

Bản án số: 129/2018/DS-PT  
Ngày 13 - 6 - 2018  
Về việc: “Tranh chấp quyền  
sở hữu tài sản”.

**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 Phan Đức Phương;

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Hoàng Tấn;  
Ông Hoàng Thanh Dũng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Đức Anh – 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:*** Ông Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2018 về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố CT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 634/2018/QĐPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1629 Rebecca – Dr Yuba – CA USA.

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Nguyễn Trường Th (có mặt).

Địa chỉ: Số 58C HV, phường TB, quận NK, thành phố CT (theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2017)

***- Bị đơn:***

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1941 (vắng mặt).

2. Ông Chung Văn D, sinh năm 1940 (chết ngày 16/7/2014).

*Người đại diện theo ủy quyền của Bà B:* Ông Chung Công D1, theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2018 (có mặt).

Bà B, ông D1 cùng địa chỉ: Số 249 NVC, phường AH, quận NK, thành phố CT.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà B:* Ông Trần Vĩnh Kh. Luật sư của Văn phòng Luật sư HK, Đoàn Luật sư tỉnh ST (vắng mặt).

Địa chỉ: 175/6 NVL, khóm 3, phường 2, Thành phố ST.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chung Văn D:*

1. Bà Nguyễn Thị B (vắng mặt).
2. Ông Chung Công D1, sinh năm 1975 (có mặt).
3. Ông Chung Quốc T, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: 2151 Oakland Road, Space 491 San Jose, California, 95131, USA (Hoa Kỳ)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: Ông Chung Công D1, theo giấy ủy quyền ngày 06/6/2017 (Có mặt).

4. Bà Chung Thị Tuyết V, sinh năm 1969 (có mặt).
5. Ông Chung Thanh Nh, sinh năm 1971 (có mặt).

Bà V, ông Nh cùng địa chỉ: Ấp TT, xã GX, huyện PĐ, thành phố CT.

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

1. Ông Chung Công D1 (có mặt).
2. Ông Huỳnh Văn D2, sinh 1963 (có mặt).

Ông D1, ông D2 cùng địa chỉ: Số 249 NVC, phường AH, quận NK, thành phố CT.

- *Người kháng cáo:*

1. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Trường Th.
2. Bị đơn, bà Nguyễn Thị B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N và người đại diện ủy quyền trình bày:*

Năm 1992, bà N về Việt Nam thăm quê và có nhờ chị ruột là bà Nguyễn Thị B đứng ra mua hộ căn nhà số 37 NVC, phường AH, quận NK, thành phố CT (căn nhà số 37 NVC) với giá 20 lượng vàng 24K. Bà N cùng Bà B có đến xem nhà và đặt cọc 02 lượng vàng 24K. Sau đó, bà N về Mỹ và đầu năm 1993 thì gửi 10.000USD (tương đương 20 lượng vàng 24K) cho Bà B để mua căn nhà trên. Năm 1994, do muốn mua thêm căn nhà lớn hơn nên bà N nhờ Bà B mua hộ căn nhà số 249 NVC, phường AH, quận NK, thành phố CT (căn nhà số 249 NVC). Bà N đã gửi cho Bà B 32.000USD (tương đương 64 lượng vàng, giá vàng 500 USD/lượng) nhưng Bà B cho rằng người mang tiền chỉ đưa 30.000USD (tương

đương 60 lượng vàng 24K). Sau đó, bà N gửi về thêm 1.500USD để Bà B nộp thuế và đóng trước bạ sang tên. Tổng cộng căn nhà số 249 NVC mua với giá 63 lượng vàng. Năm 2007, bà N trao đổi với gia đình Bà B, sau đó tiến hành cải tạo và xây mới căn nhà số 249 NVC làm khách sạn. Bà N đồng ý để Bà B bán căn nhà số 37 NVC được 1.150.000.000 đồng; tiếp đó vào tháng 5 và tháng 7/2008, bà N gửi thêm 02 lần tổng cộng 35.000USD cho con Bà B là ông D1 nhận để xây khách sạn. Quá trình xây khách sạn do thiếu tiền nên bà N nhờ ông D1 đứng ra bán diện tích đất ở Quốc lộ 91B (trước đây bà nhờ ông D1 chuyển nhượng hộ) với giá 315.000.000 đồng để thêm tiền xây khách sạn. Năm 2009, khách sạn xây xong, bà N và Bà B thống nhất cho thuê với giá 20.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 05 năm, tiền thuê khách sạn từ năm 2009 đến nay bà N chỉ nhận được một phần.

Nay, bà N khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả lại: 64 lượng vàng mua nhà số 249 NVC (tương đương 32.000 USD); 1.150.000.000 đồng tiền bán căn nhà số 37 NVC; 35.000USD và 315.000.000 đồng xây khách sạn số 249 NVC và 360.000.000 đồng tiền cho thuê khách sạn còn thiếu.

*Bị đơn, bà Nguyễn Thị B, bà Chung Thị Tuyết V, ông Chung Công D1, ông Chung Thanh Nh cùng thống nhất trình bày:* Năm 1993, bà N có gửi cho Bà B 10.000USD, Bà B bỏ thêm tiền để mua căn nhà số 37 NVC với giá 20 lượng vàng 24K. Năm 1994, bà N cho thêm 30.000USD, Bà B cũng bỏ thêm tiền để mua căn nhà 249 NVC. Năm 2008, bà N gửi về đầu tư xây Khách sạn TT tại số 249 NVC là 35.000 USD và tiền bán căn nhà ở Quốc lộ 91B là 315.000.000 đồng. Tổng cộng bà N gửi về cho Bà B là 75.000USD và 315.000.000 đồng. Vì vậy, Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, vì tiền mua và đầu tư khách sạn TT là của Bà B và ông D.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D2 trình bày:*

Năm 2009, ông D2 và ông D, Bà B có ký hợp đồng thuê nhà số 249 NVC, thời hạn thuê 05 năm. Sau đó, ngày 01/01/2015, các bên thỏa thuận gia hạn hợp đồng thuê đến ngày 31/12/2017. Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đòi lại khách sạn TT thì ông không đồng ý bởi vì lúc thuê là căn nhà trống, sau đó ông D2 lắp đặt các thiết bị trong nhà để kinh doanh khách sạn. Tuy nhiên, ông không có yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với hợp đồng thuê căn nhà số 249 NVC.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 17/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố CT đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 224, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 26, Điều 37, Khoản 3 Điều 45, Điều 477 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 02/2016/AL, Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Buộc bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 5.483.109.500 đồng.

- Bà Nguyễn Thị B được quyền sở hữu nhà và đất tọa lạc tại số 249 NVC, phường AH, quận NK, thành phố CT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

vào sổ H01342 do Ủy ban nhân dân quận NK cấp cho ông Chung Văn D và bà Nguyễn Thị B ngày 15/01/2007.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/7/2018, đại diện ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Trường Th kháng cáo việc quy đổi 35.000USD do bà N gửi cho ông D1 theo tỷ giá năm 2008 là không đúng.

Ngày 31/7/2017, bị đơn, bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bà N trình bày: Năm 1992, trước khi mua nhà 37 NVC thì bà N và Bà B đến đặt cọc cho người bán 02 lượng vàng 24k, vàng của Bà B. Năm 1993, bà N gửi 10.000USD để trả tiền mua nhà và trả cho Bà B số vàng đã đặt cọc. Sau đó, bà N tiếp tục gửi 32.000USD nhờ Bà B mua hộ căn nhà 249 NVC. Bà N và Bà B có thỏa thuận việc Bà B đứng tên hộ nhà 37, 249 NVC nhưng không lập thành văn bản. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức quy đổi 35.000USD theo tỷ giá năm 2008 là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn. Bà N rút yêu cầu kháng cáo về án phí. Về tỷ giá quy đổi USD/đồng Việt Nam 13/6/2018 là 22.750 đồng/USD (theo tỷ giá do Ngân hàng Vietcombank công bố).

Đại diện ủy quyền của Bà B trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà B. Đồng ý tỷ giá USD/đồng Việt Nam 13/6/2018 là 22.750 đồng/USD như ý kiến của Nguyên đơn nêu ra. Số tiền 10.000USD và 30.000USD do bà N cho, Bị đơn dùng số tiền này và thêm tiền của gia đình để mua căn nhà 37, 249 NVC. Bà N có bỏ tiền đầu tư xây dựng Khách sạn TT là 35.000 USD và 315.000.000 đồng là số tiền bán căn nhà ở Quốc lộ 91B. Sau khi khách sạn hoàn thành, thì Bà B ký hợp đồng với ông D2 để kinh doanh, giá 20.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê 5 năm. Bà N đã nhận 240.000.000 đồng tiền thuê khách sạn. Vì vậy, Bà B đồng ý trả cho bà N tiền đầu tư xây khách sạn TT, gồm: 35.000USD theo tỷ giá quy đổi là 22.750 đồng/USD, 315.000.000 đồng và 360.000.000 đồng tiền thuê khách sạn còn thiếu. Không đồng ý trả 10.000USD và 30.000USD do bà N đã cho, sau đó Bà B có thêm tiền để mua căn nhà 37, 249 NVC.

*Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:* Bản án sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, việc áp dụng tỷ giá USD năm 2008 đối với số tiền 35.000USD là không phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Đối với kháng cáo của Bị đơn, hồ sơ vụ án thể hiện Bà B có nhận USD do bà N gửi về. Vì vậy, có căn cứ xác định Bà B đứng tên hộ bà N đối với căn nhà 37 và 249 NVC nên kháng cáo của Bà B không có căn cứ.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

*Về thủ tục tố tụng:* Kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị B đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án nhân dân thành phố CT xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản” và giải quyết là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Nguyên đơn cho rằng đã gửi cho Bị đơn 10.000USD và 32.000 USD để nhờ mua hộ căn nhà số 37, 249 NVC; 35.000USD và 315.000.000 đồng để xây khách sạn TT tại số 249 NVC. Sau khi hoàn thành, khách sạn TT được cho thuê, giá thuê mỗi bên hưởng ½ nhưng do Bà B chưa thanh toán đủ nên Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả 360.000.000 đồng tiền cho thuê còn thiếu. Bị đơn thừa nhận có nhận tổng cộng 75.000USD và 315.000.000 đồng của Nguyên đơn nhưng cho rằng số tiền trên được Nguyên đơn cho và Bị đơn đã sử dụng số tiền trên và một phần tiền của gia đình để mua nhà số 37, 249 NVC, sau đó xây khách sạn TT tại số 249 NVC. Vì vậy, Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

*Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, Hội đồng xét xử nhận định:*

*[1] Đối với việc mua căn nhà số 37, 249 NVC:*

[1.1] Theo trình bày của các đương sự, phù hợp với hồ sơ vụ án thể hiện: Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 20/01/1993, được Phòng Công chứng số 1 thành phố CT xác nhận tại số công chứng 59/CCNN ngày 20/01/1993, có nội dung: Bà Trần Thị Tiến (sống độc thân) chuyển nhượng cho Bà B và ông D căn nhà số 37 NVC, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, người giao tiền là vợ chồng Bà B, ông D. Sau đó, ngày 18/01/2007, Bà B, ông D tiếp tục chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Đ, giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng. Tại Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 25/02/1994, được Phòng Công chứng số 1 thành phố CT xác nhận tại số công chứng 1878/CCNN ngày 25/02/1994 có nội dung: Bà Cao Thị Ng chuyển nhượng cho vợ chồng Bà B, ông D căn nhà số 249 NVC, giá chuyển nhượng 54 lượng vàng 24 carats, người giao vàng là vợ chồng Bà B, ông D. Sau khi hoàn tất thủ tục, Bà B và ông D đã được Ban Xây dựng và Nhà đất thành phố CT cấp Giấy xác nhận Đăng ký sang tên sở hữu nhà số 256 ngày 26/4/1994. Ngày 29/11/2007, UBND quận NK thành phố CT cấp Giấy phép xây dựng số 1629/QPXD cho phép Bà B, ông D được xây dựng công trình tại số 249 NVC. Như vậy, có căn cứ xác định người mua các căn nhà trên và thanh toán tiền cho người chuyển nhượng là Bà B, ông D.

Bà N cho rằng có nhờ Bà B đứng tên hộ căn nhà 37, 249 NVC nhưng ngoài chứng cứ đã chuyển tiền cho Bà B thì bà N không có chứng cứ nào khác để chứng minh. Trong khi tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bà N xác nhận 02 lượng vàng 24K đặt cọc mua nhà 37 NVC là do Bà B bỏ ra. Hơn nữa, bà N cho rằng việc mua căn nhà 249 NVC là 64 lượng vàng cũng không đúng với giá theo Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 25/02/1994 là 54 lượng vàng. Trong suốt quá trình

tổ tụng, Bà B các đồng thừa kế của ông Chung Văn D đều trình bày thống nhất là bà N gửi tiền cho Bà B để mua nhà, không thừa nhận việc đứng tên hộ đối với căn nhà 37, 249 NVC nêu trên.

[1.2] Trong quá trình tố tụng, đại diện ủy quyền của bà N cung cấp cho Tòa án 01 đĩa CD có nội dung ghi lại cuộc hội thoại giữa bà N và Bà B, kèm theo bản lược dịch cuộc hội thoại nêu trên, gồm 8 trang (bút lục từ 59-68) và cho rằng nội dung cuộc hội thoại vào khăng cuối tháng 9/2012 đã chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 23/7/2013 (bút lục 70), có nội dung: Bà B chỉ thừa nhận nội dung được ghi tại trang 01 của bản lược dịch do đại diện ủy quyền của bà N cung cấp, nội dung các trang khác còn lại thì không đồng ý. Vì vậy, đại diện ủy quyền của bà N đề nghị Tòa án giám định toàn bộ nội dung đĩa CD mà Nguyên đơn đã cung cấp. Ngày 24/7/2013, Tòa án nhân dân thành phố CT ban hành Quyết định Trưng cầu giám định số 43/2013/QĐ-TCGD trưng cầu Phòng Kỹ thuật hình sự-Công an thành phố CT giám định về giọng nói và nội dung đĩa CD do bà N cung cấp, đồng thời ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 71/2013/QĐST-DS ngày 11/9/2013, với lý do chờ kết quả giám định đĩa CD theo yêu cầu của Nguyên đơn. Tuy nhiên, tại Đơn rút yêu cầu giám định ngày 18/9/2013 (bút lục 90) và Biên bản hòa giải ngày 25/9/2013 (bút lục 86, 87), đại diện ủy quyền của bà N đã rút yêu cầu giám định. Như vậy, việc Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án mà không xem xét nội dung đĩa CD do Nguyên đơn cung cấp là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về áp dụng Án lệ số 02/2016/AL: Khái quát nội dung của Án lệ như sau: Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu. Đối chiếu với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì nguyên đơn không chứng minh được đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng nhà đất và nhờ Bà B đứng tên hộ bà N đối với căn nhà 37, 249 NVC. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Bà B đứng tên hộ căn nhà 37, 249 NVC cho bà N và vận dụng Án lệ số 02/2016/AL được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết vụ án là không chính xác.

[1.4] Quá trình giải quyết vụ án, ngoài việc trình bày được bà N cho tiền để mua căn nhà 37, 249 NVC thì Bà B cũng không có chứng cứ chứng minh đã được bà N cho số tiền nêu trên. Trong trường hợp này cần áp dụng nội dung Quyết định giám đốc thẩm số: 10/2014/DS-GĐT ngày 17/3/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Đòi tài sản”, đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 779/2010/DSST ngày 01/6/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và

Bản án dân sự phúc thẩm số 274/2010/DSPT ngày 06/12/2010 của Tòa phúc Thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh về việc “Đòi tài sản”, giữa nguyên đơn là ông Jose Ignacio Sanchez Andres và bị đơn là bà Nguyễn Thu H, với vấn đề pháp lý được rút ra là: “Người đòi tiền không chứng minh được nghĩa vụ phải trả lại tiền của bị đơn thì sẽ bị bác yêu cầu mặc dù bị đơn cũng không chứng minh được là họ được cho”. Vì vậy, cần bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đòi Bị đơn phải hoàn trả số tiền mua căn nhà số 37 và 249 NVC.

*[2] Đối với việc việc xây khách sạn TT tại số 249 NVC:*

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện: Giấy xác nhận đăng ký sang tên sở hữu ngày 26/4/1994 của Trường ban Xây dựng và Nhà đất thành phố CT xác nhận Bà B, ông D đã hoàn thành thủ tục mua bán và là chủ sở hữu căn nhà 249 NVC kể từ ngày cấp giấy xác nhận. Giấy phép xây dựng cũng như quá trình thi công đều thể hiện Bà B, ông D trực tiếp thực hiện. Như vậy, Bà B, ông D đã hoàn thành các thủ tục pháp lý trong việc xây dựng căn nhà trên.

[2.2] Tại Biên bản hòa giải ngày 25/9/2013 (bút lục 86), Bà B trình bày: “Đối với khách sạn là do bà N kêu xây dựng để cùng chia lợi nhuận, lúc đó bà chỉ có 1.150.000.000 đồng tiền bán nhà 37 NVC, bà N bảo rằng phần còn thiếu bà N sẽ bù. Sau đó, bà N gửi về thêm 35.000USD cho con bà là Chung Công D1 nhận để tiến hành xây khách sạn, hai bên thỏa thuận như trên để sau này kinh doanh có lãi sẽ cùng chia lợi nhuận”. Ông D1 trình bày: “Bản thân ông trước đây có nhận của bà N gửi về tổng cộng 35.000USD đồng thời ông cũng bán giùm bà N 01 thửa đất tại Quốc lộ 91B với số tiền 315.000.000 đồng để xây khách sạn 249 NVC”. Biên bản phiên tòa ngày 17/7/2017 (bút lục 308, 309), ông D1 trình bày: “Căn nhà Quốc lộ 91B là bà N nhờ đứng tên giùm. Sau khi bán được 315.000.000 đồng lấy số tiền này để xây khách sạn 249 NVC”; “Bà N gửi về cho Bà B hùn vốn gồm các khoản 35.000USD và 315.000.000 đồng”. Bà N trình bày: “Năm 2007, bà trao đổi với gia đình Bà B, sau đó tiến hành cải tạo và xây dựng mới căn nhà 249 NVC làm khách sạn”; “Năm 2009, khách sạn xây xong, Bà N và Bà B thống nhất cho thuê khách sạn với giá 20.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê 5 năm”. Bản tự khai ngày 23/12/2014 (bút lục 202, 203) và Biên bản hòa giải ngày 5/5/2017 (bút lục 328), đại diện ủy quyền của bà N trình bày: “Năm 2007, Bà trao đổi với gia đình Bà B, sau đó tiến hành cải tạo và xây dựng mới căn nhà 249 NVC làm khách sạn. Năm 2009, khách sạn xây xong, Bà và Bà B thống nhất cho thuê khách sạn với giá 20.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê 5 năm. Tiền thuê khách sạn từ năm 2009 đến nay, Bà chỉ nhận được một phần”. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 5/5/2017 (bút lục 307, 308), bà N trình bày: “Khách sạn TT, số 249 NVC được xây dựng và đi vào hoạt động năm 2009. Bà B và Tôi đã thống nhất cho thuê với giá 20.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê khách sạn là 5 năm. Năm 2010, Bà B và ông D1 có giao cho Tôi 120.000.000 đồng (tiền thuê khách sạn). Năm 2011, Bà B và ông D1 có giao cho Tôi 31.000.000 đồng (tiền thuê khách sạn). Tuy nhiên, tôi đồng ý năm 2010 và 2011 là xem như Tôi đã nhận đủ số tiền của 2 năm. 3 năm còn lại, số tiền thuê khách sạn là 720.000.000 đồng, nên Bà B và ông D1 có nghĩa vụ trả tôi 50% số tiền trên”. Tại Biên bản phiên tòa ngày 17/7/2017 (bút lục 348), ông D1 trình bày: Bà B có đưa tiền thuê khách sạn 240.000.000 đồng cho bà N và

đồng ý trả 360.000.000 đồng tiền thuê khách sạn còn thiếu theo yêu cầu của bà Nét.

[2.3] Như vậy, có căn cứ xác định số tiền 35.000USD và 315.000.000 đồng là tiền bà N đã đầu tư để xây dựng khách sạn TT. Sau khi xây xong khách sạn thì các bên đã thống nhất cho thuê, với giá 20.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê 5 năm. Đây là hình thức hợp tác kinh doanh, trong đó đất của vợ chồng Bà B, tiền đầu tư của bà Nét, lợi nhuận được chia 2 mỗi bên hưởng 50% (120.000.000 đồng/năm). Do đó, Bà B và các đồng thừa kế của ông Chung Văn D có trách nhiệm trả lại cho bà N 360.000.000 đồng tiền thuê khách sạn còn thiếu và tiền do bà N đã bỏ ra đầu tư xây dựng Khách sạn TT theo Chứng thư thẩm định giá số: Vc 17/02/1227/BDS ngày 14/2/2017 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam bộ là 538.944.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, Bà B và các đồng thừa kế của ông Chung Văn D đồng ý trả lại toàn bộ số tiền bà N đã đầu tư là 35.000 USD, được quy đổi tỷ giá USD/VND tại thời điểm xét xử là 796.250.000 đồng (=22.750 đồng/USD x 35000USD) và 315.000.000 đồng, tổng cộng tiền đầu tư là 1.111.250.000 đồng. So với giá trị căn nhà theo kết quả thẩm định giá là cao hơn, có lợi cho Nguyên đơn nên cần chấp nhận sự tự nguyện của Bà B và các đồng thừa kế của ông Chung Văn D. Như vậy, Bà B và các đồng thừa kế của ông Chung Văn D có nghĩa vụ thanh toán cho bà N 1.471.250.000 đồng (gồm: 1.111.250.000 đồng tiền đầu tư xây dựng khách sạn TT và 360.000.000 đồng tiền thuê khách sạn còn thiếu).

*Xét kháng cáo của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N*

[3] Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà N rút kháng cáo về án phí nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần này.

[4] Đối với kháng cáo của bà N về việc quy đổi tỷ giá 35.000USD: Như nội dung nêu tại mục [1] thì không có căn cứ xác định Bà B đứng tên hộ bà N đối với căn nhà 39, 249 NVC. Bà B chỉ có trách nhiệm trả lại giá trị còn lại của căn nhà 249 NVC do bà N đã đầu tư xây dựng là 538.944.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số: Vc 17/02/1227/BDS ngày 14/2/2017 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam bộ) nên kháng cáo của Nguyên đơn yêu cầu xác định tỷ giá USD/đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử là không có căn cứ.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ sự thừa nhận của Bị đơn về việc nhận 75.000 USD và 315.000.000 đồng để cho rằng Bị đơn đứng tên hộ căn nhà 37, 249 NVC và áp dụng Án lệ số 02/2016/AL để giải quyết vụ án mà không xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ khác có liên quan là không chính xác. Ngoài ra, Bị đơn, ông D đã chết, Tòa án đã đưa những người thừa kế của ông D tham gia tố tụng nhưng lại không buộc các đương sự này có nghĩa vụ liên đới thanh toán tiền cho bà N là không đúng.

[6] Vì vậy, kháng cáo của Bà B có căn cứ chấp nhận một phần, kháng cáo của bà N không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Bà N, Bà B là người cao tuổi. Căn cứ



điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội cần miễn án phí cho các đương sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 256, 637 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.
3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N về án phí.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 17/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố CT.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị B và các đồng thừa kế của ông Chung Văn D gồm các ông, bà: Nguyễn Thị B, Chung Công D1, Chung Quốc T, Chung Thanh Nh và Chung Thị Tuyết V có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 1.471.250.000 (*Một tỷ bốn trăm bảy mươi một triệu hai trăm năm mươi ngàn*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Bà Nguyễn Thị B và các đồng thừa kế của ông Chung Văn D gồm các ông, bà: Nguyễn Thị B, Chung Công D1, Chung Quốc T, Chung Thanh Nh và Chung Thị Tuyết V được quyền sở hữu căn nhà tại số 249 NVC, phường AH, Quận NK, thành phố CT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01342 do Ủy ban nhân dân quận NK cấp cho ông Chung Văn D, bà Nguyễn Thị Bé ngày 15/01/2007.

8. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc đòi bà Nguyễn Thị B và các đồng thừa kế của ông Chung Văn D hoàn trả số tiền 32.000 USD và 1.150.000.000 đồng.

9. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí ủy thác tư pháp: Là 150.000 đồng, buộc bà Nguyễn Thị B phải chịu, được khấu trừ tiền tạm ứng lệ phí đã nộp theo biên lai thu số 0000417 ngày 22/12/2015 và 50.000 đồng chi phí gửi tài liệu ủy thác, Bà B đã nộp xong.

- Chi phí định giá: Là 10.516.000 đồng, Nguyên đơn và Bị đơn mỗi bên chịu ½ là 5.258.000 đồng. Do bà N đã tạm ứng toàn bộ nên bà Nguyễn Thị B và các ông bà Chung Công D1, Chung Quốc T, Chung Thanh Nh và Chung Thị Tuyết V có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N số tiền nêu trên.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị B. Bà N được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.500.000 (*Năm mươi sáu triệu năm trăm ngàn*) đồng theo biên lai 000465 ngày 28/12/2012 của Cục thi hành án dân sự thành phố CT.

11. Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị B. Bà B và bà N được trả lại mỗi người 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số lần lượt là 000326, 000325 cùng ngày 31/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố CT.

12. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

13. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 13 tháng 6 năm 2018./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tối cao; (1)
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM; (1)
- Tòa án nhân dân Tp. CT; (1)
- Đương sự; (8)
- TAND Tp. CT; (1)
- VKSND TP. CT; (1)
- Cục THA. DS Tp CT; (1)
- Lưu hồ sơ vụ án. (3) (17b)

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

**Phan Đức Phương**