

**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: 936/2018/DSPT
Ngày: 17/10/2018
V/v tranh chấp quyền sở hữu tài
sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 Trần Thị Kim Quy

Ông Nguyễn Chí Sang

- 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:*** Ông Lê Trọng Long – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 10 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 364/DSPT
ngày 06 tháng 8 năm 2018 về việc: Tranh chấp quyền sở hữu tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 282/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án
nhân dân Quận 1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3742/2018/QĐ-PT
ngày 20/8/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 7144/2018/QĐ-PT ngày
20/9/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số 8 Đường C, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1/ Ông Dương Đình T, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số 262 , phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 005710 ngày 24/4/2017 lập tại Văn phòng Công chứng G).

2/ Ông Đào Duy Hiền P, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Chung cư P đường G, phường H, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Minh C – Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thu Nhật T, sinh năm 1996

Địa chỉ: Số 8 Đường C, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thu Nhật T: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1969, địa chỉ: Số 8 đường C, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 003673 ngày 05/4/2017 lập tại Văn phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

2. Bà Trần Thị Đoan T, sinh năm 1965

Địa chỉ: 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Đoan T: Ông Dương Đình T, sinh năm 1987, địa chỉ: Số 262, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 005710 ngày 24/4/2017 lập tại Văn phòng Công chứng G) (có mặt).

3. Trẻ Nguyễn Hoàng Y, sinh năm 2004 có cha là ông Nguyễn Văn T và mẹ là bà Trần Thị Đoan T là người đại diện theo pháp luật – (ông T có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Cẩm T sinh năm 1954 (vắng mặt)

5. Bà Lâm Thị Cẩm V, sinh năm 1979 (vắng mặt).

6. Bà Lâm Thị Khánh V, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

7. Ông Nguyễn Hiền T, sinh năm 1959 (vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Ngọc Đoan T, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 737/101A đường L, Phường Q, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Trần Thủy T, sinh năm 1963

Địa chỉ: 161 ấp 4 xã B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Trần Quốc K , sinh năm 1992, địa chỉ: 237/22/36 đường C, Phường B, quận G là người đại diện theo ủy quyền

(văn bản ủy quyền 720 ngày 11/01/2018 lập tại Văn phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

10. Công ty TNHH B (vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: Số 19B3 đường D, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Bà Trần Thái L, sinh năm 1989, giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật.

11. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ công ích Quận M

Địa chỉ: Số 28-30 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Hà Tuấn N, chuyên viên Phòng quản lý nhà và lưu trữ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 82/QĐ-DVCIQ1 ngày 16/01/2017) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 30 tháng 11 năm 2011 và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Căn nhà Số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc sở hữu nhà nước do Công ty Quản lý Kinh doanh nhà Quận M quản lý. Năm 1995, Công ty Quản lý Kinh doanh nhà Quận M cho ông Nguyễn Văn H thuê. Ngày 21/8/1999, ông H chết. Sau khi ông H chết, căn nhà được để lại cho các con và những người có tên trong hộ khẩu thường trú tiếp tục sử dụng theo quy định, gồm: Ông Nguyễn Hiền T, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu Nhật T, bà Nguyễn Ngọc Đoàn T.

Ngày 18/9/1999, ông Nguyễn Hiền T xin đổi tên thay cha tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà. Ngày 09/10/1999, Công ty Quản lý kinh doanh nhà Quận M ký hợp đồng thuê nhà số 1305/ND với ông Nguyễn Hiền T gồm một hộ 6 nhân khẩu là ông Nguyễn Hiền T, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị S, cháu Nguyễn Thu Nhật T, cháu Nguyễn Ngọc Đoàn T sử dụng, thời hạn thuê 60 tháng.

Ngày 19/10/2001, ông Nguyễn Văn T có đơn xin đứng tên hợp đồng thuê căn nhà trên thay ông Nguyễn Hiền T. Ngày 26/3/2002, Công ty Quản lý Kinh doanh nhà Quận M ký hợp đồng thuê nhà số 07988/ND với ông Nguyễn Văn T gồm một hộ 6 nhân khẩu là ông Nguyễn Hiền T, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị S, cháu Nguyễn Thu Nhật T, cháu Nguyễn Ngọc Đoàn T, thời hạn thuê là 60 tháng, diện tích sử dụng là 90,5 m².

Ngày 07/4/2002, bà và ông Nguyễn Hiền T, ông Nguyễn T đã ký tờ cam kết để ông Nguyễn Văn T thay mặt gia đình đứng tên mua hoá giá nhà. Ngày 30/10/2002, Công ty Quản lý Kinh doanh nhà Quận M và ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sở hữu đất ở

số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá mua bán theo hợp đồng là 207.100.991 đồng. Ngày 05/11/2002, hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở.

Ngày 07/01/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 384/2003 cho ông Nguyễn Văn T. Sau đó, bà nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn T chia căn nhà trên, nhưng ông Nguyễn Văn T không đồng ý.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận nhà và đất tại Số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu chung theo phần của bà, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu Nhật T; trong đó bà được sở hữu 1/6 nhà và đất nêu trên, bà Nguyễn Thu Nhật T được sở hữu 2/6 nhà và đất nêu trên. Bà đề nghị chia quyền sở hữu nhà và đất trên, theo đó bà được nhận nhà và hoàn lại tiền chênh lệch cho ông Nguyễn Văn T. Trường hợp ông Nguyễn Văn T không đồng ý, bà đề nghị phát mại nhà và đất tại số 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và chia cho bà theo tỷ lệ sở hữu của bà.

Bà đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Ngọc Đoan T số tiền mà ông Nguyễn Văn T đã ứng ra để trả tiền mua hóa giá và đóng lệ phí trước bạ nhà tương ứng với tỷ lệ mà bà được hưởng; việc bỏ tiền ra mua hóa giá nhà là sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T và không thông báo với bà về số tiền trên, do đó việc hoàn trả lại tiền bà cũng tự nguyện tính theo Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính Phủ, số tiền hóa giá nhà tương đương với 2.022.777.480 đồng, cộng với tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố là 9%/năm kể từ ngày ban hành nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ đến hết ngày 22/6/2018 là 62 tháng.

Về tiền sửa chữa nhà là 350.000.000 đồng, bà đồng ý hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T tương ứng với tỷ lệ mà bà được hưởng là 58.333.333 đồng.

- Bị đơn là ông Nguyễn Văn T do ông Dương Đình T là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do:

Căn nhà 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc diện nhà nước quản lý.

Ngày 09/4/2002, ông Nguyễn Văn T nộp đơn xin mua căn nhà số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ với sự cam kết của ông Nguyễn Hiền T, ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị S đồng ý để ông Nguyễn Văn T đứng tên mua nhà, không tranh chấp, khiếu nại (Tờ cam kết lập ngày 07/4/2002 có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường B).

Ngày 30/10/2002, Công ty Quản lý nhà Quận M đã ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sở hữu đất ở với ông Nguyễn Văn T, giá mua bán theo hợp đồng là 207.100.991 đồng. Ông Nguyễn Văn T đã đóng đầy đủ số tiền này và tiền thuế trước bạ là 1.695.900 đồng, mà không có sự đóng góp của những nhân khẩu còn lại trong hợp đồng.

Ngày 05/11/2002 Công ty Quản lý nhà Quận M và ông Nguyễn Văn T ký Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở. Ngày 07/01/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 384/2003 cho ông Nguyễn Văn T.

Việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được thực hiện theo trình tự, thủ tục chặt chẽ, hợp pháp. Tại thời điểm ông Nguyễn Văn T mua hóa giá nhà và đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà nói trên hoàn toàn không có ai tranh chấp hoặc khiếu nại, và một thời gian rất dài sau đó, cũng không có ai khiếu nại hoặc tranh chấp gì.

Các thành viên (từ 15 tuổi trở lên) có tên trong hợp đồng thuê nhà của Nhà nước và trong sổ hộ khẩu gia đình đều đã có văn bản cam kết đồng ý để cho ông Thuận được đứng tên trên hợp đồng chính thức mua hóa giá căn nhà nói trên, cam kết hoàn toàn không tranh chấp và khiếu nại.

Còn cháu Nguyễn Thu Nhật T (con của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị S) và cháu Nguyễn Ngọc Đoan T (con của ông Nguyễn Hiền T) chỉ là cháu, lúc bấy giờ còn quá nhỏ và cũng đã có cha, mẹ đại diện đồng ý ký tên cam kết nên cơ quan chức năng có thẩm quyền không yêu cầu có chữ ký đồng ý của các cháu.

Việc bà Nguyễn Thị S, có tên trong hộ khẩu và có một thời gian ở tại căn nhà nói trên chỉ là quyền cư trú (theo quy định của pháp luật về cư trú), chứ không đồng nghĩa với việc đồng sở hữu chung về tài sản (theo quy định của Bộ luật Dân sự). Từ sau khi ly hôn với ông Nguyễn T, bà S và cháu Nguyễn Thu Nhật T đã dọn ra ngoài ở không còn cư trú tại căn nhà trên.

Căn nhà Số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hợp pháp cho cá nhân ông Nguyễn Văn T, đến nay vẫn còn nguyên giá trị và hiệu lực pháp luật, không bị hủy bỏ hoặc thu hồi, nên được luật pháp công nhận và bảo hộ quyền sở hữu nhà ở cho chủ sở hữu theo Điều 5 Luật Nhà ở.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 384/2003), đối với nhà và đất tọa lạc tại Số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là một quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật, nên thuộc những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo điểm b khoản 1 Điều 80 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ trước đến nay, giữa ông Nguyễn Văn T, bà S, ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thu Nhật T, ông Nguyễn Hiền T, bà Nguyễn Ngọc Đoan T không có văn bản nào thỏa thuận về việc đại diện đứng tên, sở hữu tài sản (chung) liên quan đến căn nhà nói trên.

Tại tờ thỏa thuận ngày 28/3/2012 giữa ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Hiền T và bà Nguyễn Ngọc Đoan T được ký kết trên cơ sở tự nguyện. Nội dung

thoả thuận xác định căn nhà Số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản cá nhân của ông Nguyễn Văn T.

Mặt khác, khi chết ông Nguyễn Văn H để lại một bản di chúc thể hiện ý nguyện cho ông Nguyễn Văn T được hưởng thừa kế là căn nhà Số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn T không yêu cầu Tòa án xét tính hợp pháp của bản di chúc này vì nó không có giá trị pháp lý, không hợp pháp do tại thời điểm ông H lập di chúc nhà vẫn là của Nhà nước. Tuy nhiên, di chúc thể hiện được ý chí trong gia đình, việc mọi người ký cam kết là từ chối quyền mua nhà để ông Nguyễn Văn T một mình mua bán nhằm thực hiện ý nguyện của ông H để cho ông Nguyễn Văn T được hưởng căn nhà trên.

Do vậy, việc bà Nguyễn Thị S làm đơn khởi kiện để yêu cầu được sở hữu 1/6 giá trị tài sản nhà và đất; bà Nguyễn Thu Nhật T yêu cầu được sở hữu 2/6 giá trị tài sản nhà và đất là không có căn cứ, không có cơ sở pháp lý, nên ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S, bà Nguyễn Thu Nhật T và xác định quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 69 N, phường B, Quận M là sở hữu riêng của ông Nguyễn Văn T.

Tiền mua hóa giá nhà là 207.100.991 đồng, tiền đóng lệ phí trước bạ là 1.695.900 đồng của căn nhà nói trên là tiền của ông Nguyễn Văn T, không có sự đóng góp hoặc hùn hạp của bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn T, ông Nguyễn Hiền T, bà Nguyễn Ngọc Đoan T, bà Nguyễn Thu Nhật T. Tuy nhiên, nếu trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu của bà S, bà Nguyễn Thu Nhật T, ông Nguyễn Hiền T, bà Nguyễn Ngọc Đan T thì ai được hưởng bao nhiêu phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T tương ứng với số tiền theo trị giá thị trường hiện nay.

Tiền sửa chữa nhà là 350.000.000 đồng. Nếu phải chia căn nhà trên mà bà S tự nguyện trả thì ông đồng ý nhận.

Hiện nay, ông Nguyễn Văn T đang cho bà Trần Thái L là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH B thuê căn nhà trên, hợp đồng thuê 06 tháng và không công chứng, chứng thực.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 30 tháng 11 năm 2011 và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị S là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thu Nhật T trình bày:*

Bà Nguyễn Thu Nhật T là con duy nhất của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn T. Cha mẹ ông Nguyễn T chết trước ông Nguyễn T. Năm 2011, ông Nguyễn T chết có để lại di chúc cho bà Nguyễn Thu Nhật T toàn bộ phần tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn T trong căn nhà Số 69 đường N, phường B, Quận M. Do đó, bà Nguyễn Thu Nhật T được hưởng thừa kế phần của ông Nguyễn T là 1/6 trị giá nhà và đất tại số 69 đường N, phường B, Quận M. Mặt khác, bà Nguyễn Thu Nhật T cũng là một trong 06 nhân khẩu có tên trong hợp đồng thuê nhà nên bà Nguyễn thu Nhật T được quyền sở hữu 1/6 giá trị tài sản nhà và đất 69 đường N, phường B, Quận M. Tổng cộng bà Nguyễn Thu Nhật T yêu cầu

được sở hữu 2/6 giá trị tài sản nhà và đất 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thu Nhật T yêu cầu Tòa án công nhận nhà và đất tại số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu chung theo phần của bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thu Nhật T; trong đó bà Nguyễn Thu Nhật T được sở hữu 2/6 nhà và đất nêu trên. Bà Nguyễn Thu Nhật T và bà S đề nghị được nhận căn nhà trên và hoàn lại tiền chênh lệch cho ông Nguyễn Văn T. Trường hợp ông Nguyễn Văn T không đồng ý, bà đề nghị phát mại nhà và đất tại số 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và chia cho bà Nguyễn Thu Nhật T theo tỷ lệ sở hữu.

Bà Nguyễn Thu Nhật T đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Ngọc Đoan T số tiền mà ông Nguyễn Văn T đã ứng ra để trả tiền mua hóa giá và đóng lệ phí trước bạ nhà tương ứng với tỷ lệ mà bà Nguyễn Thu Nhật T được hưởng như bà S đã trình bày được tính theo Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính Phủ, số tiền hóa giá nhà tương đương với 2.022.777.480 đồng, cộng với tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố là 9%/năm kể từ ngày ban hành nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ đến ngày 22/6/2018 là 62 tháng.

Về tiền sửa chữa nhà là 350.000.000 đồng, bà Nguyễn Thu Nhật T đồng ý hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T tương ứng với tỷ lệ mà bà được hưởng.

- *Bà Trần Thị Đoan T do ông Dương Đình T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Văn T sống chung với nhau năm 1997 đến năm 2004 hai bên mới đăng ký kết hôn.

Căn nhà 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn H (cha ông Nguyễn Văn T). Sau khi cha mẹ ông Nguyễn Văn T chết thì các anh chị em đã lập văn bản đồng ý cho ông Nguyễn Văn T đứng tên ký hợp đồng mua bán với Nhà nước. Do đó, căn nhà thuộc quyền sở hữu riêng của ông Nguyễn Văn T.

Tiền mua hóa giá và lệ phí trước bạ căn nhà trên là tiền chung của vợ chồng bà. Trường hợp Tòa án chia căn nhà trên thì đề nghị hoàn lại cho vợ chồng bà tương ứng với số tiền theo giá thị trường hiện nay.

Trong quá trình ở tại căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M vợ chồng bà có sửa chữa hết 350.000.000 đồng. Nếu phải chia căn nhà trên mà bà S, bà Nguyễn Thu Nhật T, ông Nguyễn Hiền T, bà Nguyễn Ngọc Đoan T tự nguyện trả thì bà đồng ý nhận.

- *Ông Nguyễn Hiền T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 23/5/2013 ông Nguyễn Hiền T yêu cầu được sở hữu 1/6 giá trị căn nhà 69 đường N, phường B, Quận m, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Đơn xin rút yêu cầu độc lập ngày 14/02/2017 và Bản khai ngày 14/02/2017 ông Nguyễn Hiền T rút toàn bộ yêu cầu được sở hữu 1/6 giá trị căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và không có ý kiến hay tranh chấp liên quan đến căn nhà trên. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết tranh chấp giữa bà S và ông Nguyễn Văn T và đề nghị hoàn trả lại cho ông số tiền tạm ứng án phí 28.250.000 đồng mà ông đã nộp.

- Bà Nguyễn Ngọc Đoan T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 08/5/2013 bà Trang yêu cầu được sở hữu 1/6 giá trị căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Đơn xin rút yêu cầu độc lập ngày 10/02/2017 và Bản khai ngày 10/02/2017 bà đã rút toàn bộ yêu cầu được sở hữu 1/6 giá trị căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị được nhận lại toàn bộ số tiền án phí đã nộp, bao gồm: 28.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí và 2.000.000 đồng tiền án phí đã nộp. Bà không có ý kiến gì về vụ việc tranh chấp quyền sở hữu căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà S và ông Nguyễn Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết.

- Bà Lâm Thị Khánh V, bà Lâm Thị Cẩm V, bà Nguyễn Thị Cẩm T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Các bà đã ở trong căn nhà 69 đường N, phường B Quận M từ năm 1999 đến nay, việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và bà S các bà không có ý kiến. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để xét xử.

- Trẻ Nguyễn Hoàng Y do ông Nguyễn Văn T (cha) và bà Trần Thị Đoan T (mẹ) là người đại diện hợp pháp vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, không có ý kiến về tranh chấp gì.

- Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận M do ông Hà Tuấn N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Mọi ý kiến của Công ty xin được giữ nguyên như đã trình bày tại hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm trước đây, Công ty đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

- Công ty TNHH B do bà Trần Thái L đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt và không có ý kiến vắng văn bản gửi cho Tòa án.

- Ông Trần Quốc K là người đại diện theo ủy quyền của bà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thủy T trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Ngày 15/01/2012 bà Trần Thủy T có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Đoan T mua căn nhà 69 đường N, Quận M với giá là 515 cây

vàng SJC, bà Trần Thuỷ T đã đặt cọc cho bà Trần Thị Đoan T 15 cây vàng SJC và hẹn 30 ngày sau sẽ ra công chứng ký hợp đồng mua bán.

Do phát sinh tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và bà S nên việc mua bán không hoàn thành.

Bà Trần Thuỷ T yêu cầu người nào được sở hữu căn nhà trên thì tiếp tục hợp đồng mua bán nhà với bà như nội dung giấy nhận cọc đã cam kết ngày 15/11/2012, hoặc trả lại 15 cây vàng SJC đã nhận cọc và 15 cây vàng SJC do vi phạm hợp đồng, tổng cộng 30 cây vàng SJC tương đương 1.104.000.000 đồng.

Vụ án đã được xét xử theo trình tự sơ thẩm, phúc thẩm. Ngày 13/6/2016, Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị số 64/VC3/KNĐT-DS đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 1 xét xử sơ thẩm lại theo đúng qui định của pháp luật. Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 273/2016/DS-GĐT ngày 28/10/2016 đã chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án dân sự phúc thẩm số 103/2016/DS-PT ngày 15/01/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 51/2014/DS-ST ngày 09/9/2014 của Tòa án nhân dân Quận 1. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 1 xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 282/2018/DSST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận 1 đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thu Nhật T:

1.1. Công nhận nhà và đất số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 384/2003 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 07/01/2003) là tài sản sở hữu chung theo phần của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu Nhật T; trong đó, ông Nguyễn Văn T được sở hữu 3/6, bà Nguyễn Thị S được sở hữu 1/6 và bà Nguyễn Thu Nhật T được sở hữu 2/6 giá trị tài sản chung là nhà đất số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại nhà và đất số 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật, số tiền thu được sau khi trừ chi phí phát mại, các khoản thuế, án phí, lệ phí,... số tiền còn lại chia cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thu Nhật T theo tỷ lệ sở hữu trên.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị S đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Đoan T số tiền mua hóa giá nhà và lệ phí trước bạ là 493.894.835 đồng (Bốn trăm chín mươi ba triệu tám trăm chín mươi bốn ngàn tám trăm ba mươi lăm đồng) và tiền sửa chữa nhà là 58.333.333 đồng (Năm mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng), tổng

cộng là 552.228.168 đồng (Năm trăm năm mươi hai triệu hai trăm hai mươi tám ngàn một trăm sáu mươi tám đồng).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thu Nhật T đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Đoan T số tiền mua hóa nhà và lệ phí trước bạ 987.789.669 đồng (Chín trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi chín ngàn sáu trăm sáu mươi chín đồng) và tiền sửa chữa nhà là 116.666.666 đồng (Một trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng), tổng cộng là 1.104.456.335 đồng (Một tỷ một trăm lẻ bốn triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn ba trăm ba mươi lăm đồng).

Các đương sự thi hành ngay khi bản án có hiệu lực dưới sự giám sát của Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hiền T và bà Nguyễn Ngọc Đoan T đối với yêu cầu được sở hữu 1/6 giá trị nhà, đất 69 N, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2012/QĐ-ADBPKCTT ngày 18/02/2012 và Thông báo sửa chữa quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 36/TB-TA ngày 09/01/2013 để bảo đảm cho việc thi hành án.

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

Ngày 09/7/2018, bị đơn – ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung án sơ thẩm số 282/2018/DSST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị S trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm. Bà cũng đề nghị giao phía bị đơn sở hữu nhà và hoàn phần sở hữu của bà và phần của bà Nguyễn Thu Nhật T bằng tiền.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị huỷ bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã triệu tập đại diện bị đơn hai lần không hợp lệ nhưng vẫn đưa vụ án ra xét xử. Về nội dung bản án sơ thẩm xác định căn nhà mang số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu chung của bà S và Nguyễn Thu Nhật T và ông Nguyễn Văn T là không đúng quy định của pháp luật, đề nghị công nhận căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T và không chấp nhận yêu cầu của bà S và bà Nguyễn Thu Nhật T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tại phần thủ tục của phiên Tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có yêu cầu Hội đồng xét xử hoãn phiên Tòa vì người đại diện của

ông Nguyễn Văn T là ông Dương Đình T đã có đơn khiếu nại với nội dung cấp sơ thẩm đã triệu tập không hợp lệ nhưng vẫn xét xử vắng mặt ông.

Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm đã không thực hiện tổng đạt cho ông Dương Đình T là người đại diện ủy quyền cho bị đơn đúng quy định nhưng vẫn tiến hành xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra cấp sơ thẩm còn định giá tài sản không đúng quy định, sai đơn giá đất, áp dụng Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính Phủ để tính phần hoàn trả tiền của bà S và bà Nguyễn Thu Nhật T nhưng lại lấy giá hiện tại để buộc ông Nguyễn Văn T phải trả phần sở hữu là có mâu thuẫn. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm công nhận cho bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thu Nhật T cùng đồng sở hữu nhà với ông Nguyễn Văn T là không có cơ sở bởi lẽ ông Nguyễn Văn T là người bỏ tiền ra và đứng tên mua nhà trên cơ sở các bên có văn bản đồng ý để ông Nguyễn Văn T đứng tên mua nhà. Ông Nguyễn Văn T đã thực hiện mua nhà và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên ông Nguyễn Văn T là người có toàn quyền sở hữu căn nhà đang tranh chấp.

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 các đương sự 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: Án sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thu Nhật T là đồng sở hữu căn nhà số 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở và đề nghị Hội đồng xét xử phân chia tài sản, dành quyền sở hữu căn nhà cho ông Nguyễn Văn T. Ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho các đồng sở hữu khác. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, đề nghị Hội đồng xét xử xác định thêm quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sở hữu và phân chia tài sản chung.

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: Ngày 08/6/2018, Tòa án nhân dân Quận 1 đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 282/2018/DSST. Bị đơn – ông Nguyễn Văn T có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Đình T vắng mặt tại phiên tòa, ngày 27/6/2018 và ngày 04/7/2018 Tòa án nhân dân Quận 1 đã tiến hành niêm yết bản án nêu trên đối với ông Nguyễn Văn T và ông Dương Đình T. Đến ngày 09/7/2018, bị đơn – ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo bản

án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 1. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của của ông Nguyễn Văn T là hợp lệ và còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị S khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với nhà và đất tại số 69 đường N, phường B, Quận M, 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 1 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 1 nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Cẩm T bà Lâm Thị Cẩm V, bà Lâm Thị Khánh V, ông Nguyễn Hiền T, bà Nguyễn Ngọc Đoan T, người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ công ích Quận M, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH B và người đại diện hợp pháp của bà Trần Thủy T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

Xét cấp sơ thẩm xác định không giải quyết yêu cầu độc lập của bà Trần Thủy T vì có yêu cầu sau thời điểm cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ là có cơ sở, sau khi xét xử sơ thẩm bà Trần Thủy T cũng không kháng cáo nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cũng không xem xét giải quyết là phù hợp.

[4] Xét tại phần thủ tục của phiên Toà phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hoãn phiên Toà vì lý do cấp phúc thẩm chưa giải quyết đơn khiếu nại của ông Dương Đình T là đại diện uỷ quyền cho bị đơn, về việc khiếu nại Toà án cấp sơ thẩm tổng đạt không hợp lệ cho ông tham dự phiên Toà sơ thẩm nhưng vẫn xét xử vắng mặt ông. Nhận thấy nội dung khiếu nại của ông Dương Đình T đã được Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định lý do xét xử vắng mặt ông Dương Đình T trong bản án sơ thẩm. Nội dung này cũng trùng với nội dung kháng cáo của bị đơn. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 499 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 nội dung khiếu nại này không được giải quyết theo quy định về khiếu nại, tố cáo trong tố tụng dân sự mà sẽ được xem xét tại phiên Toà phúc thẩm. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu hoãn phiên Toà phúc thẩm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn.

[5] Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Văn T. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Về thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T kháng cáo việc Tòa án nhân dân Quận 1 đưa vụ án ra xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của ông là vi phạm pháp luật theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nhận thấy, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Đoan T có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Đình T (Giấy ủy quyền số 005710 ngày 24/4/2017 lập tại Văn phòng Công chứng G). Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Dương Đình T cung cấp cho Tòa án địa chỉ liên lạc của ông là số 262, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 14/01/2018, ông Dương Đình T có văn bản thông báo thay đổi địa chỉ liên lạc đến thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai. Theo địa chỉ ông Dương Đình T cung cấp, Tòa án nhân dân Quận 1 đã tiến hành thủ tục tổng đạt thông báo xét xử như sau:

- Lần 1: Ngày 26/4/2018, Tòa án nhân dân Quận 1 đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa lúc 08 giờ 30 phút ngày 18/5/2018 cho ông Dương Đình T là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Đoan T. Tuy nhiên tại thời điểm tổng đạt, ông Dương Đình T không có mặt tại địa chỉ thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai nên Tòa án tiến hành niêm yết theo quy định. Đồng thời, ngày 27/4/2018, Tòa án nhân dân Quận 1 cũng tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại địa chỉ: 262, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do tại thời điểm tổng đạt ông Dương Đình T vắng mặt và không có người nhận thay văn bản. Phiên tòa ngày 18/5/2018 hoãn do vắng mặt ông Dương Đình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

- Lần 2: Cũng tại địa chỉ thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai, ngày 22/5/2018 Tòa án nhân dân Quận 1 đã phối hợp với chính quyền địa phương tiến hành lập biên bản về việc không tổng đạt trực tiếp cho ông Dương Đình T và tiến hành niêm yết Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa lúc 08 giờ 30 phút ngày 08/6/2018 đối với ông Dương Đình T. Cùng ngày 22/5/2018 tại địa chỉ số 262, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Thừa phát lại Quận M cũng tiến hành lập biên bản về việc không tổng đạt trực tiếp cho ông Dương Đình T và tiến hành niêm yết Quyết định hoãn phiên tòa số 2316/2018/QĐST-DS và giấy triệu tập ngày 18/5/2018 đối với ông Dương Đình T, do tại thời điểm tổng đạt ông Dương Đình T không có mặt tại địa chỉ trên. Ngày 08/6/2018, Tòa án tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án vắng mặt ông Dương Đình T.

Nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thông báo có sự thay đổi địa chỉ liên lạc, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo địa chỉ mà đương sự cung cấp. Theo biên bản ngày 22/01/2018 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã và Công an xã B xác định: Ông Dương Đình T có hộ khẩu thường trú tại thôn T, xã B, huyện Cg, tỉnh Gia Lai nhưng không thực tế cư trú. Đồng thời tại các thời điểm tổng đạt ông Dương Đình T đều không có mặt tại địa chỉ trên. Ngoài ra, ông Dương Đình T cho biết Tòa án có liên hệ qua điện thoại với ông nhiều lần nhưng ông không đồng ý nhận văn bản do đã có người đại diện theo ủy quyền.

Căn cứ theo quy định tại Điều 177, Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đối với ông Dương Đình T là đúng quy định, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông Dương Đình T là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Đoan T là có căn cứ phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015. Tại phiên tòa, phía bị đơn có nộp tờ xác nhận của Công an xã B. Xét nội dung xác nhận này không thay đổi nhận định của cấp phúc thẩm về thủ tục tổng đạt triệu tập ông Dương Đình T trong hai lần xét xử và việc tiến hành xét xử vắng mặt ông Dương Đình T tại phiên tòa sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Văn T đối với thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị huỷ bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[5.2] Về việc xác định quyền sở hữu căn nhà số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh:

Về nguồn gốc: Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị S khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với nhà đất số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất nêu trên do ông Nguyễn Văn H thuê của Đền Hồi Giáo từ năm 1957. Ngày 06/5/1986, Xí nghiệp Quản lý nhà Quận M ký hợp đồng số 7689^B/T/B/ND cho ông Nguyễn Văn H được tạm thuê căn nhà 69 đường N, Phường B, Quận M, có diện tích sử dụng chính là 8m², diện tích sử dụng phụ là 33 m², tổng diện tích là 33 m², hợp đồng có giá trị không quá 12 tháng kể từ ngày ký.

Căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc diện Nhà nước quản lý theo Quyết định số 141/QĐ-UB/3 ngày 26/3/1993 của Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh về việc kiểm kê quản lý và hợp thức hóa sử dụng ghi rõ hợp thức hóa để ông Nguyễn Văn H và gia đình sử dụng làm nhà ở.

Ngày 05/8/1993, Xí nghiệp Quản lý nhà Quận M ký hợp đồng thuê nhà số 8487 cho ông Nguyễn Văn H thuê căn nhà nêu trên, thời hạn thuê 02 năm, diện tích thuê là 94 m².

Theo Phiếu kê khai đăng ký nhà ở cá nhân thuộc diện CB-CNV và nhân dân sử dụng ngày 08/5/1993 của Xí nghiệp Quản lý nhà - Ủy ban nhân dân Quận M, ông Nguyễn Văn H kê khai tình trạng sử dụng nhà thuê theo Quyết định số 141/QĐ-UB ngày 26/3/1993, nhân khẩu thường trú bao gồm: Ông Nguyễn Văn H; Bà Lê Thị Kim H; Ông Nguyễn Hiền T; Ông Nguyễn T; Ông Nguyễn Bửu T; Bà Huỳnh Thị A; Ông Nguyễn Minh T; Ông Nguyễn Minh Q.

Ngày 28/01/1995, Công ty Quản lý kinh doanh nhà Quận M ký hợp đồng thuê nhà số 01305 cho ông Nguyễn Văn H thuê căn nhà nêu trên, thời hạn thuê 60 tháng, các thành viên của hợp đồng thuê gồm có ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị Kim H, ông Nguyễn Hiền T và ông Nguyễn T.

Bà Lê Thị Kim H chết ngày 24/6/1996; Ông Nguyễn Văn H chết ngày 21/8/1999 (Theo Giấy chứng tử số 50/96, quyền số 01/P.BT ngày 25/6/1996 và số 24/99, quyền số 1/P.BT ngày 23/8/1999 của Ủy ban nhân dân phường B,

Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú ngày 10/3/1982 do ông Nguyễn Văn H là chủ hộ căn nhà số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Ông Nguyễn Bửu T; bà Huỳnh Thị A; ông Nguyễn Minh T; ông Nguyễn Minh Q xuất cảnh ngày 06/7/1993.

Ngày 26/3/2002, Công ty Quản lý nhà Quận M và ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng thuê nhà số 07988/ND gồm một hộ 06 nhân khẩu (Ông Nguyễn Hiền T, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị S, cháu Nguyễn Thu Nhật T, cháu Nguyễn Ngọc Đoan T) sử dụng, thời hạn thuê 60 tháng, diện tích sử dụng 90,5 m².

Ngày 07/4/2002, ông Nguyễn Hiền T, ông Nguyễn, bà Nguyễn Thị S để ông Nguyễn Văn T đứng tên mua hóa giá nhà, cam kết không tranh chấp, khiếu nại theo Tờ cam kết có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường B, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30/10/2002, Công ty Quản lý nhà Quận M đã ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở với ông Nguyễn Văn T, giá mua bán theo hợp đồng là 207.100.991 đồng. Ông Nguyễn Văn T đã đóng đầy đủ tiền hóa giá 207.100.991 đồng và tiền thuế trước bạ là 1.695.900 đồng, tổng cộng là 208.796.891 đồng, mà không có sự đóng góp của các nhân khẩu còn lại trong căn nhà.

Ngày 07/01/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 384/2003 cho ông Nguyễn Văn T.

Ông Nguyễn Văn T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông chỉ đứng tên đại diện cho ông Nguyễn Hiền T, ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị S để mua nhà là sai. Tại thời điểm mua nhà thì bà Nguyễn Thu Nhật T mới 06 tuổi nên không có điều kiện tài chính để mua nhà. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bà S được hưởng 1/6 và bà Nguyễn Thu Nhật T được hưởng 2/6 giá trị căn nhà là không thỏa đáng.

Đối với nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ thì Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê phần diện tích đang được thuê để người mua nhà ở có điều kiện cải thiện chỗ ở. Tại thời điểm Nhà nước bán hóa giá căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ theo hợp đồng thuê nhà số 07988/ND ngày 26/3/2002 thì những người đang thuê nhà gồm ông Nguyễn Hiền T, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị S, cháu Nguyễn Thu Nhật T, cháu Nguyễn Ngọc Đoan T. Do đó, đối tượng được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước là ông Nguyễn Hiền T, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị S, cháu Nguyễn Thu Nhật T, cháu Nguyễn Ngọc Đoan T. Theo Tờ cam kết ngày 07/4/2002 nội dung thể hiện ông Nguyễn Hiền T, ông Nguyễn T, bà S đồng ý cho ông Nguyễn Văn T được đứng tên trên hợp đồng mua nhà, không có nội dung nào thể hiện các ông bà từ chối quyền mua hóa giá nhà hay chuyển quyền

mua hóa giá căn nhà cho ông Nguyễn Văn T. Sau khi ông Nguyễn Văn T mua hóa giá nhà và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì các ông bà nêu trên vẫn thực tế cư trú trong căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 28/3/2012, ông Nguyễn Hiền T, bà Nguyễn Ngọc Đoan T và bà Nguyễn Ngọc A đã ký Tờ thỏa thuận xác nhận căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn T, không có tranh chấp, khiếu nại và ông Nguyễn Văn T giao cho ông Nguyễn Hiền T, bà Trần Thị Đoan T 800.000.000 đồng để mua nhà khác.

Từ những phân tích nêu trên có cơ sở xác định ông Nguyễn Văn T chỉ thay mặt những người đứng tên hợp đồng thuê nhà mua hóa giá nhà, thực tế nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn thuộc sở hữu chung của các ông bà: Nguyễn T, Nguyễn Thị S, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hiền T, Trần Thị Đoan T, Nguyễn Thu Nhật T. Không có văn bản nào thể hiện những người này từ bỏ quyền mua hóa giá nhà hoặc chuyển quyền sở hữu căn nhà cho ông Nguyễn Văn T. Ông Nguyễn Văn T là người bỏ tiền ra mua hóa giá căn nhà trên nhưng ông không thông báo cho các đồng sở hữu khác cùng đóng góp số tiền ông đã bỏ ra mua hóa giá, các đồng sở hữu khác của căn nhà cũng không có văn bản gì thể hiện là không đồng ý đóng góp tiền mua hóa giá nhà. Ông Nguyễn Văn T cho rằng căn nhà trên là tài sản riêng của ông, do ông tự bỏ tiền ra mua hóa giá không sự đóng góp của các anh chị em khác. Tuy nhiên sau khi mua và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ông vẫn để ông những người trên tiếp tục sinh sống trong căn nhà. Đến năm 2012 ông Nguyễn Văn T mới giao 800.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hiền T, bà Trần thị Đoan T mua căn nhà khác. Điều đó chứng tỏ có sự mâu thuẫn trong lời khai của ông Nguyễn Văn T, thể hiện ông Nguyễn Văn T có công nhận quyền sở hữu của bà Trần Thị Đoan T, ông Nguyễn Hiền T đối với căn nhà nêu trên. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà trên là tài sản chung của các ông bà: Nguyễn Hiền T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị S, Nguyễn Ngọc Đoan T, Nguyễn Thu Nhật T, Nguyễn T là có căn cứ. Từ đó mỗi người được hưởng 1/6 giá trị căn nhà. Riêng ông Nguyễn Văn T đã giao 800.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hiền T, bà Trần thị Đoan T để hai người này xác định không có tranh chấp, khiếu nại gì về quyền sở hữu căn nhà nên ông Nguyễn Văn T được hưởng 2/6 giá trị căn nhà là phần của ông Nguyễn Hiền T, bà Trần thị Đoan T. Vậy ông Nguyễn Văn T sở hữu tổng cộng là 3/6 giá trị căn nhà. Đối với ông Nguyễn T đã chết năm 2011, tại thời điểm ông Nguyễn T chết đã ly hôn với bà S, ông Nguyễn T và bà S chỉ có một con chung duy nhất là Nguyễn Thu Nhật T, đồng thời ông Nguyễn T có để lại di chúc cho Nguyễn Thu Nhật T được hưởng phần di sản của ông trong căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Vậy bà Nguyễn Thu Nhật T được hưởng 2/6 giá trị căn nhà nêu trên.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu chung theo phần của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu Nhật T là có căn cứ phù hợp với quy định tại điều 216 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông Nguyễn Văn T

kháng cáo nội dung này của bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5.3] Đối với số tiền mua hóa giá nhà:

Ngày 30/10/2002, Công ty Quản lý nhà Quận M đã ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở với ông Nguyễn Văn T, giá mua bán theo hợp đồng là 207.100.991 đồng. Ông Nguyễn Văn T đã đóng đầy đủ tiền hóa giá 207.100.991 đồng và tiền thuế trước bạ là 1.695.900 đồng, tổng cộng là 208.796.891 đồng, mà không có sự đóng góp của các nhân khẩu còn lại trong căn nhà. Ông Nguyễn Văn T cho rằng việc ông bỏ tiền ra mua hóa giá nhà không có sự đóng góp của ông Nguyễn T, ông Nguyễn Hiền T, bà S mà không có sự thỏa thuận nào về việc xác lập quyền sở hữu chung vì ông mua nhà cho riêng ông, không phải mua cho tất cả thành viên khác. Ông là người bỏ tiền ra mua hóa giá căn nhà trên đến nay thì giá trị căn nhà đã tăng rất nhiều so với giá mua ban đầu do biến động của thị trường, cho nên nếu như phải chia giá trị nhà thì phần giá trị tăng lên đó phải thuộc quyền sở hữu của ông. Bản án sơ thẩm buộc ông chia giá trị nhà cho bà S, bà Nguyễn Thu Nhật T theo giá thị trường nhưng bà S, bà Nguyễn Thu Nhật T trả lại tiền cho ông theo giá nhà thuộc sở hữu nhà nước là không thỏa đáng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: căn cứ xác lập quyền sở hữu của các đương sự đối với nhà đất số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là mua hóa giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước. Tại thời điểm mua hóa giá nhà năm 2002 toàn bộ tiền mua hóa giá nhà và tiền lệ phí trước bạ do ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Đoan T bỏ ra toàn bộ, không có sự đóng góp của các thành viên khác. Nay Tòa án xác định căn nhà nêu trên là tài sản chung của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu Nhật T thì bà S, bà Nguyễn Thu Nhật T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T tiền mua hóa giá nhà mà ông Nguyễn Văn T đã bỏ ra. Do các đương sự không thỏa thuận về tỷ lệ góp tiền mua hóa giá nhà hay thỏa thuận về trượt giá sau này, đồng thời hiện nay Nghị định số 61/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ đã hết hiệu lực và được thay thế bởi Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà S, bà Nguyễn Thu Nhật T phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T bà Trần Thị Đoan T số tiền tương ứng với phần mình được hưởng theo giá mua hóa giá nhà tại thời điểm hiện tại là có cơ sở và có lợi cho bị đơn. Không có cơ sở buộc bà S, bà Nguyễn Thu Nhật T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T giá trị nhà theo giá thị trường. Căn cứ công văn số: 2294/DVCI-Q1-QLN ngày 21/12/2015 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Quận M thì giá trị căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 là 2.022.777.480 đồng. Đồng thời, bà S, bà Nguyễn Thu Nhật T còn tự nguyện chịu tiền lãi theo mức lãi suất là 9%/năm kể từ ngày ban hành Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 đến ngày 22/6/2013 là 62 tháng. Như vậy, bà Sương được sở hữu 1/6 giá trị căn nhà 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nên có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu T tiền mua hóa giá nhà và tiền lãi tương ứng 493.894.835 đồng. Bà Nguyễn Thu Nhật T được

hưởng 2/6 giá trị căn nhà trên nên có trách nhiệm thanh toán số tiền mua hóa giá nhà và tiền lãi tương ứng là 987.789.669 đồng. Xét thấy, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với nội dung này là có căn cứ, hợp tình hợp lý có lợi cho bị đơn so với số tiền mà bị đơn đã bỏ ra để mua hoá giá nhà ban đầu nên chấp nhận. Kháng cáo của ông Nguyễn Văn T đối với phần này là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với số tiền ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Đoan T bỏ ra sửa chữa nhà là 350.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà S đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Đoan T tương ứng với tỷ lệ sở hữu nhà là 58.333.333 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thu Nhật T tự nguyện thanh toán cho ông Nguyễn Văn T bà Trần thị Đoan T số tiền 116.666.666 đồng tiền sửa chữa nhà tương ứng với tỷ lệ sở hữu nhà. Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và người có liên quan là phù hợp nên giữ y là có căn cứ.

[7] Đối với phần quyết định của án sơ thẩm đã tuyên: Giao Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại nhà và đất số 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật, số tiền thu được sau khi trừ chi phí phát mại, các khoản thuế, án phí, lệ phí... số tiền còn lại chia cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu Nhật T theo tỷ lệ sở hữu nêu trên. Hội đồng xét xử nhận thấy: khi xem xét yêu cầu tranh chấp sở hữu tài sản và có yêu cầu phân chia phần sở hữu cần xem xét nguyện vọng của các đương sự trong trường hợp một trong các bên muốn được sở hữu căn nhà và hoàn trả phần sở hữu còn lại cho các đồng sở hữu khác, trường hợp các bên đồng sở hữu không có khả năng nhận nhà và hoàn giá trị sở hữu thì mới phát mại tài sản để phân chia.

Do ông Nguyễn Văn T đang là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà và đất số 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn T cũng có nguyện vọng được sở hữu căn nhà và hoàn lại giá trị cho các đồng sở hữu khác, phía nguyên đơn cũng có yêu cầu nhận giá trị nhà nên cần sửa án sơ thẩm giao nhà và đất số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn T được sở hữu toàn bộ sau khi ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thu Nhật T giá trị căn nhà tương ứng với tỷ lệ sở hữu của từng người ngay khi án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 219 Bộ luật Dân sự 2005.

Theo Chứng thư thẩm định giá SGN7170/17/EXIMA ngày 26/10/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá E thì giá trị nhà và đất số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là 35.012.000.000 đồng. Các đương sự thống nhất và không có ý kiến gì về giá trị tài sản như trên. Do đó, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thu Nhật T giá trị căn nhà tương ứng với tỷ lệ sở hữu theo giá đã thẩm định, cụ thể: bà Nguyễn Thị S sở hữu 1/6 giá trị căn nhà tương đương 5.835.333.333 đồng; bà Nguyễn Thu Nhật T sở hữu 2/6 giá trị căn nhà tương đương 11.670.666.666 đồng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thu Nhật T giá trị căn nhà tương ứng thì bà S, bà Nguyễn Thu Nhật T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại nhà và đất số 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và chia tiền theo tỷ lệ sở hữu đã nêu ở trên sau khi trừ đi chi phí phát mại theo luật định.

[8] Xét đề nghị và trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho phía bị đơn không phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[9] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và sửa án sơ thẩm về phần phân chia tài sản, cũng như đề nghị xác định thêm quan hệ tranh chấp về việc phân chia tài sản. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận. Riêng phần xác định thêm quan hệ tranh chấp là phân chia tài sản, nhận thấy cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sở hữu tài sản là đúng theo quy định của điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị Quyết 03/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 03/12/2012 và khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, không cần thiết phải xác định thêm quan hệ tranh chấp là phân chia tài sản.

[10] Từ những phân tích nêu trên và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Văn T. Sửa một phần án sơ thẩm.

[11] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 29 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. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Giữ nguyên mức án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 216, 219 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí năm 2009; 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 – ông Nguyễn Văn T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 282/2018/DSST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị S và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thu Nhật T:

1. Công nhận nhà và đất số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 384/2003 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 07/01/2003) là tài sản sở hữu chung theo phần của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu Nhật T; trong đó, ông Nguyễn Văn T được sở hữu 3/6, bà Nguyễn Thị S được sở hữu 1/6 và bà Nguyễn Thu Nhật T được sở hữu 2/6 giá trị tài sản chung là nhà đất số 69 đường N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giao nhà và đất số 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn T được toàn quyền sở hữu. Buộc ông Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S 1/6 giá trị căn nhà tương đương 5.835.333.333 đồng (Năm tỷ tám trăm ba mươi lăm triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng) và hoàn trả cho bà Nguyễn Thu Nhật T 2/6 giá trị căn nhà tương đương 11.670.666.666 đồng (Mười một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị S đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Đoan T số tiền mua hóa nhà và lệ phí trước bạ là 493.894.835 đồng (Bốn trăm chín mươi ba triệu tám trăm chín mươi bốn ngàn tám trăm ba mươi lăm đồng) và tiền sửa chữa nhà là 58.333.333 đồng (Năm mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng), tổng cộng là 552.228.168 đồng (Năm trăm năm mươi hai triệu hai trăm hai mươi tám ngàn một trăm sáu mươi tám đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thu Nhật T đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Đoan T số tiền mua hóa nhà và lệ phí trước bạ 987.789.669 đồng (Chín trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi chín ngàn sáu trăm sáu mươi chín đồng) và tiền sửa chữa nhà là 116.666.666 đồng (Một trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng), tổng cộng là 1.104.456.335 đồng (Một tỷ một trăm lẻ bốn triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn ba trăm ba mươi lăm đồng).

Việc hoàn trả tiền giữa các bên được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thu Nhật T giá trị căn nhà tương ứng thì bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu Nhật T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại nhà và đất số 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật, số tiền thu được sau khi trừ chi phí phát mại, các khoản thuế, án phí, lệ phí,...số tiền còn lại chia cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thu Nhật T theo tỷ lệ sở hữu trên.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hiền T và bà Nguyễn Ngọc Đoan T đối với yêu cầu được sở hữu 1/6 giá trị nhà, đất 69 N, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2012/QĐ-ADBPCKTT ngày 18/02/2012 và Thông báo sửa chữa quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 36/TB-TA ngày 09/01/2013 để bảo đảm cho việc thi hành án.

7. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 125.506.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu năm trăm lẻ sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị S phải chịu 137.591.126 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 31.000.000 đồng theo biên lai số 06520 ngày 29/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị S còn phải nộp 106.591.126 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thu Nhật T phải chịu 167.137.690 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 59.144.000 đồng theo biên lai số 06093 ngày 29/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thu Nhật T còn phải nộp 107.993.690 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hiền T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông Nguyễn Hiền T 28.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 06874 ngày 23/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Ngọc Đoan T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà Nguyễn Ngọc Đoan T 28.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 06873 ngày 23/5/2013, 1.000.000 đồng tiền án phí đã nộp theo biên lai số 8830 ngày 12/4/2016 và 1.000.000 theo biên lai thu tiền án phí số 8969 ngày 23/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0023267 ngày 12/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu

thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 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 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu (T 30).

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

(Đã ký)

Phùng Văn Hải