

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 361/2020/DS-PT

Ngày 26/8/2020

*V/v “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở,
quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp
đồng mua bán nhà”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2020, tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2019/DSPT ngày 01/10/2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1077/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2321/2020/QĐPT-DS, ngày 11 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Kim Ng, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: 421E Lake Wood Rd West Palm Beach, FL 33405-2909, Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 17/7D1, đường 22, Khu phố 7, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Huỳnh Hữu T, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số 294/45/3 đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 109/14 Đường L, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Địa chỉ: 421E Lake Wood Rd West Palm Beach, FL 33405-2909, Hoa Kỳ.

3.2. Ông Nguyễn Hoài T, sinh năm 1973 (có mặt);

3.3. Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1975 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 27/68, đường số 9, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T, bà H: Bà Đặng Thị Thúy H, sinh năm 1974; địa chỉ:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà H: Bà Đoàn Thị Thu Hiền, bà Bùi Thị Hồng Giang – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Bùi Gia và Cộng sự, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.4. Ông Lê Huỳnh Công D, sinh năm 1975 (có mặt);

3.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 86/36/18, đường số 14, Phường 8, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 170/40D8, đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 109/14 Đường L, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Lê Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3.8. Bà Lê Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số 240/14 Đường C, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Lê Thanh T, sinh năm 1974 (vắng mặt);

3.10. Bà Nguyễn Thị Bích N sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 66, đường số 2, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1972 (vắng mặt);

3.12. Ông Bùi Minh D, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.13. Bà Nguyễn Thị Kiều Tr, sinh năm 1991 (vắng mặt);

3.14. Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1996 (vắng mặt);

3.15. Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 294/45/3 (số cũ 170/40/D8), đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.16. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 109/14 Đường L, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.17. Bà Lê Nguyễn Kim M, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Địa chỉ: 294/45/3 đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;
địa chỉ liên lạc: 109/14 Đường L, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.18. Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Trụ sở: Số 278 đường N, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Dương T – Trưởng phòng.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 23/10/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/12/2017 cùng lời khai tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng trình bày:*

Khoảng năm 2005, nguyên đơn – bà Kim Ng (sau đây gọi tắt là bà Kim) là mẹ kế của các ông, bà Lê Huỳnh Hữu T, Lê Huỳnh Công D, Lê Huỳnh Ngọc P và Lê Huỳnh Ngọc L về Việt Nam chơi và nhờ các ông, bà tìm đất để mua và tiến hành xây dựng nhà cho các ông, bà D, P, L và T cùng ở.

Khi tìm được đất, ông T báo cho bà Kim biết lô đất của ông Đặng Văn Mạnh diện tích 64m², tại Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bán với giá 30.000 USD (đô la Mỹ). Bà Kim đồng ý mua lô đất này.

Năm 2006, bà Kim nhiều lần gửi tiền về Việt Nam nhờ ông T mua lô đất nói trên của ông Mạnh, đồng thời tiến hành xây dựng nhà. Căn nhà này hiện nay mang số 294/45/3 (Số cũ là 170/40/D8) đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi xây dựng nhà, gia đình ông T, gia đình ông D và bà Huỳnh Thị T (mẹ của ông T và ông D) cùng vào ở.

Ngày 03/11/2006, tại Văn phòng luật sư Trương Đình Tùng các ông, bà: Lê Huỳnh Công D, Lê Huỳnh Ngọc P, Lê Huỳnh Ngọc L và Lê Huỳnh Hữu T cùng ký tên vào “Cam kết đứng tên giữ tài sản”, nội dung xác định nhà, đất nói trên của vợ chồng ông Lê Văn P, bà Kim, các ông bà chỉ đứng tên giữ; người đứng tên không có đóng góp gì, không đòi hỏi quyền lợi và không chuyển nhượng tài sản cho người khác khi chưa có sự đồng ý của ông P và bà Kim.

Năm 2008, nhà và đất này hoàn công và được Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0935/2008/UB.GCN ngày 19/02/2008, nhưng chỉ có ông D và ông T đứng tên trên giấy chứng nhận.

Năm 2011, bà Kim và chồng là ông Lê Văn P về Việt Nam và yêu cầu ông D, ông T trả nhà, đất nói trên. Hai bên đến Văn phòng luật sư Trương Đình Tùng lập “Biên bản làm việc” ngày 30/6/2011, với nội dung: Ông P và bà Kim yêu cầu ông D và ông T giao trả nhà, đất; ông D và ông T đồng ý trả nhưng đề nghị vợ chồng bà Kim hỗ trợ cho hai ông mỗi người 300.000.000 đồng để tìm chỗ ở khác. Bà Kim chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông T 200.000.000 đồng và ông D 100.000.000 đồng, nhưng sẽ về suy nghĩ lại yêu cầu của ông D và ông T.

Năm 2014, bà Kim có thông báo gửi hai ông D và T để yêu cầu trả nhà trống cho bà. Sau đó, bà Kim gửi cho ông T 150.000.000 đồng để nhờ ông T giao cho ông D và yêu cầu gia đình ông D phải dọn ra khỏi nhà, đồng thời làm thủ tục chuyển nhượng phần nhà đất lại cho một mình ông T đứng tên dùm cho bà Kim. Ông D đồng ý nhận số tiền 150.000.000 đồng và đã dọn ra khỏi nhà, ký hợp đồng tặng cho lại nhà, đất nói trên cho một mình ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Năm 2016, ông T báo cho bà Kim về tình trạng nhà xuống cấp trầm trọng cần sửa chữa. Bà Kim và ông P đã gửi trên 200.000.000 đồng về để ông T sửa chữa nhà.

Năm 2017, bà Kim về Việt Nam yêu cầu ông T ủy quyền lại cho người bà Kim chỉ định để bán nhà. Ông T đồng ý nên hai bên đã tiến hành thủ tục ủy quyền, nhưng sau khi bà Kim đi thì ông T hủy bỏ văn bản ủy quyền và không giao trả nhà, ông T yêu cầu bà Kim phải hỗ trợ cho gia đình ông một chỗ ở khác mới trả nhà. Yêu cầu này của ông T là hết sức vô lý vì bà Kim đã giúp đỡ gia đình ông T quá nhiều mà không đòi hỏi bất kỳ điều gì. Thời gian hơn mười năm, gia đình ông T ở trong căn nhà do bà Kim bỏ tiền ra mua, hàng tháng bà Kim còn gửi tiền về hỗ trợ sinh hoạt phí cho gia đình ông T.

Ngày 22/11/2017, ông Lê Huỳnh Hữu T đã bán nhà, đất nói trên của bà Kim cho ông Nguyễn Hoài T tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh dù ông T biết rõ nhà, đất này không thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của ông. Do đó, việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông T là có sự lừa dối. Tuy nhiên, ông T dù biết rõ mình bị ông T lừa dối nhưng vẫn không nộp đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tuyên giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối hay tố cáo ông T về tội lừa đảo để buộc ông T hoàn trả số tiền ông đã bỏ ra. Điều này cho thấy, ông T không phải là người ngay tình khi mua căn nhà này.

Về tổng số tiền mà bà Kim đã chuyển về cho ông T để mua đất và xây dựng nhà cụ thể như sau:

- Năm 2005, vợ chồng bà Kim và giao trực tiếp cho ông T số tiền 10.000 (mười nghìn) đô la Mỹ để ông T tìm mua đất (không có chứng cứ).

- Ngày 06/10/2005, bà Kim gửi cho bạn tên Châu Phước 2.500 (hai nghìn năm trăm) đô la Mỹ (bà Châu Phước sinh năm nào, địa chỉ ở đâu hiện nay không biết, không thể cung cấp theo yêu cầu của Tòa án). Cùng thời điểm này, ông P gửi cho ông Lê Danh 2.500 (hai nghìn năm trăm) đô la Mỹ. Hai khoản tiền này đưa thêm cho ông T tìm mua đất.

- Ngày 19/10/2005, bà Kim gửi tiếp cho ông T số tiền 35.200 (ba mươi lăm nghìn hai trăm) đô la Mỹ tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank). Mục đích chuyển tiền này là để mua đất.

- Năm 2011 trước khi vợ chồng bà Kim trở về Mỹ, ông bà có để lại cho ông T số tiền 5.000 (năm nghìn) đô la Mỹ để tu bổ nhà nếu cần. Việc chuyển tiền này không có chứng từ, biên nhận.

- Năm 2015, bà Kim đưa cho ông T 150.000.000 đồng để trả cho ông D với lý do đây là tiền trả công trông nom nhà và hỗ trợ ông D dọn ra ngoài ở.

- Năm 2016, bà Kim và ông P gửi về khoảng 200.000.000 đồng để ông T sửa chữa nhà.

Ngoài ra, bà Kim còn nhiều lần gửi tiền về Việt Nam cho ông T qua dịch vụ chuyển tiền Western Union với số tiền là 2.700 (hai nghìn bảy trăm) đô la Mỹ và qua Công ty chuyển tiền Anh Minh (ông P gửi) với số tiền là 8.820 (tám nghìn tám trăm hai mươi) đô la Mỹ. Việc chuyển tiền này là để ông T sửa chữa nhà và hỗ trợ ông T chi phí sinh hoạt hàng ngày.

Tổng số tiền tạm tính: 66.720 (sáu mươi sáu nghìn bảy trăm hai mươi) đô

la Mỹ và 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 23/10/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/12/2017, bà Kim Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét:

1/ Yêu cầu tòa án công nhận bà Kim được sở hữu nhà đất đang tranh chấp và yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản này để bà Kim được nhận toàn bộ giá trị (vì bà Kim Ng có quốc tịch Mỹ, không thuộc diện được sở hữu nhà đất tại Việt Nam);

2/ Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 41119, quyền số 11TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/11/2017 ký giữa ông Lê Huỳnh Hữu T và ông Nguyễn Hoài T là vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật dân sự và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 140419.CT ngày 18/04/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thành Đô.

Nguyên đơn không đồng ý với lời trình bày của ông T về việc ông T có đóng góp số tiền 100.000.000 đồng và ông D có đóng góp số tiền 20.000.000 đồng vào việc sửa chữa nhà. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoài T; đồng thời yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án.

** Bị đơn - ông Lê Huỳnh Hữu T và ông Nguyễn Văn Dũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày tại hồ sơ vụ án như sau:*

Về nguồn gốc: Nhà và đất tại số 294/45/3 (số cũ 170/40/D8) đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được ông T mua bằng giấy tay của ông Đặng Văn Mạnh vào ngày 09/12/2005. Diện tích mua 64m² (4mx16m), giá 30.000 (ba mươi nghìn) đô la Mỹ, giao tiền làm 02 lần, lần thứ nhất đặt cọc 12.500 (mười hai nghìn năm trăm) đô la Mỹ và lần thứ hai giao 17.500 (mười bảy nghìn năm trăm) đô la Mỹ sau khi ông Mạnh xin giấy phép xây dựng đứng tên ông Mạnh. Toàn bộ số tiền mua này là do ông Lê Văn P (cha ông T) gửi về thông qua ngân hàng Sacombank 35.200 USD.

Sau khi mua đất và có giấy phép xây dựng, ông T tiến hành xây dựng nhà với kết cấu: 01 trệt, 01 lầu, 01 lửng và 01 sân thượng. Tiền xây dựng bao nhiêu không nhớ, nhưng từ nguồn tiền dư trong số tiền ông P gửi về mua đất và sau đó có gửi thêm. Ông T và ông D (anh ông T) có góp tiền để xây nhà.

Ông T xác nhận toàn bộ tiền mua đất và tiền xây dựng là do ông P và bà Kim gửi về, trong đó ông T có đóng góp khoảng 100.000.000 đồng và ông D góp 25.000.000 đồng; ngoài ra không có ai đóng góp gì. Việc ông T góp 100.000.000 đồng là tự ông T đưa cho ông Sĩ xây nhà (ông Sĩ đã chết, không nhớ họ và tên, địa chỉ của vợ, con ông Sĩ để cung cấp), ông T xác nhận ông D có đóng góp 25.000.000 đồng. Việc góp tiền của ông T và ông D không có chứng cứ. Việc xây dựng không ký hợp đồng với ai mà tự ông T đứng ra thuê ông Nguyễn Văn Sĩ xây dựng (không có hợp đồng, không còn chứng cứ về việc mua vật liệu xây dựng hay trả tiền công xây dựng để cung cấp). Xây dựng trong khoảng thời gian là 06 tháng, sau đó gia đình ông T, gia đình ông D và mẹ ông T là bà Huỳnh Thị T chuyển vào ở. Khoảng năm 2007 hoặc 2008 (không nhớ rõ), ông Đặng Văn Mạnh sang tên nhà, đất cho ông T và ông D.

Ông T xác nhận có ký tên vào tờ cam kết đứng tên giùm lập ngày 03/11/2006 và biên bản làm việc ngày 30/6/2011 tại Văn phòng luật sư Trương Đình Tùng (tài liệu do nguyên đơn cung cấp).

Khoảng năm 2014, 2015 bà Kim yêu cầu ông D sang tên nhà đất nói trên lại cho ông T mục đích là để gia đình ông D ra khỏi nhà. Bà Kim gửi cho ông T để ông T đưa cho ông D 150.000.000 đồng. Ông D đồng ý nhận số tiền này và dọn ra khỏi nhà, đồng thời ra công chứng tặng cho lại nhà đất nói trên cho một mình ông T đứng tên.

Ông T thừa nhận đã nhận những số tiền sau đây từ bà Kim và ông P: 2.500 (hai nghìn năm trăm) đô la Mỹ nhận từ ông D, 35.200 (ba mươi lăm nghìn hai trăm) đô la Mỹ nhận tại ngân hàng Sacombank, 100.000.000 đồng năm 2016 để sửa chữa nhà và 150.000.000 đồng nhận từ bà Kim để đưa cho ông D sang tên.

Ngoài ra, ông T còn nhận từ ông P và bà Kim số tiền 6.600 (sáu nghìn sáu trăm) đô la Mỹ thông qua công ty chuyển tiền Anh Minh và 2.700 (hai nghìn bảy trăm) đô la Mỹ thông qua dịch vụ chuyển tiền Western Union. Tuy nhiên, đây là tiền sinh hoạt phí mà ông P và bà Kim hỗ trợ gia đình ông và nhờ ông cho bà con, họ hàng chứ không phải là tiền xây nhà. Khi ông T chuyển tiền cho họ hàng cũng không có chứng cứ và những người này đã chết nên không cung cấp được họ tên và địa chỉ cho tòa án. Những khoản tiền còn lại mà nguyên đơn trình bày, ông T không thừa nhận.

Nay, ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã giải thích các quy định của pháp luật cho ông hiểu trong trường hợp Tòa án

chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đã hiểu rõ các quyền và nghĩa vụ của mình nhưng ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án này, kể cả yêu cầu bà Kim phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà ông đã đóng góp vào việc xây dựng nhà.

Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoài T. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông và ông T sẽ tự giải quyết với nhau về hợp đồng mua bán nhà, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông đã được Tòa án thông báo kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 140419.CT ngày 18/04/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thành Đô. Ông không đồng ý với kết quả thẩm định giá này. Ông đã được Tòa án giải thích về việc ông có quyền yêu cầu Tòa án tiến hành định giá hoặc thẩm định giá lại đối với tài sản tranh chấp, nhưng ông không yêu cầu.

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

1. Ông Lê Văn P có văn bản trình bày:

Trước đây, vợ ông là bà Kim có ý muốn gửi tiền về Việt Nam mua một lô đất xây nhà ở, để có nơi nghỉ ngơi khi về Việt Nam thăm người thân. Nhưng khi tìm hiểu thì biết được theo luật Việt Nam không cho người nước ngoài như bà Kim được mua và đứng tên sở hữu nhà đất.

Cũng thời gian này, bà Kim thấy các con riêng của ông là Lê Huỳnh Công D, Lê Huỳnh Hữu T, Lê Huỳnh Ngọc L và Lê Huỳnh Ngọc P không có nhà ở, phải ở nhờ nhà mẹ ông tại số 240/14 Đường C, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là căn nhà trệt, gác ván với diện tích khoảng 70 m² nhưng có 04 hộ (33 người) ở chung với nhau. Từ đó, bà Kim đã bàn bạc với ông và các con để gửi tiền về nhờ các con ông tìm mua giùm đất và xây dựng nhà ở, cụ thể những lần vợ chồng ông về Việt Nam và gửi tiền cho Tài như sau:

Lần về năm 2005, trước khi sang Mỹ vợ ông có giao cho ông T số tiền tương đương 10.000 (mười nghìn) đô la Mỹ để tìm mua đất. Sau đó, ông T báo là đã tìm được đất và giá bán là 30.000 (ba mươi ngàn) đô la Mỹ, chủ đất là ông Đặng Văn Mạnh.

Cùng ngày 06/10/2005, vợ ông gửi cho bạn tên là Châu Phước 2.500 (hai nghìn năm trăm) đô la Mỹ, ông gửi cho ông D 2.500 (hai nghìn năm trăm) đô la Mỹ để nhờ hai người này đưa cho ông T.

Ngày 19/10/2005, vợ ông đã gửi tiếp về cho ông T số tiền 35.200 (ba mươi lăm nghìn hai trăm đô la Mỹ tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) để ông T trả tiền mua đất và xây nhà.

Năm 2008, nhà đất hoàn công và được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0935/2008/UB-GCN ngày 19/02/2008, do hai con của ông là ông D, ông T đứng tên và trực tiếp quản lý, sử dụng.

Lần về năm 2011, cũng trước khi đi vợ ông có để lại cho ông T số tiền tương đương 5.000 (năm nghìn) đô la Mỹ để tu bổ nhà nếu cần, nhưng quá trình sử dụng nhà, ông T không hề tu bổ. Năm 2014, vợ ông có thông báo gửi cho ông D và ông T yêu cầu giao trả nhà trống để bán và hỗ trợ các con mỗi đứa một ít tiền. Đến tháng 11 năm 2015, chỉ có gia đình ông D là dọn ra khỏi căn nhà. Lúc D dọn ra khỏi nhà thì vợ ông có trả cho ông D 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu) đồng tiền công đã trông nom nhà. Sau đó không biết khi nào thì ông D đã tự làm thủ tục tặng cho phần nhà đất do ông D đứng tên giùm bà Kim cho một mình ông T, cũng không hỏi ý kiến bà Kim.

Sau khi D dọn ra ngoài, thì T báo là nhà đã xuống cấp trầm trọng cần sửa nhiều (vợ ông có nhờ con là P chụp lại cảnh nhà xuống cấp). Vợ ông lại tiếp tục gửi tiền về để sửa chữa nhà, phí tổn trên 200.000.000 đồng như T đã tính và báo. Do được sửa chữa năm 2016 nên căn nhà mới được khang trang và mới như hiện nay. Chứng từ gửi tiền sửa chữa nhà vợ ông gửi qua dịch vụ Western Union.

Sau khi sửa chữa nhà xong, thì vợ ông có yêu cầu ông T trả nhà hoặc bán nhà. Ông T bảo không tự tìm người mua được nên vợ ông yêu cầu ông T ủy quyền cho Luật sư để bán. T và vợ ông cùng đến Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng ủy quyền để Luật sư Lan tìm người mua bán nhà. Khi vợ chồng ông quay về Mỹ thì ông T đã tự ý hủy hợp đồng ủy quyền với Luật sư Lan.

Ngày 22/11/2017, vợ chồng ông hay tin ông T đã tự ý bán nhà đất nêu trên tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hoài T. Giá bao nhiêu thì ông không rõ. Ngày 24/11/2017, bà Kim khởi kiện ông T.

Toàn bộ nhà đất nêu trên là do vợ ông đã bỏ tiền riêng của bà ấy ra để mua đất và xây dựng nhà ở. Quá trình hình thành và nguồn gốc như đã nêu trên. Các con ông là những người chỉ quản lý, sử dụng chứ không có bất kỳ đóng góp

nào vào nhà đất trên, đúng sự thật như bản cam kết đứng tên giữ tài sản mà các con ông đã cam kết với vợ ông năm 2006 tại Văn phòng luật sư Trương Đình Tùng. Mặc dù có tên ông trong bản cam kết nhưng toàn bộ nhà đất, tiền gửi về mua đất cất nhà là của riêng vợ ông, ông không có đóng góp gì. Chính vì vợ ông nhờ các con đứng tên giữ và quản lý nhà đất trên nên hàng tháng bà ấy đều gửi tiền về để trả công cho các con.

Nay tuổi đã cao, trong người có nhiều bệnh nên ông không thể về nhiều lần để tham gia quá trình giải quyết vụ kiện, nên ông xin quý Tòa án cho ông nộp bản khai và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết, hòa giải, xét xử vụ án. Ông kính yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Hủy hợp đồng tặng cho phần nhà đất mà ông D ký tặng cho ông T vào tháng 11/2015 để trả lại phần nhà đất Tài đứng tên giữ cho vợ ông.

- Ông T giao trả nhà trống và sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà, đất nêu trên cho người đại diện cho bà Kim đứng tên hoặc giao trả giá trị nhà và đất theo thời giá cho bà Kim.

2. Ông Nguyễn Hoài T trình bày tại hồ sơ vụ án như sau:

Vào ngày 21/11/2017, ông có nhờ em là Lê Thanh T đứng ra đặt cọc số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng để mua căn nhà số 294/45/3 (số cũ 170/40/D8) đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lê Huỳnh Hữu T và bà Nguyễn Thị M (vợ ông T). Giá mua bán là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Ngày 22/11/2017, khi ra ký hợp đồng tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, ông đã đưa thêm cho ông T số tiền là 2.650.000.000 (hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng, giao dịch tại Ngân hàng Sacombank trên đường N, quận G. Ông còn giữ lại số tiền là 50.000.000 đồng. Trong thời gian tiến hành làm thủ tục đóng thuế, thì ông nhận được quyết định của Tòa án về việc cấm chuyển dịch căn nhà trên, nên các nghĩa vụ thuế và lệ phí trước bạ của ông và ông T chưa đóng cho nhà nước, ông cũng chưa tiến hành đăng bộ. Ông là người mua bán ngay tình, đúng pháp luật, hợp đồng mua bán giữa ông và ông T được công chứng hợp pháp, nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông có đơn yêu cầu độc lập: Đề nghị công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 41119, quyền số 11TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/11/2017 giữa ông và ông Lê Huỳnh Hữu T, bà Nguyễn Thị M là hợp pháp, để ông được làm thủ tục sang tên theo đúng quy định.

Tòa án đã giải thích cho ông hiểu quyền và nghĩa vụ của ông trong trường hợp Tòa án chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đã hiểu rõ các quyền và nghĩa vụ của mình trong vụ án này nhưng ông chỉ có yêu cầu độc lập là công nhận hợp đồng mua bán nhà nói trên giữa ông và ông T. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì ông sẽ khởi kiện ông T trong vụ án khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của ông trong vụ án này.

Ông đã được Tòa án thông báo kết quả thẩm định giá. Ông không đồng ý với kết quả thẩm định giá này, ông đã được Tòa án giải thích về việc ông có quyền yêu cầu Tòa án tiến hành định giá hoặc thẩm định giá lại đối với tài sản tranh chấp nhưng ông không yêu cầu.

3. Bà Lê Thị Minh H trình bày:

Bà thống nhất với nội dung trình bày của ông Nguyễn Hoài T (chồng bà). Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chồng bà là người mua bán ngay tình, đúng pháp luật. Nay, ông T có yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán giữa ông T và ông T thì bà hoàn toàn đồng ý.

4. Ông Lê Huỳnh Công D trình bày như sau:

Cha ông tên Lê Văn P và bà Kim là bạn bè từ xưa. Sau đó, mỗi người có gia đình riêng và con riêng. Khoảng năm 1993, bà Kim về Việt Nam chơi và phát sinh tình cảm với cha ông. Sau khi về Mỹ, bà Kim mang thai, cha ông ở Việt Nam cũng ly hôn với mẹ ông. Sau khi ly hôn, cha ông nuôi hai con gái là Lê Huỳnh Ngọc L và Lê Huỳnh Ngọc P, mẹ ông nuôi hai con trai là: Lê Huỳnh Hữu T và ông.

Khoảng năm 1997, bà Kim bảo lãnh cho cha ông sang Mỹ và làm thủ tục bảo lãnh cho ông và Lan đi, nhưng anh em ông không đi được. Các anh chị em ông về sống chung với bà nội tại số 240/14 Đường C, Phường 10, Quận 3. Ngôi nhà này của bà nội ông, diện tích khoảng 70 m², trong nhà có khoảng 05 hộ gia đình (tổng số người sống trong nhà khoảng 37 người). Do hoàn cảnh khó khăn nên bà Kim gợi ý gửi tiền về mua đất, xây dựng nhà cho 04 anh em ông ở. Vì vậy, cuối năm 2005, bà Kim có gửi tiền về cho ông T (em ruột ông). Số tiền bà Kim gửi bao nhiêu thì ông không biết chính xác nhưng ông có nghe nói là khoảng 40.000 (bốn mươi nghìn) đô la Mỹ; đồng thời cha ông là ông P có gửi về cho ông số tiền là 2.500 (hai nghìn năm trăm) đô la Mỹ, ông nhận số tiền này và đưa ngay cho Tài. Ông không biết bà Kim có gửi số tiền 2.500 (hai nghìn năm

trăm) đô la Mỹ cho bà Châu Phước để bà này đưa cho Tài hay không. Sau đó rất nhiều lần, bà Kim và cha ông về Việt Nam đều đưa tiền cho ông T để mua đất và xây dựng hoàn thiện nhà.

Sau khi mua đất và xây dựng căn nhà mang số 170/40D8 (nay là số 294/45/3) đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Để tạo lòng tin, bốn anh em ông gồm ông, ông T, bà Lan và bà Phượng lập bản cam kết đứng tên giùm tài sản ngày 03/11/2006 tại Văn phòng luật sư Trương Đình Tùng với nội dung: Căn nhà số 170/40 đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh không phải là tài sản của bốn anh em ông, mà là tài sản thuộc quyền sở hữu của cha ông là ông Lê Văn P và mẹ kế là bà Kim. Anh em ông chỉ đứng tên giùm tài sản này và không có sự đóng góp nào đối với việc mua tài sản nói trên; đồng thời cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào và sẵn sàng ký tên trên các giấy tờ liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào khi có sự đồng ý bằng văn bản của ông P và bà Kim. Tại thời điểm này, do chưa có chủ quyền nhà nên ông T cung cấp thông tin căn nhà này số 170/40 đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, nên trong Giấy cam kết ghi số nhà này; nhưng thực tế sau khi cấp giấy thì căn nhà này mang số 170/40D8 (nay là số 294/45/3) đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xây dựng nhà xong, gia đình ông, gia đình ông T và mẹ ông là bà Huỳnh Thị T về ở. Em gái ông là bà Phượng vẫn ở nhà bà nội, còn bà Lan thì lập gia đình và ở quê.

Khi ông T làm giấy tờ nhà, ông T tính đứng tên nhà một mình nhưng do vợ ông chủ đất thông báo cho ông biết nên ông yêu cầu ông T để ông cùng đứng tên nhà đất. Lúc đó, ông nghĩ là căn nhà không phải tài sản của mình nên không kêu hai em gái là bà Phượng và bà Lan cùng đứng tên nhà. Vì vậy, khi được cấp chủ quyền nhà đất thì chủ sở hữu ghi trên giấy tờ là ông và ông T. Toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất nói trên đều do ông T giữ, ông không giữ bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến căn nhà này. Sau đó, ông không biết bà Kim có tiếp tục gửi tiền về hàng tháng cho Tài hay không.

Năm 2011, bà Kim về và muốn lấy lại nhà nên các bên ra Văn phòng luật sư Trương Đình Tùng lập và ký tên vào biên bản làm việc ngày 30/6/2011, nội dung: Ông và ông T đồng ý trả nhà đất nhưng đề nghị bà Kim hỗ trợ cho anh em ông mỗi người 300.000.000 đồng để làm ăn, nhưng bà Kim chỉ đồng ý hỗ trợ mỗi người 200.000.000 đồng và suy nghĩ thêm đối với yêu cầu của ông và Tài.

Sau đó, gia đình ông và gia đình ông T vẫn tiếp tục ở trong căn nhà nói trên; bà Kim cũng không đề cập đến vấn đề hỗ trợ tiền cho ông và Tài như biên bản làm việc ngày 30/6/2011.

Một thời gian dài sau, ông T nói ông đã có nhà nên phải dọn ra khỏi nhà để trả nhà lại cho bà Kim. Ông nói với ông T là ông mua nhà nhưng còn thiếu 200.000.000 đồng và xin bà Kim hỗ trợ cho ông số tiền này để trả nợ; nhưng ông T nói bà Kim chỉ cho ông 150.000.000 đồng. Thực tế trong thời gian này ông và bà Kim hoàn toàn không liên lạc với nhau, ông chỉ nghe ông T nói lại nội dung nói trên. Sau đó, ông T hẹn ông đến Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh để lấy số tiền 150.000.000 đồng. Tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, ông T làm hết các thủ tục và yêu cầu ông ký tên vào hợp đồng tặng cho nhà đất số 170/40D8 (nay là số 294/45/3) đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên ông T. Thời điểm đó, ông nghĩ bà Kim có đưa tiền cho ông T để ông T yêu cầu ông ký hợp đồng tặng cho này và nhận số tiền 150.000.000 đồng, nên ông mới ký vào hợp đồng tặng cho nhà. Sau khi ký hợp đồng tặng cho, ông T và vợ là bà Nguyễn Thị M có đưa cho ông số tiền 150.000.000 đồng. Một ngày sau khi ký hợp đồng tặng cho nhà, gia đình ông dọn ra khỏi nhà. Từ đó về sau ông không biết gì về chuyện sửa chữa nhà, ông cũng không liên lạc gì với ông T cũng như bà Kim.

Trong tháng 12 năm 2017 (ông không nhớ ngày), ông T có gọi điện thoại cho ông nói rằng ông T đã bán căn nhà nói trên nhưng không nói rõ bán bao nhiêu tiền. Ông T yêu cầu ông đến nhà của bà Phượng để chia cho ông số tiền bán nhà là 300.000.000 đồng và chia cho bà Phượng số tiền 300.000.000 đồng, nhưng ông trả lời ông T rằng tiền đó không phải của ông nên ông không lấy. Ông T có liên lạc lại với ông một lần nữa nhưng ông không nghe máy nên từ đó đến nay, giữa ông và ông T không liên lạc với nhau.

Đối với tiền sửa chữa xây dựng: Ông có đưa cho ông Hai xây dựng (họ tên không nhớ) 20.000.000 đồng để xây dựng nhà, đưa 5.000.000 đồng cho ông Mạnh để lấy sổ hồng nhưng những lần đưa tiền này không có chứng cứ cung cấp. Ông không biết ông T góp bao nhiêu tiền trong việc xây dựng nhà. Ngoài ông và Tài thì không có ai góp tiền xây dựng nhà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có ý kiến gì. Nếu bà Kim nhận lại được căn nhà tranh chấp thì ông mong muốn bà Kim hỗ trợ thêm cho vợ chồng ông số tiền như bà Kim đã hứa ban đầu là 200.000.000 đồng, nhưng ông đã nhận 150.000.000 đồng còn thiếu 50.000.000 đồng. Đối với số

tiền 25.000.000 đồng mà ông đã đóng góp vào căn nhà này, ông không yêu cầu giải quyết. Ông cũng không có bất kỳ yêu cầu độc lập nào để tranh chấp với các đương sự khác trong vụ án này.

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc P trình bày: Nhất trí ý kiến của chồng là ông D.

6. Bà Lê Huỳnh Ngọc P, bà Lê Huỳnh Ngọc L trình bày: Thống nhất như trình bày của ông D và xác định nhà đất tranh chấp là của bà Kim gửi tiền nhờ ông T và ông D mua đất, xây nhà và đứng tên dùm cho bà Kim.

7. Bà Nguyễn Thị M (ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Dũng đại diện) trình bày: Ông có cùng ý kiến như ông và bị đơn là ông Lê Huỳnh Hữu T đã trình bày trong phần đại diện cho bị đơn và không bổ sung thêm.

8. Ông Lê Thanh T trình bày:

Ngày 21/11/2017, ông có đứng ra đặt cọc giùm cho anh là ông Nguyễn Hoài T để mua căn nhà số 294/45/3 đường T, Phường 16, quận G của ông Lê Huỳnh Hữu T và vợ ông T là bà Nguyễn Thị M. Số tiền đặt cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng là của ông T.

9. Bà Nguyễn Thị Bích N trình bày:

Ngày 21/11/2017, chồng bà là ông Lê Thanh T đứng tên đặt cọc giúp cho anh là ông Nguyễn Hoài T mua căn nhà của ông Lê Huỳnh Hữu T. Bà hoàn toàn không liên quan đến việc mua bán trên.

10. Bà Huỳnh Thị T trình bày:

Căn nhà đang tranh chấp số 294/45/3 (số cũ 170/40/D8) đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là do ông Lê Văn P (là chồng cũ của bà) gửi tiền về cho con trai bà mua. Sau khi mua nhà thì bà chuyển về đây sống với con trai bà. Trong quá trình ở trong nhà, bà không có đóng góp sửa chữa xây dựng gì. Đối với việc khởi kiện của bà Kimberly với con trai bà là ông Lê Huỳnh Hữu T, bà không có ý kiến. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

11. Bà Lê Nguyễn Kim M trình bày:

Bà là con của ông Lê Huỳnh Hữu T. Nguồn gốc căn nhà số 294/45/3 Thống Nhất, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Lê Văn P (ông nội của bà) gửi tiền về cho cha bà mua. Cha bà và bác bà xây nhà, sau khi xây dựng thì gia đình bác, gia đình bà cùng bà nội ruột của bà dọn về ở. Đến tháng 9 năm 2017, ông P và bà Kim yêu cầu bán căn nhà trên và hứa sẽ cho gia đình bà một căn nhà khác ở. Bà không biết căn nhà bán giá bao nhiêu, nhưng

đến cuối tháng 11 năm 2017 người mua đã chuyển vào tài khoản cho bà số tiền 2.950.000.000 đồng tại ngân hàng Sacombank. Số tiền này bà đã rút nhiều lần theo yêu cầu của cha bà để chi trả các chi phí cho luật sư và cuộc sống gia đình trong suốt thời gian qua. Hiện nay bà đang giữ tiền mặt là 1.000.000.000 đồng. Nếu cha bà yêu cầu thì bà đưa. Đối với số tiền 2.950.000.000 đồng, bà không có quyền lợi gì về số tiền này mà đây là tiền cha bà yêu cầu bà giữ hộ và rút ra theo yêu cầu của cha bà. Bà không có yêu cầu độc lập và cũng không có ý kiến gì trong vụ án này.

12. Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày:

Ngày 19/3/2018, Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với bất động sản tại địa chỉ: 294/45/3 Thống Nhất, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Huỳnh Hữu T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoài T.

Các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 (văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng).

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, không bị ngăn chặn, kê biên.

Việc công chứng Hợp đồng mua bán – chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Công chứng viên Phòng Công chứng viên số 5 là phù hợp với quy định pháp luật và dựa trên ý chí của các bên giao kết. Do đó, hợp đồng nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực thi hành theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1077/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 165, khoản 2 Điều 184, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 173, Điều 258 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 502, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 1 Điều 119 và Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL về vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản” được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Kim Ng về việc công nhận nhà, đất số 294/45/3 Thống Nhất, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do bà Kim Ng bỏ tiền ra mua đất, xây dựng, sửa chữa nhà; Tuyên bố hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà, đất này giữa ông Lê Huỳnh Hữu T và ông Nguyễn Hoài T, là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc bà Kim Ng được nhận toàn bộ số tiền bán đấu giá nhà, đất nói trên.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoài T về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Huỳnh Hữu T và ông Nguyễn Hoài T lập ngày 22/11/2017 tại Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng: 41119, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD).

1. Công nhận nhà, đất số 294/45/3 Thống Nhất, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do bà Kim Ng bỏ tiền ra mua đất, xây dựng, sửa chữa nhà.

2. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Huỳnh Hữu T và ông Nguyễn Hoài T lập ngày 22/11/2017 tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng: 41119, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD), là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Lê Huỳnh Hữu T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hoài T số tiền đã nhận là 2.950.000.000 (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Hoài T, bà Lê Thị Minh H và những người đang cư trú tại nhà đất số 294/45/3 (số cũ 170/40/D8) đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao nhà đất nói trên cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0935/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/02/2008 (cập nhật thay đổi sang tên ông Lê Huỳnh Hữu T ngày 14/12/2015) và các giấy tờ liên quan cho ông Lê Huỳnh Hữu T.

3. Giao cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức bán đấu giá nhà, đất số 294/45/3 (số cũ 170/40/D8) đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0935/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/02/2008, cập nhật thay đổi sang tên ông Lê Huỳnh Hữu T ngày 14/12/2015) theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản này sau khi trừ đi các chi phí bán đấu giá sẽ được chia như sau:

- Bà Kim Ng được nhận giá trị đầu tư ban đầu là 1.553.040.000 (một tỷ năm trăm năm mươi ba triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng và 2/3 tổng giá trị tăng thêm [(giá bán đấu giá - chi phí bán đấu giá - 1.553.040.000 đồng) x 2/3].

- Ông Lê Huỳnh Hữu T được nhận 1/3 tổng giá trị tăng thêm [(giá bán đấu giá - chi phí bán đấu giá - 1.553.040.000 đồng) x 1/3].

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Kim Ng về việc hỗ trợ cho ông Lê Huỳnh Công D số tiền 50.000.000 đồng, giao một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu giữa ông Lê Huỳnh Hữu T, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Hoài T để giải quyết trong một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu và theo quy định của pháp luật.

5. Hoàn trả cho bà Kim Ng (có bà Nguyễn Thị Mỹ Lan đại diện nộp) số tiền bảo đảm là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 272/2017/QĐ-BPBD ngày 27/11/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản phong tỏa số 71/DAB-Q01 ngày

27/11/2017 của Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/9/2019 bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu bác đơn khởi kiện của bà Kim Ng; công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T với ông T lập ngày 22/11/2017 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh; công nhận nhà đất trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà H, ông T. Tại phiên tòa, ông T cho rằng ông T có hành vi lừa đảo nên đề nghị chuyển hồ sơ cho Cơ quan công an giải quyết.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà H và ông T cho rằng Tòa án sơ thẩm thụ lý không đúng quan hệ tranh chấp, bà Kim Ng không phải là chủ sở hữu tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016 giải quyết là sai lầm nghiêm trọng. Nhà đất tranh chấp do ông T là người đứng tên quyền sở hữu và chuyển nhượng cho ông T là người thứ ba ngay tình, bà Kim Ng nhờ ông T đứng tên nhà đất nên phải kiện đòi tài sản là tiền chứ không phải đòi tài sản nhà đất. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm, đạo đức xã hội để tuyên hợp đồng vô hiệu là không đúng. Trong khi đó bà Kim Ng và ông T là người thân trong gia đình, hai bên thống nhất bán nhà giao tiền cho bà Kim Ng nhưng khi ông T bán nhà đất thì bà Kim Ng khởi kiện nên gia đình của ông T và bà Kim Ng có gian dối nhằm chiếm đoạt tiền của ông T. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án và chuyển hồ sơ sang Cơ quan công an giải quyết vụ án hình sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 26/8/2020 thì các Luật sư và ông T đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Người đại diện của bà Kim Ng trình bày: Luật sư bảo vệ cho ông T cho rằng bà Kim Ng cấu kết với ông T để lừa bán nhà đất, lấy tiền của ông T là không có căn cứ. Bởi lẽ, khi giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông T và ông T khai chỉ đưa một phần tiền nay lại cho rằng đưa gần đủ tiền mua bán nhà là có gian dối. Đề nghị bác đơn kháng cáo của ông T, bà H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và các đương sự thực hiện đúng quy định của luật tố tụng. Về nội dung vụ án, theo đơn kháng cáo của bà H, ông T yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán thì thấy: theo bản cam kết và trình bày của các anh em trong gia đình ông T, đều xác định nhà

đất trên là của bà Kim Ng nhờ ông T đứng tên giùm, ông T tự ý bán tài sản cho ông T là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng bị vô hiệu là có căn cứ. Về việc ông T cho rằng giữa bà Kim Ng và ông T cấu kết lừa bán nhà đất chiếm đoạt tiền của ông T là chưa đủ căn cứ nên không chấp nhận. Đề nghị bác đơn kháng cáo của bà H, ông T giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định như sau:

Đơn kháng cáo của bà H đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét nội dung đơn kháng cáo của bà H, ông T và trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông T, bà H thì thấy:

[1]. Theo đơn khởi kiện của bà Kim Ng và đơn yêu cầu độc lập của ông T, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” là đúng quan hệ tranh chấp. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông T, bà H cho rằng bà Kim Ng không phải chủ sở hữu nhà đất, chính vì vậy, cấp sơ thẩm mới thụ lý, giải quyết theo yêu cầu của bà Kim Ng, để xác định nhà đất trên nguồn gốc do đâu mà có, thuộc quyền sở hữu của ai, là phù hợp. Do đó, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông T, bà H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định tranh chấp giữa bà Kim Ng với ông T là: “Tranh chấp đòi tài sản là tiền” đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[2]. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ như: “Cam kết đứng tên giùm tài sản” của ông Lê Huỳnh Công D, ông Lê Huỳnh Hữu T, bà Lê Huỳnh Ngọc P, bà Lê Huỳnh Ngọc L lập tại Văn phòng luật sư Trương Đình Tùng ngày 03/11/2006; “Biên bản làm việc” ngày 30/6/2011 lập tại Văn phòng luật sư Trương Đình Tùng giữa ông Lê Văn P, bà Kim Ng (sau đây gọi tắt là bà Kim) và ông Lê Huỳnh Công D, ông Lê Huỳnh Hữu T (BL: 289 đến 293); chứng từ gửi tiền và nhận tiền của ông Lê Văn P, bà Kim Ng cho ông Lê Huỳnh Hữu T (BL: 323 đến 357), để xác định nhà đất số (170/40/D8) nay là 294/45/3 đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Kim Ng gửi tiền nhờ ông T, ông D nhận chuyển nhượng đất, xây nhà và đứng tên giùm là có căn cứ, đúng pháp luật. Luật sư cho rằng “Cam kết đứng tên giùm tài sản” ngày 03/11/2006, “Biên bản làm

việc” ngày 30/6/2011 lập tại Văn phòng luật sư Trương Đình Tùng không có chức năng công chứng, chứng thực nên không có giá trị pháp lý là không có căn cứ, vì các bên đều thừa nhận họ có ký vào Văn bản này, phù hợp với các tài liệu khác nên được xem là chứng cứ để giải quyết vụ án đúng theo quy định tại Điều 93, Điều 94 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Xét Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 41119, quyền số 11TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/11/2017 ký giữa ông Lê Huỳnh Hữu T và ông Nguyễn Hoài T lập tại Phòng Công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh thì thấy:

[3.1]. Khi ông T ký hợp đồng bán nhà và chuyển nhượng đất cho ông T, ông T hiểu rất rõ: Ông T không phải là chủ sở hữu nhà đất, ông T chỉ là người đứng tên giùm cho bà Kim Ng, không được chuyển dịch nhà đất nói trên dưới bất cứ hình thức nào khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ông Lê Văn P và bà Kim Ng (BL: 289 đến 293). Mặt khác, năm 2017 bà Kim Ng yêu cầu ông T ủy quyền lại nhà đất trên cho bà Lê Huỳnh Ngọc L nhưng sau khi bà Kim Ng về Mỹ, ông T đã tự ý hủy bỏ văn bản ủy quyền nhà đất cho bà Lê Huỳnh Ngọc L. Ông T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông T là trái với thỏa thuận của chủ tài sản.

[3.2]. Theo giấy tay “Hợp đồng mua bán nhà” ngày 21/11/2017 giữa bên bán là ông T và bên mua là ông Lê Thanh T, hai bên không ghi mua bán nhà đất nào và thỏa thuận đến ngày 29/11/2017 sẽ ra Công chứng ký hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng một ngày, đến ngày 22/11/2017 hai bên ra Phòng Công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng mua bán (BL: 368 đến 373) và giao nhà, tiền cho nhau.

Theo tài liệu Tòa án cấp sơ thẩm nhận và thu thập được thì ngày 23/10/2017, bà Kim Ng đã làm đơn khởi kiện ông T tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, được lãnh sự quán Việt Nam tại nước ngoài xác nhận cùng ngày. Đến ngày 24/11/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ kiện của bà Kim Ng đối với ông T. Như vậy, ông T đã ký hợp đồng bán nhà đất cho ông T vào ngày 22/11/2017, trước khi Tòa thụ lý vụ án 02 ngày mà không chờ đến ngày 29/11/2017 như hai bên đã thỏa thuận, là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Kim Ng.

[3.3]. Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định việc ông T ký hợp đồng bán nhà đất số (170/40/D8) nay là 294/45/3 đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T vào ngày 22/11/2017, tại Phòng Công chứng số

5 Thành phố Hồ Chí Minh là không ngay tình, vi phạm điều cấm vì khi bán, ông T không phải là chủ sở hữu tài sản và cũng chưa được chủ tài sản đồng ý, trái đạo đức trong gia đình và xã hội theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở năm 2014. Do đó, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông T cho rằng nhà đất ông T là người đứng tên quyền sở hữu, ông T là người nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T ngay tình, công khai minh bạch, được Phòng Công chứng chứng thực nên không bị vô hiệu là chưa phù hợp. Bởi vì: Ông T là người ngay tình, hợp pháp nhưng ông T là người chuyển nhượng nhà đất, không ngay tình, không hợp pháp (chỉ là người đứng tên giùm) nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Ông T không có yêu cầu bồi thường hợp đồng do vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và dành quyền khởi kiện cho ông T bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu là có căn cứ.

[4]. Từ [2] và [3] đã xác định nhà đất trên là do bà Kim Ng gửi tiền nhờ ông T và ông D nhận chuyển nhượng đất, xây nhà và đứng tên giùm, ông T tự ý chuyển nhượng nhà đất và nhận tiền của ông T không được sự cho phép của bà Kim Ng. Ông T đã vi phạm cam kết với bà Kim Ng, tự ý hủy bỏ văn bản ủy quyền nhà đất lại cho bà Lê Huỳnh Ngọc L, tự ý bán nhà đất cho ông T. Tòa án cấp phúc thẩm đã hoãn phiên tòa ngày 10/8/2020 để ông T, bà H cung cấp những tài liệu có liên quan đến yêu cầu kháng cáo nhưng đến nay ông T, bà H cũng không cung cấp được tài liệu, để chứng minh bà Kim Ng cấu kết với ông T chiếm đoạt tiền của ông T, bà H. Do đó, ông T, bà H và Luật sư yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án, chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra giải quyết vụ án, nay lại yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

Ông T, bà H có căn cứ xác định ông T có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản thì làm đơn gửi cho Cơ quan điều tra có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới, để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, bác toàn bộ đơn kháng cáo của bà H; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Minh H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 93, khoản 1 và khoản 3 Điều 94, khoản 2 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 173, Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 503, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 1 Điều 119 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL về vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản” được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Kim Ng về việc công nhận nhà, đất số 294/45/3 đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do bà Kim Ng bỏ tiền ra mua đất, xây dựng, sửa chữa nhà;

Tuyên bố hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà, đất số 294/45/3 đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông Lê Huỳnh Hữu T và ông Nguyễn Hoài T, là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc bà Kim Ng được nhận toàn bộ số tiền bán đấu giá nhà, đất nói trên.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoài T về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Huỳnh Hữu T và ông Nguyễn Hoài T lập ngày 22/11/2017 tại Phòng Công

chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng: 41119, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD).

1. Công nhận nhà, đất số 294/45/3 đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do bà Kim Ng bỏ tiền ra mua đất, xây dựng, sửa chữa nhà.

2. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Huỳnh Hữu T và ông Nguyễn Hoài T lập ngày 22/11/2017 tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng: 41119, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD) là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Lê Huỳnh Hữu T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hoài T số tiền đã nhận là 2.950.000.000 (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Hoài T, bà Lê Thị Minh H và những người đang cư trú tại nhà đất số 294/45/3 (số cũ 170/40/D8) đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao nhà đất nói trên cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0935/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/02/2008 (cập nhật thay đổi sang tên ông Lê Huỳnh Hữu T ngày 14/12/2015) và các giấy tờ liên quan cho ông Lê Huỳnh Hữu T.

3. Giao cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức bán đấu giá nhà, đất số 294/45/3 (số cũ 170/40/D8) đường T, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0935/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/02/2008, cập nhật thay đổi sang tên ông Lê Huỳnh Hữu T ngày 14/12/2015) theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản này sau khi trừ đi các chi phí bán đấu giá sẽ được chia như sau:

- Bà Kim Ng được nhận giá trị đầu tư ban đầu là 1.553.040.000 (một tỷ năm trăm năm mươi ba triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng và $\frac{2}{3}$ tổng giá trị tăng thêm [(giá bán đấu giá - chi phí bán đấu giá - 1.553.040.000 đồng) x $\frac{2}{3}$].

- Ông Lê Huỳnh Hữu T được nhận $\frac{1}{3}$ tổng giá trị tăng thêm [(giá bán đấu giá - chi phí bán đấu giá - 1.553.040.000 đồng) x $\frac{1}{3}$].

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Kim Ng về việc hỗ trợ cho ông Lê Huỳnh Công D số tiền 50.000.000 đồng, giao một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu giữa ông Lê Huỳnh Hữu T, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Hoài T để giải quyết trong một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu và theo quy định của pháp luật.

5. Hoàn trả cho bà Kim Ng (có bà Nguyễn Thị Mỹ Lan đại diện nộp) số tiền bảo đảm là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 272/2017/QĐ-BPBD ngày 27/11/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và văn bản phong tỏa số 71/DAB-Q01 ngày 27/11/2017 của Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, ngay sau khi bản án có hiệu lực.

6. Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá là 12.000.000 đồng, bà Kim Ng đã nộp tạm ứng và tự nguyện chịu chi phí này, nên ghi nhận.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Kim Ng phải nộp là: 40.745.655 (bốn mươi triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi lăm) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng mà bà Kim Ng đã nộp (bà Nguyễn Thị Mỹ Lan nộp thay) là: 28.500.000 đồng (biên lai số 0048226 ngày 24/11/2017) và 300.000 đồng (biên lai số 0048965 ngày 13/03/2018) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Kim Ng còn phải nộp thêm: 11.945.655 (mười một triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi lăm) đồng.

- Ông Lê Huỳnh Hữu T phải nộp là: 192.688.341 (một trăm chín mươi hai triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn ba trăm bốn mươi một) đồng.

- Ông Nguyễn Hoài T phải nộp là: 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 46.300.000 đồng mà ông T đã nộp theo biên lai số 0044925 ngày 22/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoài T số tiền chênh lệch còn lại là: 46.000.000 (bốn mươi sáu triệu) đồng theo biên lai nói trên.

Các bên đương sự thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Minh H phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0024620 ngày 02/10/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thị Minh H đã nộp đủ án phí.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (6);
- Lưu VP(6), HS(1) PTHH-18.

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

Đặng Văn Ý