

Bản án số: 615 /2019/DS-PT  
Ngày 26 tháng 11 năm 2019  
“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 thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thành Văn

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Hoàng Minh Thịnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Đức Anh – Cán bộ 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 Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số 210/2019/TLPT- DS ngày 11 tháng 4 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sở hữu*”.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Trần Hiếu Th đối với bản án dân sự sơ thẩm số 89/2019/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3105/2019/QĐXX-PT ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà Tran Jannie L - sinh năm 1951

Trú tại: 12381 Elmvood, Graden Grovel, CA 92840, USA

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Tran Jannie L: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1961 (theo văn bản ủy quyền được công chứng chứng thực số 15634 ngày 31/8/2018) (có mặt)*

Trú tại: đường L, Phường 4, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có luật sư:***

Trần Vĩ C – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Ông Trần Hiếu Th, sinh năm 1984 (có mặt)

*Trú tại:* đường số 28 tiểu khu 1, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có luật sư:* Huỳnh Phi L – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Bùi T, sinh năm 1940

Trú tại: E, G G, CA 92840, USA

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi T:* Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1961 (theo giấy ủy quyền được công chứng số 16691 ngày 15/8/2018 tại phòng công chứng số 12, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

Trú tại: đường L, Phường 4, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Bà Nguyễn Thị Bình A, sinh năm 1983 (có mặt)

3.3. Cháu Trần Nguyễn Hiếu Th, sinh năm 2012;

3.4. Trẻ Trần Nguyễn Thảo Ng, sinh năm 2014;

Người giám hộ đương nhiên của cháu Th và Ng: Ông Trần Hiếu Th và bà Nguyễn Thị Bình A. (có mặt)

Cùng trú tại: đường số 28 tiểu khu 1, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 7 năm 2017 của nguyên đơn và các bản khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc Đ và bà Nguyễn Thị Th trình bày:*

Vào năm 2004, do có nhu cầu về nhà ở khi hồi hương về Việt Nam dưỡng già, nên bà L đã nhiều lần chuyển tiền về Việt Nam cho ông Trần Hiếu Th và bà Trần Thị Tr (mẹ ông Th cũng là chị ruột của bà L) để mua đất, cất nhà và đứng tên dùm trên giấy tờ nhà. Ngày 28/9/2004 ông Th ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng mã nền D63, tiểu khu 1, khu dân cư B (nay là số 210 đường số 28 tiểu khu 1, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh) từ Công ty Đầu tư và Xây dựng T, năm 2007 bà L tiếp tục gửi tiền về để xây nhà, tổng số tiền mà bà L đã gửi về cho ông Th và bà Tr mua đất và cất nhà là 85.800USD. Ngày 29/5/2007 căn nhà nói trên được Ủy ban nhân dân quận B1 cấp sổ nhà theo quyết định số 2478/QĐ-UBND. Ngày 11/01/2008 bà L và ông Th lập biên bản thỏa thuận với nội dung: Căn nhà do ông Th đứng tên dùm các giấy tờ nhà cho bà L và tỷ lệ góp vốn của ông Th là 10% trên giá trị căn nhà. Sau khi xây nhà xong thì ông Th ở trông coi nhà, nhưng sau lại có ý định chiếm nhà luôn và không cho vợ chồng bà L vào nhà. Chính vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu ông Th phải trả lại nhà và bà đồng ý thanh toán lại cho ông Th 10% giá trị căn nhà.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và

hòa giải ngày 12/12/2018 đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi T là bà Nguyễn Thị Th trình bày: ông Bùi T và bà Tran Jannie L là vợ chồng đăng ký kết hôn theo giấy chứng nhận kết hôn số 4200830014211 210 đường số 28 tiểu khu 1, phường B, quận B1 là tài sản riêng của bà Tran Jannie L nên ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

- Bị đơn ông Trần Hiếu Th trình bày:

Vào năm 2004, mẹ ông là bà Trần Thị Tr có cho ông tiền để mua nền nhà nền nhà D63, tiểu khu 1, khu dân cư B và sau đó thì cho tiền xây nhà số 210 đường số 28 tiểu khu 1, phường B, quận B1. Khi cho tiền, mẹ ông có nói trong số tiền này có tiền của dì L gởi về cho mẹ, nhưng không nói rõ là bao nhiêu. Cuối năm 2007 thì giữa mẹ ông và dì L có mâu thuẫn với nhau trong việc sử dụng căn nhà, để tránh mâu thuẫn giữa hai người ông đã lên mẹ ký bản thỏa thuận ngày 11/01/2008 về việc cử đại diện đứng tên trên hồ sơ pháp lý, góp vốn trong hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây nhà tọa lạc tại mã nền 63, khu dân cư B, tiểu khu 1, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc Th thỏa thuận này do dì L và luật sư làm sẵn, ông có thắc mắc một số điều nhưng dì L vẫn buộc ông phải ký tên. Nay do nhà đất tại số 210 đường số 28 tiểu khu 1, phường B, quận B1 là tài sản có nguồn gốc của mẹ ông cho, do đó đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập mẹ ông là bà Trần Thị Tr tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông không đồng ý giao lại nhà cho nguyên đơn, nhưng đồng ý trả lại bà L số tiền đã góp vào mua nền nhà và số tiền xây nhà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2019/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tran Jannie L đòi ông Trần Hiếu Th phải trả lại nhà đất tại số 210 đường số 28 tiểu khu 1, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc ông Trần Hiếu Th, bà Nguyễn Thị Bình A, trẻ Trần Nguyễn Hiếu Th, trẻ Trần Nguyễn Thảo Ng, (trẻ Th, trẻ Ng do ông Th và bà An là người giám hộ) và những người cư trú tại căn nhà trên tại thời điểm thi hành án (nếu có) phải trả lại nhà đất số 210 đường số 28 tiểu khu 1, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Tran Jannie L. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Trần Hiếu Th phải hoàn trả cho bà Tran Jannie L 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) chi phí thẩm định giá.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tran Jannie L thanh toán tiền công sức đóng góp và hỗ trợ thêm cho ông Trần Hiếu Th tổng cộng là 1.224.800.000 đồng (một tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu tám trăm ngàn đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Bà Tran Jannie L được quyền liên hệ với Công ty TNHH Một thành

viên Dịch vụ công ích T và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 210 đường số 28 tiểu khu 1, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh (mã nền D-63 dự án tiểu khu 1, khu dân cư B, quận B1).

Án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26/01/2019 ông Trần Hiếu Th làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm bảo vệ của các luật sư:

Luật sư bảo vệ cho bị đơn: Tại hồ sơ cũng như ở phiên tòa hôm nay, đại diện cho nguyên đơn trình bày bà L có chuyển tiền về Việt Nam cho bà Tr 71.400 USD và chuyển cho ông Th 14.400 USD. Ông Hiếu Th không thừa nhận có nhận tiền của bà L cũng như không nhận tiền của bà Tr do bà L chuyển về mà chỉ thừa nhận mẹ ông bà Tr có cho ông trên 1,2 tỷ đồng mua đất làm nhà, do đó cần phải đưa bà Tr tham gia tố tụng, việc Tòa sơ thẩm không đưa bà Tr tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng. Bà L chưa đủ điều kiện hồi hương án sơ thẩm tuyên bà L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn: Tòa sơ thẩm không đưa bà Tr tham gia tố tụng là thiếu sót, tuy nhiên thiếu sót trên không ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án bởi vì: trong biên bản thỏa thuận ngày 11/01/2008 giữa ông Th, bà L có nội dung: Ông Th đứng tên giùm nhà cho bà L, ông Th chỉ có 10% giá trị căn nhà, lúc nào bà L hồi hương ông Th sẽ làm thủ tục sang tên cho bà L, qua đây cho thấy không có tranh chấp số tiền xây dựng căn nhà nên không cần đặt ra bà L chuyển cho bà Tr bao nhiêu tiền. Bà L đang làm thủ tục hồi hương do đó việc Tòa buộc ông Th giao căn nhà trên cho bà L để bà L đăng ký với cơ quan thẩm quyền để được cấp quyền sở hữu là phù hợp với khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở và khoản 1 Điều 186 Luật đất đai 2013. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm.

- Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Nguyên đơn thừa nhận có gửi tiền về cho bà Tr số tiền 71.400 USD để bà Tr mua đất cất nhà. Ông Th không thừa nhận có nhận tiền của bà Tr do bà L gửi về mà bà Tr mẹ ông cho ông khoảng 1,2 tỷ đồng mua đất cất nhà. Do đó lời khai của bà Tr rất quan trọng, việc Tòa sơ thẩm không đưa bà Tr tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Chưa có chứng cứ để kết luận bà L đã hồi hương và là người đủ điều kiện sở hữu nhà và đất ở Việt Nam, Tòa sơ thẩm giao nhà và đất trên cho bà L là chưa có căn cứ. Đề nghị Hội

đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông Th, hủy án sơ thẩm giao về sơ thẩm xét xử lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày các bên đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, lời bảo vệ của các luật sư. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận từ năm 2004 đến năm 2007 bà L gửi về cho bà Tr (chị bà L) và ông Th (con bà Tr) tổng số tiền là trên 80.000 USD để mua đất cất nhà. Cụ thể bà Tr nhận 71.400 USD, ông Th nhận 14.400 USD, bản thân ông Th khai có nhận của bà Tr mẹ ông cho ông khoảng 1,2 tỷ đồng để mua đất cất nhà, số tiền đó là của mẹ ông cho chứ không phải là tiền của bà L gửi về. Vấn đề cần đặt ra ở đây là bà Tr có nhận tiền của bà L không? Nếu có nhận thì số tiền đó bà sử dụng vào mục đích gì, có đưa cho ông Th để mua đất cất nhà không? Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Tr tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

[2] Tòa sơ thẩm nhận định bà L yêu cầu ông Th trả lại tài sản là nhà và đất, không yêu cầu trả lại số tiền đã đầu tư vào nhà đất, nên không áp dụng án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao, nhận định của án sơ thẩm là không phù hợp với bản chất của vụ án. Theo đơn khởi kiện bà L trình bày gửi tiền về cho bà Tr và ông Th nhờ đứng tên giùm mua đất và cất nhà. Do đó cần áp dụng án lệ số 02/2016/AL để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thỏa thuận và xác định tỷ lệ vốn góp giữa ông Th, bà L chỉ xem xét một cách độc lập khi mà không liên quan đến việc bà L gửi tiền về cho bà Tr, ở đây bà L xác nhận căn nhà số 210 đường số 28, tiểu khu 1, phường B, quận B1 mà bà và ông Th cam kết là tiền do bà gửi về cho ông Th và bà Tr, nên không thể xem xét cam kết ngày 11/01/2008 giữa ông Th, bà L như là hợp đồng xác định góp vốn, mà không liên quan đến bà Tr.

[3] Để có căn cứ xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự, thì thiếu sót của Tòa sơ thẩm, cấp phúc thẩm không khắc phục được, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và chứng cứ có tại hồ sơ nên chấp nhận.

Do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại, nên ông Trần Hiếu Th không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Th tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hiếu Th.

Tuyên xử:

- Hủy toàn bộ án sơ thẩm số 89/2019/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo quy định.

- Về án phí: Ông Trần Hiếu Th không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (*theo biên lai thu số 0046110 ngày 31/01/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh*).

Bản án phúc thẩm 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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

**Lê Thành Văn**