu tại Vi bằng thể hiện cho bà Ngần. Xét mặc dù ông Th không thừa nhận có nhắn tin nội dung tại vi bằng cho bà

Ngần, nhưng vì sao tin nhắn này lại vào mục tin nhắn của điện thoại bà Ng thì ông Th không lý giải và chứng minh được.

[4] "Tờ tường trình và cam kết" ngày 28/4/2022 (do bà Thúy Ngần nộp tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/5/20200) được Văn phòng công chứng Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực) - bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng và ông Nguyễn Văn Hiệp đã xác nhận đúng sự thật nội dung: khoảng giữa tháng 5/2018 bà Thúy Ngần đã có ký hợp đồng với ông Nguyễn Văn Hiệp để sửa chữa nhà với kinh phí mua một số vật liệu, tiền công sửa chữa là 120.000.000 đồng và bà Ng đã thanh toán đủ cho ông Hiệp số tiền này.

[4.1] Tại phiên tòa ngày 06/5/2022, nguyên đơn ông Th xác nhận đúng ông Hiệp là người sửa chữa nhà như bà Thuận nêu, nhưng chính ông Th mới là người ký hợp đồng, mua vật liệu và thanh toán tiền sửa chữa nhà cho ông Hiệp với tổng chi phí là 350.000.000 đồng. Hội đồng xét xử đã dừng phiên tòa để ông Th tìm lại hợp đồng, chứng từ chứng minh; nhưng đến tại phiên tòa hôm nay ông Hiệp không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh.

[4.2] Như vậy có căn cứ xác định việc sửa chữa nhà các bên nêu ra là có thật và tất cả từ việc xin giấy phép và toàn bộ chi phí cho việc sửa chữa nhà là do bị đơn bà Thúy Ngần thực hiện và chi trả.

[5] Ngoài ra, xét từ trước và tại thời điểm nhận chuyển nhượng căn nhà cho đến nay nguyên đơn ông Trần Quang Th đều là công dân Việt Nam, có hộ khẩu thường trú và sinh sống tại Việt Nam, không bị hạn chế năng lực - hành vi dân sự, không bị hạn chế về quyền nhận đứng tên sở hữu chuyển nhượng nhà đất tại Việt Nam theo quy định pháp luật. Nhưng ông Th lại không trực tiếp hoặc nhờ người có quan hệ họ hàng thân thích trong gia đình để giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng, đứng tên sở hữu và nhận quản lý sử dụng nhà ở do chính bằng tiền ông Th chi trả mua, mà lại để cho bị đơn là bà Ng trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với bên bán, nộp lệ phí trước bà nhà (BL97) và đứng tên sở hữu (BL98-99), nhận nhà ở và đăng ký hộ khẩu thường trú tại nhà để ở quản lý (BL89-90), sau đó xin giấy phép thuê người sửa chữa nhà (BL107-109) để sử dụng cho đến nay. Do đó có căn cứ xác định tại thời điểm mua căn nhà số 785/66/4 Nguyễn K, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh này, giữa nguyên đơn ông Trần Quang Th với bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng đang có mối quan hệ là rất thân thiết; do đó ông Th đã tự nguyện giao cho bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng ký Hợp đồng mua nhà với bên bán, khai nộp thuế trước bạ, đứng tên chủ quyền nhà, nhận nhà và chuyển hộ khẩu vào ở tại nhà, xin phép sửa chữa nhà để tiếp tục quản lý sử dụng đến nay.

Từ các chứng cứ như đã phân tích tại các mục [3-5] - Xét bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng cho rằng sau khi mua nhà ông Th đã có hứa hẹn cho bà Ng bị đơn

được sở hữu ½ căn nhà này là phù hợp các chứng cứ, nên có cơ sở xem xét chấp nhận theo Điều 459 bộ luật dân sự quy định về "Tặng cho bất động sản". Đồng thời bị đơn bà Thúy Ngần với con gái là cháu Diệp Trịnh Thanh Ngọc đã đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống ổn định tại căn nhà từ nhận nhà đến nay; đã xin giấy phép, thuê và bỏ chi phí sửa chữa lại nhà; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở hiện do một mình bà Ng đứng tên. Mặc khác, xét như đã phân tích - thực tế bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng đã có công sức trong giao dịch ký kết hợp đồng mua bán nhà với bên bán, trực tiếp kê khai nộp lệ phí trước bạ, cập nhật đứng tên nhà, xin giấy phép xây dựng và bỏ ra chi phí, ký hợp đồng sửa chữa lại nhà, sau đó tiếp tục quản lý gìn giữ bảo quản giá trị nhà đất này cho đến nay; bà Ng đã có đăng ký hộ khẩu thường trú cho mình và con là cháu Diệp Trịnh Thanh Ngọc từ năm 2019 sống ổn định tại nhà cho đến nay. Như vậy đây không phải thuộc trường hợp không xác định được công sức như cấp sơ thẩm xác định. Do đó bị đơn bà Thúy Ngần và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị Tòa xem xét cho bà Thúy Ngần được nhận nhà để tiếp tục ở và sẽ hoàn ½ giá trị nhà lại cho ông Th nhằm ổn định cuộc sống và ổn định về hồ sơ pháp lý căn nhà là phù hợp.

Theo "Biên bản định giá tài sản" ngày 08/4/2021 được các bên thống nhất không có ý kiến, thể hiện tổng giá trị nhà đất tại địa chỉ số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là: 4.331.900.180 đồng. Do đó bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng phải có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn ông Trần Quang Th ½ giá trị nhà đất là: 4.331.900.180 đồng x 50% = 2.165.950.000 đồng.

[6] Xét án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06 tháng 04 năm 2016 về tranh chấp "Quyền sở hữu tài sản" mà nguyên đơn cho rằng đã nhờ bị đơn đứng tên giùm, có nội dung phải xem xét "công sức bảo quản, gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị" đối với tài sản cho người đứng tên giùm. Và Trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đứng tên giùm, thì phải xác định người nhờ đứng tên giùm và người đứng tên giùm có công sứ ngang nhau để chia đối với giá trị chênh lệch tăng thêm so với số tiền gốc đã bỏ ra nhận chuyển nhượng ban đầu. Tuy nhiên tại án lệ nêu trên, người nhờ đứng tên giùm thuộc trường hợp là người Việt nam định cư ở nước ngoài, không được phép đứng tên các tài sản tại Việt Nam theo quy định pháp luật, nhưng đã bỏ tiền nhận chuyển nhượng tài sản và người được nhờ đứng tên là người ở trong nước. Như vậy tại vụ án này, ông Trần Quang Th và bà Trịnh Thị Thúy Ng tất cả đều là người Việt Nam, có hộ khẩu thường trú và sinh sống tại Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng và nhờ đứng tên tài sản cho đến nay. Do đó án sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016/AL

được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06 tháng 04 năm 2016 để "Chia lợi nhuận chung" đối với giá trị chênh lệch tăng thêm so với số tiền gốc đã bỏ ra nhận chuyển nhượng ban đầu cho bà Thúy ngần là không đúng và phù hợp về "Hoàn cảnh tương tự được áp dụng án lệ" theo hướng dẫn và quy định của Tòa án nhân dân Tối cao.

[7] Xét tại "Đơn khởi kiện" ngày 09/11/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Quang Th đều có yêu cầu Tòa án xác định căn nhà 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BL582074 - số vào sổ cấp GCN CH 02364 của Uỷ ban nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí minh cấp ngày 30/10/2012 đã cập nhật sang tên bà Trịnh Thị Thúy Ngần, là tài sản riêng của ông Th và yêu cầu bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng hoàn trả lại cho ông Th căn nhà này cùng các giấy tờ bản chính liên quan đến căn nhà và phải thực hiện thủ tục sang tên trả căn nhà nêu trên cho ông Thuận; nếu bà Ng không thực hiện thì ông Th được quyền yêu cầu cơ quan chức năng điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà sang tên cho nguyên đơn ông Trần Quang Thuận. Bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng ngày 11/01/2021 có "Đơn yêu cầu phản tố", được Tòa án thụ lý ngày 18 tháng 05 năm 2021 - nội dung bà Ng yêu cầu Tòa án xác định nhà đất tranh chấp nêu trên là tài sản chung của bị đơn bà Ng và ông Th nguyên đơn có được trong thời kỳ sống chung như vợ chồng và yêu cầu được hưởng ½ tài sản chung nhà đất tranh chấp này; yêu cầu được nhận nhà để tiếp tục ở và đồng ý hoàn lại ½ giá trị căn nhà cho ông Th theo giá đã được Tòa án định giá trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Như vậy có căn cứ xác định quan hệ tranh chấp các bên tại vụ án là ngoài "Tranh chấp quyền sở hữu nhà" như đã xác định, các bên còn có yêu cầu tranh chấp về "Đòi nhà".

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét có căn cứ sửa một phần bản án sơ thẩm để chấp nhận kháng cáo bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng về việc yêu cầu được sở hữu ½ giá trị nhà đất tại địa chỉ số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BL582074 - số vào sổ cấp GCN CH 02364 ngày 30/10/2012 do Ủy ban nhân dân Quận Gò Vấp cấp - đã cập nhật sang tên bà Trịnh Thị Thúy Ng ngày 24/4/2018. Kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang Th và kháng cáo của bà Trương Lệ Quyên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu được sở hữu toàn bộ nhà đất tranh chấp và bà Ng phải trả lại nhà là không có căn cứ để xem xét chấp nhận toàn bộ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang Th chỉ được chấp nhận một phần. Ý kiến phân tích đề nghị của vị đại diện Viện kiểm

sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là không phù hợp như phân tích trên, do đó không có căn cứ chấp nhận.

Do sửa bản án sơ thẩm nên các bên đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Quang Th phải chịu 75.319.000 đồng đối với giá trị ½ quyền sở hữu nhà đất tranh chấp không được công nhận (là 4.331.900.180 đồng : 2 = 2.165.950.000 đồng).

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 260/2021/DSST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang Th và yêu cầu kháng cáo của ông Th và bà Trương Lệ Quyên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ngần.

Tuyên xử:

Công nhận nguyên đơn ông Trần Quang Th và bị đơn bà Trịnh Thị Thùy Ngần - mỗi người được sở hữu ½ giá trị đối với nhà đất tại địa chỉ số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BL582074 - Số vào sổ cấp GCN: CH 02364 ngày 30/10/2012 do Uỷ ban nhân dân quận Gò Vấp cấp; đã được cập nhật biến động sang tên bà Trịnh Thị Thúy Ng vào ngày 24/4/2018.

Bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng phải có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn ông Trần Quang Th số tiền 2.165.950.090 đồng (hai tỷ một trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm năm mươi ngàn không trăm chín mươi đồng) là giá trị ½ nhà đất tại địa chỉ số 785/66/4 Nguyễn K, phường 3, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh, theo "Biên bản định giá tài sản" vào ngày 08/4/2021 là 4.331.900.180 đồng - ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Giao cho bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng được quyền sở hữu toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BL582074 - Số vào sổ cấp GCN: CH 02364 ngày

30/10/2012 do Uỷ ban nhân dân quận Gò Vấp cấp; đã được cập nhật biến động sang tên bà Trịnh Thị Thúy Ng vào ngày 24/4/2018, sau khi bà Ng hoàn trả xong cho nguyên đơn ông Trần Quang Th số tiền 2.165.950.090 đồng (hai tỷ một trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm năm mươi ngàn không trăm chín mươi đồng) là giá trị ½ nhà đất tại địa chỉ số 785/66/4 Nguyễn K, Phường 3, quận Gò Vấp, 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 75.619.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.000.000 đồng theo biên lai thu số 0027594 ngày 10/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Th còn phải nộp tiếp 29.619.000 đồng.
- Bị đơn bà Trịnh Thị Thúy Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.659.000 đồng theo biên lai thu số 0028528 ngày 18/05/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm các bên đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; mỗi người được nhận lại số tiền là 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu: số: AA/2021/004789 ngày 04/01/2022 của ông Trần Quang Thuận; số: AA/2021/0047458 ngày 29/12/2021 của bà Trịnh Thị Thúy Ng và số: AA/2021/0047490 ngày 04/01/2022 của bà Trương Lệ Quyên - tất cả tại Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS Quận Gò Vấp;
- TAND Quận Gò Vấp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Bá Thịnh