

Bản án số: 633/2019/DS-PT

Ngày: 09 - 12 - 2019

V/v Tranh chấp quyền sở hữu
tài sản và đòi 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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2019, 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: 163/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2018/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 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: 1209/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1951; địa chỉ: R N Paris France.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1986; địa chỉ: chung cư Ph, phường Ph, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Dương Xuân Q, sinh năm 1946;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Xuân Q: Ông Trần Dương Thế Ng, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường Tr, phường 11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Xuân Q, ông Trần Dương Thế Ng: Ông Trần Văn N; địa chỉ: đường Tr1, phường T1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

1/ Luật sư Vũ Kim Đ – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2/ Luật sư Nguyễn Trọng H – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Dương Thế Ng, sinh năm 1972; địa chỉ: đường Tr, Phường 11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ng, ông Trần Văn N; địa chỉ: đường Tr1, phường T1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

2. Bà Trần Khánh H1, sinh năm 1943; địa chỉ: M A APT #8 G-G CA, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1961 (có mặt).

3. Ông Tống Đăng A, sinh năm 1949 (vắng mặt)

4. Bà Trần Thị T, sinh năm 1951 (vắng mặt)

5. Ông Tống Quốc Đ, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường T2, phường Ph1, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Nhật T1, sinh năm 1942; địa chỉ: khu phố 1, phường T3, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1915 (chết năm 2005)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N:

7.1/ Bà Mai Thị Th, sinh năm 1935 (chết năm 2014).

7.2/ Bà Mai Thị L, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố 2, phường Ph2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng L1, sinh năm 1969; địa chỉ: đường H, Phường 8, quận Ph3, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2. Ông Trần Đức K, sinh năm 1946; địa chỉ: đường B, Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3. Ông Phạm Sinh T2, sinh năm 1946; địa chỉ: đường Tr2, phường T1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

4. Bà Đoàn Thị H2, sinh năm 1957; địa chỉ: đường Ng1, phường Ph4, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

5. Bà Mai Thị L, sinh năm 1950; địa chỉ: Khu phố 2, phường Ph2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Dương Xuân Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Dương Thế Ng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 27/2/2012, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Trần Thị Hồng V và bà Nguyễn Thị H2 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H và ông Dương Xuân Q quen biết nhau từ năm 1968. Sau đó, bà H sang Pháp định cư đến năm 1995, bà H và ông Q làm lễ đính hôn và chung sống như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn.

1. Đối với căn nhà số 351/8, tổ 8, ấp 1, xã T, huyện N - nay là nhà số 118, đường số 79, phường T3, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (gọi tắt là nhà 118 đường 79).

Năm 1992 khi về Việt Nam, thời điểm này Nhà nước chưa cho Việt kiều đứng tên nhà nên bà H đã nhờ bà Trần Khánh H1 đứng tên mua giúp căn nhà số 118 đường 79 của ông Nguyễn Nhật T1 (ông T1 mua nhà từ bà Nguyễn Thị N) với giá 7 cây vàng 24k, mua bán bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực.

Năm 1995, trước khi bà Trần Khánh H1 sang Pháp chữa bệnh, có ủy quyền cho ông Dương Xuân Q quản lý nhà đất tại số 118 đường 79. Việc ủy quyền miệng, không được lập văn bản.

Năm 1998, ông Dương Xuân Q và cháu trai là Trần Dương Thế Ng đã xây dựng lại căn nhà trên để kinh doanh phòng trọ.

Năm 2001, ông Q và ông Ng yêu cầu bà Nguyễn Thị N viết giấy tay bán trực tiếp căn nhà trên cho ông Trần Dương Thế Ng. Hiện nay, căn nhà trên đã được ông Ng bán cho ông Tống Đăng A và bà Trần Thị T với giá 3,2 tỷ đồng.

Bà H tranh chấp quyền sở hữu đối với căn nhà 118 đường 79 cụ thể giá trị nhà tạm tính là 2.200.000.000 đồng + tiền cho thuê là 36000000 đồng/năm x 11 năm = 396000000 đồng. Tổng cộng là 2.596.000.000 đồng.

2. Đối với căn nhà số 69 Th, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà 69 Th).

Bà H khai bà gửi cho ông Q để xây nhà là 80 lượng vàng SJC. Chứng cứ bà H xuất trình là những thư tay và email ông Q gửi cho bà H và lời khai của bà Hồng Lĩnh đã đưa tiền cho ông Q nhiều lần.

Bà H tranh chấp quyền sở hữu đối với căn nhà 69 Th, yêu cầu ông Q phải trả cho bà 50% giá trị căn nhà là 8.000.000.000 đồng và 12,5% công sức đóng góp là 2.000.000.000 đồng, tổng cộng 10.000.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền bà H yêu cầu ông Q phải trả đối với 02 căn nhà nêu trên là: 12.596.000.000 đồng.

** Ông Trần Dương Thế Ng là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Xuân Q và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Đối với căn nhà số 118, đường số 79, phường T3, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông mua bán trực tiếp căn nhà này với bà Nguyễn Thị N, không biết ông T1 là ai. Đây là tài sản cậu ông là ông Q mua cho ông. Khoảng năm 1992-1993 ông và cậu tới gặp bà N để hỏi chuyện mua đất và ông đứng tên mua trực tiếp với bà N. Lúc mua bán chỉ gặp bà L và ông Bảy T nên trong giấy mua bán giữa ông và bà N có 02 người làm chứng là bà L và ông Bảy T. Bà N và ông Bảy T đã chết. Thời điểm đó ông Q làm bên T78 nên có khoản tiền tích lũy sau đó ông Q cho ông tiền mua đất này. Trong các bản khai và biên bản đối chất trước đây ông là đại diện theo ủy quyền của ông Q đã khai việc bà H1 có nợ tiền ông Q nên bà H1 đã giao lại căn nhà này cho ông Q để cản trừ nợ. Nay ông xin rút lại các lời khai trước đây và khẳng định đây là khoản tiền tích lũy của ông Q cho ông mua đất này. Sau khi mua, ông sang lấp đất và xây nhà. Quá trình làm kéo dài nên ông không nhớ tổng tiền xây dựng là bao nhiêu. Đối với khoản tiền sửa chữa, xây dựng này ông không yêu cầu bà H trả lại cho ông vì căn nhà này là tài sản của riêng ông.

Thời điểm ông lấy vợ là 2006, thời điểm bán nhà là 2009. Tài sản tạo lập trước thời kỳ hôn nhân, đứng tên năm 2003 nên không liên quan gì tới vợ ông.

Ông không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà H.

2. Đối với căn nhà số 69 Th, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh:

Ông Ng và ông Q không thừa nhận các chứng cứ mà bà H cung cấp. Khẳng định căn nhà 69 Th là của ông Dương Xuân Q.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông Tống Đăng A, bà Trần Thị T trình bày: Ông bà mua căn nhà này của ông Ng từ năm 2009, sửa chữa lại để ở và bán thuốc bắc. Sau đó ông bà làm thủ tục tặng cho con trai là Tống Quốc Đ. Căn nhà này ông bà phải vay tiền mua, sau đó lãi suất cao nên ông Đ đã bán lại cho bà Lâm Thị Tuyết H để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Ông bà đã mua bán căn nhà này hợp pháp theo quy định của pháp luật. Về phần tranh chấp giữa bà H, ông Q, ông bà không có ý kiến gì.

- Ông Tống Quốc Đ trình bày : Ông được cha mẹ cho căn nhà này, nhưng sau đó vì không có đủ tiền trả nợ ngân hàng nên ông đã bán lại cho bà Lâm Thị Tuyết H vào năm 2010. Về phần tranh chấp giữa ông Q và bà H, ông không có ý kiến gì.

- Ông Nguyễn Nhật T1 trình bày: Năm 1984 bà N bán giấy tay cho ông nhà và đất tại địa số 351/8, ấp 1, xã T, huyện N (nay là nhà 118 đường 79). Năm 1992 ông bán lại nhà đất nói trên cho bà Trần Khánh H1. Sau khi bán, ông có nghe nói là ông Ng sẽ cho tiền bà N để bà N làm giấy bán trực tiếp cho ông Ng

mà không thông qua ông T1. Ông chưa từng mua bán nhà với ông Q và ông Ng.

** Người làm chứng trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị Hồng L1 trình bày: Năm 1995 bà sang Pháp, bà H có cho bà xem 01 tờ giấy ông Q được cấp đất, nếu không xây dựng ngay sẽ bị nhà nước thu hồi. Tại thời điểm đó, bà H không có tiền nên có mượn tiền bà khoảng 300 triệu đồng để xây dựng. Bà đồng ý cho mượn và bà H có viết cho bà một tờ giấy mượn số tiền 300 triệu đồng sẽ trả trong thời hạn 02 năm. Sau đó, bà H có dặn dò bà là không đưa tiền 01 lần cho ông Q mà đưa làm nhiều lần, khi nào ông Q cần bao nhiêu thì đưa bấy nhiêu. Sau đó bà đưa cho ông Q khoảng hơn 10 lần tổng số tiền là 300 triệu đồng. Sau đó bà H có về Việt Nam và trả tiền cho bà nên bà đã xé giấy cũ.

- Ông Trần Đức K, ông Phạm Sinh T2 trình bày:

Các ông là bạn học của ông Dương Xuân Q xác nhận địa chỉ email “xuanquoc207@yahoo.com.au” là địa chỉ ông Q cho bạn bè để liên lạc.

- Bà Mai Thị L trình bày: Mẹ ruột bà là Nguyễn Thị N sinh năm 1915, có hai người con gái là Mai Thị Th (chết) và bà là Mai Thị L, bà là người biết rõ về căn nhà 351/8, ấp 1, xã T, huyện N (nay là nhà 118 đường 79): Mẹ bà là chủ sở hữu căn nhà trên. ông Sáu T là bạn của ông Nguyễn Nhật T1 đã giới thiệu ông T1 mua nhà của mẹ bà, sau khi nói chuyện mới biết ông T1 là người cùng quê và có mối quan hệ họ hàng nên mẹ bà đã bán nhà cho ông T1 với giá hai chỉ vàng vào năm 1985, ông T1 đã về đây ở. Một thời gian sau nghe nói ông T1 đã bán nhà cho bà Trần Khánh H1 sinh năm 1943 đứng tên mua dùm em gái là bà Nguyễn Thị H là Việt Kiều Pháp, với giá 07 cây vàng 24k. Ông T1 có làm giấy tay bán cho bà H1 năm 1992. Đến năm 1995 bà H1 đi chữa bệnh nước ngoài, trước khi đi chữa bệnh, bà H1 có đưa 01 người đàn ông đến giới thiệu với mẹ bà nói là em rể bà H1 - chồng bà Nguyễn Thị H tên Dương Xuân Q. Bà H1 nói với mẹ bà là đã uỷ quyền cho ông Q đứng tên quản lý trông coi căn nhà trên. Sau khi bà H1 đi, ông Q đã vài lần đưa cháu trai của ông đến gặp mẹ bà để yêu cầu sang tên thẳng cho cháu ông là Trần Dương Thế Ng.

- Bà Đoàn Thị H2 - cháu của bà N trình bày tại bản khai ngày 22/10/2015: bà là cháu ngoại của bà Nguyễn Thị N. Trong thời gian bà ngoại bà còn sống có bán căn nhà 118 đường 79, phường T3, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh cho ông cậu là họ hàng của bà ngoại tên Nguyễn Nhật T1, sinh năm 1942. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, trong thời gian thường trú tại đây, ông đã bán căn nhà nói trên cho bà Trần Khánh H1, sinh năm 1943.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2018/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/07/2016;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung 2014);
- Điều 2 Luật người cao tuổi;
- Căn cứ vào Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2009;
- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 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 và lệ phí Tòa án.
- Căn cứ án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 06/4/2016.

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H gồm:

Buộc ông Dương Xuân Q có trách nhiệm hoàn lại cho bà H các khoản tiền sau:

+ Tiền xây dựng nhà 69 Th, phường Th, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh là 2.936.000.000 (Hai tỷ chín trăm ba mươi sáu triệu) đồng.

+ Tiền giá trị nhà, đất 118 đường 79, phường T3, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh là 1.728.450.000 (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu bốn trăm năm mươi ngàn) đồng.

Tổng cộng 4.664.450.000 (Bốn tỷ sáu trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi ngàn) đồng.

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Q chưa thi hành án hoặc thi hành không đầy đủ các khoản tiền trên thì ông Q còn trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả được tính theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2- Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau của bà H:

+ Yêu cầu công sức đóng góp đối với nhà 69 Th, phường Th, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh là 990.450.000 đồng.

+ Yêu cầu lãi suất 10% x 3.000.000.000 đồng x 7 năm = 2.100.000.000 (Hai tỷ một trăm triệu) đồng đối với nhà 118 đường 79, phường T3, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

3- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tiền thuê nhà 118 đường số 79, phường T3, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh của bà H là 396.000.000 (ba trăm chín mươi sáu triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí do vẽ nhà đất, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định

Ngày 01/02/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; ngày 29/01/2018 bị đơn ông Dương Xuân Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Dương Thế Ng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng:

Trong trường hợp này, cần xác định quan hệ của bà H và ông Q là quan hệ gì, là gửi tiền hay cho vay, nếu cho vay thì phải có thời hạn. Chứng cứ của phía bà H chỉ là thông qua nhân chứng.

Đối với căn nhà tại phường Th, Quận 2 số tiền bà H đưa cho ông Q là gửi hay làm gì, cho mượn hay cho vay. Điều này cũng không được thể hiện rõ. Cấp sơ thẩm áp dụng án lệ trong trường hợp này là không phù hợp. Đối với căn nhà tại Quận 7 thì chứng cứ cũng chỉ là lời khai.

Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa có quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Tài sản tranh chấp là 02 căn nhà. Đối với căn nhà tại Quận 7, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, nhưng vấn đề là tại sao bà H không đưa trực tiếp cho ông Q mà lại gửi thông qua người khác. Án sơ thẩm là không có căn cứ. Các đương sự đều xác định đây là căn nhà của bà N, bà H1 không chứng minh được việc đã mua của bà N. Giao dịch giữa các đương sự là không được pháp luật công nhận. Trong khi đó, bà N là người bán cho ông Ng, sau đó ông Ng đã bán lại cho nhiều người. Quá trình sau khi mua, ông Ng đã sửa chữa nhà nhưng cấp sơ thẩm không định giá phần này là không phù hợp. Nguyên đơn cho rằng đây là tài sản của mình nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Việc áp dụng án lệ là không phù hợp.

Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, các bên đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và đòi tài sản*” trong đó nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư trú tại nước ngoài, phía bị đơn ông Dương Xuân Q là người Việt Nam hiện cư trú và sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh. Chính vì vậy, việc thu thập chứng cứ chứng minh cho quan hệ nhân thân giữa nguyên đơn, bị đơn là có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định mối liên hệ, cũng như làm cơ sở cho việc đánh giá các chứng cứ do các bên cung cấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm phản bác của phía bị đơn.

Các đương sự tranh chấp quyền sở hữu tài sản là số tiền bán nhà, đất số 118 đường 79 phường T3, Quận 7 là 3.200.000.000 đồng và số tiền xây dựng căn nhà số 69 Th, phường Th, Quận 2 tương đương 80 lượng vàng SJC và tiền công sức đóng góp. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp đòi lại tài sản và tranh chấp quyền sở hữu tài sản*”.

[2] Về yêu cầu của đương sự :

[2.1] Xác định mối quan hệ giữa bà H và ông Q:

+ Căn cứ lời khai bà H: Ông Q và bà là bạn bè. Năm 1992 bà H về Việt Nam gặp lại ông Q hai bên có quan hệ tình cảm với nhau. Năm 1995 hai bên làm lễ đính hôn và chung sống như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Bà H ở Pháp hàng năm về chung sống với ông Q ở Việt Nam. Hai bên liên lạc qua thư tay và email.

+ Căn cứ lời khai xác nhận của ông Ng (là người có quyền, nghĩa vụ liên quan và là đại diện theo ủy quyền cho ông Q tại cấp sơ thẩm) tại biên bản đối chất ngày 30/7/2015 xác định chữ viết trong thư tay là của ông Q. Lời khai của ông Phạm Sinh T2, ông Trần Đức K là bạn học của ông Q xác nhận địa chỉ email “*xuanquoc207@yahoo.com.au*” là địa chỉ ông Q cho bạn bè để liên lạc. Căn cứ lời khai của bà H địa chỉ email của bà là “*hanhthi_nguyen@yahoo.fr*” và quá trình thư từ qua lại giữa ông Q và bà H ngoài việc liên lạc bằng thư tay còn qua địa chỉ email và xem xét nội dung email.

+ Theo biên bản hoà giải tại UBND phường T3, Quận 7 ngày 14/4/2008 và lời thừa nhận của chính ông Q, đồng thời căn cứ tường trình có xác nhận của Công an Phường 11, Quận B thì “*bà Nguyễn Thị H có đăng ký tạm trú nhiều lần tại 40A Tr thời gian từ 1995-2000*” đây cũng chính là địa chỉ của ông Dương Xuân Q và ông Trần Dương Thế Ng.

Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Q và bà H có quan hệ tình cảm từ năm 1992 và đã từng có thời gian dài chung sống như vợ chồng từ năm 1995 đến năm 2007 là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

+ Xét tại đơn khởi kiện đề ngày 27/02/2012 bà H tranh chấp quyền sở hữu đối với căn nhà 69 Th, yêu cầu ông Q phải trả cho bà 50% giá trị căn nhà là 8.000.000.000 đồng và 12,5% công sức đóng góp là 2.000.000.000 đồng, và quyền sở hữu đối với căn nhà 118 đường số 79, cụ thể giá trị nhà tạm tính là 2.200.000.000 đồng + tiền cho thuê là 36 triệu đồng/năm x 11 năm = 396.000.000 đồng. Tổng cộng là 12.596.000.000 đồng.

Tại đơn thay đổi yêu cầu ngày 24/01/2014 bà H yêu cầu hưởng 85% giá trị định giá nhà Th Quận 2 là 3.315.000 000 đồng. Đối với căn nhà 118 đường số 79, yêu cầu trả lại tiền ông Ng đã bán nhà là 3 tỷ 200 triệu đồng + tiền lãi từ năm 2009 là 1% tháng (3.200.000.000 đồng x 1%/ tháng x 60 tháng= 1.920.000.000 đồng). Rút yêu cầu tiền cho thuê là 36.000.000 đồng/năm x 11 năm = 396.000.000 đồng.

Tại đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 11/12/2015 đối với nhà Th Quận 2 bà H yêu cầu ông Q trả 80 lượng vàng + Tiền lãi tương đương 500 triệu đồng tại thời điểm năm 1995 ($500.000.000 \times 9\%/1 \text{ năm} \times 20 \text{ năm} = 900 \text{ triệu đồng}$) + Công sức đóng góp là $100.000.000 \text{ đồng/năm} \times 20 \text{ năm} = 2.000.000.000 \text{ đồng}$. Đối với căn nhà 118 đường 79 yêu cầu ông Q trả lại tiền ông Ng đã bán nhà cho người khác là 3.000.000.000 đồng (đã trừ 200.000.000 đồng tiền công sức đóng góp).

Tại phiên toà sơ thẩm bà H thay đổi yêu cầu đối với nhà Th Quận 2 yêu cầu ông Q trả 80 lượng vàng SJC tương đương bằng tiền theo giá thị trường tại thời điểm xét xử là $36.700.000 \text{ đồng} \times 80 \text{ lượng} = 2.936.000.000 \text{ đồng}$ và khoảng 30% công sức đóng góp là 990.450.000 đồng. Tổng cộng 3.926.450.000 đồng. Đối với nhà 118 đường 79 yêu cầu trả 3.200.000.000 đồng nhưng đồng ý trừ công sức đóng góp 200.000.000 đồng và yêu cầu lãi suất 10% năm $\times 3.000.000.000 \text{ đồng} \times 7 \text{ năm} = 2.100.000.000 \text{ đồng}$.

Xét các thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà H không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà H nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận là đúng pháp luật.

Và để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, phía nguyên đơn bà H đã trình bày rằng: Trong quá trình quen biết và quan hệ tình cảm với phía bị đơn là ông Dương Xuân Q, bà đã nhiều lần gửi tiền về để tạo lập các tài sản sau:

[2.2.1] Đối với yêu cầu của bà H về căn nhà số 69 Th Quận 2:

+ Về yêu cầu đòi tiền xây dựng tương đương 80 lượng vàng SJC là $3.670.000 \text{ đồng/01 chỉ} \times 80 \text{ lượng} = 2.936.000.000 \text{ đồng}$.

Phía bà H cho rằng tiền xây dựng toàn bộ căn nhà trị giá 80 lượng vàng SJC là tiền của bà đưa cho ông Q. Phía ông Ng đại diện cho ông Q không đồng ý và cho rằng tiền xây dựng là của ông Q. Như vậy bà H là người phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình.

Chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ thể hiện: Trong thư tay đề ngày 25/9/1995 của ông Q gửi cho bà H có nội dung: “..Mình ơi, lúc chưa xây nhà, mình chưa có kinh nghiệm nên tính toán chi phí sai hết trơn. Bây giờ dựng thực tế mới thấy để có một căn nhà ba tầng như thế thì tiền xây cất, trang hoàng bày biện theo đúng tiêu chuẩn của biệt thự hay nhà phố cao cấp phải xấp xỉ 80 cây hay hơn nữa...anh đang đặt làm giường, tủ để chuẩn bị cho việc dọn nhà vào ngày 14/10 tới đây...” Thư tay đề ngày 05/4/2002 ông Q khẳng định: “... Chúng ta đã tiết kiệm để dành tiền mua được một tài sản có giá trị. Đó là dấu ấn cho chuyển về lần này. Mong rằng mỗi lần về em lại có được một tài sản mới..” Mail ngày 26/01/2006 ông Q viết: “... Anh ngạc nhiên khi em nói nhà **AP** là do em bỏ tiền ra để xây dựng. Nói chính xác là e chỉ có một số tiền quan trọng nhưng chỉ là phần lớn thôi chứ không phải là tất cả...”. Những lá thư tay này, ông Ng thừa nhận là chữ của ông Q.

Theo lời khai của bà H, sau khi ông Q được cấp đất và xin Giấy phép xây dựng tháng 11/1994, năm 1995 bà gửi tiền về cho ông Q xây dựng căn nhà như

hiện nay. Đối chiếu chứng cứ và các trích dẫn trong thư, lời khai của bà H, ông Q phù hợp với lời khai của bà Hồng Lĩnh là người làm chứng: “*Năm 1995 tôi qua Pháp, chị H có cho tôi xem 01 tờ giấy anh Q được cấp đất, nếu không xây dựng ngay sẽ bị nhà nước thu hồi. Tại thời điểm đó, chị H không có tiền nên có mượn tiền tôi, khoảng 300 triệu để xây dựng. Tôi đồng ý, chị H có viết cho tôi một tờ giấy mượn số tiền 300 triệu sẽ trả trong thời hạn 02 năm. Sau đó, chị H có dặn dò tôi là không đưa tiền 01 lần cho anh Q mà đưa làm nhiều lần, khi nào anh Q cần bao nhiêu thì tôi đưa bấy nhiêu. Sau đó tôi đưa cho ông Q khoảng hơn 10 lần tổng số tiền là 300 triệu. Sau đó chị H có về Việt Nam và trả tiền cho tôi nên tôi đã xé giấy cũ*”. Có cơ sở xác định việc xây nhà của ông Q bắt đầu từ năm 1995 sau khi ông Q và bà H có quan hệ tình cảm, phù hợp với nội dung ông Q xác nhận hai bên có quan hệ tình cảm từ năm 1995 và chấm dứt vào năm 2007. Số tiền ông Q sử dụng để xây nhà chính là từ nguồn tiền của bà H gửi về như ông Q đã thừa nhận trong thư gửi cho bà H. Việc ông Ng đại diện cho ông Q phủ nhận mối quan hệ tình cảm giữa ông Q và bà H là không có căn cứ và mâu thuẫn với chính xác nhận của ông Ng và ông Q trong các biên bản ghi lời khai và hòa giải trước đó.

Điều này cũng được thể hiện ở các chứng cứ sau:

Căn cứ Quyết định số 43/QĐASC ngày 15/3/1993 của Công ty dịch vụ sản xuất A về việc phân phối đất xây dựng nhà ở cho Cán bộ công nhân viên cấp cho cá nhân ông Dương Xuân Q; Giấy phép xây dựng số 5802/GPX ngày 03/11/1994 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố cấp cho Công ty dịch vụ sản xuất A; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1928/ĐCND ngày 03/4/2003 do Sở địa chính nhà đất TP. Hồ Chí Minh thừa ủy quyền UBND TP.HCM cấp cho ông Dương Xuân Q; Công văn 423/APCP/15 ngày 17/12/2015 của Công ty cổ phần A; Công ty xác nhận “*Công ty Dịch vụ sản xuất A (ASC) đã cấp cho cá nhân ông Dương Xuân Q một lô đất tại 69 Th Quận 2 theo quyết định 43/QĐ-ASC ngày 15/3/1993. Việc cấp đất này căn cứ vào đề nghị của ông Dương Xuân Q và thông qua sự xem xét, đánh giá của lãnh đạo Công ty Dịch vụ sản xuất A về hoàn cảnh chưa có nhà riêng cũng như đóng góp của ông Dương Xuân Q đối với công ty*”. Từ tài liệu chứng cứ và lời khai trên có cơ sở xác định nhà và đất số 69 Th là tài sản của ông Dương Xuân Q.

Cũng theo quyết định số 43/QĐ-ASC ngày 15/3/1993 của Công ty dịch vụ sản xuất A này có nội dung thể hiện ông Q “*..có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục pháp lý về xây dựng, về qui hoạch đô thị, về thuế trước bạ... trước khi xây dựng nhà ở.. khi xây dựng phải thực hiện đúng theo bản vẽ thiết kế được cơ quan chức năng phê duyệt*” và căn cứ công văn 423/APCP/15 ngày 17/12/2015 của Công ty cổ phần A đã trả lời xác minh của Tòa án đã khẳng định “*...Trong thực tế các hộ đã tiến hành xây dựng từ năm 1995 đến năm 2000*”.

Xét quan điểm luật sư của ông Ng tại phiên tòa sơ thẩm cho rằng lời khai của bà Hồng Lĩnh là không có giá trị pháp lý và bà H gửi tiền cho ông Q phải có biên nhận là không phù hợp vì ông Q và bà H có quan hệ tình cảm và chung sống như vợ chồng, việc đánh giá chứng cứ phải căn cứ vào toàn bộ chứng cứ có

trong hồ sơ vụ án và đối chiếu với lời khai của các đương sự. Luật sư cũng cho rằng trong email ngày 26/01/2006 và thư tay của ông Q không ghi rõ số tiền tương đương 80 lượng vàng bà H đưa ông Q là nhà nào mà ông Q chỉ ghi tắt là nhà AP và hai bên chỉ trao đổi về căn nhà nào đó không phải nhà 69 phường Th. Hội đồng xét xử xét thấy cũng trong email ngày 26/01/2006 này, phần trao đổi qua lại về nội dung này, bà H đã nêu cụ thể như sau “..Về việc nhà A, em không muốn nói là tiền em...” và theo biên bản hòa giải ngày 11/11/2015 ông Ng và bà H đều xác nhận tại phường A Quận 2 chỉ có 01 căn nhà duy nhất liên quan đến ông Q và bà H là nhà 69 Th Quận 2.

Như vậy, với các chứng cứ vừa viện dẫn và phân tích ở trên cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu ông Q phải trả cho bà toàn bộ tiền xây dựng nhà số 69 Th, Quận 2 tương đương giá trị 80 lượng vàng SJC tại thời điểm xét xử là có căn cứ.

+ Về yêu cầu công sức đóng góp tương đương 30 % là 990.450.000 đồng:

Trong đơn kiện, bản khai và biên bản hoà giải, đối chất phía bà H cho rằng ông Q chỉ được cấp đất nhưng với điều kiện là phải tự xây được 03 tầng theo mẫu chung của khu vực. Ông Q không có tiền xây nhà nên không nhận đất. Vì yêu thương ông Q và cả gia đình ông nên bà bảo ông nhận đất và bà bỏ tiền xây dựng. Nhờ tiền của bà mới có căn nhà này. Bản tường trình ngày 10/11/2015, bà H cho rằng trong quyết định cấp đất cho ông Q có ghi “...thời hạn trong 03 năm, nếu căn nhà không được xây dựng theo quyết định đã cấp, Công ty sẽ thu hồi quyết định để cấp cho người khác...”. Phía ông Q không đồng ý và cho rằng đây là tài sản riêng của ông.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ quyết định 43/QĐ – ASC ngày 15/3/1993 của Công ty DV-SX A cấp đất cho ông Dương Xuân Q tại phần quyết định không có nội dung nào thể hiện điều kiện xây dựng cũng như thời hạn hoàn thành công trình như bà H trình bày. Đồng thời căn cứ công văn 423/APCP/15 ngày 17/12/2015 trả lời xác minh của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Trong quyết định 43/QĐ- ASC thì không có nội dung: “Điều kiện được cấp đất là phải xây dựng nhà 3 tầng theo mẫu chung của khu vực” và “..không có bất kỳ sự ràng buộc nào về thời gian xây dựng và mỗi cá nhân được cấp đất tự quyết định thời điểm xây dựng tùy nhu cầu và khả năng của mỗi người”.

Chính vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này theo đó là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2.2] Đối với yêu cầu nhà 118 đường 79, phường T3, Quận 7: yêu cầu ông Q trả 3.000.000.000 đồng (đã trừ công sức đóng góp 200.000.000 đồng) và yêu cầu lãi suất $10\% \times 3.000.000.000 \text{ đồng} \times 7 \text{ năm} = 2.100.000.000 \text{ đồng}$, tổng cộng 5.100.000.000 đồng:

+ Về nguồn gốc nhà: Trong tờ tường trình ngày 18/9/2003 của ông Trần Dương Thế Ng được UBND phường T3 xác nhận ngày 25/9/2003 có nội dung

ông Ng mua căn nhà lá của bà Nguyễn Thị N ngày 27 tháng 11 năm 1995 diện tích nhà 3,8m x 7m trên diện tích đất 5x22m tọa lạc tại đường số 03 Ấp 1, xã T3 Đông, huyện N. Ngày 18/12/2003 UBND Quận 7 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 06274/2003 cho ông Trần Dương Thế Ng. Theo quyết định số 1340/QĐ-UB ngày 06/5/2010 được UBND Quận 7 cấp số nhà mới là 118 đường 79, phường T3, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

+ *Về quá trình sử dụng*: Ngày 03/6/2009, ông Trần Dương Thế Ng chuyển nhượng lại căn nhà cho ông Tống Đăng A và bà Trần Thị T theo hợp đồng mua bán nhà ở số 019875 do Phòng công chứng số 01 lập với giá mua bán là 3.200.000.000 đồng. Ngày 23/6/2009, UBND Quận 7 cập nhật đăng bộ về việc chuyển nhượng hết diện tích nhà, đất của ông (bà) Trần Thị T và Tống Đăng A. Ngày 23/3/2010 ông A và bà T tặng cho ông Trần Quốc Đạt căn nhà trên theo hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 002903 do Văn phòng công chứng Sài Gòn lập. Ngày 06/5/2010, ông Tống Quốc Đ được UBND Quận 7 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01827. Ông Đ chuyển nhượng cho bà Lâm Thị Tuyết H theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03614 ngày 17/6/2010.

Căn cứ hồ sơ chứng cứ thì ông Ng là người mua nhà của bà N và đứng tên sở hữu nhà hợp pháp. Chứng cứ ông Ng xuất trình là giấy bán nhà ngày 27/11/1995 có nội dung: “*Tôi tên là Nguyễn Thị N... tôi đồng ý bán một căn nhà lá, vách lá làm bằng cây rừng với diện tích 7m x 3,8m nằm trong khu vực 5m x 20 m nằm tọa lạc tại đường số 3 Ấp 1 xã T3 Đông huyện N số tiền tính ra bằng vàng (6,8 cây) để ông Trần Dương Thế Ng sửa chữa để ở...*” Giấy bán nhà giữa bà N và ông Ng ngày 27/11/1995 do ông Ng cung cấp không được bà H và bà H1 thừa nhận vì cho rằng ông Ng không hề mua nhà của bà N mà chỉ nhờ bà N ký lại giấy bán nhà đã ký bán cho ông Nguyễn Nhật T1 trước đó năm 1984.

Căn cứ lời khai của ông Q và ông Ng tại các biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2012, 29/5/2012, biên bản hòa giải 14/8/2012 và 04/10/2013 có nội dung: Khoảng năm 1991, ông Nguyễn Nhật T1 là cháu của bà Nguyễn Thị N đã mượn của bà N phần đất sát nhà bà N và thuộc quyền sử dụng của bà N diện tích khoảng 100m², cất tạm một căn nhà lá diện tích 7m x 3,8m (vách lá, làm bằng cây rừng), lúc này căn nhà chưa có số tọa lạc trên đường số 03, ấp 1, xã T3 Đông, N. Từ tháng 5/1992 đến tháng 12/1992 do bà Trần Khánh H1 là chị của bà Nguyễn Thị H cất nhà ở đường Trần Xuân Soạn, huyện N thiếu tiền nên tôi có đưa cho bà H1 mượn nhiều lần tổng cộng 72.570.000 đồng.

Không thống nhất với lời khai của ông Ng với tư cách cá nhân và đại diện cho ông Q tại các biên bản hoà giải ngày 04/4/2015 và biên bản đối chất ngày 30/7/2015, ông Ng đại diện cho ông Q đã thay đổi toàn bộ lời khai của ông Q và ông Ng trước đó, cụ thể: Ông Ng mua bán nhà và đất trực tiếp với bà N, không biết ông T1 là ai. Đây là tài sản ông Q mua cho ông nhưng ông là người trực tiếp giao dịch với bà N, có hai người làm chứng là ông Lộc và ông Bảy T. Bà L giờ đi đâu không rõ và ông Bảy T đã chết ngày 08/3/2004 (giấy khai tử số

16/TLKT-BS ngày 11/10/2017). Bà N cũng đã chết ngày 06/3/2005. Trong các bản khai và bản đối chất trước đây bản thân ông Ng và tư cách đại diện theo ủy quyền của ông Q đã khai việc bà H1 có nợ tiền của ông Q nên bà H1 đã giao lại căn nhà này cho ông Q để cản trừ nợ nay xin rút lại toàn bộ lời khai và khẳng định đây là khoản tiền tích lũy của ông Q cho ông mua đất này. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ng lại thay đổi lời khai về khoản tiền mua nhà số 118 đường 79 là của cá nhân ông vì thời điểm đó ông 21 tuổi, là sinh viên, đi làm thêm nên để dành tiền mua được nhà. Tiền mua nhà không phải của ông Q như ông đã khai trong quá trình tố tụng tại Tòa. Và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông Q và ông Ng lại trình bày cho rằng, số tiền mua căn nhà trên là của ông Dương Xuân Q.

Như vậy, có thể thấy ông Ng đã nhiều lần thay đổi lời khai, các lời khai sau của ông Ng phủ nhận toàn bộ lời khai ban đầu của chính ông Ng và ông Q. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đối chiếu giữa lời khai của ông Ng, ông Q với các tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự khác với lời khai của những người làm chứng để làm sáng tỏ nội dung tranh chấp là phù hợp và đảm bảo được tính khách quan trong việc xem xét, đánh giá chứng cứ.

Cụ thể: Căn cứ theo lời khai của bà Nguyễn Thị H2 là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Khánh H1 trình bày: Bà là chị ruột của bà H, thời điểm này bà H và ông Q đã làm lễ đính hôn ra mắt gia đình hai bên. Bà H1 có nhận tiền của bà H để mua căn nhà 118, đường 79, năm 1995 bà H1 đi Pháp, do Việt kiều không được đứng tên nên bà làm giấy ủy quyền cho ông Q để làm giấy tờ nhà. Bà có đưa ông Q đến gặp bà N, sau đó ông Q sẽ trực tiếp đi làm giấy tờ. Lúc đi Pháp bà H1 đã giao lại toàn bộ giấy tay mua bán từ bà N cho ông T1 và ông T1 bán lại cho bà H1 lại cho ông Q để ông Q làm giấy tờ. Sau đó ông Q trực tiếp gặp bà N để bà N ký giấy bán trực tiếp với ông Ng. Để chứng minh cho lời khai này bà H và bà H1 cung cấp cho Tòa án chứng cứ là bản chính giấy bán nhà đất ngày 16/6/1992 giữa ông Nguyễn Nhật T1 và bà Trần Khánh H1 có nội dung: *“Giấy bán nhà và đất... Tôi tên Nguyễn Nhật T1 sinh năm 1942... tôi đồng ý có bán căn nhà lá và đất là diện tích 5x20m cho bà Trần Khánh H1 sinh năm 1943 với giá thỏa thuận là 7 cây vàng y (4 số 9)....toàn bộ nhà lá và đất là tôi Nguyễn Nhật T1 mua lại của bà Nguyễn Thị N tháng 3 năm 1984... Nếu sau này có sự tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm...và tôi đã nhận đủ số vàng 7 cây. Tôi xin trao nhà lá và đất lại cho bà Khánh Hiếu sử dụng toàn quyền.... T3 Đông ngày 16/6/1992”*. Và theo đơn tường trình có xác nhận của chủ tịch UBND phường T3, Quận 7 có nội dung *“Căn nhà số 351/8 xã T3 Đông, huyện N có diện tích là 5mx20m = 100m. Với diện tích này trước đó tôi có mua lại của bà Nguyễn Thị N vào tháng 3/1985. Hiện căn nhà số mới là 118 đường 79 Phường T3 Quận 7. Nay tôi làm đơn xác nhận và tường trình sự việc như trên và tôi xác nhận từ trước đến nay chỉ bán cho bà Trần Khánh H1 như đã tường trình..”*

Căn cứ Giấy chứng tử của bà N ngày 17/3/2005 do UBND phường T3 cấp có cơ sở xác định bà N chết từ ngày 06/3/2005. Căn cứ lời khai của bà Mai Thị L và giấy khai sinh của bà Mai Thị L (trích lục khai sinh số 36/TLKS-BS ngày 19/01/2017 UBND phường Ph4), Mai Thị Th trích lục giấy khai sinh số 90

(16/01/2017) Sở Tư Pháp thì bà N có 02 người con gái là bà Thanh và bà L. Căn cứ giấy chứng tử số 19 quyền số 01/2014 thì bà Thanh đã chết năm 2014. Như vậy hiện nay còn một người con duy nhất của bà N còn sống là bà L. Bà L là người biết sự việc mua bán nhà đất đã trình bày: “*Mẹ ruột bà là Nguyễn Thị N sinh năm 1915, có hai người con gái là Mai Thị Th (chết) và bà là Mai Thị L, bà là người biết rõ về căn nhà 351/8, Ấp 1 xã T, huyện N (nay là nhà 118 đường 79): Mẹ bà là chủ sở hữu căn nhà trên. Từ ông Sáu T là bạn của ông Nguyễn Nhật T1 đã giới thiệu ông T1 mua nhà của mẹ bà, sau khi nói chuyện mới biết ông T1 là người cùng quê và có mối quan hệ họ hàng nên mẹ bà đã bán nhà cho ông T1 với giá hai chỉ vàng vào năm 1985, ông T1 đã về đây ở. Một thời gian sau nghe nói ông T1 đã bán nhà cho bà Trần Khánh H1 sinh năm 1943 đứng tên mua dùm em gái là bà Nguyễn Thị H là Việt Kiều Pháp, với giá 07 cây vàng. Ông T1 có làm giấy tay bán cho bà H1 năm 1992. Đến năm 1996 bà H1 đi chữa bệnh nước ngoài, trước khi đi chữa bệnh bà H1 có đưa 01 người đàn ông đến giới thiệu với mẹ tôi nói là em rể bà H1 chồng bà Nguyễn Thị H tên Dương Xuân Q... Bà H1 nói với mẹ tôi là đã uỷ quyền cho ông Q đứng tên quản lý trông coi căn nhà trên. Sau khi bà H1 đi, ông Q đã vài lần đưa cháu trai của ông đến gặp mẹ bà để yêu cầu sang tên thẳng cho cháu ông là Trần Dương Thế Ng...*”

Bà Đoàn Thị H2 cháu của bà N trình bày tại bản khai ngày 22/10/2015 “*..Tôi là Đoàn Thị H2, cháu ngoại của bà Nguyễn Thị N..Trong thời gian bà ngoại tôi còn sống có bán căn nhà 118 đường 79 phường T3 Quận 7 TP. Hồ Chí Minh cho ông cậu là họ hàng của bà ngoại tên là Nguyễn Nhật T1 sinh năm 1942. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, trong thời gian thường trú tại đây ông đã bán căn nhà nói trên cho bà Trần Khánh H1 sinh năm 1943.*”

Từ những chứng cứ dẫn chiếu trên phù hợp hoàn toàn lời khai và diễn biến thực sự việc mua bán căn nhà số 118 đường 79. Lời khai ban đầu của ông Q và ông Ng phù hợp với toàn bộ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, thống nhất với lời khai của bà Nguyễn Thị H, bà Trần Khánh H1 và những người làm chứng là ông Trần Nhật T1, bà Mai Thị L là con ruột bà N, bà Đoàn Thị H2 là cháu ngoại của bà N. Việc thay đổi lời khai của ông Ng cho rằng ông là người trực tiếp mua nhà của bà N bằng nguồn tiền riêng của ông không phù hợp chứng cứ trong hồ sơ vụ án và không làm thay đổi bản chất cũng như thực tế việc mua bán nhà trên. Quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tổ chức các phiên đối chất triệu tập trực tiếp ông Q để tham gia đối chất ngày 30 tháng 7 năm 2015 với bà H, bà H1, ông Ng, ông T1, bà H2, ông Trần Đức K và ông Trần Sinh T2 nhưng ông Q không có mặt. Cũng như biên bản đối chất ngày 22/8/2016, ông Ng vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập.

Tổng hợp chứng cứ và lời khai có cơ sở xác định nhà và đất số 118 đường 79, phường T3, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị N. Tháng 3 năm 1984 bà N bán giấy tay cho ông Nguyễn Nhật T1. Năm 1992 ông T1 bán lại cho bà Trần Khánh H1 với giá 07 cây vàng y (4 số 9). Năm 1995, sau khi bị bệnh phải đi Pháp chữa bệnh bà H1 có thống nhất với bà H uỷ quyền miệng lại cho ông Q đứng tên làm giấy tờ nhà nhưng ông Q không thể đứng tên

nhà như lời khai của ông và để cho ông Ng đứng tên sở hữu nhà và ông Ng bán lại cho bà T và ông A.

Xét quan điểm luật sư của bị đơn cho rằng bà L không có liên quan và không biết gì về các tình tiết của sự việc là không có căn cứ vì theo lời khai của ông Ng đại diện cho ông Q trình bày tại biên bản hoà giải ngày 04/4/2015 và biên bản đối chất ngày 30/7/2015 “...lúc tôi mua thì có bà L là con gái bà N và con rể là ông Bảy T chứng kiến...”

Theo Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2006 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ- CA ngày 06/4/2006 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao thì: “*Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Toà án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức đóng góp của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu*”

Từ những phân tích trên đã có đủ cơ sở xác định ở trường hợp này bà H chính là người đã trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất là ông Ng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Ng không xác định được chính xác công sức đóng góp, bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng nhà, đất của mình cũng như số tiền đã bỏ ra hợp thức hoá, làm giấy tờ và hiện nay căn nhà trên cũng thay đổi tên sở hữu cho nhiều người khác và qua nhiều lần sửa chữa, không thể định giá để xác định phần xây dựng ông Ng đã thực hiện, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào án lệ số 02/2016/AL và đánh giá bà H và ông Ng được xác định là có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ban đầu. Cụ thể: Giá mua bán nhà, đất giữa bà H1 và ông T1 theo hợp đồng là 07 lượng vàng 24 kara x giá vàng tại thời điểm xét xử là: 3.670.000 đồng/chỉ x 07 lượng= 256.900.000 đồng là có căn cứ.

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông Ng và vợ chồng ông A và bà T thì giá mua bán là 3.200.000.000 đồng được trừ số tiền tương ứng số vàng bà H bỏ ra mua ban đầu là: 256.900.000 đồng. Số tiền chênh lệch tăng thêm còn lại là: 2.943.100.000 đồng được chia làm đôi mỗi phần là: 1.471.550.000 đồng cho ông Q và bà H.

Tại phiên tòa, tuy ông Ng thừa nhận số tiền bán nhà ông là người nhận trực tiếp từ vợ chồng ông A và bà T nhưng phía bà H chỉ yêu cầu ông Q chịu trách nhiệm trả cho bà số tiền trên là có căn cứ vì bà H và bà H1 chỉ uỷ quyền cho ông Q đứng tên mua nhà nhưng ông Q tự ý để ông Ng đứng tên là trái với ý chí của bà H, nên ông Q phải chịu trách nhiệm thanh toán khoản tiền này cho bà H.

Đối với yêu cầu lãi suất $10\% \times 3.000.000.000 \text{ đồng} \times 7 \text{ năm} = 2.100.000.000 \text{ đồng}$, tổng cộng $5.100.000.000 \text{ đồng}$ của bà H vì bà cho rằng ông Q đã chiếm giữ số tiền từ khi bán nhà cho ông A và bà T mà không trả lại cho bà là không có căn cứ chấp nhận vì bà đã được chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng nhà, đất ban đầu.

Xét, tại đơn thay đổi yêu cầu ngày 24/1/2014 và tại phiên tòa sơ thẩm đối với căn nhà 118 đường số 79, bà H rút yêu cầu tiền đòi tiền cho thuê nhà là $36.000.000 \text{ đồng/năm} \times 11 \text{ năm} = 396.000.000 \text{ đồng}$. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[3] Tóm lại: Qua quá trình xem xét, giải quyết tranh chấp này, với những chứng cứ, tài liệu đã thu thập cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Nội dung yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao và Luật sư bảo vệ cho phía bị đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí: Do bà H, ông Q là người cao tuổi, vì vậy được miễn án phí theo quy định. Ông Ng phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Dương Xuân Q và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Dương Thế Ng. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 107/2018/DS-ST ngày 23/01/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/07/2016;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung 2014);

- Điều 2 Luật người cao tuổi;

- Căn cứ vào Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2009;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 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 và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 06/4/2016.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H gồm:

Buộc ông Dương Xuân Q có trách nhiệm hoàn lại cho bà H các khoản tiền sau:

+ Tiền xây dựng nhà 69 Th, phường Th, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh là 2.936.000.000 (Hai tỷ chín trăm ba mươi sáu triệu) đồng.

+ Tiền giá trị nhà, đất 118 đường 79, phường T3, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh là 1.728.450.000 (Một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu bốn trăm năm mươi ngàn) đồng.

Tổng cộng 4.664.450.000 (Bốn tỷ sáu trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi ngàn) đồng.

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Q chưa thi hành án hoặc thi hành không đầy đủ các khoản tiền trên thì ông Q còn trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả được tính theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2- Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau của bà H:

+ Yêu cầu công sức đóng góp đối với nhà 69 Th, phường Th, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh là 990.450.000 đồng.

+ Yêu cầu lãi suất 10% x 3.000.000.000 đồng x 7 năm = 2.100.000.000 (Hai tỷ một trăm triệu) đồng đối với nhà 118 đường 79, phường T3, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

3- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tiền thuê nhà 118 đường số 79, phường T3, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh của bà H là 396.000.000 (ba trăm chín mươi sáu triệu) đồng.

4. Miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho bà H và ông Q. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm nộp 60.298.000 đồng theo biên lai thu số: AG/2010/03036 ngày 16/3/2012 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Dương Thế Ng phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền đã tạm nộp theo biên lai thu số 0048819 ngày 07/02/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án

dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Văn

Trần Thị Thu Thủy

Phạm Công Mười