

Bản án số 106/2019/DS-PT

Ngày 23/7/2019

V/v “*Tranh chấp đòi tài sản và yêu
cầu thanh toán tiền sửa chữa nhà*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm, ông Nguyễn Xuân Điền

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 7 năm 2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án dân sự thụ lý số 04/TBTL-TA ngày 03/12/2018 về “*Tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu thanh toán tiền sửa chữa nhà*” do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 777/2019/QĐ-PT ngày 10/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà M (tên gọi khác Lê Thị Mai C), sinh năm 1978; địa chỉ: 95821 Hoa Kỳ, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trịnh Thị B (địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Văn H - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Thanh M, sinh 1971, có mặt;

2.2. Bà Lê Thị Ngọc P, sinh năm 1971 (vợ ông M), vắng mặt;

Ông M, bà P cùng trú tại: thành phố T, tỉnh Phú Yên.

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

3.1. Bà Lê Thị Kim M1, sinh năm 1977; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Đại diện theo giấy ủy quyền đề ngày 07/8/2018 của Chủ tịch UBND thành phố T là ông Lê Vĩnh T (Phó chủ tịch UBND), ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng (Tòa án cấp phúc thẩm không triệu tập) :

- 4.1. Ông Lê Ngọc K, sinh năm 1939; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Phú Yên;
- 4.2. Ông Phan Minh T, sinh năm 1968; địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh.
- 4.3. Vợ chồng ông Lê Đình P, sinh năm 1970 và bà Võ Thị Thu D, sinh năm 1976; địa chỉ: tỉnh Phú Yên.
- 4.4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1945; hiện định cư tại Hoa Kỳ.
- 4.5. Vợ chồng ông Vương B1, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963; địa chỉ: TP T, tỉnh Phú Yên.
- 4.6. Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1972; địa chỉ: thành phố T, Phú Yên.
- 4.7. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1952; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Phú Yên.
- 4.8. Bà Ngô Thị Mỹ U, sinh năm 1971; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Phú Yên.
- 4.9. Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1961; địa chỉ: tỉnh Phú Yên.
- 4.10. Ông Lê Thanh L, sinh năm 1963; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Phú Yên.
- 4.11. Ông Lê Thanh V, sinh năm 1954; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 10/5/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà M (sau đây viết tắt là bà M) trình bày:

Vì có nhu cầu mua nhà ở tại Việt Nam và được sự giới thiệu của vợ chồng chị gái Lê Thị Ngọc P nên cuối năm 2005 bà Lê Thị T1 (chị ruột bà Lê Thị Ngọc P và bà M, sống tại Na Uy) mượn mẹ là cụ Nguyễn Thị T 10.000 USD gửi về Việt Nam nhờ vợ chồng bà P đặt cọc mua 02 căn nhà số 35 và 35A L, phường 2, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Sau đó, bà T1 đổi ý định không mua nữa, vì sợ mất tiền cọc nên cụ T bàn với bà M thế chân bà T1 mua 02 căn nhà nêu trên, được bà M đồng ý. Bà M đã chuyển tiền mua nhà 35 L, diện tích 68,10m² của vợ chồng bà Giao với giá 28.000 USD và tiền mua nhà 35A L của vợ chồng ông B1 với giá 32.500 USD, gửi trả cụ T 10.000 USD và còn gửi tiền tu sửa; tổng cộng đã chuyển về 86.900 USD x 16.000 đồng/1USD ~ 1.390.400.000 đồng. Trong tổng số 86.900 USD gửi về Việt Nam thì có lần bà M gửi 50.000USD vào tài khoản của anh rể là ông Phan Minh T ở thành phố Hồ Chí Minh, nhờ ông T chuyển cho vợ chồng bà P. Việc bà M gửi tiền về nhờ vợ chồng bà P đứng tên thực hiện giao dịch mua 02 căn nhà thì cha mẹ, các anh chị em trong gia đình và cả hàng xóm, thân tộc đều biết và xác nhận.

Vợ chồng bà P, ông M đã làm thủ tục đứng tên và được UBND thành phố T cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở* số sêri BĐ 822082 (số vào sổ cấp GCN: CH 01061) ngày 26/11/2013 đối với nhà đất tại 35A L và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở* số sêri BV 971875 (số vào sổ cấp GCN: CH 01503) ngày 29/01/2016 đối với nhà đất tại 35 L. Năm 2016, bà M về Việt Nam yêu cầu vợ chồng bà P, ông M thực hiện chuyển quyền sở hữu 02 khối nhà đất nêu trên cho bà M, nhưng vợ chồng bà P không thực hiện vì cho rằng 02 khối nhà đất này do vợ chồng bà P bỏ tiền tạo lập. Nay bà M khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà P trả 02 khối nhà đất nêu trên.

- Bị đơn là vợ chồng bà Lê Thị Ngọc P, ông Lê Thanh M không đồng ý trả 02 khối nhà đất theo yêu cầu của nguyên đơn (bà M) vì cho rằng tiền mua 02 khối

nhà đất là của mình và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại 35 và 35A L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Kim M1 trình bày:* Năm 2006 vì có nhu cầu mua nhà ở tại Việt Nam nên bà M gửi tiền từ nước ngoài về nhờ vợ chồng chị gái là Lê Thị Ngọc P mua giúp và quản lý 02 căn nhà tại 35 và 35A L, phường 2, thành phố T. Sau khi mua xong, được sự đồng ý của bà M thì Bà chuyển vào nhà 35 L ở tạm. Do cả 2 căn nhà xuống cấp nên Bà bàn bạc với bà P và bỏ ra 73.685.000 đồng (là tiền bà M gửi từ người ngoài về) tu sửa cả 2 căn nhà. Năm 2016, khi bà M về nước yêu cầu vợ chồng bà P làm thủ tục sang tên bà M thì vợ chồng bà P đuổi bà M, đồng thời đuổi cả Bà ra khỏi nhà. Bà đã khởi kiện đòi bà P trả số tiền Bà đã bỏ ra tu sửa nhà, nhưng nay bà M khởi kiện đòi vợ chồng bà P trả nhà nên Bà rút yêu cầu khởi kiện đòi số tiền đã bỏ ra tu sửa nhà. Theo Bà thì tiền mua 02 căn nhà và tiền sửa chữa nhà đều do bà M gửi từ nước ngoài về nhờ vợ chồng bà P đứng tên mua, quản lý giúp. Việc vợ chồng bà P cho rằng tiền mua nhà của vợ chồng bà P là không đúng vì kinh tế gia đình bà P rất khó khăn, ông M làm Công nhân Công ty hạt điều, còn bà P thì bán nước trước cổng bệnh viện (sau khi nghỉ bán nước thì ở nhà nhận may gia công hàng chợ), trong khi phải nuôi 02 con nhỏ ăn học.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố T* đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; trường hợp Bản án của Tòa án quyết định thay đổi chủ sở hữu tài 02 khối nhà đất nêu trên thì UBND thành phố T sẽ chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 12/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 37, 39, 63, 227, 229, 235 BLTTDS 2015. Căn cứ vào các Điều 166, 221, 237 BLDS 2015; Điều 3 Luật Quốc tịch; Điều 186 Luật Đất đai 2013; Điều 8, 119 Luật Nhà ở; Điều 5 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật nhà ở.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2016.

Bà M (Lê Thị Mai C) được quyền sở hữu ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất mang số 35A L, phường 2, thành phố T, Phú Yên thuộc thửa số 90 tờ bản đồ D4-III-A-b theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất số BĐ 822082 được UBND thành phố T cấp ngày 26/11/2013, hiện đang đứng tên vợ chồng ông Lê Thanh M và bà Lê Thị Ngọc P.

Vợ chồng ông Lê Thanh M và bà Lê Thị Ngọc P được quyền sở hữu ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất mang số 35 L, phường 2, thành phố T, Phú Yên thuộc thửa số 91 tờ bản đồ D4-III-A-b theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất số BV 971875 được UBND thành phố T cấp ngày 29/01/2016 cho vợ chồng ông Lê Thanh M và bà Lê Thị Ngọc P.

Buộc vợ chồng ông Lê Thanh M và bà Lê Thị Ngọc P phải giao nhà đất như trên cho bà M đúng như hiện trạng (kèm theo sơ đồ giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất và biên bản Định giá ngày 16/6/2017 của TAND tỉnh Phú Yên).

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng bà Lê Thị Ngọc P phải trả lại giá trị quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất mang số 35 L, phường 2, thành phố T, Phú Yên cho bà M sau khi khấu trừ khoản tiền công sức tôn tạo, quản lý làm tăng giá trị nhà là 564.000.740 đồng (năm trăm sáu mươi bốn triệu, bảy trăm bốn mươi đồng).

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim M1.

Về chi phí định giá tài sản: Mỗi bên phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, nguyên đơn đã nộp 5.000.000 đồng, nên bị đơn vợ chồng ông Lê Thanh M, bà Lê Thị Ngọc P phải hoàn trả nguyên đơn 2.500.000 đồng.

Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Vợ chồng ông Lê Thanh M, bà Lê Thị Ngọc P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2015/0000900 ngày 27/5/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Kim M1 1.845.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu tiền số AA/2015/0001488 ngày 29/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

- Ngày 07/10/2018, vợ chồng bà P, ông M không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tiền mua 02 khối nhà đất 35 và 35A L là của bà M gửi từ nước ngoài về mà cho rằng: (i). Tòa án sơ thẩm nhận định bà M gửi tiền từ nước ngoài về cho ông T (ông T thừa nhận việc này), nhưng Ông Bà không nhận tiền từ ông T; (ii). Việc Ông Bà mua ngôi nhà số 35A L diễn ra vào tháng 3/2006, bằng chứng là việc vợ chồng ông Vương B1, bà Nguyễn Thị N xác nhận nhận đủ tiền tại mặt sau của Hợp đồng; (iii). Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Ông Bà không có khả năng kinh tế mua 02 khối nhà đất là không đúng vì nhiều nhân chứng xác nhận tiền mua nhà là của Ông Bà; ngoài việc làm cố định, Ông Bà còn kinh doanh hàng may mặc, bán nước giải khát và cụ Nguyễn Thị T ở nước ngoài có gửi tiền về cho riêng Ông Bà 52.000 USD vào ngày 12/7/2005. Vì các lý do trên Ông Bà không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02 khi giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

+ Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Bị đơn là vợ chồng bà P, ông M giữ nguyên nội dung kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là có cơ sở, đúng

pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[II]. Bà M (Lê Thị Mai C, sau đây viết tắt là M) khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Lê Thị Ngọc P, ông Lê Thanh M trả lại quyền sở hữu 02 ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại địa chỉ 35 và 35A L, phường 2, thành phố T, tỉnh Phú Yên, với trình bày: (i). Vì có nhu cầu mua nhà ở tại Việt Nam và được sự giới thiệu của vợ chồng chị gái Lê Thị Ngọc P nên cuối năm 2005 bà Lê Thị T1 (chị ruột của bà Lê Thị Ngọc P và bà M, sống tại Na Uy) mượn mẹ là cụ Nguyễn Thị T 10.000 USD gửi về Việt Nam nhờ vợ chồng bà P đặt cọc mua 02 căn nhà số 35 và 35A L, phường 2, thành phố T, tỉnh Phú Yên; (ii). Sau đó, bà T1 đổi ý định không mua nữa nên vì sợ mất tiền cọc, cụ T bàn với bà M thế chân bà T1 mua 02 căn nhà nêu trên, được bà M đồng ý; (iii). Theo giới thiệu của bà P thì bà M đồng ý và đã chuyển tiền mua nhà 35 L, diện tích 68,10m² của vợ chồng bà Giao với giá 28.000 USD và mua nhà 35A L của vợ chồng ông B1 với giá 32.500 USD, gửi trả cụ T 10.000 USD và còn gửi tiền tu sửa với tổng số tiền 86.900 USD (tương đương 1.390.400.000 đồng tại thời điểm đó 16.000 đồng/1USD). Trong tổng số 86.900 USD gửi về Việt Nam thì có lần bà M gửi 50.000USD vào tài khoản của anh rể là ông Phan Minh T ở thành phố Hồ Chí Minh, nhờ ông T chuyển cho vợ chồng bà P. Trong khi đó, vợ chồng bà Lê Thị Ngọc P, ông Lê Thanh M không đồng ý trả 02 ngôi nhà theo yêu cầu của bà M vì cho rằng Ông Bà bỏ tiền mua 2 căn nhà, Ông Bà đứng tên trên Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

[I.1]. Ông Phan Minh T (bút lục 18, 173) trình bày có nhận giúp 50.000 USD của bà M gửi từ nước ngoài về, sau đó bà P và một người bạn tên là Nhân vào nhà ông T ở quận 8, thành phố Hồ Chí Minh trực tiếp nhận số tiền trên. Bà Phạm Thị N1 tại ***Biên bản ghi lời khai*** (bút lục 165) thừa nhận vào cuối năm 2005 có đi cùng bà P vào thành phố Hồ Chí Minh đến nhà ông T chơi, việc giữa bà P và ông T có giao nhận tiền hay không thì Bà không biết. Tại Công văn số 1151/BIDV.PY - QLRR ngày 06/7/2018 của Ngân hàng X – Chi nhánh Phú Yên và các *Bảng sao kê tài khoản thanh toán khách hàng* gửi kèm Công văn (bút lục 217- 224) thể hiện trong năm 2005-2006 (chưa tính 34.400 USD vì thời điểm nộp trùng thời điểm rút 50.000 USD) thì tài khoản của bà P mở tại Ngân hàng phát sinh có 61.800USD, cụ thể: “Ngày 07/11/2005, phát sinh có 50.000USD; Ngày 07/11/2005, phát sinh có 5.000USD; Ngày 17/02/2006, phát sinh có 1.000USD; Ngày 20/3/2006, phát sinh có 1.800USD; Ngày 03/7/2006, phát sinh có 4.000USD”. Như vậy, có sự trùng khớp về thời điểm cuối năm 2005 bà N, bà P vào nhà ông T ở thành phố Hồ Chí Minh và ngay sau đó tài khoản của bà P mở tại

Ngân hàng X – Chi nhánh Phú Yên phát sinh có 50.000USD và tiếp sau đó phát sinh có nhiều khoản khác.

[I.2]. Vợ chồng bà P, ông M trình bày tiền mua 02 căn nhà 35, 35A L là của mình, nhưng vợ chồng ông Vương B1 và bà Nguyễn Thị N là người bán nhà đất 35A L (bút lục 102) khai “*Vợ chồng tôi thừa nhận có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Thanh M, bà Lê Thị Ngọc P, thời điểm mua bán ngày 15/3/2006 với giá 535.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng bà P làm sổ đỏ thế nào đó tôi không rõ, nhưng tôi nghe nói là không có tên ông M trong sổ đỏ đó vì nói là mua cho mẹ ở nước ngoài sau này hồi hương về Việt Nam có chỗ ở... Trong quá trình giao dịch mua bán có cha bà P tham gia và biết quá trình mua bán trên. Theo tôi biết lúc đó bà P rút tiền ở Ngân hàng X (đường N) trả tiền trực tiếp cho vợ chồng tôi. Vợ chồng tôi nghe nói số tiền trên là do mẹ bà P ở nước ngoài gửi về vì lúc đó bà P làm may gia công ở chợ, ông M làm công nhân hạt điều sẽ không có khả năng mua nhà trên*”. Người làm chứng là bà Nguyễn Thị K và con gái bà K là chị Ngô Thị Mỹ U (bà K là hàng xóm gần nhà bà P - bút lục 210, 211) khai “*Trước đây tôi (K) có nhận hàng ở chợ về may gia công tại nhà. Khi chị P nghỉ bán bán nước mía ở bệnh viện cũ thì bà P có về nhận đồ của tôi để may. Vào thời điểm đó tôi nhận vải của những người bán hàng sỉ ở chợ về sau đó cắt và may quần áo gia công. Tôi chủ yếu làm việc cắt vải, sau đó giao lại cho những người may, trong đó có chị P... thu nhập của nghề may gia công khi đó rất thấp chỉ đủ kiếm tiền đi chợ hàng ngày chứ không được dư giả, thỏa mái*”. Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Kim D (Giám đốc Công ty cổ phần chế biến thực phẩm Phú Yên) cho biết ông Lê Thanh M làm công nhân tại Công ty của bà D từ khi thành lập (năm 2003) đến cuối năm 2010, đầu 2011 ông M nghỉ việc; đồng thời theo các Bảng lương của Công ty cổ phần chế biến thực phẩm Phú Yên do bà D cung cấp (bút lục 227 - 262) thì ông M nhận lương tháng 3/2004 là 371.200 đồng, nhận lương các tháng trong năm 2007 khoảng 1.800.000 đồng, nhận lương các tháng trong năm 2009 khoảng 2.300.000 đồng.

[I.3]. Cụ Lê Ngọc K là cha đẻ của bà P và bà M, khai “*Năm 2006, do có nhu cầu mua nhà tại Việt Nam nên bà M đã nhờ chị gái là Lê Thị Ngọc P cùng chồng là Lê Thanh M đứng ra thay mặt, đại diện thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng các căn nhà và đất tại 35 và 35A L giùm cho M. Đồng thời theo tôi được biết và tất cả anh chị em cũng như cha mẹ trong gia đình đều biết thì số tiền mua các căn nhà nêu trên được M gửi từ Hoa Kỳ về Việt Nam và nhờ vợ chồng Lê Thanh M, Lê Thị Ngọc P đứng ra thanh toán giùm. Thực tế, vợ chồng M P không phải là người bỏ tiền thanh toán cũng như không có bất kỳ đóng góp nào về mặt vật chất nào khác trong toàn bộ quá trình M mua các căn nhà 35, 35A L*” (bút lục 14). Cụ Nguyễn Thị T là mẹ đẻ của bà P và bà M khai “*Vào năm 2006 do nhu cầu mua nhà ở tại Việt Nam nên con gái tôi là Lê Thị T1 (hiện đang sống tại Na Uy) đã mượn tôi số tiền 10.000USD để đặt cọc mua 2 căn nhà 35 và 35 A L, phường 2, thành phố T, Phú Yên. Tuy nhiên, sau đó, bà T1 đổi ý không mua nữa. Vì sợ mất tiền cọc nên tôi có bàn với M để mua hai căn nhà trên. Sau khi thống nhất thì con tôi M đồng ý và sau đó có gửi về cho con rể tôi tên là Phan Minh T (hiện đang sống ở thành phố Hồ Chí Minh) một số tiền (lâu quá tôi không nhớ*

rõ) để nhờ ông T giao lại cho vợ chồng Lê Thanh M và Lê Thị Ngọc P. Mục đích M gửi số tiền đó về là nhờ vợ chồng anh M-P mua dùm hai căn nhà 35 và 35A L để sau này mẹ con tôi về Việt Nam có chỗ ở. Đầu năm 2016, khi tôi về Việt Nam có viết 01 tờ giấy có nội dung: Gửi 52.000 USD về để vợ chồng M-P mua nhà. Nguồn gốc số tiền 52.000 USD trên là do M đưa chứ không phải tiền của tôi. Lý do tôi viết tờ giấy có nội dung nêu trên là do vợ chồng Lê Thanh M và Lê Thị Ngọc P ép buộc tôi viết vì sợ bà M lấy lại nhà. Tôi khẳng định rằng, nguồn gốc số tiền để mua hai căn nhà 35 và 35A L là cho M gửi tiền về Việt Nam để nhờ vợ chồng Lê Thanh M và Lê Thị Ngọc P mua dùm, chứ Lê Thanh M (con rể) trước đây là công nhân hạt điều còn P là may gia công hàng chợ không có khả năng kinh tế để mua hai căn nhà trên” (bút lục 99); “Số tiền M gửi về nhờ anh Tân nhận giúp và giao cho vợ chồng M-P là số tiền 50.000 USD. Ngoài ra, M còn gửi về một vài lần nữa nhưng bà T không biết rõ là bao nhiêu. Số tiền đặt cọc ban đầu 10.000 USD M đã gửi lại đủ cho bà T” (bút lục 172).

[I.4]. Bà Lê Thị Kim M1 là chị em ruột của bà P và bà M (bút lục 12, 47) khai: Tất cả cha mẹ, anh chị em trong gia đình và hàng xóm đều biết tiền mua nhà do M gửi về; năm 2006 ông M làm công nhân, bà P may hàng chợ gia công mà phải nuôi 2 con nhỏ ăn học nên không thể có tiền mua 2 căn nhà mặt tiền đường L; cụ T sống ở Mỹ bằng trợ cấp của Chính phủ nên toàn bộ chi phí khi về nước do M cung cấp; bà M1 còn cho vợ chồng bà P vay tiền kinh doanh 2 năm không lấy lãi, nhưng sau đó vợ chồng bà P không trả; tháng 3/2013 được sự đồng ý của bà M, bà M1 về ở tạm nhà 35A L và đã bỏ tiền ra sửa cả nhà 35 cho vợ chồng bà P, nhưng đến tháng 02/2016 khi bà M về đòi nhà thì vợ chồng bà P đuổi cả bà M1 ra khỏi nhà (việc bà M1 ở nhà 35A L từ tháng 3/2013 đến tháng 02/2016 được Công an phường 2, thành phố T xác nhận; bà M1 cũng đã khởi kiện đòi vợ chồng bà P trả tiền đã bỏ ra tu bổ 2 căn nhà, nhưng sau đó bà M1 rút đơn, chờ kết quả vụ án đòi nhà). Ông Lê Đình P là anh ruột của bà P và bà M cũng trình bày tương tự bà Kim M1 (bút lục 19, 46 105). Các anh chị em ruột của ông Lê Thanh M (ông Lê Thanh M là chồng bà Lê Thị Ngọc P) như bà Lê Thị T2, ông Lê Thanh V, ông Lê Thanh L, bà Lê Thị Ngọc T đều trình bày vợ chồng ông Lê Thanh M, bà Lê Thị Ngọc P không vay tiền của họ để mua 02 căn nhà 35, 35A L (bút lục 263-266).

[I.5]. Trình bày của bà Lê Thị Kim M1 về việc bà M gửi tiền về mua 02 căn nhà 35, 35A L và việc bà M1 bỏ ra 73.685.000 đồng để sửa chữa cả 2 căn nhà (bút lục 94) phù hợp với trình bày ông Trần Phi Tiến: “Vào năm 2103 em vợ tôi là Lê Thị Kim M1 có sửa lại 2 căn nhà 35A và 35B L...Mai là người trực tiếp chi trả tiền các chi phí sửa chữa. Tôi là người làm điện nước ngôi nhà, việc sửa chữa nhà có sự đồng ý của em gái là M (em vợ ở Mỹ) và vợ chồng chị gái M-P, vợ chồng M-P không có ý kiến gì về việc sửa chữa vì 2 căn nhà đó nghe đâu là của em M (ở Mỹ) gửi tiền về mua và nhờ vợ chồng M-P trông coi nên chỉ việc đồng ý sửa chữa theo M mà thôi. Đó là những gì tôi được biết lúc tôi xuống làm điện (bút lục 107).

[I.6]. Như đã nêu tại mục [1] thì số tiền phát sinh có trên tài khoản của bà P trong năm 2005, 2006 (chưa tính 34.400 USD vì thời điểm nộp trùng thời điểm

rút số tiền 50.000 USD) là 61.800USD, cộng với 10.000 USD bà M hoàn trả cụ T, cộng với 73.695.000 đồng tiền bà Kim M1 bỏ ra tu sửa 2 căn nhà thì với tỷ giá quy đổi 16.000 đồng/1USD cho ra kết quả 1.222.485.000 đồng là tương đương với trình bày của bà M tại Đơn khởi kiện (bút lục 03) là đã chi tổng cộng 86.900USD ~ 1.390.400.000 đồng để mua và sửa chữa 02 căn nhà.

Từ các luận điểm từ [I.1] đến [I.6] nêu trên, hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ tiền mua 02 căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại 35, 35A L do bà M gửi từ nước ngoài về là có cơ sở.

[II]. Xem xét điều kiện bà M có được quyền sở hữu nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam hay không thì thấy: Khoản 3 Điều 3 Luật Quốc tịch định nghĩa “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài*”; Khoản 1 Điều 186 Luật đất đai quy định “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam*”; Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về Điều kiện để được có quyền sở hữu nhà tại Việt Nam “1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam; đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 160 của Luật này”; tại Công văn số 495/TĐ-XNC ngày 21/8/2018, Phòng Quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh Phú Yên xác nhận năm 2016 bà M có nhập cảnh và tạm trú tại Việt Nam. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các quy định trên và đối chiếu quy định tại Điều 186 Luật đất đai, Điều 5 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật nhà ở xác định bà M đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam là có cơ sở, đúng pháp luật.

[III]. Xét công sức trông coi, tôn tạo và quản lý nhà của vợ chồng ông M, bà P, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Theo bị đơn thì tổng số tiền mua 02 căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại địa chỉ 35, 35A L, phường 2, thành phố T vào năm 2006 là 968.211.000 đồng, nhưng tổng số tiền bà M gửi về Việt Nam có căn cứ để chứng minh là 1.222.485.000 đồng và theo ***Biên bản định giá*** ngày 16/6/2017 (bút lục 156-161) thì tổng giá trị 02 khối nhà đất nêu trên là 2.270.537.700 đồng. Theo tinh thần Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì lợi nhuận từ nhà đất trong trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài gửi tiền về nhờ người trong nước đứng tên mua nhà là 1.048.052.700 đồng = (2.270.537.700 đồng - 1.222.485.000 đồng) được trích cho công sức bảo quản, giữ gìn tôn tạo làm tăng giá trị đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức thì chia ngang nhau.

Xét, vợ chồng bà P là người đứng ra thực hiện các thủ tục pháp lý để nhận chuyển nhượng 02 khối nhà đất nêu trên; còn công sức bảo quản, giữ gìn tôn tạo làm tăng giá trị đất tại 02 khối tài sản nêu trên một phần của vợ chồng bà P, còn phần lớn thuộc bà Lê Thị Kim M1 vì bà M1 ở tại nhà đất 35 L từ năm 2013 đến 2016 (hiện vẫn còn một số tài sản của bà M1 để tại nhà 35 L) và bà M1 là người

bỏ chi phí trực tiếp sửa chữa nhiều hạng mục tại 02 khối nhà đất (những vấn đề này bà P, ông M thừa nhận). Vợ chồng bà P không đưa ra được căn cứ cụ thể, chính xác về công sức nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ tinh thần Án lệ số 02/2016/AL tính công sức bảo quản, giữ gìn tôn tạo làm tăng giá trị đất cho vợ chồng bà P mức 30% của lợi nhuận là có căn cứ vì bà M1 cũng có công sức bảo quản, giữ gìn tôn tạo làm tăng giá trị đất cùng vợ chồng bà P. Trước đây, bà M1 đã khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà P trả lại tiền đầu tư và công sức của bà M1; nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, bà M1 rút yêu cầu để khởi kiện thành vụ án khác khi cần thiết nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà M1 là có cơ sở, đúng pháp luật. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chia công sức cho vợ chồng bà P 30% lợi nhuận, thành tiền là 314.415.810 đồng = (1.048.052.700 đồng x 30%) và xét vợ chồng bà P hiện chưa có chỗ ở nào khác nên giao nhà đất tại 35 L cho vợ chồng bà P quản lý, sử dụng là có cơ sở, đúng pháp luật.

Tuy nhiên, vì giao vợ chồng bà P quản lý, sử dụng nhà 35 L có giá trị 1.006.842.700 đồng ($67,7m^2 \times 14.000đ/m^2 = 1.006.842.700đ$) thì phải buộc vợ chồng bà P thanh toán chênh lệch cho bà M 692.426.890 đồng ($1.006.842.700đ - 314.415.810đ = 692.426.890đ$) mới đúng; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại cho vợ chồng bà P hưởng thêm $\frac{1}{2}$ của giá trị chênh lệch của 2 căn nhà là 128.426.150, từ đó chỉ buộc vợ chồng bà P thanh toán cho bà M 564.000.740 đồng là không đúng pháp luật, có lợi cho vợ chồng bà P, nhưng bà M không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xét. Các quyết định khác tại Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật; vợ chồng bà P kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà P, ông M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, cụ thể:

Căn cứ vào Điều 26, 37, 39, 63, 227, 229, 235 BLTTDS 2015. Căn cứ vào các Điều 166, 221, 237 BLDS 2015; Điều 3 Luật Quốc tịch; Điều 186 Luật Đất đai 2013; Điều 8, 119 Luật Nhà ở; Điều 5 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật nhà ở; 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2016. Bà M (Lê Thị Mai C) được quyền sở hữu ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất mang số 35A L, phường 2, thành phố T, Phú Yên thuộc thửa số 90 tờ bản đồ D4-III-A-b theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất số BĐ 822082 được UBND thành phố T cấp ngày 26/11/2013, hiện đang đứng tên vợ chồng ông Lê Thanh M và bà Lê Thị Ngọc P.

Vợ chồng ông Lê Thanh M bà Lê Thị Ngọc P được quyền sở hữu ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất mang số 35 L, phường 2, thành phố T, tỉnh Phú Yên thuộc thửa đất số 91 tờ bản đồ D4-III-A-b theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất số BV 971875 được UBND thành phố T cấp ngày 29/01/2016 cho vợ chồng ông Lê Thanh M và bà Lê Thị Ngọc P.

Buộc vợ chồng ông Lê Thanh M và bà Lê Thị Ngọc P phải giao nhà đất như trên cho bà M đúng như hiện trạng (kèm theo sơ đồ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất và biên bản Định giá ngày 16/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên).

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng bà Lê Thị Ngọc P phải trả lại giá trị quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất mang số 35 L, phường 2, thành phố T, Phú Yên cho bà M sau khi khấu trừ khoản tiền công sức tôn tạo, quản lý làm tăng giá trị nhà là 564.000.740 đồng (năm trăm sáu mươi bốn triệu, bảy trăm bốn mươi đồng).

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim M1.

Về chi phí định giá tài sản: Mỗi bên phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, nguyên đơn đã nộp 5.000.000 đồng, nên bị đơn vợ chồng ông Lê Thanh M, bà Lê Thị Ngọc P phải hoàn trả nguyên đơn 2.500.000 đồng.

Về án phí sơ thẩm:

+ Vợ chồng ông Lê Thanh M, bà Lê Thị Ngọc P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2015/0000900 ngày 27/5/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

+ Hoàn trả cho bà Lê Thị Kim M1 1.845.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu tiền số AA/2015/0001488 ngày 29/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

II/ Về án phí phúc thẩm: Vợ chồng bà Lê Thị Ngọc P và ông Lê Thanh M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng bà P đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0012950 ngày 01/11/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên thì vợ chồng bà P ông M đã thi hành xong khoản tiền này.

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

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế Tòa án nhân dân tối cao
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân