

**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: 1042/2018/DS-PT  
Ngày: 15/11/2018  
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 Dương Tuấn Vinh

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung

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

Ngày 08 tháng 11 đến ngày 15 tháng 11 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 402/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án số 317/2018/DS-ST ngày 13/7/2018 của Tòa án nhân dân quận I bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4554/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 8690/2018/QĐ-PT ngày 25/10/2018 giữa:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: Kiệt 161 đường B, phường C, thành phố D, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo uỷ quyền:

Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Đường G, Khu phố 5, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Kiệt 257 đường B, phường C, thành phố D, tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

1. Ông Võ Hoàng L, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Kiệt 161 đường B, phường C, thành phố D, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Ông Nguyễn Đắc M, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Kiệt 257 đường B, phường C, thành phố D, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Đức N, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: chung cư O, 295 đường P, phường Q, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Hồ Khả S, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường G, Khu phố 5, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 6 năm 2017 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A và lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị E:

Bà A, bà K và bà E là chị em ruột, đầu năm 2008 vợ chồng bà E được biết ông T, bà U có bán một căn nhà hiện nay có địa chỉ 12/1A Đường 26, Khu phố 5, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 501.600.000 đồng nên đã giới thiệu, động viên Bà A và bà K mua căn nhà này. Sau khi Bà A và bà K thống nhất cùng góp tiền mua chung đã liên hệ với bà E và ông Hồ Khả S (chồng bà E) nhờ ông S (em rể) đại diện giao dịch với bên bán vì Bà A và bà K đang sinh sống ở Huế đi lại khó khăn. Quá trình mua nhà Bà A đã góp số tiền 303.000.000 đồng, cụ thể ngày 07/7/2008 Bà A đã chuyển vào tài khoản của bà K 200.000.000 đồng, ngày 25/7/2008 chuyển vào tài khoản của ông Hồ Khả S số tiền 83.000.000 đồng và ngày 28/7/2008 tiếp tục chuyển vào tài khoản của ông S 20.000.000 đồng. bà K góp 198.600.000 đồng và thanh toán chi phí công chứng, đóng thuế 9.800.000 đồng, tổng cộng 208.400.000 đồng.

Ngày 28/7/2008 bà K vào Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tại Phòng công chứng và đồng thời ký giấy uỷ quyền cho ông S nhận giấy chứng nhận. Do Bà A bà K là chị em nên thống nhất bà K là người đứng tên giấy chứng nhận và Bà A là người giữ giấy chứng nhận, chồng Bà A và chồng bà K không tham gia. Sau khi ông S nhận giấy chứng nhận đã giao cho bà E mang ra Huế để giao cho bà K, sau đó bà K giao giấy cho Bà A giữ theo đúng thoả thuận. Mặc dù việc thoả thuận không có giấy tờ nhưng Bà A và bà K đều thông báo cho những người thân trong gia đình biết. Năm 2017 Bà A muốn bán nhà nhưng bà K không đồng ý, bà K cho rằng giấy chứng nhận cấp cho bà nên bà có quyền quyết định, đồng thời bà K yêu cầu Bà A giao giấy chứng nhận cho bà K rồi bà K sẽ trả cho Bà A số tiền 500.000.000 đồng nhưng Bà A không đồng ý.

Do các bên không tự thoả thuận giải quyết được nên Bà A yêu cầu Toà án xác định nhà đất tại địa chỉ 12/1A đường 26 Khu phố 5, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của Bà A và bà K. Giấy chứng nhận công nhận bà K chủ sở hữu là đúng theo thoả thuận giữa Bà A và bà K nên Bà A

không yêu cầu huỷ giấy chứng nhận, đồng ý nhận giá trị nhà, đất theo tỉ lệ góp vốn 59,2%, tương đương số tiền 1.262.025.600 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K có người đại diện theo uỷ quyền là ông Phan Đức N trình bày:

bà K có chồng là ông Nguyễn Đắc M, năm 2008 bà K mua căn nhà 12/1A đường 26 Khu phố 5, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Ông M không tham gia, chỉ có bà K giao dịch và đứng tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bà K xác định căn nhà này là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà A và bà K là chị em ruột, vào thời điểm mua nhà, đất do thiếu tiền nên bà K có vay của Bà A số tiền 200.000.000 đồng, không thoả thuận lãi suất, thời hạn và không có giấy vay mượn tiền. Do bà K đang sinh sống tại Huế nên đã nhờ ông Hồ Khả S đại diện giao dịch với bên bán nhà, đến ngày 28/7/2008 bà K mới vào Thành phố Hồ Chí Minh để tham gia ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng. Ngoài số tiền 200.000.000 đồng bà K vay của Bà A, bà K có giao cho Bà A hai lần với số tiền 103.000.000 đồng nhờ Bà A chuyển vào tài khoản của ông S giúp bà K. Do nợ tiền Bà A nên sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K giao giấy cho Bà A giữ để Bà A yên tâm. Mặc dù Bà A chưa bao giờ đòi nợ nhưng năm 2017 bà K đã chủ động trao đổi yêu cầu Bà A giao giấy chứng nhận để bà K thế chấp vay tiền trả cho Bà A, do không thống nhất được khoản tiền vay nên xảy ra tranh chấp. Đến nay bà K không đồng ý với yêu cầu của Bà A, bà K đồng ý trả cho Bà A số tiền 200.000.000 đồng và yêu cầu Bà A giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho bà K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại bản tự khai ngày 25 tháng 3 năm 2018 ông Võ Hoàng L trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị A, năm 2008 vợ chồng ông có thống nhất góp tiền mua chung nhà đất tại Thành phố Hồ Chí Minh với bà K. Số tiền 303.000.000 đồng Bà A chuyển vào tài khoản của bà K và ông S là để thanh toán tiền mua nhà và đây là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của Bà A.

Ông Nguyễn Đắc M có ông Phan Đức N đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ông M là chồng của bà K, việc bà K quan hệ giao dịch mua căn nhà 12/1A đường 26 Khu phố 5, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và vay tiền của Bà A Ông M không tham gia và không biết vì không được bà K thông báo. Tuy nhiên căn nhà 12/1A đường 26 Khu phố 5, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được bà K mua trong thời kỳ hôn nhân và đã được công nhận quyền sở hữu nên đây là tài sản chung của vợ chồng. Ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà K và không có yêu cầu tranh chấp về tài sản với bà K trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 07 tháng 9 năm 2017 biên bản làm việc ngày 26 tháng 3 năm 2018, ông Hồ Khả S trình bày:

Năm 2008 ông có giới thiệu cho Bà A, bà K mua nhà, đất tại địa chỉ 12/1A đường 26 Khu phố 5, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T, bà U với giá 501.600.000 đồng. Ông là người được bà K, Bà A nhờ đại diện giao dịch trực tiếp với ông T, bà U nên ông tham gia từ giai đoạn bắt đầu thoả thuận về việc mua bán cho đến khi kết thúc giao dịch. Trong quá trình giao dịch, ông có nhận từ bà K ba lần tiền với tổng số tiền 398.600.000 đồng và nhận từ Bà A hai lần với tổng số tiền 103.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông được biết trong số tiền 250.000.000 đồng mà bà K chuyển cho ông lần thứ hai, có số tiền của Bà A là 200.000.000 đồng và của bà K là 50.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền nhận từ bà K và Bà A ông đã giao hết cho ông T bà U làm ba lần và giao dịch đã kết thúc theo đúng thoả thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2018/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận I quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị A về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản” đối với bà Nguyễn Thị K;

Xác định quyền sở hữu nhà ở có diện tích sàn 21,2 m<sup>2</sup> và quyền sử dụng đất ở có diện tích 62,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ 12/1A Đường 26, Khu phố 5, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung theo phần của bà Nguyễn Thị A, ông Võ Hoàng L và bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Đắc M.

Bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Đắc M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị A, ông Võ Hoàng L 59,2% giá trị tài sản, tương đương số tiền 1.262.025.600 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Sau khi thanh toán cho bà Nguyễn Thị A, ông Võ Hoàng L số tiền 1.262.025.600 đồng, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Đắc M được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ diện tích quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1726/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận I cấp ngày 28/4/2009.

Bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1726/2009/GCN ngày 28/4/2009 cho bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Đắc M.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 26 tháng 7 năm 2018 bị đơn Nguyễn Thị K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm,**

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo bà Nguyễn Thị K trình bày:

Đối với số tiền ông S nhận từ bà và Bà A có một phần tiền bà vay của Bà A chứ không phải là tiền góp mua chung nhà để bán lấy lời như Bà A trình bày, trong số này bà chỉ vay Bà A 200.000.000 đồng, còn 103.000.000 đồng Bà A chuyển cho ông S là tiền bà giao cho Bà A chuyển giùm vì bà trực tiếp vào Sài Gòn ký hợp đồng mua bán nếu mang theo tiền sẽ không an toàn, Bà A cùng Ngân hàng với ông S khi chuyển tiền sẽ đỡ mất phí, việc bà giao Giấy chủ quyền nhà đất cho Bà A là để làm tin cho khoản nợ nói trên. Đề nghị Tòa sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn.

Phía nguyên đơn trình bày:

Do là chị em ruột tin tưởng nhau nên giữa nguyên đơn và bị đơn không có cam kết về mua chung căn nhà, tuy nhiên những người trong gia đình đều biết việc này và bà là người chuyển một phần tiền hùn mua nhà cho ông S, bà K giao Giấy chủ quyền nhà cho bà để làm tin, đề nghị Tòa bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, y án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Theo giấy xác nhận của người bán nhà chỉ xác nhận bán cho bà K. ông S xác nhận mua giùm cho bà chị ở Huế, bà chị ở đây được hiểu là một người chứ không phải hai người như nguyên đơn trình bày. Ngoài ra nguyên đơn sử dụng những lời khai của ông S để chứng minh cho yêu cầu của mình là không khách quan vì ông S là chồng của đại diện nguyên đơn. Nội dung giấy chuyển tiền cho Nhân không thể hiện góp vốn mua chung. Lời khai của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ trực tiếp chứng minh cho yêu cầu của mình chỉ có lời khai xác nhận của các thành viên trong gia đình. Từ những phân tích ở trên Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo: Ngày 13/7/2018 Tòa án nhân dân quận I xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số án số 317/2018/DS-ST. Ngày 26 tháng 7 năm 2018 bị đơn bà Nguyễn Thị K có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 kháng cáo còn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Nội dung kháng cáo:

Hội đồng xét xử xét thấy:

1/ Bị đơn là người trực tiếp ký hợp đồng, đứng tên trên giấy chủ quyền do đó trách nhiệm chứng minh căn nhà tranh chấp là tài sản chung thuộc về nguyên đơn.

2/ Chứng cứ của nguyên đơn ngoài lời khai của những người trong gia đình, nguyên đơn không có chứng cứ nào khác như giấy thỏa thuận, thư từ... xác nhận của bị đơn về việc góp tiền chung để mua nhà.

Việc nguyên đơn chuyển tiền cho ông S cũng không ghi rõ nội dung chuyển tiền để mua chung nhà với bị đơn.

Việc nguyên đơn giữ Giấy chủ quyền nhà cũng không chứng minh được việc cùng sở hữu căn nhà này.

ông S là chồng của đại diện nguyên đơn, do đó lời khai của ông S không khách quan.

Phía nguyên đơn không có chứng cứ trực tiếp ngoài lời khai của những người trong gia đình chứng minh việc có góp tiền mua chung nhà do đó không có cơ sở xác định căn nhà số 12/1A Đường 26, khu phố 5, phường H, quận I, TP.HCM thuộc sở hữu chung của Bà A và bà K, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị K, bác yêu cầu của nguyên đơn.

Bà A có trách nhiệm hoàn trả lại giấy chủ quyền nhà cho bà K, trường hợp Bà A không thi hành, bà K được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền nợ giữa Bà A và bà K sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

### [3] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Do bị bác yêu cầu khởi kiện nên bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 49.860.858 (Bốn mươi chín triệu tám trăm sáu mươi ngàn tám trăm năm tám) đồng, nhưng được trừ vào 16.000.000 (Mười sáu triệu) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 15656 ngày 21/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà A còn phải nộp 33.860.858 (Ba mươi ba triệu tám trăm sáu mươi ngàn tám trăm năm tám) đồng.

- Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại cho bà K số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0022336 ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, sử dụng án phí, lệ Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu của nguyên đơn về tranh chấp quyền sở hữu tài sản là nhà đất tại 12/1A Đường 26, Khu phố 5, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo tỷ lệ góp vốn là 59,2% giá trị tài sản, tương đương số tiền 1.262.025.600 đồng.

Bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1726/2009/GCN ngày 28/4/2009 cho bà Nguyễn Thị K. Trường hợp Bà A không thi hành, bà K được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền nợ giữa Bà A và bà K sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

## 2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.860.858 (Ba mươi ba triệu tám trăm sáu mươi ngàn tám trăm năm tám) đồng.

- Án phí phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị K số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0022336 ngày 02/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

### **Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND quận I;
- TAND quận I;
- Chi cục THA quận I;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Dương Tuấn Vinh**