

Bản án số: 192/2021/DS-PT  
Ngày: 02/3/2021  
V/v: Tranh chấp quyền sở hữu  
tài sản.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Tận

*Các Thẩm phán:*

1/ Bà Lê Thị Thương Huyền

2/ Ông Trần Đức Nam

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Đặng Thị Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm Sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 524/2020/DS-PT ngày 28 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 7 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Ông Ngô Viết T, sinh năm 1962;

Trú tại: Số 10 đường số A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Hoàng Lệ M, sinh năm 1965

Trú tại: Số 18/2F đường D, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:* Bà Bé Thị S, sinh năm 1943;

Trú tại: Số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng H3 T2, sinh năm 1971; trú tại: Số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số công chứng 0009159, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2016 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

3.1. Ông Hoàng Minh N, sinh năm 1938 (chết năm 2019)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- Bà Bé Thị S, sinh năm 1943;

Trú tại: Số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Hoàng Minh C, sinh năm 1960;

Trú tại: Số 228/7 Quốc Lộ 1A, Phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

- Bà Hoàng Lệ M, sinh năm 1965;

- Ông Hoàng H3 T2, sinh năm 1971;

- Bà Hoàng Thanh H, sinh năm 1975.

Cùng trú tại: Số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Hoàng H3 T2, sinh năm 1971;

3.3. Bà Huỳnh Thị Lệ H1, sinh năm 1977;

Cùng trú tại: Số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Võ Thanh L1, sinh năm 1959;

3.5. Bà Võ Thị Thúy L2, sinh năm 1969;

Cùng trú tại: Số 18/2C (Hẻm 803) đường Huỳnh Tấn P, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Thái T H2, sinh năm 1964;

Trú tại: Số 803/54 đường Huỳnh Tấn P, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.7. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1958;

Trú tại: Số 2A Đường 41, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Hoàng Thanh H, sinh năm 1971;

Trú tại: Số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà Võ Hoàng Khánh V, sinh năm 2000;

Trú tại: Số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.10. Trẻ Hoàng H3 Đ, sinh năm 2005;

3.11. Trẻ Hoàng Trung K, sinh năm 2004;

Cùng trú tại: Số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho trẻ Hoàng H3 Đ và trẻ Hoàng Trung K: Ông Hoàng H3 T2, sinh năm 1971 là cha ruột.

Trú tại: Số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ông Ngô Viết T và bà Hoàng Lệ M - Nguyên đơn.

### **NHẬN THẤY:**

*Nguyên đơn ông Ngô Viết T và bà Hoàng Lệ M trình bày:*

Tháng 4 năm 2001, ông Ngô Viết T mua của bà Thái T H2 một lô đất có diện tích 4m x 20m, Tộc thửa 188, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 18 lượng vàng SJC. Sau đó ông T đồng ý bán lại bố mẹ vợ là bà Bé Thị S, ông Hoàng Minh Niên với giá 18 lượng vàng SJC. Bà Bé Thị S và ông Hoàng Minh Niên đã đưa ông T 08 lượng vàng SJC, còn 10 lượng vàng SJC còn thiếu, ông T để bà S xây nhà cho anh chị em bên vợ ở. Ông T Tê thợ và trực tiếp đứng ra giám sát thi công, hàng tuần ông T nhận tiền của bà Hoàng Lệ M để trả tiền công xây dựng và tiền vật tư đến khi xây dựng xong.

Cùng năm 2001, bà Hoàng Lệ M bán miếng đất ở quận Tân Bình giá 25 lượng vàng SJC, bà Minh đã đưa số vàng này cho mẹ ruột là bà Bé Thị S dùng để xây dựng căn nhà tại địa chỉ: Số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, giá vàng là 4.800.000 đồng/01 lượng vàng SJC, 25 lượng vàng SJC tương đương với 125.000.000 đồng, giá trị xây dựng căn nhà là khoảng 33 lượng vàng SJC, trong đó 25 lượng vàng SJC từ tiền bán đất của bà Minh, còn lại 08 lượng vàng SJC là tiền của bà S.

Năm 2010, bà S có ý định làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không cho ông T và bà Minh biết, nên ngày 04/4/2010, ông T làm đơn ngăn chặn đưa người đứng tên giấy tờ đất là vợ chồng ông Võ Thanh L1, bà Võ Thị Thúy L2 ký tên ngăn chặn việc làm sổ hồng của bà S. Ông T không nộp đơn ngăn chặn này cho bất kỳ cơ quan nào. Vì cho rằng căn nhà là nơi thờ tự sau này, không Tộc quyền sở hữu của riêng bà S, ông T không còn quan tâm đến nữa. Năm 2013, bà S được cấp giấy chứng nhận ông T, bà Minh không biết. Năm 2016, ông T nghe thông tin bà S bán nhà, tự ý cho ông Hoàng H3 T2 căn nhà; nên ông T, bà Minh khởi kiện yêu cầu xác định phần sở hữu của ông T, bà Minh trong căn nhà tại địa chỉ số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, Tổ 20, Khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7; theo tỷ lệ: bà Minh sở hữu 58%, ông T 23%, bà S và ông Niên đồng sở hữu 19%, giá trị nhà tại thời điểm khởi kiện là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BS 321235, số vào sổ cấp GCN: CH 06031 do UBND Quận 7 cấp ngày 31/12/2013 cho ông

Hoàng Minh Niên và bà Bé Thị S. Trong trường hợp bà S không đồng ý công nhận quyền sở hữu cho nguyên đơn thì pH3 hoàn trả cho ông T 23% giá trị sở hữu nhà là 460.000.000 đồng và bà Minh 58% giá trị quyền sở hữu nhà là 1.160.000.000 đồng.

Ngày 24/11/2017, ông T và bà Minh nộp đơn xin rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BS 321235, số vào sổ cấp GCN: CH 06031 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 31/12/2013.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T xác định không có công sức đóng xây dựng căn nhà nên không tranh chấp căn nhà, do chưa hiểu nên khi khởi kiện yêu cầu sở hữu 23% giá trị căn nhà, ông T xác định yêu cầu quyền sở hữu 55% giá trị quyền sử dụng đất tương đương số tiền 814.000.000 đồng. Bà Minh yêu cầu quyền sở hữu 75% giá trị căn nhà.

Ông T là người đã bỏ tiền ra mua đất, bà Minh đã bỏ tiền góp vào xây dựng căn nhà tại địa chỉ số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, Tổ 20, Khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mặc dù đã ly hôn với bà Hoàng Thanh H, không còn là con rể của bà S, nhưng ông T xác định vẫn cho giá trị quyền sử dụng đất tương đương 10 (mười) lượng vàng SJC thời điểm năm 2001, để cho bà S xây nhà cho gia đình anh em bên vợ ở và làm nơi thờ tự sau này, không được mua bán, tặng cho bất kỳ ai, bà S tự ý bán nhà, cho nhà đất cho ông Hoàng H3 T2 nên ông T không đồng ý. Ông T không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc thỏa Tận giữa ông T và bà S, ông Niên về việc ông T không yêu cầu bà S thanh toán 10 lượng vàng SJC còn thiếu, cũng như thỏa Tận nhà và đất chỉ để ở không được mua, bán, tặng cho. Trước đây ông T là con rể của bà S, vì thế các bên không lập giấy tờ thỏa Tận sự việc hay mua bán với nhau.

Ông T yêu cầu Tòa án xác định ông được quyền sở hữu 23% giá trị quyền sử dụng đất, diện tích 62,61m<sup>2</sup>, bà Hoàng Lệ M yêu cầu được quyền sở hữu 58% giá trị căn nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 321235, số vào sổ cấp GCN: CH 06031 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 31/12/2013, tại địa chỉ 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7.

*Bị đơn bà Bé Thị S trình bày:*

Năm 2001, ông Ngô Viết T mua phần đất của bà Thái T H2, sau đó ông T đồng ý bán lại cho bà S với giá 18 lượng vàng SJC. Bà S đã trả tiền cho ông T nhiều lần, trị giá 08 lượng vàng SJC và nhiều lần giao cho vợ ông T là bà Hoàng Thanh H (con gái ruột của bà S), tổng số tiền đã trả được là 72.000.000 đồng tương đương 15 lượng vàng SJC, số tiền còn lại ông T không lấy nữa mà cho bà S. Sau khi

mua đất, bà S xây nhà vào cuối năm 2001, ông T có gọi thợ xây giúp bà S, tiền xây dựng do bà S chi trả, không lấy tiền của bà Minh. Việc trả tiền mua đất cho ông T không làm biên nhận do là mẹ con với nhau, ông T không làm giấy bán đất mà thống nhất để ông Võ Thanh L1 ký giấy tờ cho bà S, sau này bà S thực hiện mọi thủ tục giấy tờ pháp lý với Nhà nước và được cấp giấy chứng nhận ngày 31/12/2013.

Tiền mua đất trả cho ông T là do bà S bán đất ở quận Tân Bình được 123.000.000 đồng, thời gian đã lâu, giấy tờ, thông tin liên quan đến việc mua bán đã thất lạc nên không cung cấp đủ cho Tòa án. Bà S có gửi 100.000.000 đồng cho bà Minh để trả tiền vật liệu xây dựng, tiền bà Minh đưa cho ông T trả tiền vật liệu xây dựng là tiền bà S. Ông T bán đất cho bà S, vừa bán vừa cho, bà S đã trả đủ tiền. Bà Minh không có đóng góp khoản tiền nào hay công sức gì trong việc xây dựng căn nhà và mua đất, nên bà S không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái T H2 trình bày:*

Cuối năm 2001, bà Thái T H2 mua phần đất chiều ngang 09m, Tộc thửa 188, tờ bản đồ 02PM tại khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7 của ông Nguyễn Văn H3, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0137/QSĐĐ/137QĐ/H2001 ngày 05/3/2001 do ông Võ Thanh L1 đứng tên giấy chứng nhận, giá mua 30,5 lượng vàng SJC, thanh toán đợt 01 vào tháng 01/2001, do không đủ tiền nên bà H2 chuyển nhượng lại một phần có chiều ngang 4m, chiều dài theo giấy chứng nhận trên cho ông Ngô Viết T, giá chuyển nhượng 18 lượng vàng SJC, việc chuyển nhượng đã hoàn tất. Khoảng năm 2003, ông T yêu cầu bà H2 đến đo phân ranh giới cho thợ xây cất nhà. Tháng 6/2007, bà H2 xây nhà trên đất ở cho đến nay, không có tranh chấp gì với bà S. Sau khi chuyển nhượng phần đất cho ông T, việc ông T có bán đất và xây nhà cho bà S hay không bà H2 không biết, bà H2 xác định không yêu cầu, không tranh chấp gì với các bên đương sự trong vụ án. Việc tranh chấp của ông T, bà Minh và bà S là tranh chấp nội bộ gia đình bà S, bà không có ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh L1 và bà Võ Thị Thúy L2 cùng thống nhất trình bày:*

Ông Võ Thanh L1 và bà Võ Thị Thúy L2 là vợ chồng. Ông Nguyễn Văn H3 là bạn học của L1, nhờ ông L1 đứng tên dùm trên giấy chứng nhận phần đất có chiều ngang 09m, Tộc thửa 188, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0137/QSĐĐ/137QĐ/H2001 ngày 05/3/2001. Ông H3 chuyển nhượng đất này cho bà Thái T H2, bà S mua lại đất của ai thì ông L1, bà L2 không biết, do ông H3 nói đất đã bán và nhờ ông L1 ký tên giấy tờ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Vì vậy, khi gia đình bà S yêu cầu ký tên trên các giấy tờ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì ông L1 và bà L2 đã ký vào Giấy sang nhượng

đất ngày 24/4/2000, Giấy cam kết ngày 22/8/2013. Ông T muốn để nhà đó cho bà S, ông Niên ở, không cho ai bán nhà nên nhờ ông L1, bà L2 ký đơn ngăn chặn việc bán nhà ngày 24/4/2010. Do là hàng xóm, biết ông T là con rể của ông Niên và bà S, thấy ý tốt của ông T có hiếu với cha mẹ, nên vợ chồng ông L1 đồng ý ký tên vào đơn. Ông L1 và bà L2 hoàn toàn không biết trong gia đình bà S có tranh chấp gì đối với nhà đất, nên không có ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3 trình bày:*

Phần đất có diện tích 128,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0137/QSDD/137QĐ/H2001 ngày 05/3/2001 là của ông H3 nhờ ông Võ Thanh L1 đứng tên giấy chứng nhận, ông H3 đã chuyển nhượng cho bà Thái T H2 theo đúng như nội dung Giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2000. Việc chuyển nhượng giữa ông H3 và bà H2 đã thực hiện xong, không tranh chấp. Mọi việc xảy ra sau khi ông H3 chuyển nhượng đất cho bà H2 ông H3 hoàn toàn không biết. Tranh chấp giữa các bên đương sự ông H3 không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng H3 T2 và bà Huỳnh Thị Lệ H1 trình bày:*

Ông T2 là em ruột bà Hoàng Lệ M, ông Ngô Viết T trước đây là em rể. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BS 321235, số vào sổ cấp GCN: CH 06031 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 31/12/2013, tại địa chỉ 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7 do cha mẹ của ông bà là ông Hoàng Minh Niên và bà Bé Thị S mua lại của ông Ngô Viết T giá 18 lượng vàng SJC, bà S đã trả tiền đầy đủ, ông T có cho bà S số tiền tương đương khoảng 03 lượng vàng SJC. Căn nhà trên được xây bằng tiền của bà S, ông T chỉ gọi thợ xây giúp bà S, không có việc bà Hoàng Lệ M đưa 25 lượng vàng SJC cho bà S để xây nhà. Năm 2001, bà Minh có đặt cọc mua đất 10.000.000 đồng, sau đó bà Minh không mua, bà S mua đất này và bán lại được 123.000.000 đồng, bà S đã trả lại cho bà Minh số tiền cọc 10.000.000 đồng, giữa bà S và bà Minh không lập giấy tờ gì cả.

Ý định của ông Niên, bà S là cho vợ chồng ông Hoàng H3 T2 nhà đất tại địa chỉ Số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7. Vợ chồng ông T2 có trách nhiệm phụng dưỡng và chăm sóc ông Niên, bà S lúc tuổi già, nên ngày 12/05/2005, ông Niên và bà S lập hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông T2 tại Văn phòng công chứng Quận 7. Tuy nhiên, đến nay chưa thực hiện Đ bộ sang tên được do ông T và bà Minh tranh chấp khởi kiện tại Tòa án. Ông T2 và bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thanh H trình bày:*

Bà H là em ruột bà Hoàng Lệ M. Bà H và ông Ngô Viết T trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn. Năm 2001, ông T bán phần đất cho bà S đã nhận gần đủ tiền từ bà S và bà H, số tiền còn lại khoảng 02 đến 03 lượng vàng SJC tính theo giá trị quy đổi thời điểm đó. Bà H và ông T có bàn bạc là tặng cho bà S và gia đình. Bà Hoàng Lệ M không hề đóng góp xây dựng căn nhà địa chỉ 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7. Năm 2000, chồng bà Minh qua đời, bà H và ông T lúc đó chưa ly hôn, đã cuu mang 03 (ba) mẹ con của bà Minh trong suốt thời gian dài. Bà S đưa tiền cho bà Minh giữ hộ, do là mẹ con, chị em trong gia đình nên không có giấy tờ mua bán, cho tặng số tiền còn lại khoảng 03 (ba) lượng vàng SJC, không có giấy tờ về số tiền bà S nhờ bà Minh giữ hộ, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Viết T và bà Hoàng Lệ M.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh C trình bày:*

Năm 2001, mẹ ông C là bà Bé Thị S bán căn nhà cấp 4 ở quận Tân Bình để xây căn nhà địa chỉ 18/2F đường Huỳnh Tấn P, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7. Ông C được biết, bán căn nhà ở quận Tân Bình, bà S đưa cho ông Hoàng H3 T2 05 (năm) lượng vàng SJC để làm ăn nhưng bị lừa mất hết, thời điểm này đang xây nhà thiếu tiền, bà S huy động vốn từ bà Hoàng Lệ M và mượn vợ chồng ông C 5.000.000 đồng. Số tiền và vàng bà Minh đóng góp cho bà S là bao nhiêu ông C không biết. Số tiền 5.000.000 đồng bà S đã trả cho ông C bằng tiền lương hàng tháng. Ông C không có ý kiến gì về việc bà Minh, ông T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với bà S, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 7 đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Viết T, bà Hoàng Lệ M.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Viết T yêu cầu sở hữu 23% giá trị quyền sử dụng đất hoặc buộc bị đơn thanh toán số tiền 504.010.500 (Năm trăm lẻ bốn triệu không trăm mười nghìn năm trăm) đồng, tương đương 23% giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 62,61m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06031 ngày 31/12/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Hoàng Minh Niên và bà Bé Thị S.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Lệ M đòi sở hữu 58% giá trị nhà và đất hoặc buộc bị đơn thanh toán số tiền 1.375.035.000 (Một tỷ ba trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm ba mươi lăm) đồng, tương đương 58% giá trị nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06031 ngày 31/12/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Hoàng Minh Niên và bà Bé Thị S.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BS 321235, số vào sổ cấp GCN: CH 06031 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 31/12/2013 cho ông Hoàng Minh Niên và bà Bé Thị S.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 14 tháng 9 năm 2020, nguyên đơn ông Ngô Việt T và bà Hoàng Lệ M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Hoàng Lệ M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà Minh cho rằng đã góp tiền tương đương 25 lượng vàng SJC (do bán đất ở quận Tân Bình), đưa cho bà S để xây dựng căn nhà, tương đương 125.000.000 đồng, giá vàng thời điểm năm 2001 là 4.800.000 đồng/01 lượng vàng SJC. Giá xây dựng căn nhà là 33 lượng vàng SJC, trong đó 25 lượng vàng SJC là tiền của bà Minh, do đó tính toán theo tỷ lệ phần trăm thì quyền sở hữu của bà Minh chiếm 75% giá trị căn nhà, nhưng tại phiên tòa bà Minh xác định yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu 58% giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BS 321235, số vào sổ cấp GCN: CH 06031 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 31/12/2013, tại địa chỉ 18/2F đường Huỳnh Tấn P, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7. Bà Minh không có chứng cứ, chứng minh việc bán đất ở quận Tân Bình. Những giấy tờ trả tiền mua đất bà Minh đã đưa hết cho bà S để làm thủ tục mua bán, bà Minh không còn tài liệu, giấy tờ gì, vì là mẹ con với nhau nên việc giao nhận tiền không làm biên nhận. Bà Minh đồng ý giá trị nhà đất được xác định tại Biên bản định giá ngày 18/01/2018 của Tòa án.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện, bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà Minh, đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông T, y án sơ thẩm.



## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Ngô Viết T và bà Hoàng Lệ M còn trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn qui định tại Điều 273 và Điều 276 Luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng, thời hiệu khởi kiện Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người kháng cáo là ông Ngô Viết T được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông T bị coi là từ bỏ kháng cáo và Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Viết T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh C, bà Hoàng Thanh H, bà Huỳnh Thị Lệ H1, bà Thái T H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Võ Hoàng Khánh V đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Võ Thanh L1 và bà Võ Thị Thúy L2 đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Lệ M: Bà Minh yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Minh, cụ thể, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu 58% giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 321235, số vào sổ cấp GCN: CH 06031 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 31/12/2013, tại địa chỉ 18/2F đường Huỳnh Tấn P, tổ 20, khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Nguồn gốc phân đất tranh chấp có diện tích 60,2m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 18/2F đường Huỳnh Tấn P, Khu phố 2, phường Phú T2, Quận 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06031 ngày 31/12/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Hoàng Minh Niên và bà Bé Thị S, Tộc một phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn H3, do ông Võ Thanh L1 đứng tên trên giấy chứng

nhận. Ông H3 chuyển nhượng đất cho bà Thái T H2, bà H2 chuyển nhượng cho ông T bằng giấy tay với giá 18 lượng vàng SJC. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong, ông T đồng ý để cho bố mẹ vợ là bà S, ông Niên xây nhà để ở, ông T có nhận của bà S số tiền mua đất tương đương 08 lượng vàng SJC. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận các nội dung trên là tình tiết không pH3 chứng minh và căn cứ vào những tình tiết này có đủ cơ sở xác định có giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Viết T và bà Bé Thị S với giá 18 lượng vàng SJC.

Ông T xác định bà S chưa trả 10 lượng vàng SJC, nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông T khẳng định không đòi 10 lượng vàng SJC, không có nhu cầu về nhà ở, vì ông T đã có nhà riêng, trước đây ông T cũng xác định cho bà S 10 lượng vàng SJC, không yêu cầu trả để bà S xây nhà ở, không được bán nhà đất, nhưng bà S xin cấp giấy chứng nhận không cho ông T biết và không giữ đúng lời hứa nên ông T khởi kiện tranh chấp để cho bà S không thể thực hiện mua bán, cho tặng nhà đất này. Từ đó, cho thấy ý chí của ông T là bán đất cho bà S và đồng ý nhận 08 lượng vàng SJC, số tiền còn lại còn lại 10 lượng vàng SJC là ông T cho bà S. Ông T không chứng minh được giữa ông T và bà S có thỏa Thuận điều kiện về việc ông T cho bà S số tiền 10 lượng vàng SJC, bà S không pH3 thanh toán tiếp cho việc mua đất thì sau này bà S pH3 giữ nguyên nhà đất, không được mua bán, tặng cho. Ngoài ra, việc chuyển nhượng đất giữa ông T và bà S vào năm 2001, thời điểm này ông T vẫn còn là con rể của bà S, đến năm 2007 ông T ly hôn không còn là con rể của bà S nhưng ông T không đòi tiền bán đất 10 (mười) lượng vàng SJC này. Do vậy, lời trình bày của bà S về việc ông T bán đất cho bà S và nhận một phần tiền, phần còn lại ông T đã cho bà S là có cơ sở. Mặt khác, từ khi bà S nhận đất, xây cất nhà ở cho đến khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, ông T không khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, không tranh chấp. Ngày 31/12/2013, bà S và ông Niên được cấp giấy chứng nhận, thủ tục cấp giấy chứng nhận thực hiện đúng quy định của pháp luật. Xét ông T đã chuyển nhượng đất cho bà S, bà S đã thanh toán một phần tiền cho ông T, số tiền còn lại ông T không yêu cầu thanh toán nữa và xác định đã cho bên mua, nhưng nay lại khởi kiện tranh chấp yêu cầu sở hữu 23% giá trị quyền sử dụng đất hoặc được toán lại số tiền 504.010.500 (Năm trăm lẻ bốn triệu không trăm mười nghìn năm trăm) đồng, tương đương 23% giá trị quyền sử dụng đất diện tích 62,61m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06031 ngày 31/12/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Hoàng Minh Niên và bà Bé Thị S, là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Minh. Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Minh không xuất trình được những chứng cứ chứng minh

cho việc bà có đóng góp tiền cho bà S để xây dựng căn nhà và bà S cũng không thừa nhận bà Minh có đóng góp tiền xây dựng căn nhà nêu trên. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà Minh là không có cơ sở, từ đó kháng cáo của bà Minh không có căn cứ để chấp nhận.

Xét Đơn xin rút yêu cầu khởi kiện ngày 24/11/2017 của nguyên đơn về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BS 321235, sổ vào sổ cấp GCN: CH 06031 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 31/12/2013 cho ông Hoàng Minh Niên và bà Bé Thị S là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét. Cáo sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hoàng Lệ M pH3 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào,*

*Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 275 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Điều 137, Điều 471 của Bộ luật Dân sự năm 2005;*

*Luật Thi hành án dân sự năm 2009 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);*

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

**Tuyên xử:**

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Viết T.
2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Lệ M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Viết T, bà Hoàng Lệ M.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Viết T yêu cầu sở hữu 23% giá trị quyền sử dụng đất hoặc buộc bị đơn thanh toán số tiền

504.010.500 (Năm trăm lẻ bốn triệu không trăm linh một nghìn năm trăm) đồng, tương đương 23% giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 62,61m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06031 ngày 31/12/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Hoàng Minh Niên và bà Bé Thị S.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Lệ M yêu cầu sở hữu 58% giá trị nhà và đất hoặc buộc bị đơn thanh toán số tiền 1.375.035.000 (Một tỷ ba trăm bảy mươi lăm triệu không trăm ba mươi lăm nghìn) đồng, tương đương 58% giá trị nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 06031 ngày 31/12/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Hoàng Minh Niên và bà Bé Thị S.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 321235, số vào sổ cấp GCN: CH 06031 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 31/12/2013 cho ông Hoàng Minh Niên và bà Bé Thị S.

### 3. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá:

Ông Ngô Viết T pH3 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.160.420 (Hai mươi bốn triệu một trăm sáu mươi nghìn bốn trăm hai mươi) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.200.000 (Mười một triệu hai trăm nghìn) đồng, theo Biên lai T tạm ứng án phí số AD/2014/0009386 ngày 23 tháng 5 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T còn pH3 nộp 12.960.420 (Mười hai triệu chín trăm sáu mươi nghìn bốn trăm hai mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hoàng Thị Lệ Minh pH3 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 53.251.050 (Năm mươi ba triệu hai trăm năm mươi một nghìn không trăm năm mươi) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.400.000 (Hai mươi ba triệu bốn trăm ngàn) đồng, theo Biên lai T tạm ứng án phí số AD/2014/0009385 ngày 23 tháng 5 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Minh còn pH3 nộp 29.851.050 (Hai mươi chín triệu tám trăm năm mươi một nghìn không trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Bà Hoàng Lệ M tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản và đã nộp đủ.

### 4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng do ông Ngô Viết T đã nộp theo biên lai T tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0032941 ngày 22/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Hoàng Lệ M p<sup>H3</sup> chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai T tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0032940 ngày 22/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Minh đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 7;
- TAND Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

**Lê Thị Tận**