

Bản án số: 711/2022/DS-PT

Ngày 30 - 9 - 2022

V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất ở và
quyền sở hữu nhà ở, tranh chấp về hợp
đồng mua bán nhà và hợp đồng vay 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: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Lê Thành Long

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Mai Thị Thu Trang - 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 Út - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 và 27, 30 tháng 9 năm 2022, 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 345/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2019 về việc: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở; tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1915/2018/DS-ST ngày 28/12/2018 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 1728/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết Tr, sinh năm 1935 và bà Nguyễn Mai Q, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Ngụ tại: 23 Ingluna CCT, Eight Mile Plains, old.4113 Australia.

Địa chỉ: 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lâm Quang Q – Luật sư Văn phòng luật sư Khai Quốc thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Viết T, sinh năm 1951

Địa chỉ: 30 C, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Hòa N, sinh năm 1986 và ông Nguyễn Triệu M, sinh năm 2000 (có mặt)

Địa chỉ: 116A Ngô Quyền, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Thị Phương N – Luật sư của Văn phòng luật sư Huỳnh Thị Phương N, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Hữu An Q (Vo Andrew An Quan), sinh năm 1983

Địa chỉ: 766/16/21 C, Phường 5, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Võ Hữu N (Jenny Nhu Vo), sinh năm 1982

Địa chỉ: 684 Peshurst St Chatswood 2067 NSW, Australia.

Người đại diện hợp pháp của ông Q và bà N: Ông Đoàn Hữu S, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Số 16 đường số 2, Hưng Gia 5, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Phan Giáng G, sinh năm 1951

Người đại diện hợp pháp của ông Q và bà N: Ông Đoàn Hữu S, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Số 16 đường số 2, Hưng Gia 5, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Viết M, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: 30 C, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Lê Văn Th, sinh năm 1950

Địa chỉ: 04 T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6. Bà Võ Thị B, sinh năm 1938

Địa chỉ: 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B: Bà Hồ Thị Hạnh D – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Đinh Văn V

7. Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 94-96 Ngô Quyền, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng số 2: Ông Lê Huỳnh Phương V, sinh năm 1991. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 94-96 N, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Viết T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hữu An Q và bà Võ Hữu N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 12/12/2013, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Nguyễn Viết Tr, bà Nguyễn Mai Q, do ông Nguyễn Đình Huấn làm đại diện trình bày:

Năm 1967, ông Nguyễn Viết Tr mua đất xây dựng căn nhà số 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là căn nhà 29/9 Bùi Thị X)

Tháng 2/1975, trước khi đi định cư ở Úc, ông Trung có ủy quyền cho em ruột là bà Nguyễn Thị Mỹ D quản lý căn nhà và chăm sóc cho mẹ ruột của ông Tr, bà D còn ở Việt Nam.

Năm 1991, ông Tr, bà Q về Việt Nam để làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà trên cho bà D đứng tên. Chi phí để tiến hành hợp thức hoá căn nhà nêu trên là do ông Tr, bà Q gửi cho bà D thực hiện (ông Tr, bà Q không còn nhớ số tiền cụ thể là bao nhiêu).

bà D có chồng là ông Võ Hữu Kh và có 02 con chung là bà Võ Hữu N (sinh ngày 07/02/1982) và ông Võ Hữu An Q (sinh ngày 07/02/1983). bà D chết ngày 20/8/1984, đến năm 1999, ông Kh đã thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng Phương Nam để vay 100.000.000 đồng. Ngày 04/9/1999, ông Kh chết. Do đến hạn thanh toán nên Ngân hàng Phương Nam tiến hành làm thủ tục kê biên căn nhà. Lúc này, ông Q, bà N chưa đủ tuổi trưởng thành nên ông Tr, bà Q đã làm thủ tục cho ông Lê Văn Th làm giám hộ cho ông Q, bà N. ông Tr, bà Q đã đưa cho ông Lê Văn Th tổng số tiền 300.000.000 đồng để Ông Th chi các khoản bao gồm: tiền trả cho Ngân hàng Phương Nam để lấy lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp, trả một số khoản nợ khác mà ông Kh vay lúc còn sống, tiền lo cho Quân và Như qua Úc định cư và các chi phí khác (Ông Th đã làm bản liệt kê chi tiết nộp cho tòa).

ông Tr, bà Q muốn giữ lại căn nhà 29/9 Bùi Thị X làm kỷ niệm và sau này lớn tuổi có nơi trú ngụ. Tuy nhiên, vào thời điểm này pháp luật Việt Nam không cho Việt kiều đứng tên nhà nên ông Tr đã thỏa thuận nhờ ông Nguyễn Viết T đứng tên đứng tên căn nhà trên. Ngày 18/5/2001, ông Lê Văn Th với tư cách là đại diện ủy quyền cho bà N và ông Q đã làm thủ tục bán căn nhà 29/9 Bùi Thị X cho ông Nguyễn Viết T theo Hợp đồng mua bán nhà số 05751/HĐ-MBN. ông T đồng ý đứng tên căn nhà đứng tên ông Trung, bà Q và để bảo đảm việc đứng tên này ông T có làm Giấy xác nhận ngày 18/5/2001 là có nợ của ông Nguyễn Viết Tr số tiền 1.188.000.000 đồng (tương đương 250 lượng vàng SJC) và Giấy cam kết ngày 20/6/2001 với nội dung thế chấp căn nhà 29/9 Bùi Thị X cho ông Nguyễn Viết Tr. Tuy nhiên, các giấy tờ trên là để bảo đảm việc ông T đứng tên nhà đứng tên cho ông Tr, bà Q chứ các bên thực tế không có việc vay nợ.

Ngoài ra, trong khoảng thời gian này, ông Nguyễn Viết T có bảo lãnh cho ông Nguyễn Viết M (con ông T) vay của ông Tr số tiền 21.864 Đô la Úc tương đương 633.543.000 đồng.

Từ năm 2001 đến nay, ông Tr, bà Q là người trực tiếp quản lý, sử dụng và giữ toàn bộ giấy tờ căn nhà 29/9 Bùi Thị X. Đồng thời, ông Tr, bà Q có cho bà Võ Thị B (là vú nuôi của ông Q, bà N) sử dụng một phòng nhỏ trong căn nhà. Bà B không có công sức đóng góp sửa chữa nhà. Do ông Tr, bà Q thường

xuân đi nước ngoài nên có thuê người dọn dẹp nhà và đóng các loại thuế, phí nhà cho nhà nước đầy đủ. Người thay ông Tr, bà Q trực tiếp đứng ra thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, phí cho nhà nước là ông Lê Văn Th.

Nay ông Tr, bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của ông Tr, bà Q, yêu cầu ông Nguyễn Viết T chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà trên cho ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Mai Q (hiện nay ông Tr, bà Q đã hoàn tất thủ tục nhập quốc tịch vào Việt Nam nên có thể đứng tên chủ quyền) và yêu cầu ông T trả cho ông Tr số tiền 21.846 đô la Úc, không yêu cầu trả tiền lãi.

Ngày 06/01/2016, người đại diện theo ủy quyền của ông Tr, bà Q là ông Nguyễn Đình Huân đã nộp đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu đòi ông Nguyễn Viết T số nợ 21.864 đô la Úc.

Căn nhà 29/9 Bùi Thị X được xây dựng lâu năm nên từ năm 1999, ông Tr, bà Q gửi tiền nhiều lần cho Ông Th (có đầy đủ giấy tờ hợp lệ) với tổng chi phí khoản 30.000 đô la Mỹ để sửa chữa lại toàn bộ căn nhà và thực hiện các nghĩa vụ tài chính của căn nhà đối với nhà nước. Vì vậy, trong trường hợp yêu cầu đòi nhà của ông Tr, bà Q không được chấp nhận thì ông Tr, bà Q yêu cầu người được Tòa án tuyên bố cho sở hữu hợp pháp căn nhà trên phải trả lại số tiền nêu trên cho ông, bà.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Hữu N và ông Võ Hữu An Q về việc tuyên bố hợp đồng mua bán nhà số 05751/HĐ-MBN ngày 18/5/2001 giữa ông Lê Văn Th và ông Nguyễn Viết T vô hiệu thì nguyên đơn không đồng ý vì hợp đồng mua bán nhà này là hoàn toàn hợp pháp, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận.

Phía nguyên đơn không đồng ý đối với yêu cầu trả lại nhà đất của ông Q, bà N. Trong trường hợp yêu cầu đòi lại nhà của ông Q, bà N được Tòa án chấp nhận thì nguyên đơn yêu cầu ông Q, bà N phải hoàn trả cho ông, bà toàn bộ chi phí trông coi, giữ gìn, tôn tạo, sửa chữa và toàn bộ tiền thuế, phí điện nước từ năm 2001 đến nay, trong đó bao gồm cả khoảng thời gian 01 năm ông Tr, bà Q có cho gia đình ông T ở nhờ để tìm chỗ ở mới.

Đối với yêu cầu của ông T đòi 2.000.000.000 đồng tiền công đứng tên nhà dùm, tiền công giữ gìn tài sản và tiền sửa chữa căn nhà thì ông Tr, bà Q không đồng ý. ông Tr, bà Q chỉ hỗ trợ cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng cho tất cả các chi phí mà phía bị đơn đã yêu cầu.

Bị đơn – ông Nguyễn Viết T có người đại diện theo ủy quyền là ông Hứa Thế Quang trình bày:

Năm 1967, ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Mai Q mua đất xây dựng căn nhà số 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1975, trước khi định cư bên Úc, ông Tr, bà Q đã ủy quyền lại cho em ruột là bà Nguyễn Thị Mỹ D quản lý, trông coi căn nhà và chăm sóc cho mẹ ruột của ông Tr, bà D. Năm 1991, bà D được nhà nước hợp thức hóa chủ quyền căn nhà trên. Việc thỏa thuận giữa ông Tr, bà Q và gia đình thế nào thì ông T không rõ. Tại thời điểm đó, ông Nguyễn Viết T đồng ý đứng tên nhà dùm cho bà N, ông Q

theo chỉ định của ông Tr, bà Q. Để bảo đảm việc ông T đứng tên nhà dùm này, ông T đã ký Giấy xác nhận nợ ngày 18/5/2001 xác nhận có nợ của ông Tr, bà Q số tiền 1.188.000.000 đồng tương đương 250 lượng vàng SJC và Giấy cam kết ngày 20/6/2001 thế chấp căn nhà 29/9 Bùi Thị X cho ông Tr. Thực tế, không có việc vay mượn Số nợ nêu trên giữa ông Tr, bà Q và ông T.

ông T xác định ông không phải là chủ sở hữu căn nhà tranh chấp. Do ông Tr, bà Q và ông Q, bà N có tranh chấp quyền sở hữu căn nhà nêu trên nên ông T đồng ý sẽ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà số 29/9 Bùi Thị X cho người nào được công nhận quyền sở hữu căn nhà theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Bên cạnh đó, bên nào nhận được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên phải có nghĩa vụ thanh toán chi phí tiền công đứng tên dùm từ năm 2001 đến nay là 1.500.000.000 đồng và chi phí công sức giữ gìn tài sản là 450.000.000 đồng. Trong khoảng thời gian ông T nhận đứng tên dùm căn nhà 29/9 Bùi Thị X thì gia đình ông T vì không có chỗ ở nên được phía nguyên đơn cho ở nhờ tại nhà này trong khoảng 01 năm. Trong quá trình sinh sống tại đây thì gia đình ông T bao gồm ông T, bà Phan Giáng G và ông Nguyễn Viết Quang có cùng nhau bỏ chi phí sửa chữa căn nhà là 50.000.000 đồng và có công tôn tạo giữ gìn căn nhà nhưng thời gian đã lâu nên không còn lưu giữ hóa đơn hay tài liệu về việc sửa chữa này. Vì chi phí sửa chữa nhà cũng như công sức đóng góp của các thành viên trong gia đình là không thể xác định cụ thể và không phân chia được từng phần được nên ông T yêu cầu bên nào nhận được Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đất thì phải thanh toán cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng, sau đó ông T sẽ tự giải quyết với các thành viên khác trong gia đình.

ông T xác nhận không nợ ông Tr số tiền 21.864 USD (hai mươi một nghìn tám trăm sáu mươi bốn đô la Mỹ) và không ý kiến đối với việc ông Tr rút yêu cầu đòi ông số tiền này.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 25/6/2015, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Võ Hữu An Q và bà Võ Hữu N do bà Lương Thị Bích D làm đại diện trình bày:

Năm 1967, ông Nguyễn Viết Tr mua đất và xây căn nhà 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tháng 9/1972, ông Tr, bà Q qua Úc định cư và lập văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ D được toàn quyền sử dụng, định đoạt căn nhà trên.

Năm 1984, trước khi ra nước ngoài định cư, ông Nguyễn Viết Nh (em ruột ông Tr) là người ở trông nhà trên cùng bà D có làm đơn giao nhà cho Nhà nước quản lý. Thời điểm đó, nhà nước đã ra quyết định thu hồi nhà. bà D làm đơn đề nghị UBND Thành phố Hồ Chí Minh hợp thức hóa căn nhà trên. Khoản tiền để tiền hành thủ tục hợp thức hóa là khoảng 2 lượng vàng tại thời điểm đó, Ngày 16/7/1991, UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép hợp thức hóa số 3616/GP-MP7 cho bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với căn nhà 29/9 Bùi Thị X? bà D đã tiến hành thủ tục trước bạ nhà và hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước.

bà D (chết ngày 22/8/1994) có chồng là ông Võ Hữu Kh (chết ngày 07/9/1999) và có 02 con chung là bà Võ Hữu N và ông Võ Hữu An Q. Trước khi ông Kh qua đời có thể chấp căn nhà 29/9 Bùi Thị X cho Ngân hàng Phương Nam để vay 100.000.000 đồng lấy vốn kinh doanh. Khi khoản nợ của Ngân hàng Phương Nam sắp đến kì đáo hạn thì bà N và ông Q còn nhỏ nên không có tài sản để trả nợ. ông Tr, bà Q từ Úc về Việt Nam làm thủ tục để ông Lê Văn Th làm giám hộ cho bà N, ông Q và tiến hành giải chấp căn nhà trên với Ngân hàng Phương Nam. Lúc đó, bà N và ông Q cho rằng số tiền 100.000.000 đồng mà ông Tr đã bỏ ra là để giúp hai chị em khi bố mẹ qua đời, chứ hoàn toàn không phải là tiền mà bà N và ông Q đã bán nhà cho ông Tr.

Sau đó, bà N và ông Q được những người thân bên Úc (các dì và ông Tr) bảo lãnh qua Úc theo diện mồ côi cha mẹ. Vì sợ căn nhà 29/9 Bùi Thị X bị Nhà nước thu hồi theo diện vô chủ nên bà N, ông Q đã ủy quyền cho ông Lê Văn Th thực hiện thủ tục bán căn nhà trên cho ông Nguyễn Viết T và để ông T đứng tên dùm. Tại thời điểm khi ông Q và bà N ký tên trên các giấy tờ để ông Th là người đại diện cho hai ông, bà để chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà nêu trên cho ông T (thực chất ông T chỉ là người đứng tên dùm) thì ông bà có đọc nội dung, hiểu nhưng không nhận thức được đầy đủ sự việc như thế nào. bà N và ông Q chỉ ký tên theo yêu cầu của ông Tr, bà Q là người lớn tuổi và có quyền quyết định lớn nhất trong gia đình. Đồng thời, ông Q, bà N được ông Tr bảo là phải ký tên trên các giấy tờ để ông T đứng tên dùm thì mới được đi qua Úc, hoàn toàn không nhận thức là mua bán. Việc mua bán giữa Ông Th và ông T là không có thật. bà N, ông Q không nhận được số tiền nào từ việc mua bán này mặc dù hợp đồng mua bán có thỏa thuận giá là 300.000.000 đồng. Từ thời điểm mua bán căn nhà trên đến nay thì ông T không ở tại căn nhà này. Bà Võ Thị B (vú nuôi của ông Q và bà N) là người quản lý sinh sống căn nhà từ đó đến nay.

Theo ông Q, bà N chi phí để làm thủ tục cho ông, bà đi du học và trong khoảng thời gian đầu khi qua bên nước ngoài là từ tất cả các người thân trong gia đình ở nước ngoài góp tiền lại chứ không phải là tiền của ông Trung, bà Q

Nay bà Võ Hữu N và ông Võ Hữu An Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 05751/HĐ-MBN ngày 18/5/2001 giữa ông Lê Văn Th và ông Nguyễn Viết T vô hiệu; buộc ông Nguyễn Viết T trả lại cho bà N và ông Q căn nhà 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T. bà N, ông Q đồng ý trả cho ông Nguyễn Viết Tr số tiền 100.000.000 đồng cùng lãi theo quy định pháp luật từ thời điểm ông Tr đã trả cho Ngân hàng Phương Nam để giải chấp căn nhà cho đến nay và thanh toán lại cho ông Tr giá trị mà ông đã bỏ ra để sửa lại căn nhà (nếu có). bà N, ông Q cũng đồng ý chi trả cho người thực tế đã bỏ chi phí giữ gìn tài sản và tiền tôn tạo tài sản với mức giá phù hợp theo quy định pháp luật. Trong trường hợp ông T không có hóa đơn tài liệu chứng minh về việc sửa chữa căn nhà thì ông Q, bà N vẫn đồng ý trả cho ông T Số tiền 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Giang Giang do ông Hứa Thế Q đại diện trình bày:

Ngày 16/3/2000, bà Phan Giáng G có làm bản cam kết về việc ông Nguyễn Viết T mua căn nhà 29/9 Bùi Thị X bằng tiền riêng của ông T, không liên quan đến bà. Do vậy, tranh chấp quyền sở hữu nhà giữa nguyên đơn với ông Q, bà N không liên quan đến bà, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong thời gian bà sống cùng ông T tại căn nhà này thì bà cùng ông T có bỏ tiền sửa chữa, giữ gìn nhà, nhưng không xác định số tiền cụ thể là bao nhiêu. Số tiền 2.000.000.000 đồng mà ông T yêu cầu người được Tòa án công nhận quyền sở hữu phải trả đã bao gồm số tiền mà bà yêu cầu.

Trong trường hợp, người được Tòa án công nhận quyền sở hữu chi trả tiền công sửa chữa, giữ gìn nhà thì bà đồng ý để ông T sở hữu toàn bộ các khoản mà ông T nói trên nên bà cũng không có yêu cầu gì đối với ông Trung, bà Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Viết M do ông Hứa Thế Quang đại diện trình bày:

Trong thời gian gia đình ông M sống tại căn nhà 29/9 Bùi Thị X thì ông M đang đi du học nước ngoài, không cùng cư ngụ căn nhà trên nên không có công sức trông coi, gìn giữ, tôn tạo và sửa chữa nhà đất. Vì vậy, ông M không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Văn Th trình bày:

Ông là người có quan hệ họ hàng với ông Tr, bà N và ông Q. Năm 1999, khi ông Võ Hữu Kh chết, ông được ông Tr nhờ làm người giám hộ cho cho hai con của ông Kh là Võ Hữu N và Võ Hữu An Q. Căn nhà 29/9 Bùi Thị X có nguồn gốc là do ông Tr mua trước năm 1975, sau đó ủy quyền cho bà D quản lý nên ông Tr có mong muốn được giữ lại căn này. Vì giấy chủ quyền nhà 29/9 Bùi Thị X đã được ông Võ Hữu Kh thế chấp cho Ngân hàng và Ngân hàng đã yêu cầu kê biên để thanh lý nợ nên ông Tr, bà Q có chuyển cho ông số tiền 300.000.000 đồng và nhờ trả tiền để mua căn nhà 29/9 Bùi Thị X. Để thực hiện việc này, ông đã trao đổi với hai con của ông Kh. Sau khi trao đổi, Võ Hữu N và Võ Hữu An Q đã đồng ý ủy quyền cho ông được thay mặt cho N và Q thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thanh toán khoản nợ mà ông Kh đã thế chấp căn nhà 29/9 Bùi Thị X vay ngân hàng, nhận lại Giấy chủ quyền nhà; thực hiện thủ tục kê khai di sản thừa kế; chuyển tên chủ quyền nhà 29/9 Bùi Thị X theo đề nghị của ông, bà Nguyễn Viết Tr.

Ông Th xác nhận ông là người đại diện ủy quyền của ông Q và bà N để ký Hợp đồng mua bán nhà số 05751/HĐ-MBN ngày 18/5/2001 bán nhà cho ông Nguyễn Viết T. Ông xác nhận giữa ông Tr và ông T có ký Giấy xác nhận ngày 18/5/2001 để xác nhận ông T nợ ông Tr, bà Q số tiền 1.188.000.000 đồng tương đương 250 lượng vàng SJC và Giấy cam kết ngày 20/6/2001 để thế chấp căn nhà trên cho ông Tr với mục đích bảo đảm việc ông T đứng tên nhà dùm cho ông Tr, bà Q. Trên thực tế, người đứng ra giải quyết các khoản nợ do ông Kh để lại và sắp xếp cho Quân và Như sang du học tại Úc là ông Tr, bà Q còn ông chỉ đứng tên trên giấy tờ. ông T không trả cho ông số tiền 300.000.000 đồng như hợp đồng mua bán mà số tiền 300.000.000 đồng là do ông Tr, bà Q chuyển cho ông.

Ông đã sử dụng số tiền này vào các khoản sau: thanh toán các món nợ của ông Võ Hữu Kh; thực hiện các thủ tục bảo lãnh Võ Hữu N và Võ Hữu An Q di dân và định cư ở Úc; giải thể công ty của ông Kh.

Sau khi ông T đứng tên căn nhà dùm thì người trực tiếp, quản lý sử dụng căn nhà là ông Tr, bà Q. Do ông T đã bán nhà, chưa có chỗ ở nên ông T xin ông Tr, bà Q cho ở nhờ nhưng ở bao lâu thì ông không nhớ. Tuy nhiên, các nghĩa vụ tài chính của căn nhà trong suốt thời gian từ khi ông nhận giám hộ cho Như, Quân đến nay là do ông Trung, bà Q trực tiếp gửi tiền cho ông nộp. Ông Tr bà Q đã gửi cho ông số tiền hơn 30.000 đô la Mỹ để ông thực hiện việc sửa chữa nhà và đóng các nghĩa vụ tài chính căn nhà đối với nhà nước. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Võ Thị B trình bày:

Trong thời gian sống tại căn nhà 29/9 Bùi Thị X thì bà không có công sức tu bổ hoặc sửa chữa đối với căn nhà nên bà không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến căn nhà đang tranh chấp. Bà B có đơn đề nghị không tham gia vụ án được Ủy ban nhân dân Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chúng nhận chữ ký ngày 20/4/2018.

Tại bản tự khai ngày 08/01/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lê Huỳnh Phương V trình bày: Ngày 18/5/2001, Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh đã chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà số 05751/HĐMBN tại địa chỉ 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T số công chứng số 013822 quyền số 1 giữa ông Võ Hữu An Q và bà Võ Hữu N do ông Lê Văn Th đại diện với ông Nguyễn Viết T. Căn cứ trên cơ sở sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ tùy thân, tài sản yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật, Phòng Công chứng số 2 đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng. Do vậy, Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì thêm, trong trường hợp phát sinh tình tiết mới, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1915/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 2 Điều 37, Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 201, Điều 227; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 131, 148, 275, 443, 444, 586 và 589 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 26 Luật Thi hành án năm 2008 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Mai Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Viết T phải trả

số tiền 21.864 USD (hai mươi một nghìn tám trăm sáu mươi bốn đô la Úc) và yêu cầu ông Nguyễn Viết T phải chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 29/9 Bùi Thị X cho ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Mai Q.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Mai Q:

Ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Mai Q có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí nhà đất tại thửa số 1, tờ bản đồ số 3 Tân Sơn Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 13918/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/01/2000).

Ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Mai Q được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn - ông Nguyễn Viết T về việc được quyền sở hữu căn nhà số 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn trả cho bà Võ Hữu N, ông Võ Hữu An Q trị giá nhà.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn – ông Nguyễn Viết T về việc buộc chủ sở hữu nhà 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả tiền công đứng tên dùm từ năm 2001 đến nay là 1.500.000.000 đồng, tiền công sức giữ gìn tài sản là 450.000.000 đồng, chi phí sửa chữa, tôn tạo nhà là 50.000.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Võ Hữu N, ông Võ Hữu An Q về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 05751/HĐ-MBN ngày 18/5/2001 do Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là vô hiệu; buộc ông Nguyễn Viết T phải trả lại căn nhà số 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; sẽ trả cho ông Nguyễn Viết Tr số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng, trả cho ông Nguyễn Viết Tr, ông Nguyễn Viết T tiền công sức trong việc làm tăng giá trị nhà nếu ông Tr, ông T chứng minh được theo quy định pháp luật; yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền nguyên đơn thu được từ việc cho thuê căn nhà này từ năm 2006 đến nay

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; Về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/01/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Hữu N và ngày 18/02/2019 ông Võ Hữu An Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/01/2019 ông Nguyễn Viết T kháng cáo hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm đại diện ông T và đại diện ông Q, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cụ thể sau: ông T yêu cầu được nhận tiền đứng tên dùm, tiền công gìn giữ nhà và tiền sửa chữa nhà tổng cộng là 2.000.000.000

đồng; ông Q và bà N yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán nhà giữa ông Th và ông T, xác định QSH nhà của ông Q và bà Th, yêu cầu ông T giao trả lại nhà cho ông Q, bà Th.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trình bày: ông T khẳng định ông là người đứng tên giùm, ông T không có vụ lợi gì. Khi ông Tr, bà Q về nước thì ông T cũng để ông Tr, bà Q ở lại chứ không có sự bàn giao nhà cho ông Tr, bà Q. ông T ở thời gian hơn 01 năm cũng bỏ 50 triệu đồng để sửa nhà nên cũng đề nghị xem xét trả cho ông. Theo án lệ số 02/2016 thì nêu rõ cần xác định người đứng tên giùm nhưng tòa án sơ thẩm bác yêu cầu này của bị đơn là không đúng. Tòa án công nhận trả nhà, các bên đều thừa nhận hợp đồng giả tạo nhưng lại không tuyên hủy HĐMB nhà là không phù hợp quy định pháp luật. Bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do việc đánh giá chứng cứ không giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà N trình bày: Xét nguồn gốc trước khi có HĐ mua bán thì Nhà nước cấp phép hợp thức hóa căn nhà cho bà D, sau đó bà D thực hiện nghĩa vụ tài chính nhà nước. Năm 1994 bà D mất, năm 1999 ông Kh mất. Ngày 18/11/2000 cấp GCN cho 02 người thừa kế là ông Q, bà N. Nên trước khi có HĐ mua bán thì tài sản là của ông Q, bà N. HĐMB vô hiệu vì căn cứ vào lời khai của các đương sự thì ông Q, bà N còn nhỏ nên các cô cậu ruột bảo lãnh cho sang Úc, mọi người cho rằng nếu hai người này sang Úc định cư thì sẽ bị thu hồi theo diện nhà vắng chủ nên mới ủy quyền cho Ông Th làm thủ tục giải chấp và nhờ ông T đứng tên giùm chứ thực chất không có việc mua bán giữa các bên. Còn việc vay nợ là để đảm bảo việc đứng tên giùm. HĐMB nhà năm 2001 giữa Ông Th và ông T là giao dịch giả tạo. ông T không phải là người nhận chuyển nhượng của căn nhà nêu trên. Tòa án sơ thẩm nhận định bị đơn đứng tên giùm nhưng vẫn công nhận hợp đồng và xác định đứng tên giùm cho nguyên đơn không đúng. Vì khi đó ông Tr, bà Q không ở Việt Nam nên không nhờ đứng tên giùm được. Ông Th khai ông là người tư vấn hướng dẫn ông Tr, ông T thực hiện thủ tục nêu trên để giữ lại căn nhà không bị Nhà nước thu hồi cũng không có việc mua bán giữa ông T. Trong văn bản cũng không thể hiện đứng tên giùm cho ai. Trên thực tế không có sự thanh toán nào. Việc thực hiện sự giải chấp thông qua cô cậu ruột của Quân và Như nên năm 2000 đã thực hiện xong giải chấp, trong khi đó HĐMB Ông Th và ông T là sau 01 năm. Thời điểm đó ông Q, bà N chưa đủ tuổi nên không thể thực hiện thủ tục. Năm 2000 khi được bảo lãnh qua Úc thì ông Q, bà N đã đủ 18 tuổi nên ủy quyền cho Ông Th quản lý, sử dụng tại Việt Nam nên mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T. Số tiền ông Tr, bà Q chi ăn học cho ông Q, bà N chưa bằng 1/2 số tiền trên HĐ nên HĐ không có sự thanh toán. Do đó khẳng định chủ sở hữu nhà hợp pháp là ông Q, bà N. HĐMB là vô hiệu do giả tạo đề nghị tuyên bố HĐ vô hiệu và khôi phục lại GCN cho ông Q, bà N. Đồng ý trả công sức đóng góp và trả cho nguyên đơn tiền giải chấp và cải tạo nếu có căn cứ chứng minh. Đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Bản án sơ thẩm đã xem xét và đánh giá các tài liệu chứng cứ của vụ án chính xác. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Theo lời khai các đương sự và chứng cứ đều

phù hợp với nguồn gốc do nguyên đơn bỏ tiền ra mua cất nhà năm 1987. Ông S trình bày có thu hồi nhà nhưng thực tế đây vẫn là căn nhà của nguyên đơn. Năm 1999 ông Kh không trả nợ nên kê biên phát mãi, chính ông Tr, bà Q bỏ tiền ra trả nợ ngân hàng. Nếu ông Tr, bà Q không trả nợ ngân hàng thì sẽ bị kê biên không còn căn nhà. Sau khi ông Kh mất thì ông Q, bà N phải kê khai người thừa kế thì mới ủy quyền cho Ông Th để chuyển nhượng ngay thời điểm đã công nhận nhà cho ông Q, bà N. Người liên quan khai là đi nước ngoài quản lý nhà vô chủ là không có căn cứ. Toàn bộ quá trình chuyển cho ông T đứng tên giùm theo đúng quy định. Trong quá trình từ năm 2001 đến nay ông Tr, bà Q không yêu cầu trả lại giấy tờ nhà đất nên chứng tỏ ông Q, bà N không phải chủ sở hữu căn nhà. Do đó, bác kháng cáo của ông Q, bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông T đề nghị hủy bản án là không có căn cứ. Xét yêu cầu ông T yêu cầu người nào được hưởng căn nhà thì trả 2 tỷ đồng xét thấy về sửa chữa căn nhà 50 triệu ông T không xuất trình hóa đơn chứng cứ, việc đứng tên giùm các bên không thỏa thuận các chi phí đứng tên giùm, ông T thừa nhận chỉ ở nhờ 1 năm mọi nghĩa vụ tài chính không phải do ông chịu nên không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, đại diện ông T bà N tự nguyện trả 500 triệu nên cần được ghi nhận.

Đối với kháng cáo của ông N và T tuy nguồn gốc của ông Tr nhưng ông đã định cư sang Úc và ủy quyền lại cho bà D, ông Nhựt, sau đó ông Nhựt đi nước ngoài, căn nhà trên Nhà nước quản lý theo diện vắng chủ nhưng bà D vẫn ở. Năm 1984 bà D đã làm thủ tục hợp thức hóa nhà, ngày 16/7/1991 bà D được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép hợp thức hoá, bà D tiến hành thủ tục trước bạ nhà và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Năm 1994 bà D mất, ông Kh (chồng bà D) ở lại căn nhà và có vay tiền ngân hàng thì ông Tr có đứng ra trả giùm thì trách nhiệm của những người thừa kế của ông Kh phải trả cho ông Tr. Năm 1999 ông Kh (chồng bà D) mất. Ngày 08/11/2000 UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận QSH nhà và QSDĐ cho bà D, ông Kh do bà N, đại diện thừa kế đứng ra khai trình. ông Q bà N cho rằng Hợp đồng mua bán nhà chỉ thực hiện do sự chỉ đạo của ông Tr, bà Q khi bà D, ông Kh chết thì ông Q, bà N chưa đến tuổi trưởng thành còn phụ thuộc vào mối quan hệ họ hàng về kinh tế với các cậu nên ông Q, bà N ký HĐMB với ông T là có cơ sở chấp nhận, ông T cũng thừa nhận đứng tên giùm. Do vậy, HĐMB là hợp đồng giả tạo nên cần được chấp nhận. Do vậy, sửa bản án sơ thẩm xác định căn nhà trên thuộc sở hữu của ông Q, bà N, ghi nhận sự tự nguyện của ông Q, bà N hỗ trợ cho ông T 500 triệu và buộc ông Q, bà N trả tiền gốc và lãi cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã trả ngân hàng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

+ Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu, về việc xét xử vắng mặt, hoà giải vắng mặt các đương sự đã được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là có căn cứ

+ Về nội dung:

[1] Về mối quan hệ giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: nguyên đơn ông Tr và bị đơn ông T là bà con cô cậu ruột; ông Tr là cậu ruột của ông Q và bà N.

[2] Các vấn đề mà các đương sự đều thống nhất không cần chứng minh:

[2.1] Nguồn gốc căn nhà số 29/9 Bùi Thị X, phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Tr mua và xây dựng và năm 1967; tháng 9/1972 ông Tr sang Úc định cư, nên đã uỷ quyền căn nhà trên lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Nguyễn Viết Nhựt (em ruột ông Tr) cùng ở với mẹ các ông bà.

[2.2] Năm 1984 ông Nhựt sang nước ngoài, căn nhà trên Nhà nước quản lý nhà theo diện vắng chủ, nhưng vẫn cho bà D ở. Sau đó bà Nguyễn Thị Mỹ D có đơn xin hợp thức hoá căn nhà trên, ngày 16/7/1991 bà D được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép hợp thức hoá, bà D tiến hành thủ tục trước bạ nhà và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Năm 1994 bà D mất, năm 1999 ông Kh (chồng bà D) mất. Ngày 08/11/2000 UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận QSH nhà và QSDĐ cho bà D, ông Kh do bà N, đại diện thừa kế đứng ra khai trình.

[2.3] Năm 1999 ông Kh chồng bà D có thể chấp căn nhà trên cho Ngân hàng Phương Nam để vay 100.000.000 đồng, ông Kh mất; ông Tr đã xuất ra 100.000.000 đồng để giải chấp căn nhà trên và cử Ông Th làm giám hộ cho ông Q, bà N (vì khi đó Quân và Như chưa trưởng thành)

[2.4] Năm 2001 theo đề nghị của ông Tr, ông Q, bà N làm giấy uỷ quyền cho Ông Th đứng ra bán căn nhà trên cho ông T.

[2.5] Hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa Ông Th với ông T tuy có công chứng, nhưng thực chất không phải chuyển nhượng thật (mua bán) mà là ông T đứng tên dùm; mặc dù trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, nhưng ông T không có trả số tiền này cho Ông Th hay ông Q, bà N, cũng như không có trả cho ông Tr; Để đảm bảo cho việc đứng tên dùm ông T phải làm giấy nợ lại cho ông Tr số tiền 1.188.000.000 đồng (tương đương 250 lượng vàng) và giấy cam kết thế chấp lại căn nhà cho ông Tr.

Đây là chứng cứ được các bên đương sự thống nhất thừa nhận, nên được xem là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà N thì thấy:

[3.1] Năm 1972 khi ông Tr sang Úc định cư, mặc dù ông làm uỷ quyền lại cho bà D được toàn quyền sử dụng, định đoạt căn nhà trên, nhưng sau năm 1975 căn nhà trên thuộc diện nhà vắng chủ Nhà nước quản lý và cho bà D sử dụng không phải trả tiền thuê (Bút lục số 228);

[3.2] Ngày 16/7/1991 UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép hợp thức hoá số 3616/GP-MP7 cho bà D đối với căn nhà 29/9 Bùi Thị X. Ngày 08/11/2000 UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận QSD và QSH nhà số 13918/2000 cho bà D và ông Kh. Đây là căn cứ xác định căn nhà và đất số 29/9 Bùi Thị X thuộc quyền sở hữu và QSDĐ của vợ chồng ông Kh, bà D. Do đó, kể từ thời điểm này ông Tr không còn là chủ sở hữu căn nhà trên nữa.

[3.3] Khi bà D và ông Kh mất thì hàng thừa kế thứ nhất của bà D và ông Kh là ông Q và bà N. Do vậy, ông Q, bà N là người thừa kế di sản của ông Kh, bà D là căn nhà 29/9 Bùi Thị X.

[3.4] Sau khi giải chấp căn nhà 29/9 Bùi Thị X, mặc dù ông Tr đã xuất tiền ra để trả Ngân hàng và giải chấp căn nhà trên. Nhưng giữa ông Tr và ông Q, bà N không có một giao dịch chuyển nhượng hay một giao dịch nào để chứng minh rằng ông Q, bà N đã giao lại QSH nhà cho ông Tr sau khi ông Tr trả nợ Ngân hàng. Do đó, căn nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của ông Q, bà N.

[3.5] Giao dịch chuyển nhượng giữa Ông Th với ông T tuy có thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật chuyển nhượng về mặt hình thức. Nhưng thực chất các bên không phải giao dịch chuyển nhượng (không có giao trả tiền) và vấn đề này được ông Tr, Ông Th và ông T đều thừa nhận như đã phân tích theo nhận định tại mục [2.5]. Do đó, giao dịch chuyển nhượng nhà số 29/9 Bùi Thị X giữa Ông Th với ông T bị vô hiệu (giao dịch giả tạo).

[3.6] Như đã phân tích tại mục [3.5] giao dịch chuyển nhượng nhà giữa Ông Th và ông T vô hiệu. Nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại phân tích cho rằng hợp đồng trên giữa các bên chuyển nhượng hợp pháp nên không bị vô hiệu là không đúng quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 1995.

[3.7] Mặc dù Toà án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa Ông Th và ông T không bị vô hiệu. Nhưng lại nhận định ông T đứng tên dùm nhà cho ông Tr thông qua việc ông Tr xuất tiền ra trả nợ Ngân hàng và các giấy cam kết nhận nợ 1.188.000.000 đồng của ông T đối với ông Tr (để đảm bảo cho việc đứng tên dùm căn nhà trên) nên xác định căn nhà của ông Tr và buộc ông T giao trả nhà cho ông Tr là hoàn toàn mâu thuẫn, không có tính logic và không đúng quy định pháp luật.

Như đã phân tích trên, có đủ cơ sở xác định căn nhà 29/9 Bùi Thị X là di sản của cha mẹ ông Q, bà N để lại cho 2 người. Bởi lẽ, mặc dù nguồn gốc căn nhà là của ông Tr. Nhưng khi ông Tr đi định cư ở Úc, khi bà D hợp thức hoá căn nhà trên và được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận QSH nhà thì kể từ thời điểm này ông Tr không còn là chủ sở hữu căn nhà trên nữa. Mặc dù ông Tr đã xuất tiền trả nợ Ngân hàng để giải chấp căn nhà, nhưng không có một chứng cứ nào chứng minh ông Q, bà N giao QSH nhà lại cho ông Tr. Do đó, đến thời điểm 2001 trước khi ông Q bà N uỷ quyền cho Ông Th chuyển nhượng nhà cho ông T thì căn nhà trên vẫn thuộc quyền sở hữu của ông Q, bà N.

Như đã phân tích tại mục [3.5] có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà số 05715/HĐ-MBN ngày 18/5/2001 giữa ông Lê Văn Th và Nguyễn Viết T được công chứng tại phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí

Mình là giao dịch giả tạo nên vô hiệu theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự năm 1999. Bởi lẽ, giao dịch này các bên đều thừa nhận đứng tên dùm không có việc mua bán thật, không có việc giao nhận tiền, nên không xác định lỗi của các bên để bồi thường. Nhưng phải buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, tức ông T phải trả nhà lại cho ông Q, bà N là có căn cứ. Nên hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà N, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông T có nghĩa vụ trả lại căn nhà số 29/9 Bùi Thị X lại cho ông Q, bà N như đề nghị của đại diện viện kiểm sát tại tòa.

[4] Xét, tại phiên toà sơ thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn có nêu: nếu toà xem xét trả lại nhà cho ông Q và bà N thì yêu cầu trả lại tiền sửa chữa nhà là 30.000 AUD. Tại phiên toà phúc thẩm đại diện ông Q bà N cũng đồng ý tự nguyện trả lại tiền sửa chữa nhà cho ông Tr 30.000 AUD tương đương 480.000.000 đồng (30.000 x 16.000 đồng).

Ngoài ra ông Q, bà N cũng đồng ý trả lại cho ông Tr số tiền 104.116.000 đồng mà ông Tr đã bỏ ra để trả nợ Ngân hàng thay ông Kh giải chấp căn nhà từ ngày 1/11/1999 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 28/12/2018 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Lãi suất từ ngày 01/11/1999 – 28/12/2018: 18 năm 01 tháng 27 ngày: 172.631.732 đồng.

Tổng lãi và gốc: 276.747.732 đồng

TT	Nội dung	Số tiền	Từ ngày	Đến ngày	Lãi suất	Số tiền lãi	Tổng số tiền
	242/2000/QĐ-NHNN, 2/8/2000	104.116.000	01/11/1999	05/08/2000	9,0%	7.236.062	111.352.062
	154/2001/QĐ-NHNN, 27/2/01	104.116.000	05/08/2000	01/03/2001	8,7%	5.233.564	116.585.626
	237/2001/QĐ-NHNN, 28/3/01	104.116.000	01/03/2001	01/04/2001	8,4%	753.106	117.338.732
	557/2001/QĐ-NHNN, 26/4/01	104.116.000	01/04/2001	01/05/2001	7,8%	676.754	118.015.486
	1247/2001/QĐ-NHNN, 28/9/01	104.116.000	01/05/2001	01/10/2001	7,2%	3.185.950	121.201.436
	792/2002/QĐ-NHNN, 26/7/02	104.116.000	01/10/2001	01/08/2002	7,44%	6.541.261	127.742.697
	285/2003/QĐ-NHNN, 31/3/03	104.116.000	01/08/2002	01/01/2005	7,5%	19.174.697	146.917.393
	93/QĐ-NHNN, 27/1/2005	104.116.000	01/01/2005	01/11/2005	7,8%	6.857.774	153.775.167
	1746/QĐ-NHNN, 1/12/2005	104.116.000	01/11/2005	01/01/2008	8,25%	18.873.194	172.648.361
	305/QĐ-NHNN, 30/1/08	104.116.000	01/01/2008	01/05/2008	8,75%	3.062.023	175.710.384
	1099/QĐ-NHNN, 16/05/08	104.116.000	01/05/2008	19/05/2008	12,0%	624.696	176.335.080
	1317/QĐ-NHNN, 10/6/08	104.116.000	19/05/2008	01/10/2008	14,0%	5.466.090	181.801.170
	2316/QĐ-NHNN, 20/10/08	104.116.000	01/10/2008	21/10/2008	13,0%	751.949	182.553.119
	2559/QĐ-NHNN, 3/11/08	104.116.000	21/10/2008	05/11/2008	12,0%	520.580	183.073.699

	2809/QĐ-NHNN,	104.116.000	05/11/2008	21/11/2008	11,0%	509.012	183.582.711
	2984/QĐ-NHNN, 3/12/08	104.116.000	21/11/2008	05/12/2008	10,0%	404.896	183.987.606
	3161/QĐ-NHNN, 19/12/08	104.116.000	05/12/2008	22/12/2008	8,5%	417.910	184.405.516
	172/QĐ-NHNN, 23/1/09	104.116.000	22/12/2008	01/11/2009	7,0%	6.356.860	190.762.376
	2665/QĐ-NHNN, 25/11/09	104.116.000	01/11/2009	01/11/2010	8,0%	8.444.964	199.207.341
	2868/QĐ-NHNN, 29/11/10	104.116.000	01/11/2010	28/12/2018	9,0%	77.540.391	276.747.732
	1607/QĐ-NHNN, 23/09/22						
		104.116.000				172.631.732	276.747.732

Trong hồ sơ và Ông Th có khai ông Tr gửi tiền về cho Ông Th là 300.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng và làm các thủ tục bảo lãnh Quân, Như sang Úc. Nhưng số tiền trả nợ Ngân hàng để giải chấp căn nhà là 100.000.000 đồng (cụ thể trong giấy báo nợ Ngân hàng là 104.116.000 đồng). Nên hội đồng xét xử chấp nhận số tiền ông Q, bà N phải trả lại cho ông Tr là 104.116.000 đồng và lãi. Phần tiền còn lại ông Tr không đặt vấn đề yêu cầu trong vụ án này và cũng không liên quan trong vụ án này. Nên ông Tr, bà Q có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có nhu cầu.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T yêu cầu ai được quyền sở hữu nhà thì trả lại cho ông tiền đứng tên dùm nhà 1.500.000.000 đồng, tiền công sức gìn giữ 450.000.000 đồng, tiền sửa chữa nhà 50.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về tiền công đứng tên dùm: Các đương sự xác nhận tại thời điểm bị đơn đứng tên giùm, ký hợp đồng mua bán nhà với bà N, ông Q thì các bên không thỏa thuận gì về tiền công đứng tên giùm. Việc bị đơn đứng tên giùm không làm phát sinh thiệt hại đối với quyền lợi của bị đơn. Căn cứ Điều 275 Bộ luật Dân sự năm 2015 không có căn cứ phát sinh nghĩa vụ của nguyên đơn trả tiền công đứng tên dùm cho bị đơn.

Về chi phí sửa chữa, tôn tạo nhà: Bị đơn trình bày, trong thời gian 01 năm (từ khi đứng tên dùm đến hết năm 2001) ở tại căn nhà 29/9 Bùi Thị X, bị đơn và vợ con đã bỏ ra 50.000.000 đồng để sửa chữa nhà nhưng không có chứng cứ chứng minh. Nên không có cơ sở buộc phải trả cho bị đơn chi phí sửa chữa, tôn tạo nhà.

Về tiền công sức gìn giữ tài sản: Theo trình bày của các đương sự và xác nhận của bị đơn thì gia đình bị đơn chỉ ở tại căn nhà 29/9 Bùi Thị X trong thời gian 01 năm do bị đơn đã bán nhà, chưa có chỗ ở. Như vậy, việc bị đơn ở tại căn nhà này không nhằm mục đích trông coi căn nhà. Bị đơn đứng tên dùm từ năm 2001 đến nay nhưng chỉ ở tại căn nhà này trong thời gian 01 năm, không quản lý giấy tờ nhà và thực hiện các nghĩa vụ tài chính của chủ nhà đối với nhà nước nên không có cơ sở để xác định bị đơn có công sức gìn giữ tài sản trong suốt thời gian đứng tên dùm. Giá trị tăng thêm của tài sản là do trượt giá thị trường,

không phải do công sức giữ gìn tài sản của bị đơn. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Q, bà N tự nguyện hỗ trợ cho ông T số tiền số tiền 500.000.000 đồng là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí dân sự:

Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Viết Tr, bà Mai Thị Quế, ông Nguyễn Viết T được miễn án phí do là người cao tuổi.

Ông Võ Hữu An Q và bà Võ Hữu N liên đới chịu án phí đối với số tiền phải trả nguyên đơn $276.747.732 \times 5\% = 13.837.000$ đồng.

Án phí phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên ông Nguyễn Viết T, ông Võ Hữu An Q, Võ Hữu N không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Viết T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Hữu N và ông Võ Hữu An Q.

Sửa bản án sơ thẩm

Tuyên xử:

Căn cứ khoản 2 khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 2 Điều 37, Điều 39; khoản 2 Điều 201, Điều 227; khoản 2 Điều 244; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 131, 443, 444, 586 và 589 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Thi hành án năm 2008 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Mai Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Viết T phải trả số tiền 21.864 USD (hai mươi một nghìn tám trăm sáu mươi bốn đô la Úc) và yêu cầu ông Nguyễn Viết T phải chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 29/9 Bùi Thị X cho ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Mai Q.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Mai Q về việc đề nghị xác định nhà đất căn nhà số 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông bà.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn - ông Nguyễn Viết T về việc được quyền sở hữu căn nhà số 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn trả cho bà Võ Hữu N, ông Võ Hữu An Q trị giá nhà.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn - ông Nguyễn Viết T về việc buộc chủ sở hữu nhà 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả tiền công sức giữ gìn tài sản là 450.000.000 đồng, chi phí sửa chữa, tôn tạo nhà là 50.000.000 đồng, tiền đứng tên giữ từ năm 2001 đến nay là 1.500.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Hữu N, ông Võ Hữu An Q trả cho ông Nguyễn Viết T số tiền 500.000.000 đồng và trả lại tiền sửa chữa nhà cho ông Nguyễn Viết Tr, bà Nguyễn Mai Q số tiền 30.000 AUD tương đương 480.000.000 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Võ Hữu N, ông Võ Hữu An Q về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 05751/HĐ-MBN ngày 18/5/2001 do Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa ông Lê Văn Th và ông Nguyễn Viết T là vô hiệu:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số 05715/HĐ-MBN ngày 18/5/2001 giữa ông Lê Văn Th và ông Nguyễn Viết T do phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Viết T và những người cư ngụ tại căn nhà số 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh di dời trả lại nhà gắn liền với đất trên cho ông Võ Hữu An Q và bà Võ Hữu N.

ông Q, bà N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Viết Tr, bà Nguyễn Mai Q số tiền gốc là 104.116.000 đồng và tiền lãi 172.631.732 đồng tổng cộng là 276.747.732 đồng.

ông Q, bà N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà và đất tại địa chỉ số 29/9 Bùi Thị X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

II. Về án phí dân sự:

1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Viết Tr, Mai Thị Quế, bị đơn ông Nguyễn Viết T được miễn án phí. Hoàn lại tạm ứng án phí là 14.670.680 đồng cho ông Nguyễn Viết Tr và bà Nguyễn Mai Q theo biên lai thu số AG/2010/06582 ngày 10/3/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Võ Hữu N, ông Võ Hữu An Q phải chịu án phí 13.837.000 đồng, được khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AG/2010/09267 ngày 24/9/2015 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. ông Q, bà N còn phải liên đới nộp 13.637.000 đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Viết T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Hữu An Q và Võ Hữu N không phải chịu án phí.

Ông Nguyễn Viết T được hoàn lại 300.000 đồng án phí theo biên lai thu số 0046063 ngày 22/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (do ông Hứa Thế Quang nộp thay). Ông Võ Hữu An Q, bà Võ Hữu N mỗi người được hoàn lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0045040 ngày 01/3/2019, số 0046090 ngày 29/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đường sự (9)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên