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: 123/2023/DSPT
Ngày: 07-02-2023
Về việc tranh chấp quyền
sở hữu tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Lại Huỳnh Tú

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 543/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc: "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 409/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6409/2022/QĐPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 288/2023/QĐH ngày 10 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Công M, sinh năm: 1936, chết ngày 15/8/2018.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Công M:

1. Ông Lê Công T, sinh năm 1963 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 24 đường X, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Công D5, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 66 đường XĐ, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là : Ông Lê Công T, sinh năm 1963 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 24 đường X, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo hợp đồng ủy quyền số 017594 quyển số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Văn Dũng).

3. Ông Lê Công B, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 342A đường PTH, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Công T, sinh năm 1963 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 24 đường X, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo hợp đồng ủy quyền số 017560 quyển số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Văn D).

4. Bà Lê Minh P, sinh năm: 1971 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số T đường X, phường PT, quận PT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Công T, sinh năm 1963 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 24 đường X, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo hợp đồng ủy quyền số 017559 quyển số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Văn D).

5- Bà Lê Thị Hồng M. Sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 8A TTQ 23 đường LTK, khu phố 4, Thị trấn HT, huyện HT, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Công T, sinh năm 1963 Có mặt);

Địa chỉ: Số 24 đường X, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo hợp đồng ủy quyền số 017577 quyển số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Văn D).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông Danh, ông B, bà P, bà M là: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1983 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 480/34 đường CMTT, phường Q, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 000004 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2023 tại Văn phòng công chứng Phạm Xuân Th).

Bị đơn: Bà Tạ Nguyệt T, sinh năm 1958 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 198A đường ML, phường BTĐA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số 8 đường HHT, phường X, Thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà HA

Địa chỉ: Số 783 đường TXS, phường TH, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Bà Trần Thị Hoài T, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Tòa nhà HA Safomec 7/1 TT, Phường 14, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Ông Lê Công M và bà Tạ Nguyệt T là chổ thân tình. Ngày 04/3/2006, giữa ông Lê Công M, bà Tạ Nguyệt T và Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển nhà HA – nay là Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà HA (sau đây gọi tắt là Công ty HA) có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 405/06/HĐMB với để mua căn hộ tại khu căn hộ cao cấp HA, số 357 LVL, phường TQ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cụ thể như sau:

- Số căn hộ: A210

- Đơn giá/m^2 (chưa thuế GTGT): 7.859.879 đồng.

- Thành tiền: 673.120.000 đồng.

- Toàn bộ tiền mua căn hộ được bên mua là ông Lê Công M và bà Tạ Nguyệt T thanh toán bằng phương thức nộp tiền mặt tại Công ty hoặc tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN– Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh hoặc chuyển khoản vào tài khoản số 310.10.00.0058840 tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN– Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty HA. Phiếu thu tiền hoặc chứng từ chuyển khoản trả tiền mua căn hộ do Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN– Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh phát hành là căn cứ xác định việc nộp tiền mua căn hộ của ông Lê Công M và bà Tạ Nguyệt T.

- Thanh toán từng đợt, cụ thể:

+ Lần 1: Vào ngày 08/02/2006 với số tiền 33.656.000 đồng.

+ Lần 2: Vào ngày 04/3/2006 với số tiền 100.968.000 đồng.

+ Lần 3: Vào ngày 04/5/2006 với số tiền 33.656.000 đồng.

+ Lần 4: Vào ngày 04/6/2006 với số tiền 33.656.000 đồng.

+ Lần 5: Vào ngày 04/7/2006 với số tiền 33.656.000 đồng.

+ Lần 6: Vào ngày 04/8/2006 với số tiền 33.656.000 đồng.

+ Lần 7: Vào ngày 04/9/2006 với số tiền 33.656.000 đồng.

+ Lần 8: Vào ngày 04/10/2006 với số tiền 33.656.000 đồng.

+ Lần 9: Vào ngày 04/11/2006 với số tiền 33.656.000 đồng.

+ Lần 10: Vào ngày 04/12/2006 với số tiền 33.656.000 đồng.

Ông Lê Công M khẳng định toàn bộ số tiền thanh toán cho Công ty HA để mua căn hộ A210 là của ông. Do ở xa và bận công việc nên ông Lê Công M mới nhờ bà Tạ Nguyệt T cùng đứng tên trên Hợp đồng mua căn hộ để trong trường hợp ông Lê Công M không liên hệ hoặc trực tiếp nộp tiền mua căn hộ thì bà Tạ Nguyệt T đại diện ông Lê Công M liên hệ nộp thay. Vì tin tưởng bà Tạ Nguyệt T cho nên ông Lê Công M nhờ bà Tạ Nguyệt T quản lý căn hộ, giữ các giấy tờ liên quan đến căn hộ.

Đến tháng 12/2017, qua tìm hiểu thì ông Lê Công M mới biết bà Tạ Nguyệt T đã lén lút chuyển căn hộ trên cho bà Tạ Nguyệt T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03195/2009 do Ủy ban nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/2009 mà không có bất kỳ sự đồng ý nào của ông Lê Công M.

Tại Đơn khởi kiện ngày 16/3/2018, ông Lê Công M yêu cầu Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh công nhận nhà số A2010 Khu căn hộ cao cấp HA số 357 LVL, phường TQ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông. Buộc bà Tạ Nguyệt T phải làm các thủ tục chuyển nhượng căn hộ lại căn hộ cho ông Lê Công M theo quy định.

Ngày 21/8/2018, ông Lê Công M chết theo Trích lục khai tử số 941/TLKT-BS của Ủy ban nhân dân xã Hiệp Tân, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Tại Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 08/9/2022 và tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Công M và đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Công M, ông Lê Công T yêu cầu: Xác định căn hộ A210 Khu căn hộ cao cấp HA số 357 LVL, phường TQ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung theo phần: Phần sở hữu của ông Lê Công M là 46,6% tương đương với số tiền 1.109.962.152 đồng. Vì vậy, yêu cầu bà Tạ Nguyệt T phải hoàn trả lại phần sở hữu của ông Lê Công M trong căn hộ A210 là 1.109.962.152 đồng.

Bị đơn bà Tạ Nguyệt T trình bày:

Bà Tạ Nguyệt T và ông Lê Công M có quen biết tìm hiểu từ năm 2003 cho đến khi ông Lê Công M chết vào 8/2018. Trong điều kiện độc thân (chồng chết), ông Lê Công M còn vợ nhưng đã mất năng lực hành vi. Thời điểm này, vào năm 2003, ông Lê Công M là Bác sỹ về hưu, còn bà Tạ Nguyệt T là công chức. Khi bà Tạ Nguyệt T quyết định mua nhà, bà Tạ Nguyệt T có nhờ ông Lê Công M đứng tên hợp đồng mua nhà với bà Tạ Nguyệt T. Mục đích bà Tạ Nguyệt T nhờ ông Lê Công M cùng đứng tên trên hợp đồng mua bán nhà là do thời điểm này, bà Tạ Nguyệt T là công chức nên không muốn kê khai tài sản có giá trị khi đang tại chức. Sau khi lựa chọn, bà Tạ Nguyệt T quyết định mua căn hộ A210 Khu căn hộ cao cấp của Công ty HA. Giá tiền của căn hộ là 673.120.000 đồng; Thuế giá trị gia tăng là 68.000.000 đồng; Thuế trước bạ là 3.702.200 đồng. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm thuế là 744.822.200 đồng.

Bà Tạ Nguyệt T là người đặt cọc 5% giá trị nhà là 33.656.000 đồng vào ngày 07/02/2006 – số tiền đặt cọc này sau đó cũng được cấn trừ vào số tiền thanh toán căn hộ. Đến ngày 04/3/2006, bà Tạ Nguyệt T tiếp tục trả 100.968.000 đồng. Các lần tiếp theo là do bà Tạ Nguyệt T chuyển khoản từ Ngân hàng ở Bạc Liêu vào tài khoản của Công ty HA. Ông Lê Công M hoàn toàn không nhờ bà đứng tên sở hữu nhà. Bà Tạ Nguyệt T mua căn hộ năm 2003 đến năm 2009 bà Tạ Nguyệt T mới nhận được nhà và đến ngày 05/11/2009 bà Tạ Nguyệt T được Ủy ban nhân dân Quận Y cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Đối với yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn, bà Tạ Nguyệt T không đồng ý vì do có mối quan hệ quen thân thiết với nhau nên khi ký hợp đồng mua bán nhà với Công ty HA, bà Tạ Nguyệt T có nhờ ông Lê Công M ký chung vào hợp đồng. Đến hạn thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bà Tạ Nguyệt T có 10 lần nhờ ông Lê Công M thanh toán dùm bà Tạ Nguyệt T nhưng sau đó bà Tạ Nguyệt T có trả lại toàn bộ số tiền trên cho ông Lê Công M và ông Lê

Công M đã đưa lại cho bà Tạ Nguyệt T bản chính các chứng từ thanh toán trên. Vì là thân tình, nên khi trả tiền lại cho ông Lê Công M, bà Tạ Nguyệt T không lập biên nhận thanh toán mà nghĩ đơn giản là giữ tất cả bản chính chứng từ thanh toán là đủ chứng minh.

Tại Văn phòng Công ty HA ở Quận S, bà Tạ Nguyệt T và ông Lê Công M có thỏa thuận với nhau về việc ông Lê Công M đồng ý để bà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, do thời gian quá lâu nên bà không có nhớ là các bên thỏa thuận nội dung trên bằng lời nói hay bằng văn bản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty HA trình bày:

Ngày 04/3/2006, Công ty HA có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 405/06/HĐMB cùng bà Tạ Nguyệt T và ông Lê Công M, để bán căn hộ A210, thuộc tầng 2 với giá 673.120.000 đồng. Giá trị mua bán nêu trên chưa bao gồm lệ phí trước bạ khi bên mua được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, các khoản phí, lệ phí khác cho nhà nước theo quy định liên quan đến việc thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, thuế giá trị gia tăng và phí tiện ích hàng tháng mà bên mua phải trả cho đơn vị quản lý khu căn hộ.

Toàn bộ tiền mua căn hộ được bên mua căn hộ thanh toán cho Công ty bằng phương thức nộp tiền mặt tại Công ty, nộp vào tài khoản ngân hàng của Công ty HA và chuyển khoản vào tài khoản của Công ty HA được ghi nhận trên Hợp đồng mua bán vào tài khoản số 310.10.00.0058840 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN(BIDV) – chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, theo từng lần thanh toán.

Ngày 07/12/2007, Công ty HA có ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng số 0011/07/BBTL-405 cùng bà Tạ Nguyệt T để bổ túc hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Dựa trên các hồ sơ còn lưu trữ của Công ty HA, Công ty xác nhận tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán căn hộ có ký với hai người mua là ông Lê Công M và bà Tạ Nguyệt T và khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận thì Công ty HA vẫn nộp kèm bộ Hợp đồng mua bán của ông Lê Công M và Tạ Nguyệt T này cho Văn phòng đăng ký đất đai Quận Y để đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Do toàn bộ hồ sơ được lập từ năm 2006, 2007 và khi được cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ là năm 2010 đã hơn 12 năm, hồ sơ kế toán đã hết hạn lưu trữ theo quy định nên nay Công ty HA không còn lưu trữ hồ sơ liên quan đến căn hộ này, do đó Công ty HA cũng không rõ lý do tại sao Giấy chứng nhận được cấp cho căn hộ A210 chỉ để tên bà Tạ Nguyệt T.

Bên cạnh đó, Công ty HA chỉ còn một số chứng từ thanh toán của ông Lê Công M và bà Tạ Nguyệt T chứ không còn đầy đủ cho căn hộ này, nên không thể xác định được số tiền đóng góp của từng người.

Công ty HA không có ý kiến gì về tranh chấp giữa ông Lê Công M và bà Tạ Nguyệt T.

Công ty HA xác nhận là Công ty làm tròn trách nhiệm của chủ đầu tư, đã hỗ trợ toàn bộ khách hàng của Khu căn hộ xin cấp Giấy chứng nhận cho từng

căn và bàn giao từng khách hàng phù hợp với quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 409/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Về hình thức: Xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà HA.

2. Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Công M có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Lê Công T, ông Lê Công D5, ông Lê Công B, bà Lê Minh P, bà Lê Thị Hồng M về việc buộc bị đơn bà Tạ Nguyệt T phải thanh toán phần sở hữu của ông Lê Công M trong căn hộ A210 khu căn hộ cao cấp HA, số 357 LVL, phường TQ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 03195/2009 ngày 05/11/2009 tương ứng với số tiền: 1.105.218.724 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án là ông Lê Công M có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Lê Công T, ông Lê Công D5, ông Lê Công B, bà Lê Minh P, bà Lê Thị Hồng M (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án là bà Tạ Nguyệt T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14/10/2022, bị đơn bà Tạ Nguyệt T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Tạ Nguyệt T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quang V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Tạ Nguyệt T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, cụ thể:

- Gia đình ông Lê Công M đi kiện nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Lúc đầu nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chuyển nhượng lại căn nhà cho phía nguyên đơn, trong quá trình Tòa án giải quyết, nguyên đơn có đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện là tranh chấp tài sản chung. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung theo phần.

- Trong 10 phiếu ông Lê Công M đóng tiền thay, bà đã trả lại tiền nên ông M mới giao trả bản chính giấy nộp tiền cho bà.

- Phía nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh việc mình có đóng góp vào việc mua căn hộ A210, nên không thể cho rằng tài sản này thuộc sở hữu chung theo phần và yêu cầu chia căn nhà này là không có căn cứ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thấy rằng:

Căn cứ theo hợp đồng mua bán căn hộ số 405/06/HĐMB ngày 04/3/2006 thì Công ty TNHH Xây dựng và phát triển nhà HA bán cho bà Tạ Nguyệt T và ông Lê Công M căn hộ A0210 khu căn hộ cao cấp HA tại số 357 LVL, phường TQ, Quận Y với tổng giá trị hợp đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng là 740.432.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng đây là căn hộ thuộc tài sản chung theo phần của ông Lê Công M và bà Tạ Nguyệt T, trong đó ông M sở hữu 46,6% tương đương với số tiền 1.109.962.152 đồng.

Căn cứ vào các giấy nộp tiền mặt tại ngân hàng BIDV ông M đã nộp trả tiền theo hợp đồng 405/06/HĐMB căn hộ A0210 với tổng số tiền là: 346.565.000 đồng.

Bà T xác định việc ông M đứng tên trên hợp đồng mua bán là đứng tên dùm cho bà để bà khỏi phải kê khai tài sản, vì thời điểm này bà đang là cán bộ nhà nước, nhưng do tin tưởng nên không yêu cầu ông M viết cam kết về việc đứng tên dùm cho bà tại Hợp đồng mua bán căn hộ trên. Việc ông M nộp tiền cho Ngân hàng là tiền bà mượn và nhờ ông M chuyển dùm, sau đó bà đã trả cho ông M số tiền đã mượn trên, nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình nên không có cơ sở xem xét.

Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sở hữu đã được cấp cho bà T đứng tên, do vậy phía nguyên đơn yêu cầu bà T phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 46,6% giá trị căn hộ A0210 theo chứng thư thẩm định giá ngày 05/7/2022 với số tiền 1.105.218.724 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Nguyệt T, giữ nguyên bản án sơ thẩm như nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 30 tháng 9 năm 2022 Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 409/2022/DS-ST. Ngày 14 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà Tạ Nguyệt T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà HA có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà HA theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo của bà Tạ Nguyệt T, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Ngày 04/3/2006, ông Lê Công M và bà Tạ Nguyệt T cùng Công ty TNHH xây dựng và phát triển nhà HA – nay là Công ty Cổ phần Xây dựng và phát triển nhà HA (gọi tắt là Công ty HA) có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 405/06/HĐMB để mua căn hộ tại khu căn hộ cao cấp HA, số 357 đường LVL, phường TQ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 673.120.000 đồng. Phương thức thanh toán là nộp tiền mặt tại Công ty hoặc tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN– chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh hoặc chuyển khoản vào tài khoản số 310.10.00.0058840 tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN– chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty HA.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông M và bà T đã nộp tiền mua căn hộ nhiều lần, cụ thể bà Tạ Nguyệt T đã thanh toán số tiền tương đương 53.4% giá trị căn hộ. Ông Lê Công M đã thanh toán số tiền tương đương 46.6% giá trị căn hộ.

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ do Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN-chi nhánh Tây Ninh cung cấp thể hiện tất cả số tiền ông M nộp vào tài khoản của Công ty HA đều nộp bằng tiền mặt (từ BL 344 đến BL 353).

Bà Tạ Nguyệt T cho rằng bà và ông Lê Công M đứng tên trên Hợp đồng mua bán nhà là do tại thời điểm mua nhà bà đang là công chức, và để tránh việc kê khai tài sản, nên bà nhờ ông M cùng đứng tên dùm trên Hợp đồng mua bán, vì giữa bà và ông M đã có thỏa thuận việc bà sẽ là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngoài ra, việc ông Lê Công M thanh toán tiền cho Công ty HA là do bà nhờ vào những lúc bà không có tiền, khi có tiền bà đã trả lại cho ông M, nên ông M cũng đã đưa lại cho bà bản chính các giấy nộp tiền mặt.

Xét lời trình bày của bà T cho rằng tại thời điểm mua nhà bà đang là công chức, và để tránh việc kê khai tài sản, nên bà nhờ ông M cùng đứng tên dùm trên Hợp đồng mua bán, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của bà T là không đúng. Bởi lẽ, nếu để tránh việc kê khai tài sản thì bà có thể nhờ một mình ông M đứng tên trên hợp đồng mua bán và hai bên ra công chứng làm văn bản thỏa thuận về việc ông M đứng tên nhà dùm bà, nhưng ở đây thể hiện trên hợp đồng

hai người cùng đứng tên, hai người cùng nộp tiền mua nhà. Ngoài ra, căn cứ vào Biên nhận hồ sơ số 2009050004961/BN-VP của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận Y thể hiện các loại giấy tờ có trong hồ sơ khi bà Tạ Nguyệt T nộp để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở gồm: "Đơn, bản chính hóa đơn, biên bản bàn giao, hợp đồng mua bán, bản vẽ hiện trạng, vị trí", cũng không có văn bản thỏa thuận nào thể hiện nội dung ông Lê Công M đồng ý để một mình bà Tạ Nguyệt T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở như bà T đã trình bày.

Mặt khác, bà T cũng không cung cấp được các tài liệu chứng cứ, chứng minh cho việc ông Lê Công M đứng tên dùm bà trên Hợp đồng mua bán căn hộ số 405/06/HĐMB với Công ty HA và việc bà T đã thanh toán lại cho ông M toàn bộ số tiền mà ông M đã thanh toán vào tài khoản của Công ty HA tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, để thanh toán tiền mua căn hộ A210. Do đó, lời trình bày của bà T là không có cơ sở để chấp nhận.

Án sơ thẩm xác định căn hộ A210 Khu căn hộ cao cấp HA số 357 đường LVL, phường TQ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu chung theo phần của ông Lê Công M và bà Tạ Nguyệt T là đúng và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Tạ Nguyệt T phải thanh toán phần sở hữu của ông Lê Công M cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M số tiền: 1.105.218.724 đồng là có căn cứ.

[4] Xét, bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp kháng cáo của bị đơn bà Tạ Nguyệt T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là căn hộ số A210 khu căn hộ cao cấp HA, số 357 LVL, phường TQ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 03195/2009 ngày 05/11/2009 cho đến khi thi hành án xong thì sẽ tự động hết hiệu lực.

Ông Lê Công T được quyền liên hệ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn TTđịa chỉ: Số 1001 HTP, phường PT, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền 140.250.000 đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 30/2018/QĐ-BPBĐ ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh tại Giấy đề nghị có mã khách hàng 1277129 ngày 20/9/2018 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn TTđối với số tài khoản 060193012380.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Tạ Nguyệt T phải chịu. Tuy nhiên, bà T là người trên 60 tuổi, Hội đồng xét xử căn cứ theo Nghị quyết số 326/326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án, Luật người cao xem xét miễn án phí cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Nguyệt T;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 214 Điều 215, khoản 1 Điều 216 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Áp dụng khoản 2 Điều 19 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Áp dụng khoản 2 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm b Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt vi phạm.

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm a khoản 7 Điều 27 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Công M có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông Lê Công T, ông Lê Công D5, ông Lê Công B, bà Lê Minh P, bà Lê Thị Hồng M về việc buộc bị đơn bà Tạ Nguyệt T phải thanh toán phần sở hữu của ông Lê Công M trong căn hộ A210 khu căn hộ cao cấp HA, số 357 đường LVL, phường TQ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 03195/2009 ngày 05/11/2009 tương ứng với số tiền: 1.105.218.724 (Một tỷ một trăm lẻ năm triệu, hai trăm mười tám ngàn, bảy trăm hai mươi bốn) đồng.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án là ông Lê Công M có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông Lê Công T, ông Lê Công D5, ông Lê Công B, bà Lê Minh P, bà Lê Thị Hồng M (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án là bà Tạ Nguyệt T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Công M có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông Lê Công T, ông Lê Công D5, ông Lê Công B, bà Lê Minh P, bà Lê Thị Hồng M và bị đơn bà Tạ Nguyệt T được miễn nộp tiền án phí đối với phần tài chung được chia.

3. Án phí dân sự phúc thẩm bà Tạ Nguyệt T được miễn.

4. Về lệ phí định giá:

- Bà Tạ Nguyệt T có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Công T chi phí định giá là 4.000.000 (bốn triệu) đồng.

5. Về Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời:

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là căn hộ số A210 khu căn hộ cao cấp HA, số 357 LVL, phường TQ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 03195/2009 ngày 05/11/2009.

Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 30/2018/QĐ-BPBĐ ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh hết hiệu lực khi bản án có hiệu lực pháp luật. Khi đó, Ngân hàng TMCP Sài Gòn TTđịa chỉ: Số 1001 HTP, phường PT, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 140.250.000 đồng theo Giấy đề nghị có mã khách hàng 1277129 ngày 20/9/2018 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn TT đối với số tài khoản 060193012380 cho ông Lê Công T.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Quận Y;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận Y;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lại Huỳnh Tú **Lê Thị Mỹ Nhung** **Phạm Thị Thảo**