

**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: 640/2021/DS-PT  
Ngày: 29-11-2021  
V/v: Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ  
và chia tài sản chung.

**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:* Bà Võ Thị Sang

*Các Thẩm phán:* 1/ Bà Phan Thị Út

2/ Bà Doãn Thị Kim Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tăng Thị Hồng Thanh – 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 Đỗ Thị Vân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 29 tháng 11 năm 2021, tại Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự  
phúc thẩm thụ lý số 205/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2021 về việc:  
“Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ và chia tài sản chung”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của  
Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3993/2021/QĐ-PT ngày  
01 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các  
đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phan Thị L, sinh năm 1951

Địa chỉ: 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 8/7A đường L, phường B, thành phố X, tỉnh G.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Võ Văn O, sinh năm 1953  
(Có mặt).

Địa chỉ: Số 19D1, khóm Đ, phường P, thành phố X, tỉnh G. Theo Giấy ủy  
quyền số 1099 ngày 07/9/2020 lập tại Văn phòng Công chứng X.

**- Bị đơn:** Bà Đỗ Thị Mai T, sinh năm 1982 (Có mặt);

Địa chỉ: 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: 725/28 đường C, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 006445 ngày 12/4/2019 lập tại Phòng Công chứng M, Thành phố Hồ Chí Minh

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

1. Trẻ Hoàng Gia Bảo N, sinh năm 2011;

2. Trẻ Hoàng Gia H, sinh năm 2017;

*Người đại diện hợp pháp của trẻ Ngọc, Hưng:* Bà Đỗ Thị Mai T, sinh năm 1982 là người đại diện theo pháp luật (Có mặt).

Địa chỉ: 80 đường Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Ngọc Đ1, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Đ1:* Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: 725/28 đường C, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 00032035 ngày 10/10/2019 lập tại Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Ông Hoàng Văn P, sinh năm 1951(Có mặt);

Địa chỉ: 8/7A đường L, phường B, thành phố X, tỉnh G.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện đề ngày 04/9/2018, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn là bà Phan Thị L trình bày:*

Bà Phan Thị L là chủ sở hữu căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà số 80 Đường K) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK407112, số vào sổ cấp GCN: CS02058 ngày 05/12/2017. Bà L có cho con là Hoàng Văn P1 và con dâu là Đỗ Thị Mai Thi vào ở nhờ trong căn nhà trên. Nay ông P1 đã mất nên bà L muốn lấy lại nhà để sinh sống và thực hiện việc thờ cúng nhưng bà T cố tình không trả. Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T và những người đang ở trong căn nhà số 80 Đường K phải trả lại nhà cho bà L trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Bà L sẽ hỗ trợ cho bà Mai Thi số tiền 2.000.000.000 đồng theo như biên bản hòa giải ngày 31/5/2019.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Mai T về việc yêu cầu bà L chia tài sản chung là căn nhà 80 Đường K theo giá trị thực tế là 4.500.000.000 đồng bà L không đồng ý. Bà L chỉ yêu cầu giao trả nhà còn những trang thiết bị, vật dụng trong nhà, bà T có quyền lấy đi. Về số tiền 3.000.000.000 đồng bà T nói là chuyển

cho bà L để hùn mua nhà là không đúng. Vì năm 2015, bà L mua căn nhà số 80 Đường K, với giá 7,500.000.000 đồng, do không đủ tiền mua nên bà L bán căn nhà số 37/2 đường Nguyễn Ngọc Lộc, Phường B, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và vay thêm Ngân hàng Thương mại cổ phần Q 3.000.000.000 đồng. Cụ thể, ngày 18/3/2015, bà L và chồng là ông P được Ngân hàng Thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Tỉnh G (gọi tắt là NGÂN HÀNG Q) cho vay 3.000.000.000 đồng, nhưng ghi mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh mua bán thuốc tây để tính lãi thấp, thực tế là vay để mua căn nhà số 80 đường Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, để hợp thức hóa cho việc bổ sung vốn kinh doanh nên ông P phải chuyển tiền vào tài khoản của con trai là ông P1, sau đó ông P1 chuyển lại để thanh toán tiền mua nhà, do ông P bận làm việc nên mới chuyển tiền vào tài khoản của bà T ghi nội dung là trả tiền hàng, thực chất là giữa ông P và bà T không có mua bán bất cứ hàng hóa gì. Sau đó, ngày 19/3/2015, bà Mai Thi mới chuyển 3.000.000.000 đồng lại cho bà L nên trong phiếu chuyển tiền không có ghi nội dung.

Việc bà T tranh chấp số tiền góp vốn mua nhà theo yêu cầu phản tố, bà L với tư cách là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông P1, không có bất cứ ý kiến hoặc yêu cầu gì liên quan đến số tiền bà T nói là hùn mua nhà.

Bà L xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông P1 gồm có: Cha là ông Hoàng Văn P, mẹ là bà Phan Thị L, vợ là bà Đỗ Thị Mai T và 02 con là Hoàng Gia Bảo N và Hoàng Gia H. Bà L xác định căn nhà số 80 Đường K là tài sản riêng của Bà L, không liên quan đến ông P. Chi phí giám định hợp đồng vay tiền ngày 14/3/2015 và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bà L tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết.

*Tại Bản tự khai, các biên bản hòa giải, bị đơn bà Đỗ Thị Mai T trình bày:*

Vào năm 2015, bà T cùng bà Phan Thị L mua căn nhà số 80 Đường K. Do hùn tiền ít hơn và bà L có hứa cho căn nhà này cho vợ chồng bà T nên tin tưởng để bà L đứng tên một mình. Bà L hứa căn nhà số 80 Đường K hoàn thành sẽ chuyển tên cho vợ chồng bà T làm chủ sở hữu, nhưng chẳng may chồng bà T đột ngột qua đời vào ngày 26/01/2018, khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã có. Do bất đồng ý kiến về nơi sinh sống nên bà L đòi lại nhà nên bà T không đồng ý và yêu cầu bà L chia tài sản chung theo tỷ lệ phần góp vốn 3.000.000.000 đồng. Theo biên bản định giá ngày 02/6/2020 của Hội đồng định giá thì căn nhà trên có giá trị là 11.492.384.000 đồng nên bà T yêu cầu chia 4.500.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải 11/12/2020, người đại diện theo ủy quyền của bà T thay đổi một phần đơn yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu chia giá trị là 3.000.000.000 đồng. Đối với các vật dụng, trang thiết bị hiện đang có trong nhà bà T không yêu cầu chia, Bà T giao nộp những chứng cứ là bản Sao kê giao dịch tài khoản tiền gửi không kỳ hạn ngày 10/5/2019, trong đó ngày 19/3/2015, bà T có chuyển khoản cho bà L số tiền 3.000.000.000 đồng để góp vốn mua nhà. Ông P là chồng bà L có chuyển khoản cho bà T số tiền 3.000.000.000 đồng, đây là trả tiền hàng vì giữa bà T và ông P có mua bán hàng hóa là thuốc tây.

Trong quá trình sống trong căn nhà 80 Đường K cho đến nay, bà T không sửa chữa, tôn tạo thêm giá trị cho căn nhà nên không yêu cầu xem xét công sức, chỉ yêu cầu chia phần giá trị góp vốn mua nhà theo yêu cầu phản tố.

Số tiền bà T chuyển khoản cho bà L để hùn tiền mua nhà là tài sản riêng của bà T không liên quan đến ông P1. Bà T xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông P1 gồm có: cha là ông Hoàng Văn P, mẹ là bà Phan Thị L, vợ là bà Đỗ Thị Mai T và 02 con là Hoàng Gia Bảo N và trẻ Hoàng Gia H.

Tính đến thời điểm 11/12/2020, căn nhà 80 đường Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh không có thay đổi hiện trạng và thêm bất cứ người nào khác vào ở trong nhà

*\* Tại Bản tự khai, ông Nguyễn Trọng Đ với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Đ1 và bà Mai Thi (đại diện theo pháp luật cho các trẻ Bảo Ngọc và Gia Hưng) trình bày:*

Không có ý kiến về yêu cầu của bà L và yêu cầu của bà T, sẽ chấp hành theo quy định pháp luật và bản án của Tòa án.

*\* Tại Bản tự khai, Ông Hoàng Văn P trình bày:*

Căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà Phan Thị L. Ông P không có ý kiến gì đối với yêu cầu đòi nhà của bà L và xin được vắng mặt trong các buổi hòa giải và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị L.

Buộc bà Đỗ Thị Mai T và những người đang sinh sống trong căn nhà số 80 đường Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh gồm trẻ Hoàng Gia Bảo N, trẻ Hoàng Gia H và bà Trần Ngọc Đ1 phải giao trả căn nhà trên cho bà Phan Thị L ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị L hỗ trợ cho bà Đỗ Thị Mai T số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Mai T về yêu cầu phân chia tài sản chung là căn nhà 80 đường Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền bà Đỗ Thị Mai T được nhận là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà Phan Thị L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Đỗ Thị Mai T phải chịu chi phí định giá tài sản. Các đương sự đã nộp xong.

4. Về án phí: Bà Đỗ Thị Mai T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng án phí chia tài sản chung, nhưng được trừ vào số tiền 51.430.000 (Năm mươi một triệu bốn trăm ba mươi nghìn) đồng bà Mai Thi đã tạm nộp án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0015008 ngày 10/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đỗ Thị Mai T còn phải nộp số tiền 40.870.000 (Bốn mươi triệu tám trăm bảy mươi nghìn) đồng.

Hoàn trả lại cho bà Phan Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0009899 ngày 15/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/5/2021, bị đơn bà Đỗ Thị Mai T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn là bà Phan Thị L không rút đơn khởi kiện, bị đơn bà Đỗ Thị Mai T không rút đơn phản tố đồng thời cũng không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Người kháng cáo bị đơn bà Đỗ Thị Mai T có người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Trọng Đ trình bày:*

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Mai T là không đúng, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Vì căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh do bà L và bà Mai Thị cùng góp vốn mua chung với giá là 7.500.000.000 đồng. Trong đó, bà Mai Thị góp vốn với số tiền là 3.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng là của bà L. Do bà L là mẹ chồng, đồng thời có hứa là khi mua xong sẽ cho vợ chồng bà T toàn quyền sở hữu nhà đất nêu trên nên bà T tin tưởng để bà L đứng tên trên Giấy chứng nhận. Việc góp vốn được thực hiện bằng cách là ngày 19/3/2015 bà T chuyển khoản cho bà L số tiền 3.000.000.000 đồng vào Ngân hàng Achi nhánh C, nhằm mục đích bà L thực hiện tất toán với khoản vay của chủ nhà cũ là ông Âu Dương M và bà Lại Thị Loan với Ngân hàng A để xóa thế chấp và lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất về để ngày 20/3/2015 ra Công chứng thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T về việc chia tài sản chung là nhà đất số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, buộc bà L phải chia tài sản chung cho bà T theo tỷ lệ góp vốn là 4.500.000.000 đồng. Trường hợp bà L không đồng ý chia tài sản chung thì yêu cầu bà L trả lại số tiền là 3.000.000.000 đồng mà bà T đã chuyển khoản cho bà L ngày 19/3/2015 cùng với tiền lãi theo quy định của pháp luật.

- *Nguyên đơn bà Phan Thị L có người đại diện theo uỷ quyền là ông Võ Văn O trình bày:*

Căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh được mua với giá là 7.500.000.000 đồng, bằng tiền của bà L, đã được Sở Tài nguyên

và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK407112, số vào sổ CS02058 ngày 05/12/2017. Việc bà T cho rằng góp vốn 3.000.000.000 đồng để cùng mua căn nhà trên là không đúng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Mai T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn P trình bày:*

Căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà Phan Thị L. Ông P không có ý kiến gì đối với yêu cầu đòi nhà của bà L. Việc bà Mai Thị cho rằng đã chuyển khoản cho bà L số tiền 3.000.000.000 đồng để hùn tiền mua căn nhà 80 Đường K là không đúng. Vì số tiền này là do ông P và vợ ông là bà L vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Tỉnh G (gọi tắt là NGÂN HÀNG Q) 3.000.000.000 đồng vào ngày 18/3/2015, mục đích vay là để mua căn nhà số 80 Đường K, nhưng khi làm thủ tục vay thì ghi mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh mua bán thuốc tây sẽ được Ngân hàng tính lãi thấp. Để hợp thức hóa cho việc bổ sung vốn kinh doanh nên ông P phải chuyển tiền vào tài khoản của con trai là ông P1, sau đó ông P1 chuyển lại cho bà L để thanh toán tiền mua nhà, do ông P1 bận làm việc nên ông P mới chuyển tiền vào tài khoản của con dâu là bà T và ghi nội dung là trả tiền hàng, thực chất là giữa ông và bà T không có mua bán bất cứ hàng hóa gì. Sau đó, ngày 19/3/2015, bà T mới chuyển vào Ngân hàng Achi nhánh C 3.000.000.000 đồng lại cho bà L nên trong phiếu chuyển tiền từ bà T cho bà L không ghi nội dung để làm gì. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Mai T là đúng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Mai T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc Đ1 có người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Trọng Đ trình bày:*

Bà Đ1 là mẹ ruột của bà T ở chung trong căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, không có ý kiến về yêu cầu đòi nhà của bà L cũng như yêu cầu chia tài sản chung của bà T, sẽ chấp hành theo quy định pháp luật và bản án của Tòa án.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trẻ Hoàng Gia Bảo N và trẻ Hoàng Gia H có người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị Mai T trình bày:*

Trẻ Hoàng Gia Bảo N và trẻ Hoàng Gia H không có ý kiến và yêu cầu trong vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Về hình thức: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà T cho rằng đã góp vốn 3.000.000.000 đồng từ số tiền mua bán thuốc tây với ông Hoàng Văn P để cùng với bà L, ông P mua nhà đất số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không chứng minh được giữa hai bên có giao dịch mua bán hàng hóa. Bà T cũng cho rằng số tiền 3.000.000.000 đồng bà góp là để cho người bán thực hiện giải chấp. Tuy nhiên, theo Hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản và kết quả xác minh tại NGÂN HÀNG A, xác định nhà đất đã được giải chấp trước thời điểm bà T chuyển số tiền 3.000.000.000 đồng cho bà L (ngày 19/3/2015). Toàn bộ giao dịch đặt cọc, mua bán, thanh toán tiền đều do ông P và bà L thực hiện, không có sự tham gia của bà T. Như vậy, bà T không chứng minh được nguồn gốc của số tiền 3.000.000.000 đồng là của mình và cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cùng góp vốn mua nhà đất trên. Ngoài ra, bị đơn phản tố yêu cầu chia tài sản chung nên phải xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ và chia tài sản chung” mới phù hợp.

Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Mai T, giữ nguyên bản án sơ thẩm và bổ sung, điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm vấn công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Mai T làm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Phan Thị L khởi kiện bị đơn bà Đỗ Thị Mai T yêu cầu trả lại căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tranh chấp Đòi nhà cho ở nhờ. Bị đơn bà Đỗ Thị Mai T có đơn phản tố yêu cầu bà Phan Thị L chia tài sản chung là nhà đất của căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tranh chấp Chia tài sản chung nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp “Đòi nhà cho ở nhờ và Chia tài sản chung”. Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh xác định tranh chấp là “Đòi nhà cho ở nhờ” là chưa chính xác cần phải rút kinh nghiệm.

[3]. Về nội dung: Bị đơn bà Đỗ Thị Mai T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Phan Thị L chia tài sản chung là nhà đất số 80 Đường K Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo giá trị hiện tại được chiết tính theo tỷ lệ góp vốn là 4.500.000.000 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 05805 ngày 20/3/2015 đối với căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố

Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông Âu Dương Minh, bà Lại Thị Loan với bà Phan Thị L. Tất cả các giao dịch của việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất từ khi đặt cọc, mua bán và thanh toán tiền đều do bà L và ông P thực hiện, không có sự tham gia của bà T. Ngày 05/12/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK407112, số vào sổ cấp GCN: CS02058 cho bà Phan Thị L. Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định bà Phan Thị L là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L là có căn cứ.

[3.1]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Mai T.

Bị đơn bà T cho rằng đã góp vốn 3.000.000.000 đồng cùng với bà L để mua nhà đất số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, nên yêu cầu được chia tài sản chung theo tỷ lệ góp vốn là 4.500.000.000 đồng. Bị đơn cung cấp Sao kê giao dịch tài khoản tiền gửi không kỳ hạn ngày 10/5/2019 của Ngân hàng TMCP Q (NGÂN HÀNG Q) chứng minh bà T đã chuyển vào tài khoản của bà L số tiền 3.000.000.000 đồng vào ngày 19/3/2015. Nguồn gốc số tiền này là do bà vay của ông Trần Văn Tuấn theo Hợp đồng vay tiền ngày 14/3/2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ là người đại diện ủy quyền của bị đơn bà T xác định nguồn gốc số tiền 3.000.000.000 đồng là do ông Hoàng Văn P chuyển vào tài khoản của bà T tại NGÂN HÀNG Q với nội dung thanh toán tiền hàng cho bà Đỗ Thị Mai T vào ngày 18/3/2015 do ông P trả tiền mua bán hàng thuốc tây cho bà T vì các bên có giao dịch mua bán. Do đó, đây là số tiền của bà T sở hữu hợp pháp. Sau đó, ngày 19/3/2015 bà T đã chuyển vào tài khoản của bà L số tiền này để góp vốn mua nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P xác định giữa hai bên không hề có giao dịch mua bán, làm ăn nào. Số tiền 3.000.000.000 đồng là do ông P, bà L vay của NGÂN HÀNG Q – Chi nhánh Tỉnh G theo Hợp đồng cho vay kiêm khế ước nhận nợ số 021A/125/HĐCV/115-11 ngày 18/3/2015, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh mua bán thuốc tây, thực chất ông bà vay số tiền này với mục đích mua nhà nhưng làm hồ sơ vay kinh doanh để hưởng lãi suất ưu đãi hơn. Vì vậy, sau đó ông P chuyển khoản 3.000.000.000 đồng cho bà T với nội dung thanh toán tiền hàng để hợp thức hóa việc vay tiền của NGÂN HÀNG Q. Theo Hợp đồng cho vay kiêm khế ước nhận nợ số 021A/125/HĐCV/115-11 ngày 18/3/2015 tại NGÂN HÀNG Q thể hiện ông P, bà L vay số tiền 3.000.000.000 đồng của NGÂN HÀNG Q – Chi nhánh Tỉnh G, với mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh mua bán thuốc tây, phương thức giải ngân là chuyển khoản vào tài khoản của ông P tại NGÂN HÀNG Q – Tỉnh G. Cùng ngày, ông P chuyển vào tài khoản của bà T tại NGÂN HÀNG Q – PGD L. Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc số tiền 3.000.000.000 đồng là phù hợp với các chứng cứ trên. Ông P chuyển khoản 3.000.000.000 đồng thanh toán tiền hàng cho bà T để hợp thức hóa việc vay tiền của NGÂN HÀNG Q.



[3.2]. Xét thấy, tại Sao kê giao dịch tài khoản tiền gửi không kỳ hạn ngày 10/5/2019 của Ngân hàng TMCP Q vào ngày 18/3/2015, bà T mới nộp tiền mở tài khoản, cùng ngày ông P chuyển khoản 3.000.000.000 đồng nội dung *“Hoàng Văn P ck thanh toán tiền hàng cho bà Đỗ Thị Mai T”*, đến ngày 19/3/2015, bà T chuyển khoản 3.000.000.000 đồng cho bà L, nội dung *“Đỗ Thị Mai Thị chuyển tiền cho Phan Thị L”* Tại phiên tòa bà T xác nhận giữa hai bên có giao dịch mua bán nhưng không có hợp đồng mua bán hay hóa đơn, chứng từ chứng minh hàng hóa giao dịch, đồng thời cũng trình bày từ trước đến giờ các bên cũng không có giao dịch mua bán hàng hóa nào. Như vậy, lời trình bày của bà T là không có căn cứ và không phù hợp với thực tế.

[3.3]. Xét, việc bà T cho rằng số tiền 3.000.000.000 đồng chuyển khoản cho bà L để góp vốn mua căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh không được bà L, ông P thừa nhận. Sao kê giao dịch tài khoản tiền gửi không kỳ hạn ngày 10/5/2019 của NGÂN HÀNG Q do bà T cung cấp cũng không thể hiện nội dung chuyển tiền để góp vốn để mua nhà, ngoài ra bà T cũng không có chứng cứ nào để chứng minh cho việc góp vốn. Toàn bộ hợp đồng mua bán nhà bao gồm Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do bà Phan Thị L ký kết, không hề có tên bà Đỗ Thị Mai T. Do đó, việc bà T cho rằng có góp vốn mua căn nhà số 80 Đường K Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ.

[3.4]. Ngoài ra bà T còn cho rằng, tại thời điểm mua, nhà đất này đang bị thế chấp ở Ngân hàng TMCP A, nên bà T góp số tiền này trả cho người bán để thực hiện giải chấp.

Xét thấy, tại biên bản cung cấp thông tin, tài liệu của Ngân hàng cổ phần thương mại Axác định: *“căn nhà số 80 đường Đường K, Phường B, Quận M đảm bảo cho vụ trả nợ vay 2.000.000.000 đồng tại NGÂN HÀNG A. Ngày 16/3/2015 bà Nguyễn Thị Bích Ngọc đã nộp tiền và thanh lý các khoản vay trên. Sau khi thanh lý, tài sản trên không còn đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay tại NGÂN HÀNG A và trong cùng ngày, NGÂN HÀNG A đã hoàn trả tài sản cho chủ tài sản/ chủ sử dụng là ông Âu Dương M và bà Lại Thị Loan”*, còn lời khai của bị đơn: *“Để hoàn tất thanh toán cho người bán là ông bà Âu Dương Minh, Lại Thị Loan thì bên mua phải đặt cọc một khoản tiền vừa đủ để tất toán khoản vay của bán do người bán đang thế chấp căn nhà 80 cho Ngân hàng A(chi nhánh C) thì bà T sử dụng số tiền 3.000.000.000 đồng của mình để góp vốn để mua căn nhà trên theo hình thức chuyển vào Ngân hàng Achi nhánh C 3.000.000.000 đồng vào ngày 19/3/2015”*. Theo Hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản số 01160315/HĐUN ngày 16/3/2015 tại NGÂN HÀNG A cũng như kết quả xác minh tại NGÂN HÀNG A, xác định ngày 16/3/2015 nhà đất đã được giải chấp, ngày 19/3/2015 bà T chuyển tiền cho bà L. Như vậy, nhà đất đã được giải chấp trước thời điểm bà T chuyển số tiền 3.000.000.000 đồng cho bà L. So sánh hai lời khai trên Hội đồng xét xử xét thấy lời khai của bà T không phù hợp với trình tự thời gian cũng như quy trình từ giải chấp khoản nợ vay cho đến khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

[4]. Đối với yêu cầu của bị đơn trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thì yêu cầu bà L trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng bà T đã chuyển cho bà L cùng với tiền lãi theo pháp luật quy định. Nhận thấy, việc yêu cầu bà L trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng mà bà T đã chuyển cho bà L cùng với tiền lãi theo pháp luật quy định ở Tòa án cấp sơ thẩm bà T không yêu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của bị đơn Đỗ Thị Mai Thi là không có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận.

Phản quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên không xem xét.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Mai T là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Mai T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Mai T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 khoản 3 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166 và Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 9 và Điều 10 của Luật nhà ở năm 2014

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Mai T.

- Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1]. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị L.

Buộc bà Đỗ Thị Mai T và những người đang sinh sống trong căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh gồm trẻ Hoàng Gia Bảo N, trẻ Hoàng Gia H và bà Trần Ngọc Đ1 phải giao trả căn nhà số 80 Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phan Thị L ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị L hỗ trợ cho bà Đỗ Thị Mai T số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Mai T về việc yêu cầu phân chia tài sản chung là căn nhà 80 đường Đường K, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền bà T được nhận là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

[3]. Về chi phí tố tụng khác: Bà Phan Thị L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Đỗ Thị Mai T phải chịu chi phí định giá tài sản. Các đương sự đã nộp đủ.

[4]. Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Mai T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng án phí chia tài sản chung, nhưng được trừ vào số tiền 51.430.000 (Năm mươi một triệu bốn trăm ba mươi nghìn) đồng bà T đã tạm nộp án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0015008 ngày 10/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T còn phải nộp số tiền 40.870.000 (Bốn mươi triệu tám trăm bảy mươi nghìn) đồng.

Hoàn trả lại cho bà Phan Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0009899 ngày 15/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Đỗ Thị Mai T phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0052959 ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đỗ Thị Mai T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận M;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận M;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- Dương sự;
- Lưu (T25).

## **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Võ Thị Sang**





