

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

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

Bản án số: 1492/2019/DS-ST

Ngày: 24-10-2019

V/v tranh chấp quyền sở hữu
tài sản, tiền bán nhà.

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Cao

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Giáo

2. Ông Bùi Quang Việt

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Thùy – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong ngày 25 tháng 9 và ngày 24 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm ông khai vụ án Dân sự thụ lý số 89/2014/TLST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2014 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, tiền bán nhà”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3482/2019/QĐXXST-DS ngày 31/7/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 6811/2019/QĐST-DS ngày 29/8/2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8094/2019/QĐST-DS ngày 25/9/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* NGUYEN D NGOC H (tức Nguyễn Đ Ngọc H, Hồ Thị Đ), sinh năm 1952.

Địa chỉ: San Macos California 92078, USA.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số công chứng 000956, quyển số 1, ngày 23/01/2018, tại Văn phòng Công chứng Bến Thành, Quận 1).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Lan H thuộc Trung tâm tư vấn pháp luật, Hội luật gia Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị H1, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: phường P, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Phạm C, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Ấp B xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.2. Bà Phạm Thị Thu H2, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: phường P, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Phạm H2, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: phường P, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Cao Thị Mộng G. sinh năm 1966

Địa chỉ: Phường Y, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Phường R, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số công chứng 006947, quyển số 3, ngày 05/3/2018, tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, Quận 5).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/3/2014, nguyên đơn là bà Nguyen D Ngoc H (tức Nguyễn Đ Ngọc H, tên trong giấy khai sinh là Hồ Thị Đ) có ông Nguyễn Văn P đại diện trình bày:

Năm 1992, bà Hồ Thị Đ có ý định hồi hương trở về Việt Nam sinh sống, bà Đ đã bỏ ra 85 lượng vàng 24K để mua căn nhà số 55 đường L, Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Hoàng T1 (từ đây gọi là nhà 55 L). Thời điểm này, bà Đ chưa đủ điều kiện đứng tên sở hữu nhà và cùng thời điểm

này, bà Đ có người cháu ruột tên Lê Thị H cùng chồng là ông Phạm C đang ở quận P (vợ chồng bà H, ông C chưa có hộ khẩu tại Tp.HCM) nên bà Đ nhờ vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị T làm hợp đồng mua bán nhà với ông Hoàng T1 và đứng tên chủ sở hữu nhà 55 L dùm bà Đ. Đồng thời, bà Đ cũng nhờ vợ chồng bà H, ông C quán xuyến việc ông T1 giao nhà cho vợ chồng ông T.

Ngày 01/4/1992, ông T1 lập hợp đồng mua nhà với ông T và đến ngày 20/6/1992, vợ chồng ông T, bà T được UBND quận P cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà 55 L. Đến đầu tháng 7 năm 1992, bà Đ nhờ vợ chồng ông T làm đơn xin phép sửa chữa xây dựng lại nhà 55 L và bà Đ chuyển số tiền 17.000 USD cho vợ chồng bà H, ông C nhờ vợ chồng bà H, ông C mua vật liệu xây dựng và trông coi việc xây dựng nhà 55 L.

Năm 1996, vợ chồng bà H, ông C được nhập hộ khẩu vào Tp.HCM thì bà Đ yêu cầu vợ chồng ông T, bà T làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà 55 L cho vợ chồng bà H, ông C và nhờ vợ chồng bà H quản lý, trông coi nhà dùm bà Đ. Ngày 05/10/1996, vợ chồng ông T, bà T giao nhà và lập hợp đồng tặng cho nhà 55 L cho vợ chồng ông Phạm C, bà Lê Thị H (Trước đó, ngày 05/9/1996, vợ chồng bà H, ông Phạm C có văn bản xác nhận nhà 55 L là của bà Đ mua của ông Hoàng T1, bà Đ nhờ bà H, ông C đứng tên dùm). Sau khi vợ chồng bà H, ông C về ở nhà 55 L thì mỗi lần bà Đ về Việt Nam, bà Đ cư trú tại nhà 55 L với gia đình bà H. Nhưng đến năm 2013, bà Đ về Việt Nam thì bà H không muốn bà Đ cư trú tại nhà 55 L và bà H có biểu hiện muốn chiếm đoạt nhà nên năm 2014, bà Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà H, ông C trả nhà 55 L cho bà Đ.

Trong quá trình Tòa án giải quyết thì bà Hồ Thị Đ biết được: Năm 2002, vợ chồng bà H, ông C lập hợp đồng tặng cho nhà 55 L cho ông Phạm H2 và bà Phạm Thị Thu H1 (là hai người con chung của bà H, ông C). Đến năm 2005, ông H2, bà H1 lập Hợp đồng tặng cho nhà 55 L cho bà Lê Thị H. Thời gian sau, bà H làm thủ tục xin thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà 55 L và ngày 21/9/2007, bà H đã được UBND quận P cấp thay đổi GCNQSHNỐ&QSDDỐ cho cá nhân bà H. Đến ngày 10/01/2014, bà Lê Thị H lập hợp đồng bán căn nhà 55 L cho bà Cao Thị Mộng G với giá 7.500.000.000 đồng và ngày 23/01/2014, bà G đã được UBND quận P cập nhật thay đổi quyền sở hữu nhà 55 L cho bà G.

Nhà 55 L là của bà Đ mua và nhờ vợ chồng bà H, ông C quản lý trông coi dùm, nhưng bà H đã tự ý bán nhà cho bà G không có sự đồng ý của bà Đ và bà H chiếm đoạt số tiền bán nhà không giao lại tiền bán nhà cho bà Đ là vi phạm pháp luật. Bà Đ khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị H trả lại nhà 55 L cho bà, nhưng hiện nay thì bà H đã bán nhà cho bà G và bà G đã đứng tên sở hữu nhà; vì vậy,

bà Đ yêu cầu bà H thanh toán cho bà Đ số tiền 7.500.000.000 đồng là số tiền mà bà H chuyển nhượng nhà 55 L cho bà G nêu trên (bà Đ không tranh chấp đòi lại nhà 55 L).

Bị đơn là bà Lê Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các Văn bản tố tụng nhưng bà H không đến Tòa trình bày nên chưa có lời khai của bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm C có văn bản trình bày, ông thừa nhận khai của nguyên đơn là đúng: Bà Hồ Thị Đ là Di ruột của bà Lê Thị H, còn ông là chồng của bà H.

Nhà 55 L là của bà Hồ Thị Đ mua của ông Hoàng T1 vào năm 1992 với giá 85 lượng vàng 24K. Do bà Đ là Việt kiều chưa đủ điều kiện đứng tên chủ quyền nhà, còn ông và bà H đang ở Phường Q, quận P chưa có hộ khẩu tại Tp.HCM nên cũng không đủ điều kiện đứng tên chủ quyền nhà. Do đó, bà Đ nhờ vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị T làm thủ tục mua bán nhà với ông Hoàng T1 và đứng tên chủ quyền nhà dùm bà Đ. Ngày 01/4/1992, ông có chứng kiến ông T1, ông T ký hợp đồng mua bán nhà và ngày 20/6/1992, vợ chồng ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà 55 L, thì bà Đ nhờ vợ chồng ông T làm đơn xin phép sửa chữa xây dựng lại nhà và bà Đ chuyển số tiền 17.000 USD cho bà H và nhờ ông cùng bà H mua vật liệu xây dựng và trông coi việc xây nhà 55 L.

Năm 1996, ông và bà H được nhập hộ khẩu vào Tp.HCM thì bà Đ yêu cầu vợ chồng ông T chuyển quyền sở hữu nhà 55 L cho ông và bà H. Ngày 05/10/1996, vợ chồng ông T, bà T lập hợp đồng tặng cho chuyển quyền sở hữu nhà 55 L cho ông và bà H (Trước đó, ngày 05/9/1996, ông và bà H có lập Văn bản xác nhận nhà 55 L là của bà Đ mua của ông Hoàng T1 và bà Đ nhờ ông và bà H đứng tên dùm).

Năm 2001, ông và bà H xảy ra nhiều mâu thuẫn không hàn gắn được, ông đến tỉnh Bình Dương sinh sống; vợ chồng ông T, bà T biết được và vợ chồng ông T đã lập Văn bản xác nhận nhà 55 L là của bà Hồ Thị Đ mua của ông Hoàng T1, tiền mua nhà là của bà Đ, vợ chồng ông T chỉ đứng tên chủ quyền dùm bà Đ. Đến năm 2002, bà H đề nghị ông lập Văn bản tặng cho nhà 55 L cho hai người con là Phạm H2 và Phạm Thị Thu H1 để bà H và các con thuận lợi quản lý nhà dùm cho bà Đ, ông đồng ý và đến năm 2003, ông và bà H ly hôn.

Từ khi ly hôn bà H, ông về tỉnh Bình Dương sinh sống cho đến nay, ông không còn liên quan đến nhà 55 L, nhà ông đã giao cho bà H quản lý. Bà H tự ý bán nhà 55 L để lấy tiền tiêu xài cho cá nhân bà H thì bà H có trách nhiệm thanh

toán tiền bán nhà cho bà Đ. Ông không có liên quan đến vụ án và ông đề nghị được vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Bà Phạm Thị Thu H2 và ông Phạm H1 (con của ông C, bà H) đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các Văn bản tố tụng nhưng bà H2 và ông H1 không đến Tòa trình bày nên chưa có lời khai.

Bà Cao Thị Mộng G có ông Nguyễn Đức V đại diện trình bày: Ngày 10/01/2014, tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân đã chứng thực Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị H và bà Cao Thị Mộng G với nội dung: Bà H là chủ sở hữu nhà số 55 đường L, Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (theo GCNQSHNỎ&QSĐĐỔ số 1775/2007/UB.GCN do UBND quận P cấp cho cá nhân bà H ngày 21/9/2007). Bà H chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho bà G với giá 7.500.000.000 đồng và ngày 23/01/2014, bà G đã được UBND quận P xác nhận là chủ sở hữu nhà 55 L. Bà G mua nhà 55 L đúng theo pháp luật quy định, việc bà Đ khởi kiện tranh chấp với bà H không liên quan đến bà G.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn là bà Hồ Thị Đ có ông Nguyễn Văn P đại diện trình bày: Bà Đ khởi kiện yêu cầu bà H trả lại nhà 55 L cho bà Đ, vì tiền mua nhà và tiền xây nhà là của bà Đ, còn bà H chỉ là người đứng tên, quản lý nhà dùm cho bà Đ. Trong quá trình tố tụng, bà Đ biết được: ngày 10/01/2014, bà H tự ý bán nhà 55 L cho bà Cao Thị Mộng G với giá 7.500.000.000 đồng và bà H chiếm đoạt số tiền bán nhà để tiêu xài cho cá nhân bà H. Do bà H đã bán nhà cho bà G và hiện nay, bà G là chủ sở hữu nhà 55 L; vì vậy, bà Đ không yêu cầu bà H trả lại nhà 55 L mà bà Đ chỉ yêu cầu bà H thanh toán lại cho bà Đ số tiền 7.500.000.000 đồng mà bà H đã bán nhà 55 L cho bà G (hiện nay giá trị nhà 55 L trị giá hơn 10 tỷ đồng).

Phản tranh luận,

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phân tích và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.500.000.000 đồng mà bị đơn đã bán nhà 55 L cho bà Cao Thị Mộng G. Bởi lẽ: Nhà 55 L là của nguyên đơn mua nhờ bị đơn đứng tên quản lý nhà dùm, nhưng bị đơn đã tự ý bán nhà cho bà G và bị đơn muốn chiếm đoạt số tiền bán nhà, không giao lại tiền bán nhà cho nguyên đơn là không đúng.

Ông Nguyễn Văn P không có ý kiến bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về vụ án. Về hình thức: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng theo trình tự thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng Dân sự quy định

về địa vị tố tụng, người tham gia tố tụng và các quyền lợi hợp pháp khác của các đương sự cho đến tại thời điểm kết thúc tranh luận. Về nội dung, Viện kiểm sát phân tích và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 02/2016/AL được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao để giải quyết vụ án và chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe đương sự có mặt tại phiên tòa trình bày, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền, nguyên đơn là bà Nguyen D Ngoc H, sinh ngày 02/9/1952 theo Passport và tên trong giấy khai sinh là Hồ Thị Đ, sinh ngày 02/9/1952 theo chứng chỉ thay giấy khai sinh số 281/69 của Sở tư pháp Trung phần của chế độ cũ cấp ngày 24/02/1969 (từ đây gọi là bà Hồ Thị Đ). Bà Hồ Thị Đ khởi kiện Tranh chấp quyền sở hữu nhà số 55 đường L, Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với bị đơn là bà Lê Thị H. Đây là vụ án Dân sự mà trong đó có liên quan đến đương sự đang cư trú tại nước ngoài, theo quy định tại khoản 5 Điều 26; khoản 3 Điều 35 và Điều 37 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thời hiệu khởi kiện, theo Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì trong thời hiệu.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Thị H, bà Phạm Thị Thu H1, ông Phạm H2, bà Cao Thị Mộng G có ông Nguyễn Đức V đại diện đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không tham gia phiên tòa, còn ông Phạm C có đơn yêu cầu vắng mặt không tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung (khoản 2 Điều 227 BLTTDS năm 2015).

[4] Ông Vũ Văn T, sinh năm 1941, chết ngày 05/5/2010, đã được đăng ký khai tử tại UBND Phường 1, quận P ngày 28/02/2012, theo Trích lục khai tử số 211/TLKT-BS ngày 19/9/2016 của UBND Phường 12, quận P. Còn bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1943 hiện bị bệnh tâm thần và đã được Tòa án nhân dân quận P tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 1256/2016/QĐST-ST ngày 15/12/2016, do đó không đưa bà T vào tham gia tố tụng với địa vị tố tụng là người làm chứng.

[5] Về nội dung tranh chấp, nguyên đơn là bà Hồ Thị Đ khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu nhà 55 đường L, Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với bị đơn là bà Lê Thị H. Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn biết được bị đơn đã bán nhà 55 L cho bà Cao Thị Mộng G và bà G đã đứng tên quyền sở hữu nhà nên nguyên đơn không tranh chấp quyền sở hữu nhà mà nguyên đơn chỉ tranh chấp quyền sở hữu tài sản là số tiền bị đơn đã bán nhà 55 L nêu trên. Hội đồng xét xử nhận thấy về nguồn gốc nhà 55 đường L, Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

[6] Tại Văn bản số 634/UBND-TNMT ngày 26/12/2016 của UBND quận P cung cấp thông tin pháp lý hồ sơ nhà, đất căn nhà 55 đường L, Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Theo Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 2695/GP-CS ngày 20/6/1992 của Sở Nhà đất TP.HCM thì nhà 55 L thuộc quyền sở hữu của ông Vũ Văn T (ông T mua lại của ông Hoàng T1, sinh năm 1920, vào ngày 01/4/1992). Ngày 06/7/1992, ông T có đơn xin phép sửa chữa lại toàn bộ nhà 55 L và đã được Phòng xây dựng quận P đồng ý cấp giấy phép sửa chữa nhà, giấy phép số 504/GP-PXD ngày 10/7/1992.

- Ngày 05/10/1996, vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị T lập hợp đồng tặng cho nhà số 55 L cho vợ chồng ông Phạm C, bà Lê Thị H (Hợp đồng tặng cho số 6893/HĐ-CTN tại Phòng Công chứng số 1, TP.HCM, trước bạ ngày 18/11/1996).

- Ngày 02/01/2002, ông Phạm C và bà Lê Thị H làm Hợp đồng tặng cho nhà 55 L cho bà Phạm Thị Thu H và ông Phạm H (Hợp đồng tặng cho số 0058/HĐ-TCN tại Phòng Công chứng số 1, TP.HCM, trước bạ ngày 10/01/2002).

- Đến ngày 15/9/2005, bà Phạm Thị Thu H1 và ông Phạm H2 làm Hợp đồng tặng cho nhà 55 L cho bà Lê Thị H (Hợp đồng tặng cho số 24167/HĐ-TCN tại Phòng Công chứng số 1, TP.HCM, trước bạ ngày 27/9/2005) và bà H được UBND quận P cấp GCNQSHNỎ&QSDDỎ số 1775/2007 ngày 21/9/2007 cho cá nhân bà H.

- Ngày 10/01/2014, bà Lê Thị H chuyển nhượng nhà 55 L cho bà Cao Thị Mộng G theo Hợp đồng mua, bán chuyển nhượng số 601 tại Văn Phòng Công chứng Hoàng Xuân, trước bạ ngày 15/01/2014 và đến ngày 23/01/2014, bà G đã được cập nhật chuyển quyền sở hữu nhà 55 L cho bà G tại mục IV Giấy chứng nhận.

[7] Xét thấy,

[7.1] Tại đơn tường trình của vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị T ngày 10/11/2011 (có xác nhận của UBND Phường 13, quận P) thì vợ chồng ông T, bà T thừa nhận: Năm 1992, bà Hồ Thị Đ là người bỏ tiền ra mua nhà 55 L của ông Hoàng T1 với giá 85 lượng vàng 24k, còn vợ chồng ông T, bà T chỉ là người đứng tên quản lý trông coi nhà dùm.

[7.2] Tại giấy cam kết ngày 05/9/1996, vợ chồng ông Phạm C, bà Lê Thị H có văn bản xác nhận: Bà Đ quốc tịch Hoa Kỳ mua nhà 55 L của ông Hoàng T bán vào năm 1992, vì lý do pháp luật Việt Nam không cho đứng tên chủ quyền nên bà Đ nhờ vợ chồng ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị T đứng tên dùm và đến năm 1996 thì vợ chồng ông T, bà T chuyển quyền sở hữu nhà 55 L lại cho vợ chồng ông Phạm C, bà Lê Thị H đứng tên dùm. Ngoài ra, ông C còn chứng kiến việc ông T1 và ông T ký hợp đồng mua bán nhà 55 L và sau đó, bà Đ chuyển số tiền 17.000 USD cho bà H và nhờ ông cùng bà H mua vật liệu xây dựng và trông coi việc xây nhà 55 L.

[7.3] Như đã nói trên, nhà 55 L là của bà Đ mua và nhờ vợ chồng ông Phạm C, bà Lê Thị H đứng tên dùm. Sau đó, ông C giao nhà 55 L lại cho bà H quản lý trông coi. Nhưng ngày 10/01/2014, bà H tự ý chuyển nhượng nhà 55 L cho bà Cao Thị Mộng G với giá 7.500.000.000 đồng mà không có sự đồng ý của bà Đ và bà H không giao lại số tiền bán nhà cho bà Đ mà bà H sử dụng số tiền bán nhà cho cá nhân bà là không đúng. Do đó, bà H phải chịu trách nhiệm thanh toán lại số tiền bán nhà cho bà Đ.

[8] Theo Án lệ số 02/2016/AL được lựa chọn từ Quyết định Giám đốc thẩm số 27/2010/DS-GĐT ngày 08/7/2010 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao thì trong vụ án này có nội dung tranh chấp tương tự như án lệ và cấp sơ thẩm sử dụng án lệ này làm cơ sở giải quyết vụ án, cụ thể:

[8.1] Năm 1992, nguyên đơn mua nhà 55 L với giá 85 lượng vàng 24K và bỏ ra 17.000 USD để sửa chữa xây dựng lại nhà và nhờ bị đơn đứng tên sở hữu, quản lý, trông coi nhà. Ngày 10/01/2014, bị đơn tự ý chuyển nhượng nhà 55 L cho bà Cao Thị Mộng G với giá 7.500.000.000 đồng, tại thời điểm này thì theo tỷ giá quy đổi trung bình của 1 lượng vàng 24K là 35.075.000đồng/lượng x 85 lượng = 2.981.375.000 đồng và tỷ giá 1 USD là 21.173đồng/USD x 17.000 USD = 359.941.000 đồng, tổng cộng: (2.981.375.000 đồng + 359.941.000 đồng) = 3.341.316.000 đồng, giá trị nhà. Tiền bán nhà là 7.500.000.000 đồng - 3.341.316.000 đồng = 4.158.684.000 đồng (lợi nhuận trên lệch giá mua, bán nhà).

[8.2] Từ năm 1992, nguyên đơn nhờ bị đơn mua vật tư xây dựng sửa nhà, đứng tên sở hữu nhà, quản lý, trông coi nhà liên tục cho đến ngày bị đơn bán nhà. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy số tiền lợi nhuận 4.158.684.000 đồng là công sức của nguyên đơn và bị đơn ngang nhau, mỗi bên được hưởng 1/2 lợi nhuận ($4.158.684.000 \text{ đồng} / 2 = 2.079.342.000 \text{ đồng}$). Như vậy, bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền bán nhà tổng cộng là $3.341.316.000 \text{ đồng} + 2.079.342.000 \text{ đồng} = 5.420.658.000 \text{ đồng}$.

[9] Từ những phân tích trên, Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 5.420.658.000 đồng, lời đề nghị của Viện kiểm sát được chấp nhận.

[10] Án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà Đ được miễn thu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 5 Điều 26; khoản 3 Điều 35 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng: Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 169 và Điều 173 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng: Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP-TANDTC ngày 11/01/2019.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyen D Ngoc H (tức Hồ Thị Đ).

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyen D Ngoc H (tức Hồ Thị Đ) yêu cầu bà Lê Thị H thanh toán cho bà số tiền 7.500.000.000 đồng (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng), là tiền bà Lê Thị H bán căn nhà 55 đường L, Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyen D Ngoc H (tức Hồ Thị Đ): Buộc bà Lê Thị H có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyen D Ngoc H (tức Hồ Thị Đ) số tiền 5.420.658.000 đồng (Năm tỷ bốn trăm hai mươi triệu sáu

trăm năm mươi tám nghìn đồng), là tiền bà Lê Thị H bán căn nhà 55 đường L, Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Miễn án phí sơ thẩm cho bà Nguyen D Ngoc H (tức Hồ Thị Đ). Hoàn lại cho bà Nguyen D Ngoc H (tức Hồ Thị Đ) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.500.000 đồng (Năm mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AG/2010/06648 ngày 25/3/2014 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lê Thị H chịu án phí sơ thẩm là 73.586.840 đồng (Bảy mươi ba triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn tám trăm bốn mươi đồng).

4. Thi hành án tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án. Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Cao

