

Bản án số: 803/2019/DS-PT  
Ngày: 12/09/2019  
V/v Đòi tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Xuân Trang

Bà Phan Thị Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chi - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 09 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 142/2019/DSPT ngày 25 tháng 01 năm 2019 về việc “Đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1266/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3971/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 09 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị Hà T - Sinh năm: 1972; Địa chỉ: số 77/19 Lý Tự Trọng, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Hữu L - Sinh năm: 1961; Địa chỉ: số 227 Điện Biên Phủ, phường Z, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/08/2009 lập tại Ủy ban nhân dân Quận H Thành phố Hồ Chí Minh). (*Có mặt tại phiên tòa*).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công T2 - Sinh năm: 1972; Địa chỉ: số 245/51/9 (số mới: 149/10/3A) Bành Văn Trân, phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt tại phiên tòa*).

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

3.1 Bà Nguyễn Thị H sinh năm 1959; địa chỉ: số 55/20 Đường S, Phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng; Tạm trú: Căn hộ A1-4.4 Chung cư F, phường A quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H:* Bà Nguyễn Thị Kim T3 đại diện tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm theo Giấy ủy quyền ngày 28/07/2019 tại Ủy ban nhân dân phường M, quận S, Thành phố Đà Nẵng). (Có mặt tại phiên tòa)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H:* Ông Nguyễn Hữu L2 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Đ. (Có mặt tại phiên tòa)

3.2 Ông Trịnh Đình D, sinh năm 1959; địa chỉ: số 55/20 Đường S, Phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng; Tạm trú: Căn hộ A1-4.4 Chung cư F, phường A quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt tại phiên tòa)

3.3 Ông Trịnh Nguyên G, sinh năm: 1989; Trú tại: Căn hộ AI-4-4 Chung cư F, phường A quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt tại phiên tòa theo đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.4 Ông Trịnh Phúc Đ, sinh năm: 1985; địa chỉ: số 55/20 Đường S, Phường M quận N, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

3.5 Bà Châu Thị Ánh D2, sinh năm: 1988 (vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.6 Trẻ Trịnh Gia M, sinh năm: 2015. Cháu M do ông Trịnh Phúc Đ là người giám hộ. (vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.7 Ông Hoàng Phi P, sinh năm: 1986. (vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.8 Ông Hoàng Phi V, sinh năm: 1988 (vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Cùng trú tại: Căn hộ A1-4-4 Chung cư F, phường A quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Ông Từ Minh H2 - Sinh năm: 1983; Trú tại: 90/9C Quang Trung (số mới: 138/44 Nguyễn Duy Cung), phường J, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

3.10 Công ty TNHH Thương mại Xây dựng L; Địa chỉ: 113/89 An Dương Vương, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu N - Giám đốc công ty (vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.11 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản H; Địa chỉ: 94 Cao Xuân Dục, phường F, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Hồng T - Giám đốc công ty (vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.12 Ủy ban nhân dân Thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ: 02 Trần Nhân Tông, phường G, Thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt: Ông Nguyễn Đức T3- Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đ (vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn:*

Bà Đinh Thị Hà T có mua một số bất động sản nhưng do không thường xuyên có mặt tại Việt Nam nên đã nhờ Ông Nguyễn Công T2 đứng tên một số tài sản sau:

- Căn hộ số A1-5-4 (số mới: A1-4-4) Chung cư Lê Thành, phường A quận B. Căn hộ này do nguyên đơn chuyển tiền cho bị đơn mua năm 2007 theo hợp đồng số 114/LT/HĐ-DOC-ACRB (sau được đổi thành hợp đồng số 65-2007/LT/HDMBCH-A.1 ngày 18/08/2007).

- Phần đất 200m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 551 tờ bản đồ số 71D, phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng mua năm 2006 và nhờ ông T2 đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng, sau đó Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00698 ngày 04/01/2007 cho ông Nguyễn Công T2.

- Thửa đất 102m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 01 bộ địa chính xã L , huyện Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thửa đất có diện tích 237,52m<sup>2</sup> thuộc lô 43 tờ bản đồ số 4 thuộc phường X, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02/08/2008 bị đơn đã viết giấy xác nhận đứng tên dùm 04 tài sản nêu trên của nguyên đơn (BL. 413).

Sau đó nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn sang tên chủ quyền các tài sản đã đứng tên dùm nhưng bị đơn không thực hiện.

Ngày 21/04/2009 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn làm thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ số 4 lầu 4 (tầng 5) mang số A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư F.

Sau khi Tòa án nhân dân quận Bình Tân thụ lý hồ sơ khởi kiện trên và thông báo cho phía bị đơn thì bị đơn đã thực hiện việc bán căn hộ trên cho Ông Từ Minh H2, ông Từ Minh H2 tiếp tục bán lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Trịnh Đình Đỗ.

Hiện nay căn hộ A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư F hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Ngày 02/12/2009 bà Đinh Thị Hà T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu tranh chấp hợp đồng mua căn hộ căn số 4 block 4 chung cư Lê Thành theo hợp đồng số 114 LT/HĐ-ĐC-ACBR với ông Nguyễn Công T2.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của Bà Đinh Thị Hà T yêu cầu:

+ Tòa án xem xét xác định căn hộ A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư F, phường A quận B là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của Bà Đinh Thị Hà T. Yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán giữa Ông Nguyễn Công T2 và Ông Từ Minh H2, giữa Ông Từ Minh H2 và bà Nguyễn Thị H và buộc những người đang quản lý, cư trú trong căn hộ A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư F, phường A quận B phải giao lại căn hộ trên cho Bà Đinh Thị Hà T.

+ Tòa án xem xét xác định phần đất 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 71D - phường X, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng là thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Bà Đinh Thị Hà T; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00698 ngày 04/01/2007 do ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt đã cấp cho Ông Nguyễn Công T2.

Nguyên đơn đồng ý với biên bản định giá căn hộ năm 2010 và biên bản định giá giá trị đất tranh chấp tại thành phố Đà Lạt, không yêu cầu định giá lại.

Đối với việc ông Trịnh Đình Dỡ sửa chữa căn hộ trong khi Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án thì nguyên đơn đồng ý thanh toán lại số tiền sửa chữa căn hộ theo kết quả thẩm định giá là 56.619.000 đồng cho ông Trịnh Đình Dỡ và bà Nguyễn Thị H .

*\* Bị đơn ông Nguyễn Công T2 có bà Nguyễn Thị T4 đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 06/10/2009 lập tại Ủy ban nhân dân quận T (BL.105) trình bày:*

Căn hộ A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư F, phường A quận B , Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Công T2 mua chứ không phải như lời trình bày của nguyên đơn. Tháng 9/2009 bị đơn đã bán căn hộ trên cho Ông Từ Minh H2, hai bên đã hoàn tất thủ tục mua bán có sự đồng ý của Công ty TNHH TM-XD F

Đối với giấy xác nhận đứng tên dùm do bị đơn ký ngày 02/08/2008 là để làm tin cho việc vay mượn tiền giữa nguyên đơn và bị đơn, các giấy tờ liên quan đều bị nguyên đơn đột nhập vào nhà lấy hết nên bị đơn không biết bị đơn còn nợ nguyên đơn bao nhiêu tiền.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Đến ngày 14/03/2011 bà Nguyễn Thị Trang làm đơn từ chối đại diện cho bị đơn Nguyễn Công Toàn (BL.417).

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ông Từ Minh H trình bày:*

Vào đầu tháng 9/2009 ông có mua căn hộ A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư F, đường An Dương Vương, phường A quận B của ông Nguyễn Công T2, hai bên đã hoàn tất thủ tục mua bán và đã chuyển quyền sở hữu cho ông có sự xác nhận của Công ty TNHH TM-XD F.

Ngày 25/09/2009 ông đã chuyển nhượng căn hộ trên cho Bà Nguyễn Thị H hai bên đã hoàn tất thủ tục mua bán và ông đã giao căn hộ trên cho bà Nguyễn Thị H.

Ông Từ Minh H2 cho rằng ông mua bán hợp pháp nên ông không liên quan gì đến việc tranh chấp của đôi bên.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Trịnh Đình D và bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Thông qua sự môi giới của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản G, ngày 25/09/2009 vợ chồng ông có mua căn hộ A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư Lê Thành, đường An Dương Vương, phường A, quận B của Ông Từ Minh H2, việc mua bán có sự xác nhận của công ty TNHH TM -XD F chủ đầu tư và bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng mua bán trực tiếp với công ty F. Các chi phí phát sinh kể từ thời điểm vợ chồng ông bà được giao nhà thì ông bà đã nộp đủ. Hiện nay căn hộ trên được giao cho các con là Trịnh Phúc Đ, Châu Thị Ánh D2 và Trịnh Nguyên G quản lý sử dụng và sinh sống.

Hiện căn hộ trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Sau khi mua căn hộ thì ông bà có sửa chữa lại căn hộ gồm: lát sàn gỗ, mở rộng nhà vệ sinh, làm lại bếp và trần thạch cao vào năm 2016. Tổng giá trị sửa chữa khoảng 300.000.000 đồng. Việc sửa chữa kê thợ tự do vào làm nên không có hóa đơn chứng từ để nộp cho Tòa án.

Về việc định giá tài sản của Hội đồng định giá đối với căn hộ thì ông bà không có ý kiến và không yêu cầu định giá lại.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, ông bà cho rằng ông bà mua căn hộ trên là theo đúng quy định của pháp luật nên ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án giải quyết yêu cầu của nguyên đơn thì ông bà đề nghị nguyên đơn phải trả lại cho vợ chồng ông phần tiền đã bỏ ra mua căn hộ trên và phần tiền sửa chữa theo kết quả thẩm định giá là 56.619.000 đồng.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ông Trịnh Nguyên G và Trịnh Phúc Đ trình bày:* Đồng ý với ý kiến như ông Trịnh Đình D và bà Nguyễn Thị H đã nêu, không có ý kiến gì khác và không yêu cầu định giá lại.

*Công ty TNHH TM —XD F trình bày:* Công ty có chuyển nhượng căn hộ A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư F, đường D, phường A quận B có diện tích 72m<sup>2</sup> cho Ông Nguyễn Công T2 với giá 417.000.000 đồng (chưa có VAT). Ông Nguyễn Công T2 đã làm mọi thủ tục mua bán và đóng tiền đủ theo hợp đồng.

Ngày 31/08/2009 ông Nguyễn Công T2 có báo mất bản chính hợp đồng mua bán căn hộ nói trên.

Ngày 21/09/2009 công ty F có làm thủ tục chuyển nhượng căn hộ nói trên cho Ông Từ Minh H2 theo yêu cầu chuyển nhượng của ông Nguyễn Công T2.

Ngày 25/09/2009 ông Từ Minh H2 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, hiện nay bà Nguyễn Thị Huệ đang đứng tên và sử dụng căn hộ trên.

Việc chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện và hợp pháp theo quy định của pháp luật. Khi chuyển nhượng công ty F không biết bà Đinh Thị Hà T nhờ ông Nguyễn Công T2 đứng tên dùm căn hộ trên.

*Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng do ông Nguyễn Đức Trung - là người đại diện theo ủy quyền của trình bày:*

Qua kiểm tra hồ sơ liên quan đến vụ án, Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt có thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ841799 ngày 04/01/2007 cho Ông Nguyễn Công T2, trình tự như sau:

Ông Nguyễn Công T2 nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Thu Hằng 200m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 551 tờ bản đồ số 71D phường 11, thành phố Đà Lạt cho theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1361/114/CN ngày 06/11/2006 được Ủy ban nhân dân phường 11, Thành phố Đà Lạt xác nhận ngày 04/12/2006. Đến ngày 04/01/2007, Ông Nguyễn Công T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ841799 đối với thửa đất trên. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông T2 thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy.

Việc tranh chấp đòi lại tài sản giữa Bà Đinh Thị Hà T với Ông Nguyễn Công T2 liên quan đến phần đất trên, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự. Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt sẽ thực hiện các bước tiếp theo khi có kết quả giải quyết của Tòa án.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản G, ông Hoàng Phi P, ông Hoàng Phi V và bà Châu Thị Ánh D không có ý kiến gì và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.*

Ngày 27/09/2010 Tòa án nhân dân quận B đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 93/2010/DSST như sau:

*“Chấp nhận yêu cầu của Bà Đinh Thị Hà T có ông Trần Hữu L đại diện về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản” đối với Ông Nguyễn Công T2.*

*Xác định căn hộ số A 1-5-4 (số mới là A 1-4-4) Chung cư F đường A, phường A quận B, TP.HCM là của Bà Đinh Thị Hà T;*

*Do căn hộ trên đã được chuyển nhượng cho Ông Từ Minh H2 và ông H2 đã bán cho Bà Nguyễn Thị H hiện bà H là người đang quản lý và sử dụng căn hộ trên nên; Việc mua bán giữa các bên hoàn toàn đúng qui định của pháp luật và các đương sự này không có lỗi trong vụ mua bán trên; nên không thể buộc ông T2 giao trả căn hộ trên lại cho bà T được nên cần buộc Ông Nguyễn Công T2 có trách nhiệm trả cho Bà Đinh Thị Hà T số tiền 883.560.000 đồng (tám trăm tám mươi ba triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng), tiền trị giá căn nhà số A1-5-4 Chung cư F đường A, quận B, TP.HCM.*

*Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H có Ông Trịnh Đình D đại diện về việc công nhận căn hộ số A1-5-4 Chung cư F đường A, quận B, TP.HCM thuộc quyền sở hữu của bà.”*

Bản án trên đã bị người đại diện của bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do các sai lầm nghiêm trọng trong thủ tục tố tụng và nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao trả nguyên trạng căn hộ chung cư Lê Thành cho nguyên đơn.

Ngày 12/01/2011, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án trên và tại bản án phúc thẩm số 32/2011/DSPT đã nhận định cấp sơ thẩm đã có sai sót nghiêm trọng trong quá trình điều tra vụ án nên quyết định hủy toàn bộ bản án giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Bình Tân giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi vụ án được Tòa án nhân dân quận Bình Tân thụ lý lại, nguyên đơn đã có đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/06/2013 yêu cầu: xác định quyền sử dụng đất 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 551 tờ bản đồ số 71D thuộc phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn và nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan chức năng để chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00698 ngày 04/01/2007 cho ông Nguyễn Công T2.

Ngày 14/03/2011, người đại diện hợp pháp của bị đơn có văn bản từ chối việc nhận ủy quyền do bận công việc và không liên lạc được với bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục thông báo về việc từ chối nhận ủy quyền và tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng phía bị đơn vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Tòa án nhân dân quận Bình Tân đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 1266/2018/DSST ngày 30/11/2018 như sau:

*“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đinh Thị Hà T đối với Ông Nguyễn Công T2:*

*1.1/ Công nhận căn hộ A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư F, phường A quận B là thuộc quyền sở hữu của Bà Đinh Thị Hà T.*

*1.2/ Hủy hợp đồng mua bán căn hộ ngày 18/08/2007 giữa công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành và bà Nguyễn Thị H ; Hủy biên bản chuyển nhượng hợp đồng ngày 20/09/2009 và biên bản chuyển nhượng hợp đồng số 05/BB/2009 ngày 25/09/2009 có chữ ký ghi tên Ông Từ Minh H2, bà Nguyễn Thị H và chữ ký đóng dấu đại diện theo pháp luật của công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành.*

*1.3/ Hủy biên bản chuyển nhượng hợp đồng ngày 21/9/2009 có chữ ký ghi tên ông Nguyễn Công T2, Ông Từ Minh H2 và chữ ký đóng dấu đại diện theo pháp luật của công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành.*

1.4/ Buộc Bà Nguyễn Thị H Ông Trịnh Đình D, Ông Trịnh Nguyên G, ông Trịnh Phúc Đồng, bà Châu Thị Anh Diễm, ông Hoàng Phi Phụng, ông Hoàng Phi Vũ giao trả lại căn hộ A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư Lê Thành, phường A quận B cho Bà Đình Thị Hà T trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.5/ Bà Đình Thị Hà T có quyền liên hệ với công ty TNHH Thương mại Xây dựng F để điều chỉnh tên trên hợp đồng mua bán căn hộ A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư F, phường A quận B từ tên ông Nguyễn Công T2 sang tên Bà Đình Thị Hà T, có quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản trên.

1.6/ Buộc Bà Đình Thị Hà T có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị H 56.619.000 (năm mươi sáu triệu sáu trăm mười chín ngàn) đồng là số tiền mà bà Huệ trình bày đã bỏ ra sửa chữa căn hộ A1-5-4 (số mới: A1-4-4) chung cư F, phường A quận B. Việc thanh toán lại số tiền trên được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.7/ Công nhận phân đất 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 71D - phường 11, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng là thuộc quyền sử dụng của Bà Đình Thị Hà T.

1.8/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00698 ngày 04/01/2007 do ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt cấp cho Ông Nguyễn Công T2. Bà Đình Thị Hà T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với phân đất 200 m<sup>2</sup> thuộc thửa 551, tờ bản đồ số 71D -phường 11, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/12/2018, bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán căn hộ từ công ty F sang tên bà Nguyễn Thị H là đúng quy định pháp luật và yêu cầu công nhận căn hộ trên thuộc sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị H .

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị H kháng cáo do người đại diện hợp pháp trình bày: Yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu bàn giao căn hộ và không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng căn hộ giữa ông Từ Minh H2 cho bà Nguyễn Thị H . Bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng hợp đồng từ ông Từ Minh H2 với giá 719.000.000đ và công ty F đã ký hợp đồng mua bán căn hộ và ký hợp đồng bàn giao căn hộ với bà Nguyễn Thị H . Cho đến nay căn hộ vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H trình bày quan điểm tranh luận: Bản án sơ thẩm có những điểm sai sau ảnh hưởng đến

quyền lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H : Tuyên hợp đồng chuyển nhượng căn hộ vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng không dẫn chiếu điều khoản theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 để dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Khi ông Từ Minh H2 nhận chuyển nhượng quyền mua căn hộ từ ông Nguyễn Công T2 thì ông Từ Minh H2 không biết bà Đinh Thị Hà T có tranh chấp quyền sở hữu căn hộ. Đến khi ông Từ Minh H2 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H thì đây là giao dịch dân sự hoàn toàn hợp pháp giữa những người ngay tình vì không biết có tranh chấp và cũng không có ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định mối quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Công T2 với ông Từ Minh H2 và giữa ông Từ Minh H2 với bà Nguyễn Thị H là giao dịch chuyển nhượng mua bán căn hộ là không đúng vì khi giao dịch chỉ là chuyển nhượng quyền mua căn hộ, căn hộ khi đó chưa hình thành, chỉ khi căn hộ hình thành lúc đó mới có biên bản bàn giao căn hộ giữa công ty F với bà Nguyễn Thị H . Do vậy, đây không phải là quan hệ giao dịch nhà ở theo Luật Nhà ở và cho đến nay căn hộ vẫn chưa được cấp quyền sở hữu nên không thể là đối tượng của giao dịch nhà ở. Bản án cấp sơ thẩm lần thứ hai đã không áp dụng quy định về bảo vệ người thứ ba ngay tình dù trước đó bản án sơ thẩm lần đầu đã có áp dụng quy định này. Tại thời điểm giao dịch, ông Từ Minh H2 và bà Nguyễn Thị H không thể biết nguyên đơn đang tranh chấp căn hộ với ông Nguyễn Công T2.

*Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn trình bày:* Nguyên đơn đã chuyển cho ông Nguyễn Công T2 số tiền 502.902.000 đồng là tiền mua căn hộ chung cư F theo giá có VAT. Số tiền chuyển cho bị đơn có chứng từ đã nộp cho Tòa án và bị đơn đã xác nhận đứng tên mua dùm căn hộ cho nguyên đơn như giấy xác nhận ngày 02/08/2008. Bà Đinh Thị Hà T là người Việt Nam, tại thời điểm mua các tài sản trên nguyên đơn đang du học tại Đức, không có mặt tại Việt Nam nên nhờ ông Nguyễn Công T2 đứng tên dùm. Đối với ý kiến của phía người đại diện của người kháng cáo phía nguyên đơn không có ý kiến tranh luận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Trịnh Phúc Đ g trình bày:* Mẹ ông mua căn hộ là có sự tham gia của ba bên bao gồm cả ông Từ Minh H2 và công ty F, giao dịch đã được công ty F kiểm tra tính hợp pháp và nếu lúc đó biết có tranh chấp thì gia đình ông đã không mua, nên gia đình ông là người ngay tình khi nhận chuyển nhượng căn hộ. Bản án sơ thẩm đã không bảo vệ cho người thứ ba ngay tình mà lại tuyên buộc gia đình ông phải bàn giao căn hộ trong khi gia đình ông mua hoàn toàn hợp pháp, gia đình ông phải giao lại căn hộ thì tiền gia đình ông mua căn hộ không được xem xét, trong khi đó ông Nguyễn Công T2 có quan hệ mua bán dùm bà Đinh Thị Hà T đúng ra thì phải có trách nhiệm với bà Đinh Thị Hà T thì lại có một khoản tiền do bán căn hộ cho ông Từ Minh H2, ông Từ Minh H2 bán lại cho chúng tôi cũng đã thu về số tiền của mình, như vậy nguyên đơn thì có nhà, bị đơn thì có tiền còn chúng tôi mua bán ngay tình thì mất tiền và không được căn hộ.

Vị Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm căn hộ chung cư Lê Thành, bà Nguyễn Thị H mua căn hộ khi đã có tranh chấp tại Tòa án, hợp đồng chuyển nhượng căn hộ ghi ngày 18/08/2008 là không đúng thực tế vì bà Nguyễn Thị H không mua căn hộ ngày này. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị H không có cơ sở nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị H trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị H kháng cáo với nội dung không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng căn hộ giữa ông Từ Minh H2 cho bà Nguyễn Thị H và không đồng ý bàn giao căn hộ bà Nguyễn Thị H đã mua cho nguyên đơn, xét thấy:

Theo Giấy xác nhận đứng tên dùm ngày 02/08/2008 (BL.82), bị đơn xác nhận mua và đứng tên dùm chung cư Lê Thành Block 1 căn số 4, lầu 4 (tầng 5) diện tích 72m<sup>2</sup> theo hợp đồng số 114LT/HĐĐC-ACBR địa chỉ đường A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cùng ba thửa đất khác. Theo bản tự khai ngày 14/10/2009 (BL.163) do người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông Nguyễn Công T2 cần đầu tư nhà đất nên có vay mượn tiền một số người, trong đó có nguyên đơn. Theo biên bản hòa giải ngày 07/12/2009 (BL.176-178) người đại diện của bị đơn trình bày ông Nguyễn Công T2 viết giấy xác nhận đứng tên dùm nhà đất cho nguyên đơn là để làm tin cho việc vay mượn tiền nhưng không xác định được số tiền mượn và số tiền đã trả, số tiền chưa trả với lý do là bị nguyên đơn đột nhập vào nhà của bị đơn để lấy đi toàn bộ giấy tờ của bị đơn. Phía bị đơn không có bất cứ số liệu, tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở để phủ nhận được chứng cứ đã được bị đơn xác nhận là giấy xác nhận đứng tên dùm ngày 02/08/2008 (BL.82), vì vậy bản án sơ thẩm nhận định quan hệ tranh chấp là đòi tài sản và nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tài sản đứng tên dùm là căn hộ chung cư F là có căn cứ.

Căn cứ hợp đồng mua căn hộ số 65-2007/LT/HĐMBCH-A.1 ngày 18/08/2007, công ty TNHH TM-XD F đã bán cho ông Nguyễn Công T2 căn hộ số A-1-5-4 (Block 1 căn số 4, lầu 4 (tầng 5) trị giá 417.600.000đồng (BL.66-67), giá có VAT theo trình bày của người đại diện nguyên đơn là 502.902.000đ. Như

vậy, giá trị căn hộ này chính là số tiền 502.902.000đ nguyên đơn đã giao cho bị đơn để nhờ mua dùm căn hộ cho nguyên đơn. Tại thời điểm mua căn hộ, căn hộ vẫn chưa được hình thành và chưa được bàn giao về mặt thực tế, do vậy bị đơn chỉ đứng tên dùm cho nguyên đơn trên hợp đồng mua bán căn hộ, không phải đứng tên chủ quyền căn hộ.

Mặt khác, bị đơn đã chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho ông Từ Minh H2 và công ty F đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông Từ Minh H2. Vậy, bị đơn không còn là chủ sở hữu căn hộ kể từ thời điểm chuyển nhượng cho ông Từ Minh H2.

Xét thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Từ Minh H2 và bị đơn, đây là giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở nên việc chuyển nhượng hợp đồng được thực hiện tại công ty F mà không phải thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu bất động sản nên thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa bị đơn, ông Từ Minh H2 được thực hiện có sự đồng thuận của công ty F và tuân thủ các quy định về thủ tục chuyển nhượng theo quy định của công ty F và quy định pháp luật về giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ (Điểm b Khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 không quy định hợp đồng mua bán căn hộ với tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở, kinh doanh bất động sản phải công chứng, chứng thực) nên hoàn toàn hợp pháp và phát sinh hiệu lực từ ngày ký.

Tại thời điểm chuyển nhượng 21/09/2009, căn hộ này không bị ngăn chặn mua bán, chuyển nhượng bởi cơ quan có thẩm quyền, tuy lúc này nguyên đơn đã khởi kiện đòi quyền sở hữu căn hộ nhưng nguyên đơn không có văn bản thông báo đến công ty F về sự việc tranh chấp và công ty F cũng không được đưa vào tham gia tố tụng để thông báo về việc tranh chấp phát sinh liên quan đến quyền sở hữu căn hộ của công ty nên công ty F không thể biết căn hộ trên có phát sinh tranh chấp. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ trên giữa bị đơn và ông Từ Minh H2 thì ông Từ Minh H2 hoàn toàn ngay tình.

Sau đó, đến ngày 25/09/2009 ông Từ Minh H2 chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bà Nguyễn Thị H và công ty F đã ký hợp đồng cùng số 65-2007/LT/HĐMBCH-A.1 và ngày 18/08/2007 với nội dung bán căn hộ A-1-5-4 (Block 1 căn số 4, lầu 4 (tầng 5) trị giá 417.600.000đồng chưa có VAT cho bà Nguyễn Thị H. Việc chuyển nhượng này cũng hoàn toàn hợp pháp và ngay tình do cả ba người tham gia giao dịch đều không thể biết có tranh chấp phát sinh liên quan đến quyền sở hữu căn hộ. Căn cứ Khoản 1 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005, quyền lợi hợp pháp của người thứ ba ngay tình cần được bảo vệ do vậy kháng cáo của bà Nguyễn Thị H là có cơ sở và có căn cứ nên được chấp nhận. Về giá trị sửa chữa căn hộ, do căn hộ thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị H nên bà Nguyễn Thị H tự chịu chi phí sửa chữa cho chính gia đình mình sử dụng.

Việc nguyên đơn giao tiền cho bị đơn nhờ mua dùm căn hộ chung cư Lê Thành, nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn giao quyền sở hữu căn hộ, tuy nhiên do

nguyên đơn đã không thông báo đến công ty F là người đang quản lý căn hộ nên nguyên đơn cũng có lỗi trong việc để xảy ra tình trạng bị đơn tự ý chuyển nhượng căn hộ cho người khác, do vậy nguyên đơn chỉ được nhận lại giá trị căn hộ từ bị đơn theo yêu cầu đòi tài sản của mình.

Bên cạnh đó, giá trị căn hộ khi bị đơn chuyển nhượng cho ông Từ Minh H2 theo biên bản thỏa thuận có sự chứng kiến của người môi giới là công ty Hồng Gia có giá trị là 750.000.000đ (BL.122-125), lớn hơn giá trị tại thời điểm bị đơn mua của công ty F là 502.902.000đ (Có VAT) theo trình bày của người đại diện nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, vậy giá trị chênh lệch là lợi nhuận phát sinh mà bị đơn là người có công trong việc đứng tên mua dùm căn hộ cho nguyên đơn là người đang sinh sống học tập tại nước ngoài trong thời điểm ký hợp đồng mua căn hộ, theo tinh thần án lệ số 02/2006/AL của TANDTC, bị đơn được hưởng 50% giá trị chênh lệch do phát sinh lợi nhuận. Vậy, số tiền bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn để chấm dứt nghĩa vụ của bị đơn theo thỏa thuận đứng tên dùm ngày 02/08/2008 là:  $502.902.000đ + (750.000.000đ - 502.902.000đ)/2 = 626.451.000đ$ .

Như vậy, cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn để buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền mua dùm căn hộ và 50% số tiền lợi nhuận từ việc chuyển nhượng căn hộ.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp nên không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo phát sinh hiệu lực pháp luật.

Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm cần được tính lại như sau:

Nguyên đơn phải chịu án phí là 6.172.950đ trên số tiền bị đơn được hưởng 123.549.000đ từ lợi nhuận phát sinh do chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho ông Từ Minh H2.

Bị đơn chịu án phí có giá ngạch là 29.058.040đ đối với số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn là 626.451.000đ và án phí 19.000.000đ đối với quyền sử dụng đất tại Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng có giá trị 380.000.000đ theo chứng thư thẩm định giá số 607.2017.VT.HS ngày 21/08/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín.

Chi phí tố tụng liên quan đến định giá, thẩm định giá do nguyên đơn tự nguyện chịu và không có kháng cáo nên không xét lại.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H : Sửa một phần bản án sơ thẩm số 1266/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đinh Thị Hà T đối với Ông Nguyễn Công T2:

1.1/ Công nhận thỏa thuận đứng tên dùm ngày 02/08/2008 giữa bà Đinh Thị Hà Thanh và ông Nguyễn Công T2 về căn hộ A1-5-4 chung cư F, phường A quận B và phần đất 200m<sup>2</sup> thuộc thửa số 551, tờ bản đồ số 71.D phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

1.2/ Ông Nguyễn Công T2 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đinh Thị Hà T số tiền 626.451.000đ (sáu trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi một ngàn đồng) để chấm dứt nghĩa vụ của bị đơn theo thỏa thuận đứng tên dùm ngày 02/08/2008. Thực hiện nghĩa vụ giao đủ số tiền trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền, ông Nguyễn Công T2 sẽ phải chịu thêm tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 kể từ ngày Bà Đinh Thị Hà T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên.

1.3/ Công nhận phần đất 200m<sup>2</sup> thuộc thửa số 551, tờ bản đồ số 71D - phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng là thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị Hà Thanh.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ841799 (sổ vào sổ H00698) ngày 04/01/2007 do Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt cấp cho Ông Nguyễn Công T2.

Bà Đinh Thị Hà T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất 200m<sup>2</sup> thuộc thửa số 551, tờ bản đồ số 71D phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

1.4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đinh Thị Hà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.172.950đ. Được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 14.500.000đồng (mười bốn triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00928 ngày 08/09/2009 và số AD/2012/03004 ngày 25/09/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, nguyên đơn được nhận lại 8.327.050 (tám triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn không trăm năm mươi) đồng số tiền tạm ứng án phí chênh lệch thừa còn lại.

Ông Nguyễn Công T2 phải chịu án phí đối với yêu cầu hoàn trả giá trị căn hộ là 29.058.000đ (hai mươi chín triệu không trăm năm mươi tám ngàn đồng) và án phí 13.906.800đ (mười ba triệu chín trăm lẻ sáu ngàn tám trăm đồng) đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 71D - phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, tổng cộng án phí sơ thẩm ông T2 phải chịu là 42.964.800đ (bốn mươi hai triệu chín trăm sáu mươi bốn ngàn tám trăm đồng).

1.5/ Chi phí tố tụng do Bà Đinh Thị Hà T tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2.Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0030646 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Chi cục Thi hành án quận B;
- Các đương sự
- Lưu VT, HS.

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

**Nguyễn Thị Thanh Hiền**

Bà Đinh Thị Hà T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất 200m<sup>2</sup> thuộc thửa số 551, tờ bản đồ số 71D phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

1.4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đinh Thị Hà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.172.950đ. Được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 14.500.000đồng (mười bốn triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00928 ngày 08/09/2009 và số AD/2012/03004 ngày 25/09/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, nguyên đơn được nhận lại 8.327.050đ (tám triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn không trăm năm mươi) đồng số tiền tạm ứng án phí chênh lệch thừa còn lại.

Ông Nguyễn Công T2 phải chịu án phí đối với yêu cầu hoàn trả giá trị căn hộ là 29.058.000đ (hai mươi chín triệu không trăm năm mươi tám ngàn đồng) và

án phí 13.906.800đ (mười ba triệu chín trăm lẻ sáu ngàn tám trăm đồng) đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 71D - phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, tổng cộng án phí sơ thẩm ông T2 phải chịu là 42.964.800đ (bốn mươi hai triệu chín trăm sáu mươi bốn ngàn tám trăm đồng).

1.5/ Chi phí tố tụng do Bà Đinh Thị Hà T tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0030646 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Thị Xuân Trang**

**Phan Thị Hằng**

**Nguyễn Thị Thanh Hiền**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

### **BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi 10 giờ 30 phút, ngày 12 tháng 9 năm 2019

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Xuân Trang

Bà Phan Thị Hằng

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 142/2019/DSPT ngày 25 tháng 01 năm 2019 về việc “Đòi tài sản”. giữa:

4. *Nguyên đơn*: Bà Đinh Thị Hà T -Sinh năm: 1972; Địa chỉ: số 77/19 Lý Tự Trọng, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Trần Hữu L -Sinh năm: 1961; Địa chỉ: số 227 Điện Biên Phủ, phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/08/2009 lập tại Ủy ban nhân dân Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh). *(Có mặt tại phiên tòa)*.

5. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Công T2 -Sinh năm: 1972; Địa chỉ: số 245/51/9 (số mới: 149/10/3A) Bành Văn Trân, phường 7, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.*(Vắng mặt tại phiên tòa)*.

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

3.13 Bà Nguyễn Thị H sinh năm 1959; địa chỉ: số 55/20 Đường S, Phường M quận N, thành phố Đà Nẵng; Tạm trú: Căn hộ A1-4.4 Chung cư F, phường A quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H* Bà Nguyễn Thị Kim T3 đại diện tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm theo Giấy ủy quyền ngày 28/07/2019 tại Ủy ban nhân dân phường Mỹ An quận S Thành phố Đà Nẵng). *(Có mặt tại phiên tòa)*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H* Ông Nguyễn Hữu L2 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Đà Nẵng. *(Có mặt tại phiên tòa)*

3.14 Ông Trịnh Đình D, sinh năm 1959; địa chỉ: số 55/20 Đường S, Phường M quận N, thành phố Đà Nẵng; Tạm trú: Căn hộ A1-4.4 Chung cư F, phường A quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

3.15 Ông Trịnh Nguyên G, sinh năm: 1989; Trú tại: Căn hộ AI-4-4 Chung cư F, phường A quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *(Vắng mặt tại phiên tòa theo đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)*.

3.16 Ông Trịnh Phúc Đ, sinh năm: 1985; địa chỉ: số 55/20 Đường S, Phường M quận N, thành phố Đà Nẵng *(có mặt)*.

3.17 Bà Châu Thị Ánh D2, sinh năm: 1988 *(vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)*.

3.18 Trẻ Trịnh Gia M, sinh năm: 2015. Cháu Minh do ông Trịnh Phúc Đồng là người giám hộ. *(vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)*.

3.19 Ông Hoàng Phi Phụng, sinh năm: 1986. *(vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)*.

3.20 Ông Hoàng Phi Vũ, sinh năm: 1988 *(vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)*.

Cùng trú tại: Căn hộ A1-4-4 Chung cư F, phường A quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.21 Ông Từ Minh Hòa - Sinh năm: 1983; Trú tại: 90/9C Quang Trung (số mới: 138/44 Nguyễn Duy Cung), phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*).

3.22 Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành ; Địa chỉ: 113/89 An Dương Vương, phường A quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Nghĩa - Giám đốc công ty (*vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*).

3.23 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Hồng Gia ; Địa chỉ: 94 Cao Xuân Dục, phường 12, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Hồng Thắm - Giám đốc công ty (*vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*).

3.24 Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ: 02 Trần Nhân Tông, phường 8, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt: Ông Nguyễn Đức Trung - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Lạt (*vắng mặt theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*).

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

#### **Hội đồng xét xử biểu quyết 3/3, quyết định:**

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H : Sửa một phần bản án sơ thẩm số 1266/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đinh Thị Hà T đối với Ông Nguyễn Công T2:

1.1/ Công nhận thỏa thuận đứng tên dùm ngày 02/08/2008 giữa bà Đinh Thị Hà Thanh và ông Nguyễn Công T2 về căn hộ A1-5-4 chung cư F, phường A quận B và phần đất 200m<sup>2</sup> thuộc thửa số 551, tờ bản đồ số 71.D phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

1.2/ Ông Nguyễn Công T2 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đinh Thị Hà T số tiền 626.451.000đ (sáu trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi một ngàn

đồng) để chấm dứt nghĩa vụ của bị đơn theo thỏa thuận đứng tên dùm ngày 02/08/2008. Thực hiện nghĩa vụ giao đủ số tiền trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chậm thực hiện nghĩa vụ giao tiền, ông Nguyễn Công T2 sẽ phải chịu thêm tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 kể từ ngày Bà Đinh Thị Hà T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên.

1.3/ Công nhận phần đất 200m<sup>2</sup> thuộc thửa số 551, tờ bản đồ số 71D - phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng là thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị Hà Thanh.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD841799 (số vào sổ H00698) ngày 04/01/2007 do Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt cấp cho Ông Nguyễn Công T2.

Bà Đinh Thị Hà T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất 200m<sup>2</sup> thuộc thửa số 551, tờ bản đồ số 71D phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

1.4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đinh Thị Hà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.172.950đ. Được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 14.500.000đồng (mười bốn triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00928 ngày 08/09/2009 và số AD/2012/03004 ngày 25/09/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, nguyên đơn được nhận lại 8.327.050 (tám triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn không trăm năm mươi) đồng số tiền tạm ứng án phí chênh lệch thừa còn lại.

Ông Nguyễn Công T2 phải chịu án phí đối với yêu cầu hoàn trả giá trị căn hộ là 29.058.000đ (hai mươi chín triệu không trăm năm mươi tám ngàn đồng) và án phí 13.906.800đ (mười ba triệu chín trăm lẻ sáu ngàn tám trăm đồng) đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 71D - phường 11, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, tổng cộng án phí sơ thẩm ông T2 phải chịu là 42.964.800đ (bốn mươi hai triệu chín trăm sáu mươi bốn ngàn tám trăm đồng).

1.5/ Chi phí tố tụng do Bà Đinh Thị Hà T tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2.Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0030646 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 11 giờ 00 phút, ngày 12 tháng 09 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phan Thị Hằng**

**Vũ Thị Xuân Trang**

**Nguyễn Thị Thanh Hiền**