

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Bản án số: 31/2018/DS-PT

Ngày 14 – 3 – 2018

V/v “tranh chấp quyền sở hữu 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 gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Văn

Ông Trần Văn Mười

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Diệu Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2018, 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: 259/2016/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp quyền sở hữu tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm: 08/2016/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 649/2017/QĐPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Du Thị Ch (Klinski Chia Thi), sinh năm 1947; cư trú tại địa chỉ: 3047 El Camino Real West Palm Beach FL33409 – USA; tạm trú tại địa chỉ: Số 41 đường PCT, Khóm 2, Phường 1, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng; (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo văn bản ngày 23/10/2017): Bà Nguyễn Thị Thu Tr, sinh năm 1986; cư trú tại địa chỉ: Số 278/46/77 TCD, Khóm 5, Phường 2, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng; (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Qu – Luật sư Văn phòng luật sư QN, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; (có văn bản xin vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Anh Lý Hồng Quốc Th, sinh năm 1978; (*có mặt*).

2. Chị Dư Hồng V, sinh năm 1980; (*có mặt*).

Cùng cư trú tại địa chỉ: Số 20 Đường số 3, Khu dân cư LD 586, Khóm 1, Phường 3, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Cổ phần 586 Sóc Trăng.

Địa chỉ: Số 07 đường số 01, khu dân cư thương mại LD, phường 3, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần 586 Sóc Trăng: ông Võ Ngọc C – Giám đốc Công ty; (*vắng mặt*).

2. Ông Dư Thành Ngh; sinh năm 1955; cư trú tại địa chỉ: Số 440/4/6 đường LTK, Khóm 3, Phường 4, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng; chỗ ở hiện nay tại địa chỉ: Số 20 đường số 03, Khu dân cư LD 586, khóm 1, phường 3, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng; (*có mặt*).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - Ông Lý Hồng Quốc Th và bà Dư Hồng V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/9/2015, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 19/11/2015 nguyên đơn bà Dư Thị Ch trình bày:

Vào đầu năm 2013 do bà muốn về Sóc Trăng ở để gần anh chị em vì tuổi cao nên bà có liên hệ với Công ty 586 LD (sau đây gọi tắt là công ty 586) mua một căn nhà trệt ở khu D, khu dân cư THĐ, phường 2, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (sau đây gọi tắt là nhà tại khu D, khu dân cư THĐ) với giá 320.000.000 đồng nhưng bà mới trả cho Công ty 288.000.000 đồng, cụ thể bà đã chuyển tiền cho cháu bà là Lý Hồng Quốc Th theo chứng từ giao dịch lần thứ nhất ngày 21/01/2013 số tiền 250.000.000 đồng, lần thứ hai ngày 28/03/2013 số tiền 41.600.000 đồng, tổng cộng là 291.600.000 đồng để trả cho Công ty số tiền 288.000.000 đồng, còn thừa lại 3.600.000 đồng để làm chi phí. Sau này bà thấy căn nhà không đủ tiện nghi nên bà có đến gặp lãnh đạo Công ty 586 LD để bàn bạc với phòng kinh doanh là bà Trịnh Thị H để đổi lại căn nhà ở Khu dân cư LD 586, phường 3 và ban lãnh đạo công ty đồng ý cho bà đổi. Bà mua căn nhà số 20, đường số 03, Khu dân cư LD 586, khóm 1, phường 3, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (sau đây gọi tắt là nhà số 20 Khu dân cư LD) với giá 820.000.000 đồng, bà đã chuyển tiền cho anh Lý Hồng Quốc Th theo chứng từ giao dịch ngày 08/10/2013 là 482.500.000 đồng, cộng với 288.000.000 đồng tiền mua căn nhà trước đã trả, tổng cộng thành tiền là 770.500.000 đồng. Theo hợp đồng thì bà phải trả trước cho Công ty 738.000.000 đồng, so với số tiền bà gửi còn thừa

32.500.000 đồng anh Th đã gửi lại cho bà, còn lại 82.000.000 đồng khi giấy tờ hoàn thành thì trả đủ. Do bà là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được đứng tên tài sản ở Việt Nam, cho nên bà mới nhờ vợ chồng cháu bà là anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V đứng tên giùm. Việc bà mua căn nhà này, ban lãnh đạo Công ty 586 đều biết là do bà mua nhưng nhờ người khác đứng tên giùm và các em của bà đều biết và xác nhận như bà Dư Thị H1 và ông Dư Thành Ngh (cha ruột của chị Dư Hồng V). Đến tháng 01/2015 bà vào nhà ở và có yêu cầu cháu bà giao lại cho bà làm chủ nhưng vợ chồng anh Th, chị V không đồng ý trả và cho rằng căn nhà là của vợ chồng anh chị.

Nay nguyên đơn bà Dư Thị Ch yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận căn nhà số 20 đường số 03, Khu dân cư LD 586, khóm 1, phường 3, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng là tài sản hợp pháp của bà và buộc vợ chồng Lý Hồng Quốc Th – Dư Hồng V giao trả cho bà căn nhà nêu trên; đồng thời tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà số 553 ngày 08/01/2013 được ký kết giữa vợ chồng anh Th, chị V với Công ty Cổ phần 586 Sóc Trăng, để cho bà được trực tiếp đứng ra ký hợp đồng mua bán văn nhà nêu trên với Công ty Cổ phần 586 Sóc Trăng.

Tại văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án đề ngày 16/10/2015, văn bản trả lời thông báo về việc thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 01/02/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V trình bày:

Giữa bà Dư Thị Ch và vợ chồng anh chị có quan hệ cô cháu ruột. Khi bà Ch về Việt Nam nhiều lần thì bà Ch có cho vợ chồng anh chị tiền mặt, vàng và hột xoàn. Đối với các khoản tiền mà bà Ch chuyển qua Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – chi nhánh Thành phố ST thì anh chị có nhận, cụ thể như sau: Ngày 14/01/2013, bà Ch cho số tiền 800.000 đồng; ngày 21/01/2013, bà Ch cho số tiền 250.000.000 đồng; ngày 28/01/2013, bà Ch cho số tiền 1.300.000 đồng; ngày 07/03/2013, bà Ch cho số tiền 1.000.000 đồng; ngày 28/03/2013, bà Ch cho số tiền 41.600.000 đồng; ngày 14/06/2013, bà Ch cho số tiền 20.000.000 đồng; ngày 08/10/2013, bà Ch cho số tiền 482.500.000 đồng. Tổng cộng 07 lần bà Ch cho số tiền 797.200.000 đồng.

Số tiền bà Ch cho, vợ chồng anh chị dùng mua căn nhà khu D – Khu dân cư THĐ, với giá 324.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà số 507/HĐMBN ngày 21/01/2013 được ký kết giữa vợ chồng anh chị với Công ty 586. Theo thỏa thuận thì anh chị phải trả trước 90% là 291.600.000 đồng, còn lại 10% là 32.400.000 đồng thì khi nào Công ty 586 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì anh chị sẽ trả đủ.

Đến ngày 08/10/2013, vợ chồng anh chị mới thỏa thuận với Công ty 586 là anh chị bán lại căn nhà D-69 tại khu dân cư THĐ nêu trên và mua lại căn nhà tại khu dân cư thương mại LD, phường 3, Thành phố ST để thuận tiện cho việc đi làm của vợ chồng. Vợ chồng anh chị mua căn nhà tại khu dân cư thương mại LD

với giá 820.000.000 đồng, trả trước 90% là 738.000.000 đồng, trừ đi số tiền bán căn nhà tại khu dân cư THĐ là 291.600.000 đồng, do đó vợ chồng anh chị phải trả thêm cho Công ty 586 là 446.400.000 đồng. Số tiền 10% còn lại là 82.000.000 đồng thì khi nào Công ty cổ phần 586 Sóc Trăng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì vợ chồng anh chị sẽ trả đủ.

Việc bà Ch khởi kiện cho rằng nhờ vợ chồng anh chị đứng tên mua nhà giùm là không đúng, tất cả các giấy tờ mua bán nhà đều do anh chị trực tiếp ký kết, không liên quan gì đến bà Ch, đồng thời bà Ch chuyển tiền cho vợ chồng anh chị không phải là 03 lần, với tổng số tiền là 770.500.000 đồng mà là 07 lần như đã trình bày nêu trên, với tổng số tiền là 797.200.000 đồng. Số tiền bà Ch cho cùng với số tiền mà vợ chồng anh chị làm ăn dành giùm được, anh chị đã sử dụng để mua nhà và ở ổn định từ năm 2013 cho đến nay. Vì vậy, vợ chồng anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ch và yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dư Thị Ch.

Tại tờ trình đề ngày 24/8/2015, biên bản lấy lời khai ban đầu ngày 28/10/2015 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dư Thành Ngh trình bày:

Bà Dư Thị Ch là chị ruột của ông. Vào năm 2013, do muốn về Việt Nam sống gần gũi với anh em nên bà Ch có liên hệ với Công ty 586 để mua một căn nhà trệt ở khu D, khu dân cư THĐ, phường 2, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, do bà Ch là Việt kiều nên bà không đứng tên mua nhà được nên bà Ch mới tìm người đứng tên giùm. Ban đầu, bà Ch muốn nhờ vợ chồng ông đứng tên giùm nhưng do vợ chồng ông có mâu thuẫn với nhau nên bà Ch sợ sau này vợ chồng ông ly hôn sẽ dẫn đến tranh chấp căn nhà này, nên bà Ch đã nhờ vợ chồng con gái ông là Dư Hồng V và Lý Hồng Quốc Th đứng tên giùm. Bà Ch đã chuyển tiền cho vợ chồng V và Th qua Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam để mua nhà, với giá khoảng ba trăm mấy chục triệu ông không biết rõ. Do nhà không đủ tiện nghi và cách xa chợ nên bà Ch đổi lại căn nhà số 20 đường số 03 Khu dân cư LD 586, Khóm 1, Phường 3, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng. Việc đổi nhà do chính bà Ch trao đổi và thỏa thuận giá cả mua bán với Công ty cổ phần 586 Sóc Trăng và nhờ Lý Hồng Quốc Th và Dư Hồng V đứng tên giùm trong hợp đồng mua bán nhà, với giá 820.000.000 đồng.

Toàn bộ số tiền mua căn nhà số 20 đường số 03 Khu dân cư LD là do bà Ch chuyển về cho vợ chồng chị V, anh Th mua và đứng tên giùm. Ông biết được những sự việc nêu trên là do ông là người ở và giữ giùm cả hai căn nhà nêu trên, còn vợ chồng V – Th thì sáng đi làm tối về ngủ. Sau này do vợ chồng chị V, anh Th có ý định chiếm quyền định đoạt căn nhà này và muốn đuổi ông ra khỏi nhà nên hai bên mới phát sinh tranh chấp và bà Ch mới khởi kiện ra Tòa án. Ông yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà là tài sản hợp pháp của bà Ch nhờ vợ chồng anh Th, chị V mua và đứng tên giùm; buộc vợ chồng anh Th và chị V giao trả lại căn nhà cho bà Ch.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2016/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2016, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 255, 256, 599, 600 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dư Thị Ch.

+ Công nhận căn nhà một trệt, một lầu tọa lạc tại số 20 (vị trí C2-22) đường số 03, KDC Thương mại LD, Khóm 1, Phường 3, Thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Dư Thị Ch (Klinski Chia Thi).

Buộc vợ chồng anh Lý Hồng Quốc Th, chị Dư Hồng V có nghĩa vụ giao Trả cho bà Dư Thị Ch toàn bộ căn nhà nêu trên.

+ Hủy hợp đồng mua bán nhà ở số: 553/HĐMBN, ngày 08/10/2013 được ký kết giữa Công ty Cổ phần 586 Sóc Trăng với vợ chồng anh Lý Hồng Quốc Th, chị Dư Hồng V. Bà Dư Thị Ch được quyền trực tiếp ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với Công ty cổ phần 586 Sóc Trăng, đối với căn nhà nêu trên.

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

Ngày 06/10/2016 bị đơn anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc nhờ vợ chồng anh Th và chị V đứng tên giùm căn nhà; Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của ông Dư Thành Ngh là không khách quan vì ông Ngh và vợ chồng chị V, anh Th đã có mâu thuẫn xảy ra trước đây; bà Ch chuyển tiền cho vợ chồng anh Th, chị V tất cả là 07 lần nhưng không hề có nội dung là thanh toán tiền nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng, theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về kháng cáo của bị đơn anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dư Thị Ch là có căn cứ, vì: Bà Dư Thị Ch là người trực tiếp đứng ra giao dịch mua nhà, số tiền bà Ch gửi về phù hợp với thời gian, số tiền mua nhà, bản chính giấy tờ nhà do bà Ch giữ. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng án lệ số 02 của

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là thiếu sót, nhưng vợ chồng anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V đã được hưởng lợi trong việc sinh sống tại căn nhà này, đây được xem như anh Th và chị V đã được trả công sức trong việc đứng tên, quản lý nhà giùm cho bà Ch. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn anh Th và chị V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xét xử theo thủ tục phúc thẩm như sau:

- Về tố tụng:

[2] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[3] Mặc dù, ngày 21/01/2013 vợ chồng anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V là người đứng tên ký hợp đồng số 507/HĐMBN mua của Công ty Cổ phần 586 Sóc Trăng (Công ty 586) căn nhà trệt tại khu D – 69, thuộc khu dân cư THĐ với giá 324.000.000 đồng, bên đứng tên mua đã trả trước 90% bằng 291.600.000 đồng. Sau đó, đến ngày 08/10/2013 hai bên làm biên bản thanh lý hợp đồng, bên Công ty đồng ý hoàn trả tiền bên mua đã nộp là 291.600.000 đồng (BL 61). Cũng cùng ngày 08/10/2013 anh Th, chị V đứng tên ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 553/HĐMBN với Công ty 586 để mua căn nhà một trệt, một lầu tại số 20 (vị trí C2-220), Đường số 3, Khu dân cư LD, Khóm 1, Phường 3, Thành phố ST (nhà số 20, Khu dân cư LD), với giá 820.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ngay sau khi ký hợp đồng bên mua phải thanh toán số tiền 738.000.000 đồng (90%), còn lại 82.000.000 đồng được thanh toán khi bên mua nhận giấy chủ quyền nhà. Đồng thời, anh Th và chị V cho rằng, nguồn tiền mua nhà là do bà Dư Thị Ch cho nhiều lần cộng với tiền làm ăn dành dụm, nên căn nhà này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh Th và chị V.

[4] Thế nhưng, qua xem xét các tài liệu, chứng cứ do bà Dư Thị Ch cung cấp: Thông qua giao dịch tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn, vào ngày 21/01/2013 bà Ch đã chuyển cho anh Lý Hồng Quốc Th số tiền 250.000.000 đồng (BL 10), đến ngày 28/3/2013 bà Ch tiếp tục chuyển cho anh Th 41.600.000 đồng (BL 12), tổng cộng hai lần chuyển với số tiền 291.600.000 đồng là đúng với số tiền mà anh Th, chị V trả trước cho Công ty 586 để mua căn nhà tại khu D – khu dân cư THĐ. Sau đó đến ngày 08/10/2013 (đúng với ngày anh Th, chị V cùng với Công ty 586 thanh lý hợp đồng mua bán căn nhà số 20 Khu dân cư LD – BL 18, 19) bà Ch tiếp tục chuyển cho anh Th số tiền 482.500.000 đồng (Bl 16) và cũng trong ngày này tại phiếu thu số 241 của Công ty 586 đã ghi nhận anh Th đã nộp trước cho Công ty số tiền

738.000.000 đồng theo hợp đồng số 553/HĐMBN để mua căn nhà số 20 (C2-22) Khu dân cư LD (B1 14). Như vậy, tổng số tiền bà Ch chuyển 03 lần cho anh Th nêu trên là 774.100.000 đồng, thừa ra 36.100.000 đồng so với số tiền anh Th nộp tiền mua nhà cho Công ty. Qua đó thể hiện sự phù hợp về số tiền, về thời điểm chuyển tiền với thời điểm anh Th và chị V chi trả tiền trong quá trình mua nhà nêu trên.

[5] Trong khi đó, bà Ch còn có các em ruột ở Việt Nam, khi chị V chỉ là cháu của bà Ch và chị V không đưa ra được lý do việc bà Ch chỉ trong thời gian ngắn lại cho chị với số tiền lớn như trên. Hơn nữa, bà Ch là người giữ bản chính Hợp đồng mua bán nhà số 553 ngày 08/10/2013. Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng anh Th và chị V cho rằng bản chính giấy tờ nhà do anh, chị cất giữ nhưng bị mất cắp là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Mặt khác, tại tờ tường trình ngày 24/8/2015 (BL 67) và lời khai ban đầu của ông Dư Thành Ngh (là cha ruột của chị V) vào ngày 28/10/2015 (BL 71), lời khai của bà Dư Thị H1 (em bà Ch) tại phiên tòa sơ thẩm đều xác định, bà Ch đã chuyển tiền cho vợ chồng V – Th qua Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam để nhờ vợ chồng Dư Hồng V (là con gái ông Ngh) cùng chồng là Lý Hồng Quốc Th đứng tên mua nhà giùm bà Ch.

[7] Từ những phân tích, nhận định nêu trên xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ số tiền mua nhà số 20 Khu dân cư LD là do bà Ch bỏ tiền ra mua và nhờ vợ chồng anh Th và chị V đứng tên mua giùm do tại thời điểm khi đó bà Ch định cư ở nước ngoài nên chưa được phép đứng tên chủ sở hữu nhà ở tại Việt Nam và trong 7 khoản tiền mà anh Th, chị V đã thừa nhận có nhận từ bà Ch vào năm 2013 (thể hiện trong văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án – BL 59) thì chỉ có 3 khoản tiền là bà Ch chuyển cho anh Th để mua nhà (250.000.000 + 41.600.000 + 482.500.000), 4 khoản tiền còn lại phía bà Ch không đặt ra mới chính là tiền bà Ch đã cho vợ chồng anh Th, chị V để tiêu xài trên thực tế, là có căn cứ.

[8] Mặc dù sau đó, ông Dư Thành Ngh có thay đổi lời khai cho rằng bà Ch cho tiền vợ chồng anh Th và chị V mua nhà, còn việc bà Ch có nhờ anh Th, chị V đứng tên giùm hay không thì ông không biết. Nhưng xét lời khai này là mâu thuẫn với lời khai ban đầu, song ông Ngh không đưa ra được lý do nên Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá là không đúng sự thật, không đủ cơ sở để chấp nhận, là phù hợp.

[9] Xét về điều kiện hiện nay để được công nhận quyền sở hữu nhà ở đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, thấy rằng: Tại Điều 1 của Luật Quốc tịch năm 2008 có ghi nhận: “*Người có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam (khoản 1); quyền và nghĩa vụ của công dân Việt Nam đồng thời có quốc tịch nước ngoài đang định cư ở nước ngoài được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan (khoản 4).*” Tại khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014 quy định điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở đối với người Việt Nam định cư ở nước

ngoài thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam. Bà Dư Thị Ch được Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận có quốc tịch Việt Nam vào ngày 06/02/2013 (BL 08); đồng thời từ năm 2012 đến nay bà Ch đã được phép nhập cảnh vào Việt Nam nhiều lần (BL từ 21 – 29), trong đó có lần tạm trú tại Việt Nam hơn 8 tháng (BL 23). Như vậy, đối chiếu với các quy định của pháp luật nêu trên thì bà Ch hoàn toàn có đủ điều kiện để được công nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

[10] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận căn nhà tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà Ch; buộc anh Th và chị V có nghĩa vụ giao trả cho bà căn nhà; hủy hợp đồng mua bán nhà giữa anh Th và chị V với Công ty 586 để bà Ch được quyền trực tiếp ký hợp đồng mua bán với Công ty 586 đối với căn nhà đang tranh chấp là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 255, 256, 599, 600 của Bộ luật Dân sự.

[11] Tuy nhiên, trong trường hợp này, cần phải xác định vợ chồng anh Th và chị V đã có công sức trong việc đứng tên, quản lý, bảo quản, giữ gìn căn nhà cho bà Ch, nên bà Ch phải thanh toán cho vợ chồng anh Th và chị V một khoản tiền tương ứng với công sức của anh Th và chị V mới đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự theo Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót không áp dụng Án lệ số 02/2016/AL để giải quyết vụ án và cũng chưa thực hiện các biện pháp thu thập tài liệu, chứng cứ xác định giá căn nhà tranh chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm để xác định phần tương ứng với công sức của vợ chồng anh Th và chị V trong việc đứng tên, quản lý, bảo quản, giữ gìn căn nhà của bà Ch mà tại phiên tòa phúc thẩm thể thực hiện bổ sung được.

[12] Chính vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V; hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[13] Việc vợ chồng anh Th và chị V cho rằng, có bỏ tiền ra tu sửa căn nhà sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết trong khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[14] Các đương sự có kháng cáo là anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V, theo quy định của pháp luật, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V.

Hủy bản án sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 22/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: anh Lý Hồng Quốc Th và chị Dư Hồng V không phải nộp.

+ Hoàn trả cho anh Lý Hồng Quốc Th 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0003470 ngày 06/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

+ Hoàn trả cho chị Dư Hồng V 200.000 đồng tiền tạm ứng án dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0003469 ngày 06/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 14 tháng 3 năm 2018.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THA DS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VP (3). HS (2) 15b. (ÁN 09).

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

Đỗ Đình Thanh