

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 856/2018/DSPT  
Ngày: 24/9/2018  
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà  
ở, đất ở

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phùng Văn Hải

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Ông Nguyễn Bá Thịnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Bích Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 19 và 24 tháng 9 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/DSPT  
ngày 10 tháng 01 năm 2018 về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và đất ở.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 555/2017/DSST ngày 29/11/2017 của Tòa  
án nhân dân Quận X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3791/2018/QĐ-PT  
ngày 27/8/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Doãn T, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: Đường X, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1961; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ N, khu phố N, phường H Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Bùi Văn T –  
Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

2/ Ông Nguyễn Thế M, sinh năm 1940 (chết năm 2007);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Thế M:

2.1 Ông Nguyễn Vũ K, sinh năm 1977;

Người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Vũ K: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1961; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ N, khu phố N, phường H Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Tổ N, khu phố N, phường H Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: đường C, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Cẩm T:* có ông Nguyễn Doãn T, sinh năm 1968; (có mặt)

Địa chỉ: Đường X, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Phùng Thị Từ V, sinh năm 1985; (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người làm chứng:*

1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ – Sinh năm 1961; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn Tạ Anh C – Sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 04/01/2006 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – ông Nguyễn Doãn T trình bày:*

Ngày 17/7/2002, qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Thế M và bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông có lập hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay với ông Trần Ngọc Đ. Theo hợp đồng, ông Trần Ngọc Đ đồng ý bán cho ông căn nhà Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà 28I) với giá 708.000.000 (bảy trăm lẻ tám triệu) đồng. Tại thời điểm này thì căn nhà trên chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên hai bên thỏa thuận là sau khi ông Trần Ngọc Đ hoàn tất thủ tục và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Trần Ngọc Đ có trách nhiệm ra công chứng sang tên cho chủ mới do ông Nguyễn Doãn T chỉ định.

Ngày 18/7/2002, ông Nguyễn Doãn T và ông Nguyễn Thế M có ký kết bản thỏa thuận hợp tác vốn kinh doanh với nội dung ông Nguyễn Thế M góp 1/3, còn ông Nguyễn Doãn T góp 2/3 tiền mua căn nhà nêu trên, việc góp vốn này Bà Nguyễn Ngọc T cũng biết nhưng không ký tên vào bản thỏa thuận hợp tác góp vốn kinh doanh.

Ngày 31/7/2002, Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở đối với căn nhà trên cho ông Trần Ngọc Đ. Theo thỏa thuận ban đầu thì ông chỉ định ông Trần Ngọc Đ ra công chứng ký kết hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Thế M, Bà Nguyễn Ngọc T. Tuy nhiên, ngày ra công chứng ký tên thì ông Nguyễn Doãn T không đi nên không biết chỉ có một mình Bà Nguyễn Ngọc T ký hợp đồng công chứng mua bán nhà với ông Trần Ngọc Đ. Sau khi biết được sự việc, ông nghĩ rằng Bà Nguyễn Ngọc T là vợ ông Nguyễn Thế M nên dù chỉ một mình Bà Nguyễn Ngọc T đứng tên nhưng vẫn là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Thế M, Bà Nguyễn Ngọc T nên ông Nguyễn Doãn T tiếp tục đưa thêm cho Bà Nguyễn Ngọc T 172.000.000 (một trăm bảy mươi hai triệu) đồng cho đủ phần góp vốn của ông là 2/3 giá trị căn nhà. Sau khi đăng bộ, Bà Nguyễn Ngọc T đưa bản chính giấy tờ nhà cho ông Nguyễn Doãn T giữ từ đó cho đến nay.

Đầu năm 2003, ông và vợ chồng ông Nguyễn Thế M, Bà Nguyễn Ngọc T có thỏa thuận miệng với nhau là ông sẽ mua 1/3 giá trị căn nhà nêu trên, giá trị căn nhà tại thời điểm này là 948.000.000 (chín trăm bốn mươi tám triệu) đồng, nên 1/3 căn nhà là 316.000.000 (ba trăm mười sáu triệu) đồng. Do vậy, ngày 27/01/2003, ông chuyển số tiền 316.000.000 (ba trăm mười sáu triệu) đồng vào tài khoản tiết kiệm của ông Nguyễn Thế M tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh Q. Sau khi thanh toán 1/3 giá trị căn nhà cho ông Nguyễn Thế M, Bà Nguyễn Ngọc T thì ông yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T xác nhận tình trạng nhà không tranh chấp để sang tên cho ông nhưng Bà Nguyễn Ngọc T không đồng ý nên ông làm đơn khởi kiện.

Nay, ông yêu cầu Tòa án xác định ông là chủ sở hữu toàn bộ căn nhà nhà Tở S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu không thì ông yêu cầu Tòa án công nhận ông được quyền sở hữu 2/3 giá trị căn nhà, đồng thời yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M phải trả cho ông số tiền 316.0000.000 (ba trăm mười sáu triệu) đồng.

*Bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:*

Trước đây, vợ chồng bà thường hay mua những căn nhà không có giấy tờ sau đó nhờ ông Nguyễn Doãn T làm hồ sơ hợp thức hóa để bán kiếm lời, vì vậy, bà quen biết với ông Nguyễn Doãn T. Năm 2002, vợ chồng bà có ý định mua nhà của ông Trần Ngọc Đ nên có hỏi ý ông Nguyễn Doãn T, do nhà của ông Trần Ngọc Đ chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nên vợ chồng bà để ông Nguyễn Doãn T đứng tên trên hợp đồng để dễ dàng lập thủ tục hợp thức hóa nhà. Do vậy, ngày 17/7/2002 và ngày 19/7/2002 ông Nguyễn Doãn T lập hợp đồng mua bán nhà với ông Trần Ngọc Đ. Tuy nhiên, chính bà là người trực tiếp thanh toán tiền mua nhà cho ông Trần Ngọc Đ chứ không phải ông Nguyễn Doãn T. Theo yêu cầu của ông Nguyễn Doãn T, ngày 12/10/2002, bà và ông Trần Ngọc Đ ra phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà và bà đã giao hết số tiền mua nhà cho ông Trần Ngọc Đ. Sau khi làm thủ tục chuyển tên cho bà thì ông Nguyễn Doãn T đòi tiền dịch vụ là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, bà

không đồng ý nên ông Nguyễn Doãn T giữ bản chính giấy tờ nhà của bà cho đến nay.

Nay, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Doãn T, bà yêu cầu ông Nguyễn Doãn T trả lại giấy tờ bản chính đối với căn nhà Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

Đối với số tiền 316.000.000 (Ba trăm mười sáu triệu) đồng mà ông Nguyễn Doãn T đã chuyển vào tài khoản của ông Nguyễn Thế M: bà cho rằng đây là khoản tiền ông Nguyễn Doãn T đã vay của vợ chồng bà nên ông Nguyễn Doãn T chuyển trả, sau khi ông Nguyễn Doãn T trả tiền, bà đã hủy bỏ hết các giấy tờ ghi nhận nợ giữa vợ chồng bà và ông Nguyễn Doãn T. Số tiền 316.000.000 (ba trăm mười sáu triệu) đồng bà đã rút ra để chi tiêu thuốc men cho ông Nguyễn Thế M. Do vậy, bà không đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Doãn T số tiền 316.000.000 (ba trăm mười sáu triệu) đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Cẩm T – ông Nguyễn Doãn T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Doãn T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Vũ K – bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phùng Thị Từ V trình bày:

Bà là người thuê nhà 28I của Bà Nguyễn Ngọc T nhưng không có đăng ký tạm trú. Bà không biết gì về vụ án giữa ông Nguyễn Doãn T và Bà Nguyễn Ngọc T và cũng không có tranh chấp gì với bất kỳ ai trong vụ án. Do vậy, ngày 27/11/2017 bà có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng – bà Nguyễn Thị Ngọc Đ trình bày: bà xác nhận ông Trần Ngọc Đ có nhờ bà đếm tiền 02 lần, bà chỉ đếm dùm còn tiền của ai đưa cho ông Trần Ngọc Đ và đưa như thế nào thì bà không biết.

Người làm chứng – ông Nguyễn Tạ Anh C trình bày: ông không biết ai là người trực tiếp giao tiền cho ông Trần Ngọc Đ và cũng không rõ ai là người mua nhà của ông Trần Ngọc Đ vì tất cả hợp đồng mua bán giao dịch bản thân ông không biết và không chứng kiến.

Vụ án đã qua nhiều lần xét xử theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm và Giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 157/2016/DS-GĐT ngày 16/8/2016 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 704/2015/DSPT ngày 15/6/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 424/2014/DS-ST ngày 23/10/2014 của Tòa án nhân dân Quận X về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, đất ở” giữa nguyên đơn – ông Nguyễn Doãn T với bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc T. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng qui định của pháp luật.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 555/2017/DSST ngày 29/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận X quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

1/ Xác định căn nhà 28I, được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 737 ngày 31/7/2002 là tài sản chung của 04 người: Ông Nguyễn Doãn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Thế M và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Ông Nguyễn Doãn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T được quyền sở hữu 2/3 căn nhà có giá trị là 1.266.666.666 (một tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu) đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M được quyền sở hữu 1/3 căn nhà có giá trị là 633.333.333 (sáu trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba) đồng.

Giao cho ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T được quyền sở hữu căn nhà Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T có trách nhiệm hoàn trả lại 1/3 giá trị căn nhà là 633.333.333 (sáu trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba) đồng cho Bà Nguyễn Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M. Buộc Bà Nguyễn Ngọc T, các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M và bà Phùng Thị Từ V giao trả căn nhà Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T.

Ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tọa lạc tại số Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T số tiền 316.000.000 (ba trăm mười sáu triệu) đồng.

3/ Cấn trừ số tiền ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T giao trả cho Bà Nguyễn Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M là 633.333.333 (sáu trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba) đồng với số tiền Bà Nguyễn Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M phải giao trả cho ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T là 316.000.000 (ba trăm mười sáu triệu) đồng. Ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T còn phải giao trả cho Bà Nguyễn Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M số tiền 317.333.333 (ba trăm mười bảy triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba) đồng.

Việc giao nhận tiền và nhà được thực hiện trong cùng một lúc do các đương sự tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị

Cẩm T chưa giao trả đủ số tiền nêu trên, thì ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T còn phải chịu lãi trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 06/12/2017 nguyên đơn – ông Nguyễn Doãn T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm tuyên buộc Bà Nguyễn Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M phải trả thêm phần lãi từ ngày 27/01/2003 đến ngày 27/11/2017 đối với số tiền 316.000.000 đồng.

- Ngày 07/12/2017, bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định căn nhà Tở S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M vì bà là người mua nhà và có đủ các giấy tờ hợp pháp. Đồng thời, tách số tiền 316.000.000 đồng ông Nguyễn Doãn T chuyển cho ông Nguyễn Thế M ra khỏi vụ án này vì ông Nguyễn Doãn T không khởi kiện đòi số tiền này và không nộp tiền tạm ứng án phí mà Tòa án vẫn giải quyết là trái qui định pháp luật.

- Ngày 12/12/2017, Viện kiểm sát nhân dân Quận X kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà số Tở S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của 04 người gồm: ông Nguyễn Doãn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Thế M và bà Nguyễn Thị Ngọc T là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án buộc ông Nguyễn Doãn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T hoàn trả 1/3 giá trị căn nhà cho Bà Nguyễn Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M là không phù hợp. Bởi lẽ: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Bà Nguyễn Ngọc T là người thanh toán số tiền đợt 3 (408.000.000 đồng) cho ông Trần Ngọc Đ trên tổng giá trị mua bán nhà ghi tại hợp đồng ngày 17/7/2002 là 708.000.000 đồng, nghĩa là Bà Nguyễn Ngọc T đã thanh toán hơn ½ giá trị nhà cho ông Trần Ngọc Đ. Việc Tòa án buộc ông Nguyễn Doãn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T hoàn trả cho Bà Nguyễn Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M giá trị thấp hơn giá trị thực tế mà Bà Nguyễn Ngọc T đã góp là gây thiệt hại quyền lợi của Bà Nguyễn Ngọc T. Mặt khác, thực tế giao nhận tiền giữa các bên với ông Trần Ngọc Đ cho thấy các bên đã thực hiện không đúng với bản thỏa thuận hợp tác góp vốn kinh doanh ngày 18/7/2002 về tỷ lệ góp. Do đó, không thể căn cứ vào bản thỏa thuận hợp tác ngày 18/7/2002 để giải quyết vụ án. Điều này đã được Tòa án nhân dân tối cao nhận định tại Quyết định giám đốc thẩm số 200/DS-GĐT ngày 22/5/2014.

Đối với số tiền 316.000.000 đồng mà ông Nguyễn Doãn T đã chuyển vào tài khoản của ông Nguyễn Thế M vào năm 2003: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Doãn T yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M phải trả cho ông Nguyễn Doãn T số tiền này cộng với tiền lãi nhưng tại phần quyết định, Tòa án cấp sơ thẩm không giải

quyết yêu cầu tính lãi của ông Nguyễn Doãn T đối với số tiền 316.000.000 đồng là chưa giải quyết triệt để yêu cầu của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X về phần xác định quyền sở hữu của hai bên đối với căn nhà Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – ông Nguyễn Doãn T trình bày: ông đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền 316.000.000 đồng mà ông đã chuyển cho ông Nguyễn Thế M. Yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T phải hoàn trả lại cho ông số tiền trên và lãi suất phát sinh từ ngày 08/11/2005 (ngày ông khởi kiện ở Ủy ban nhân dân phường H) đến ngày 29/11/2017 (ngày xét xử sơ thẩm) là 12 năm 21 ngày, với mức lãi suất 7,5%/năm, tổng số tiền là:

$316.000.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ năm } 21 \text{ ngày} \times 7,5\%/năm = 285.664.000 \text{ đồng}.$

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Bùi Văn T trình bày: Phần nhận định của bản án sơ thẩm có nêu số tiền 172.000.000 đồng ông Nguyễn Doãn T cho rằng đã giao cho Bà Nguyễn Ngọc T là không có chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại xác định ông Nguyễn Doãn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T là người sở hữu 2/3 giá trị căn nhà là không có căn cứ. Viện kiểm sát nhân dân Quận X kháng nghị phần này của án sơ thẩm là đúng, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị đối với phần này của án sơ thẩm là không có cơ sở. Đối với số tiền 316.000.000 đồng, các đương sự cũng không có chứng cứ chứng minh là tiền mua lại 1/3 giá trị căn nhà hay là tiền vay mượn riêng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Bà Nguyễn Ngọc T phải trả lại cho ông Nguyễn Doãn T số tiền trên và không chấp nhận yêu cầu tính lãi là đúng, hợp tình, hợp lý.

Bị đơn – bà Nguyễn Ngọc T trình bày: Bà yêu cầu được công nhận căn nhà 28I là thuộc sở hữu của vợ chồng bà, toàn bộ tiền mua nhà là do vợ chồng bà bỏ ra. Bà không đồng ý hoàn trả lại cho ông Nguyễn Doãn T số tiền 316.000.000 đồng và tiền lãi vì đây là tiền ông Nguyễn Doãn T trả nợ vay mượn riêng cho vợ chồng bà, không phải tiền mua lại 1/3 giá trị căn nhà 28I.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự và quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ lời khai của các đương sự, Công văn trả lời của Ủy ban nhân dân Quận X cùng các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án cho thấy có cơ sở

xác định ông Nguyễn Thế M, Bà Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Doãn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T có hùn vốn mua nhà, từ đó xác định ông Nguyễn Thế M, Bà Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Doãn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T là đồng sở hữu căn nhà 28I là có căn cứ. Đối với thỏa thuận hùn vốn ngày 18/7/2002 các bên tham gia thỏa thuận vẫn chưa thỏa thuận hủy nên đến nay vẫn giữ nguyên giá trị. Hơn nữa, đối với số tiền 180.000.000 đồng ông Trần Ngọc Đ khẳng định ông Nguyễn Doãn T là người giao, tuy nhiên số tiền 120.000.000 đồng ông không nhớ rõ ai là người giao. Do đó cần căn cứ vào hợp đồng mua bán để xác định bởi lẽ hợp đồng mua bán đã xác định rõ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là bên mua giao, đối với số tiền đợt 3 có cơ sở xác định là do Bà Nguyễn Ngọc T giao. Do đó, cần căn cứ vào biên bản thỏa thuận hùn vốn ngày 18/7/2002 để xác định ông Nguyễn Doãn T sở hữu 2/3 giá trị căn nhà, Bà Nguyễn Ngọc T sở hữu 1/3 giá trị căn nhà.

Đối với số tiền 316.000.000 đồng các đương sự không đưa ra được chứng cứ chứng minh là tiền mua lại 1/3 giá trị căn nhà hay là tiền cho vay mượn riêng. Do đó, cần yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T trả lại số tiền trên cho ông Nguyễn Doãn T, không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông Nguyễn Doãn T.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn thiếu sót khi không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông Nguyễn Doãn T nhưng không tuyên cụ thể trong phần quyết định của bản án, đồng thời không buộc ông Nguyễn Doãn T chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc T và nguyên đơn – ông Nguyễn Doãn T. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X, sửa án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Ngày 29/11/2017, Tòa án nhân dân Quận X đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 555/2017/DSST, ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Ngọc T có mặt tại phiên tòa. Ngày 06/12/2017 nguyên đơn – ông Nguyễn Doãn T kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 07/12/2017, bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung án sơ thẩm. Ngày 12/12/2017, Viện kiểm sát nhân dân Quận X ra Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và Điều 280 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của ông Nguyễn Doãn T, Bà Nguyễn Ngọc T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:



Nguyên đơn – ông Nguyễn Doãn T khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và đất ở đối với nhà đất tại số Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân Quận X có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do có kháng cáo, kháng nghị đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận X nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phùng Từ Vương, người làm chứng là ông Nguyễn Tạ Anh C, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Do đó căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Về nội dung:

Căn cứ nội dung kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X cũng như việc rút một phần kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Đối với các lần giao tiền mua nhà:

- Đối với số tiền thanh toán đợt 1 ngày 17/7/2002: Ngày 17/7/2002, ông Nguyễn Doãn T và ông Trần Ngọc Đ có ký kết với nhau Hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay. Theo hợp đồng, ông Trần Ngọc Đ đồng ý bán cho ông Nguyễn Doãn T nhà và đất tọa lạc tại Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 708.000.000 (Bảy trăm lẻ tám triệu) đồng, ông Trần Ngọc Đ đã nhận tiền theo các đợt như sau: Ngày 17/7/2002 ông Trần Ngọc Đ nhận số tiền 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng, ngày 19/7/2002 ông Trần Ngọc Đ nhận số tiền 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, các đợt nhận tiền không ghi rõ ai là người trực tiếp giao tiền cho ông Trần Ngọc Đ. Theo lời khai của ông Trần Ngọc Đ ngày 14/6/2006 và biên bản đối chất ngày 28/6/2007 thì ông Trần Ngọc Đ đã xác nhận số tiền 180.000.000 đồng đợt 1 là do ông Nguyễn Doãn T đưa. Đồng thời, theo Hợp đồng bằng giấy tay ngày 17/7/2002 có ghi nội dung: “Bên mua đặt cọc cho bên bán 300.000.000 đồng; ngày 17/7/2002: 180.000.000 đồng; ngày 19/7/2002: 120.000.000 đồng”. Tại thời điểm ngày 17/7/2002 giữa ông Nguyễn Doãn T và ông Nguyễn Thế M chưa xác lập “Biên bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh”. Do đó, có đủ căn cứ xác định ông Nguyễn Doãn T là người giao cho ông Trần Ngọc Đ số tiền 180.000.000 đồng.

- Đối với số tiền thanh toán đợt 2 ngày 19/7/2002: Ông Trần Ngọc Đ xác định không nhớ rõ ai là người giao tiền. Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Ngọc Đ xác nhận có được ông Trần Ngọc Đ nhờ đếm tiền 02 lần, bà chỉ đếm dùm còn tiền do ai đưa và đưa như thế nào thì bà không biết, tại thời điểm đếm tiền 02 lần đều có mặt ông Nguyễn Thế M, ông Nguyễn Doãn T, Bà Nguyễn Ngọc T.

Xét thấy, ngày 18/7/2002 ông Nguyễn Doãn T và ông Nguyễn Thế M có ký kết với nhau “Bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh” với nội dung hai bên cùng góp vốn mua căn nhà nêu trên với giá 708.750.000 (bảy trăm lẻ tám triệu) đồng, ông Nguyễn Thế M góp 1/3, ông Nguyễn Doãn T góp 2/3 số tiền phải trả theo thỏa thuận với chủ nhà theo từng đợt; sau khi ông Trần Ngọc Đ hợp thức hóa chủ quyền nhà thì sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Thế M, Bà Nguyễn Ngọc T, còn ông Nguyễn Doãn T giữ bản chính giấy tờ nhà. Ông Nguyễn Doãn T cho rằng số tiền 120.000.000 đồng là do ông giao. Bà Nguyễn Ngọc T cho rằng ngày 17/7/2002 và ngày 19/7/2002 ông Nguyễn Doãn T lập hợp đồng mua bán nhà với ông Trần Ngọc Đ nhưng chính bà là người trực tiếp thanh toán tiền mua nhà với ông Trần Ngọc Đ. Xét lời trình bày của ông Nguyễn Doãn T và Bà Nguyễn Ngọc T đều không có chứng cứ chứng minh, trong Hợp đồng mua bán ngày 17/7/2002 ông Trần Ngọc Đ cũng không ghi rõ ai là người giao tiền, ông Trần Ngọc Đ cũng không nhớ ai là người giao tiền. Lần giao tiền này lại diễn ra sau khi các bên đã ký biên bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh ngày 18/7/2002. Do đó, có cơ sở xác định số tiền 120.000.000 đồng là tiền vốn góp của các bên, tuy nhiên không xác định rõ bên nào góp bao nhiêu tiền nên cần xác định ông Nguyễn Doãn T giao 60.000.000 đồng, ông Nguyễn Thế M Bà Nguyễn Ngọc T giao 60.000.000 đồng là phù hợp. Án sơ thẩm xác định số tiền 120.000.000 đồng là do ông Nguyễn Doãn T giao là chưa đủ cơ sở.

- Đối với số tiền thanh toán lần 3 ngày 12/10/2002: theo hợp đồng mua bán ngày 17/7/2002, ông Trần Ngọc Đ ghi rõ “Tôi có nhận hết số tiền còn lại của Bà Nguyễn Ngọc T là 408.000.000 đồng”. Ông Nguyễn Doãn T cho rằng trong số tiền 408.000.000 đồng giao đợt này, ông có góp số tiền 172.500.000 đồng cho đủ số vốn góp là 472.500.000 đồng tương đương 2/3 giá trị căn nhà. Tuy nhiên ông Nguyễn Doãn T không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông, đồng thời Bà Nguyễn Ngọc T cũng không thừa nhận lời trình bày của ông Nguyễn Doãn T mà cho rằng toàn bộ số tiền 408.000.000 đồng là của bà. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định số tiền 408.000.000 đồng là của Bà Nguyễn Ngọc T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà Nguyễn Ngọc T cho rằng bà không hề ký vào biên bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh ngày 18/7/2002 và cũng không biết thỏa thuận này, mặc dù qua hai lần giám định xác định chữ ký và chữ viết trong thỏa thuận là của ông Nguyễn Thế M nhưng bà vẫn khẳng định chữ ký và chữ viết đó không phải của ông Nguyễn Thế M. Việc hiện nay ông Nguyễn Doãn T đang giữ bản chính Giấy chứng nhận nhà không phải do bà đưa mà do ông Nguyễn Doãn T do quen biết đã đến lấy bản chính Giấy chứng nhận tại Ủy ban nhân dân Quận X và giữ đến nay.

Hội đồng xét xử nhận thấy, qua kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân Quận X xác định việc giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 737 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 31/7/2002 do Bà Nguyễn Ngọc T đứng tên là giao cho chủ sở hữu tài sản, khi nhận bản chính Giấy chứng nhận thì người nhận phải xuất trình chứng minh nhân dân và biên nhận. Nhưng nếu đúng chủ sở hữu tài sản thì vẫn giao mặc dù không có

biên nhận. Do đó, có căn cứ xác định Giấy chứng nhận bản chính đã được giao cho Bà Nguyễn Ngọc T, việc ông Nguyễn Doãn T giữ bản chính thể hiện giữa hai bên đương sự có thỏa thuận hùn vốn mua căn nhà trên. Xét thỏa thuận ngày 18/7/2002, trong quá trình thực hiện đã có nhiều vấn đề không đúng theo nội dung thỏa thuận như: người ký công chứng sẽ do ông Nguyễn Doãn T chỉ định, tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Doãn T cho rằng nội dung ghi như vậy nhằm mục đích để em trai ông đứng tên nhưng thực tế Bà Nguyễn Ngọc T lại là người đứng tên ký hợp đồng mua bán, ngoài ra thực tế giao nhận tiền cũng đã không đúng với thỏa thuận như đã phân tích ở trên. Mặt khác, ông Nguyễn Thế M một mình ký biên bản thỏa thuận ngày 18/7/2002, không có ủy quyền của Bà Nguyễn Ngọc T và đến nay Bà Nguyễn Ngọc T vẫn không công nhận nội dung thỏa thuận đó. Cho nên, “biên bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh” ngày 18/7/2002 không có giá trị xác định tỷ lệ góp vốn mà cần căn cứ vào số tiền thực tế các bên giao để xác định giá trị sở hữu của các đương sự đối với căn nhà 28I.

[3.2] Từ những nhận định nêu trên xét thấy, tuy các bên có lập “Bản thỏa thuận góp vốn kinh doanh” với nội dung hai bên cùng góp vốn mua căn nhà nêu trên với giá 708.750.000 (Bảy trăm lẻ tám triệu) đồng, ông Nguyễn Thế M góp 1/3, ông Nguyễn Doãn T góp 2/3 số tiền phải trả theo thỏa thuận với chủ nhà theo từng đợt. Nhưng thực tế việc giao nhận tiền lại không đúng theo thỏa thuận mà các bên đã ký kết. Do đó, nội dung biên bản thỏa thuận này không thể sử dụng làm căn cứ xác định giá trị phần vốn góp của các bên mà phải căn cứ vào số tiền thực góp của các bên đã bỏ ra để xác định phần sở hữu của hai bên đương sự đối với căn nhà đang tranh chấp là phù hợp. Căn cứ những phân tích trên xác định giá trị góp vốn của các bên như sau:

- Ông Nguyễn Doãn T thực góp:  $180.000.000 + 60.000.000 = 240.000.000$  tương đương 33,9% giá trị căn nhà.
- Ông Nguyễn Thế M, bà Nguyễn Thị Ngọc T thực góp:  $408.000.000 + 60.000.000 = 468.000.000$  đồng tương đương 66,1% giá trị căn nhà.

Ông Nguyễn Doãn T và Bà Nguyễn Ngọc T thống nhất xác định giá trị căn nhà là 1.900.000.000 đồng, do đó phần giá trị của các bên thực tế sở hữu là:

- Ông Nguyễn Doãn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T sở hữu 33,9% giá trị căn nhà tương đương 644.100.000 đồng.
- Ông Nguyễn Thế M, bà Nguyễn Thị Ngọc T sở hữu 66,1% tương đương 1.255.900.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T hiện đang quản lý, sử dụng căn nhà trên, đồng thời bà cũng là người hiện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tỷ lệ vốn góp cao hơn ông Nguyễn Doãn T. Xét thấy nên giao nhà đất cho Bà Nguyễn Ngọc T, đồng thời buộc Bà Nguyễn Ngọc T hoàn lại giá trị vốn góp cho ông Nguyễn Doãn T theo tỷ lệ và giá trị đã phân tích ở trên.

Do đó, bà Nguyễn Thị Ngọc T kháng cáo yêu cầu xác định căn nhà Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà và các thừa kế của ông Nguyễn Thế M là không có căn cứ nên không được chấp

nhận. Án sơ thẩm xác định Bà Nguyễn Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M sở hữu 1/3 giá trị căn nhà và giao căn nhà trên cho ông Nguyễn Doãn T là không có cơ sở.

[3.3] Đối với số tiền 316.000.000 đồng ông Nguyễn Doãn T chuyển vào tài khoản của ông Nguyễn Thế M: Ông Nguyễn Doãn T cho rằng số tiền nêu trên tương đương 1/3 giá trị căn nhà tại thời điểm đó, mục đích chuyển tiền là mua lại giá trị phần vốn góp của ông Nguyễn Thế M Bà Nguyễn Ngọc T. Tuy nhiên ông Nguyễn Doãn T không xuất trình được văn bản thỏa thuận mua lại phần vốn góp hoặc các tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Giấy lĩnh tiền mặt ngày 27/01/2003 và Giấy gửi tiền tiết kiệm ngày 27/01/2003 không thể hiện nội dung chuyển tiền là gì. Bên cạnh đó, bà Nguyễn Thị Ngọc T không thừa nhận lời trình bày của ông Nguyễn Doãn T mà cho rằng đây là số tiền ông Nguyễn Doãn T trả nợ cho vợ chồng bà khoản nợ khác không liên quan đến việc mua bán căn nhà. Nhưng Bà Nguyễn Ngọc T cũng không có chứng cứ chứng minh. Bà Nguyễn Ngọc T xác định đã rút số tiền này và đã sử dụng chi tiêu hết cho gia đình. Bà Nguyễn Thị Ngọc T yêu cầu tách khỏi vụ án này do ông Nguyễn Doãn T không khởi kiện và không nộp tiền tạm ứng án phí mà Tòa án vẫn giải quyết là trái với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nhận thấy, việc ông Nguyễn Doãn T yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T hoàn trả lại số tiền 316.000.000 đồng là yêu cầu đã có từ đầu của nguyên đơn, đồng thời do ông Nguyễn Doãn T cho rằng đây là tiền mua lại 1/3 giá trị căn nhà nên Tòa án cần giải quyết chung trong vụ án này mới giải quyết triệt để yêu cầu của đương sự. Từ những chứng cứ chuyển tiền của ông Nguyễn Doãn T và lời thừa nhận của Bà Nguyễn Ngọc T có cơ sở xác định thực tế có việc chuyển và nhận tiền nhưng các bên đương sự không chứng minh được mục đích giao nhận tiền là gì. Do đó, không có căn cứ xác định việc chuyển tiền là nhằm thực hiện một giao dịch dân sự nào. Nay ông Nguyễn Doãn T yêu cầu Bà Nguyễn Ngọc T trả lại số tiền trên thì Bà Nguyễn Ngọc T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Doãn T, không có căn cứ tính lãi theo yêu cầu của ông Nguyễn Doãn T.

Kháng cáo của ông Nguyễn Doãn T đối với phần này của bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không chấp nhận. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X đối với nội dung này của án sơ thẩm.

[4] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Nguyễn Doãn T và bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc T. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận X theo hướng đã phân tích.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Hợp đồng mua bán và biên bản thỏa thuận hùn vốn ngày 18/7/2002 để xác định ông Nguyễn Doãn T sở hữu 2/3 giá trị căn nhà, Bà Nguyễn Ngọc T sở hữu 1/3 giá trị căn nhà. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên thực tế việc giao nhận tiền lại không đúng theo thỏa thuận mà các bên đã ký kết, thỏa thuận không được Bà Nguyễn Ngọc T là một trong các đồng sở hữu thừa nhận, nội dung biên bản thỏa thuận

này không thể sử dụng làm căn cứ xác định giá trị phần vốn góp của các bên mà phải căn cứ vào số tiền thực góp của các bên đã bỏ ra. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với nội dung này.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997; Nghị quyết 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.

Bản án sơ thẩm có thiếu sót khi không buộc ông Nguyễn Doãn T chịu án phí đối với phần yêu cầu tính lãi không được chấp nhận. Hội đồng xét xử nhận thấy cần buộc ông Nguyễn Doãn T chịu án phí theo quy định như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm. Cụ thể:

- Ông Nguyễn Doãn T được quyền sở hữu 1/3 (tương đương 33,9 %) căn nhà Tở S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 1.900.000.000 (Một tỷ chín trăm triệu) đồng x 1/3 (tương đương 33,9 %) = 644.100.000 (Sáu trăm bốn mươi bốn triệu một trăm ngàn) đồng. Như vậy, ông Nguyễn Doãn T phải chịu án dân sự sơ thẩm là 20.882.000 (Hai mươi triệu tám trăm tám mươi hai ngàn) đồng.

- Ông Nguyễn Doãn T còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền lãi 285.664.000 đồng không được chấp nhận là: 11.570.000 đồng (Mười một triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M được quyền sở hữu 2/3 (tương đương 66,1%) giá trị căn nhà Tở S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh nên phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền 1.900.000.000 (Một tỷ chín trăm triệu) đồng x 2/3 (tương đương 66,1%) = 1.255.900.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu chín trăm ngàn) đồng. Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M phải chịu là 28.255.900 (Hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi lăm ngàn chín trăm) đồng.

- Đồng thời, bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M còn phải chịu án phí trên số tiền 316.000.000 đồng buộc hoàn trả cho ông Nguyễn Doãn T. Như vậy, án phí sơ thẩm bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M phải chịu là 12.480.000 (Mười hai triệu bốn trăm tám mươi ngàn) đồng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn – ông Nguyễn Doãn T và bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc T vẫn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 305, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997; Căn cứ Nghị quyết 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Nguyễn Doãn T

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 555/2017/DSST ngày 29/11/2017 của Tòa án nhân dân Quận X.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Doãn T:

1. Xác định căn nhà Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 737 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 31/7/2002 là tài sản chung của 04 người: Ông Nguyễn Doãn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Thế M và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M được quyền sở hữu 2/3 (tương đương 66,1%) giá trị căn nhà là 1.255.900.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu chín trăm ngàn) đồng. Ông Nguyễn Doãn T, bà Nguyễn Thị Cẩm T được quyền sở hữu 1/3 (tương đương 33,9 %) giá trị căn nhà là 644.100.000 (Sáu trăm bốn mươi bốn triệu một trăm ngàn) đồng.

Giao cho bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M được quyền sở hữu căn nhà Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M có trách nhiệm hoàn trả lại 1/3 (tương đương 33,9 %) giá trị căn là 644.100.000 (Sáu trăm bốn mươi bốn triệu một trăm ngàn) đồng cho ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T. Buộc ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà Tổ S, khu phố B, phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T số tiền 316.000.000 (Ba trăm mười sáu triệu) đồng.

3/ Tổng số tiền bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M giao trả cho ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T là: 960.100.000 (Chín trăm sáu mươi triệu một trăm ngàn) đồng.

Việc giao nhận tiền và bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 737 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 31/7/2002 được thực hiện trong cùng một lúc do các đương sự tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Nguyễn Doãn T và bà Nguyễn Thị Cẩm T đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

#### 4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Nguyễn Doãn T phải chịu án dân sự sơ thẩm tổng cộng là 32.452.000 (Ba mươi hai triệu bốn trăm năm mươi hai ngàn) đồng, nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Doãn T đã nộp là 34.500.000 (Ba mươi bốn triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034254 ngày 20/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Doãn T được hoàn trả lại số tiền 2.048.000 đồng (Hai triệu không trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

4.2 Bà Nguyễn Thị Ngọc T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Thế M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 40.735.900 (Bốn mươi triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn chín trăm) đồng.

#### 5/ Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số: 0034989 ngày 12/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X.

- Ông Nguyễn Doãn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số: 0034959 ngày 06/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9; 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.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận X;
- Chi cục THADS Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

**Phùng Văn Hải**



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

**Nguyễn Thị Thu Hằng**

**Nguyễn Bá Thịnh**

**Phùng Văn Hải**