

Bản án số: 121/2022/DS-PT

Ngày: 08 - 3 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà; đòi
nhà và đòi tiền cho thuê nhà

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Tường Vi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 02 và 08 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà; đòi nhà và đòi tiền cho thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1827/2020/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Sĩ V, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Số 48 Owen Street, Attleboro, MA 20703, Hoa Kỳ;

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Cao Minh T, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: số 6/41 Phan Xích Long, Phường 3, quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo giấy ủy quyền được hợp pháp hóa Lãnh sự ngày 05/10/2021 do Lãnh sự quán CHXH-CN Việt Nam tại Hoa Kỳ cấp.

- *Bị đơn:*

1. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1930 (chết ngày 26/4/2016);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C gồm:

1.1. Ông Nguyễn Sĩ V, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Số 48 Owen Street, Attleboro, MA 20703, Hoa Kỳ;

1.2. Ông Nguyễn Sĩ B, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 3274 Arthur Ave, San Jose, CA 95127, Hoa Kỳ;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sĩ B, là ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1954 (có mặt);

Theo giấy ủy quyền được hợp pháp hóa Lãnh sự ngày 04/9/2018 do Lãnh sự quán CHXH-CN Việt Nam tại Hoa Kỳ cấp.

1.3. Ông Nguyễn Sĩ B1, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 3274 Arthur Ave, San Jose, CA 95127, Hoa Kỳ;

1.4. Bà Nguyễn Thị Sỹ L1, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1331 Dorchester Ave Dorchester MA 02122, Hoa Kỳ;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sỹ L1, là ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Số 12/5 Nguyễn Văn Đình, Phường 6, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/2/2015 tại Văn phòng công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh);

1.5. Bà Nguyễn Thị Sỹ L2, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: 70 High St Quincy MA 02126 Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sỹ L2 là ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Số 12/5 Nguyễn Văn Đình, Phường 6, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo giấy ủy quyền được hợp pháp hóa Lãnh sự ngày 23/7/2018 do Lãnh sự quán CHXH-CN Việt Nam tại Hoa Kỳ cấp.

2. Bà Nguyễn Thị Sỹ L1. Sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1331 Dorchester Ave Dorchester MA 02122, Hoa Kỳ

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sỹ L1, là ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1954.

3. Ông Nguyễn Đỗ V1, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn P2, huyện P3, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của ông V1 là ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Số 12/5 Nguyễn Văn Đình, Phường 6, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 12/12/2015 tại Văn phòng công chứng Hà Tây, Thành phố Hà Nội);

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

Ông Trần Châu Tân I, sinh năm 1933 (vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: Số 54 đường P4, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 417 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Chung To X (vắng mặt);

Địa chỉ: 211^U 500^N #/.Salt Lake City, Utah 84103, Hoa Kỳ.

2. Ông Huỳnh U (vắng mặt);

Địa chỉ: 935 Springdale Lane, Terre Huate, Indiana 47802, Hoa Kỳ.

3. Ông Nguyễn X1 (vắng mặt);

Địa chỉ: 88 Dale Ave, Attleboro, Massachusetts 02703-4775, Hoa Kỳ

4. Bà MaryMaiUt X2 (vắng mặt);

Địa chỉ: 70 Charlemont St, Newton, MA 02146, Hoa Kỳ

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn, ông Nguyễn Sĩ V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/10/2014, đơn khởi kiện bổ sung 27/5/2016, bản tự khai và các biên bản hòa giải của nguyên đơn ông Nguyễn Sĩ V và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà 417 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Đỗ V1 và bà Nguyễn Thị Sỹ L1 đứng tên chủ quyền theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 08/GP-MB7 do Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/01/1991, trước bạ ngày 19/4/1993, hiện đang cho thuê. Trước đây, ông nhờ mẹ ông là bà Huỳnh Thị C thời điểm năm 1991, đang ở Việt Nam thỏa thuận với bên bán nhà là bà Chung M để mua căn nhà này với giá 37.000 USD. Anh của bà Chung M là ông Chung To X năm 1991 đang sống ở Mỹ, nên ông Chung To X đứng ra nhận tiền thay bà Chung M.

Ông đã chuyển cho ông Chung To X 30.000 USD theo tấm Check số 845 ngày 10/01/1991, ông Chung To X có viết cho ông tờ biên nhận ngày 12/01/1991 và 7000USD còn lại, ông đã nhiều lần gửi về Việt Nam cho mẹ ông để thanh toán cho bà Chung M (có giấy ghi rõ tên của những người ông nhờ chuyển tiền dùm cho mẹ ông với số tiền cụ thể).

Sau đó, mẹ ông là bà Huỳnh Thị C sang Mỹ định cư Mỹ, nên nhờ em gái và em rể là bà Nguyễn Thị Sỹ L1 và ông Nguyễn Đỗ V1 đứng tên sở hữu nhà. Ngày 20/8/1993, bà Nguyễn Thị Sỹ L1 cùng ông Nguyễn Đỗ V1 viết giấy cam đoan đứng tên nhà dùm bà C (hiện nay bà L1 và ông V1 đã ly hôn).

Thực tế, căn nhà trên là do ông mua, ông là người thanh toán tiền, mẹ ông bà C chỉ là người thương lượng mua nhà dùm cho ông, bà Nguyễn Thị Sỹ L1 và ông Nguyễn Đỗ V1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận.

Do đó, ông làm đơn khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu nhà với bà C và bà L1 và ông V1, yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà số 417 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông; yêu cầu bà C, bà Sỹ L1, ông V1 phải giao trả nhà cho ông.

Ngày 27/5/2016, nguyên đơn ông Nguyễn Sĩ V có đơn khởi kiện bổ sung: yêu cầu bà C, bà L1, ông V1 phải trả $\frac{1}{2}$ giá trị tiền cho thuê nhà cho ông từ tháng 4/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm, giá cho thuê là 3.500 USD tương đương 77.000.000 đồng/tháng. Ông yêu cầu 38.500.000 đồng/ tháng, cho đến khi hết hạn hợp đồng thuê, hoặc cho đến khi hai bên chấm dứt hợp đồng thuê. Số tiền cho thuê tạm tính đến tháng 6/2018 là 1.925.000.000 đồng.

Ông đồng ý với giá trị căn nhà là 24.470.000.000 đồng, không yêu cầu định giá lại.

Bà C chết năm 2016, bà Huỳnh Thị C và ông Nguyễn Sĩ U1 có 05 người con gồm Nguyễn Sĩ V, Nguyễn Sĩ B, Nguyễn Sĩ B1, Nguyễn Thị Sỹ L1 và Nguyễn Thị Sỹ L2.

Bị đơn bà Huỳnh Thị C, khi còn sống có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn A trình bày tại bản tự khai ngày 05/12/2014:

Năm 1990, bà Huỳnh Thị C mua của bà Chung M căn nhà 417 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà C đã trả đủ tiền cho bà M bằng tiền của chính bà. Do có ý định qua nước ngoài đoàn tụ với các con nên bà C đã nhờ con gái là Nguyễn Thị Sỹ L1 và con rể là Nguyễn Đỗ V1 đứng tên chủ quyền căn nhà trên.

Trước khi bà C đi nước ngoài, bà Sỹ L1 và ông V1 đã lập tờ giấy cam đoan nội dung xác định căn nhà này là của bà C, bà Sỹ L1 và ông V1 tự nhận trách nhiệm “*trông coi, giữ gìn ngôi nhà này cho má và xin cam đoan không làm điều gì trái ý má*”. Giấy cam đoan được cảnh sát khu vực và Công an Phường 13, Quận 10 xác nhận chữ ký.

Bị đơn xác định căn nhà 417 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, quận 10 bà C mua bằng tiền của cá nhân bà C. Không có ai hùn hạp cùng mua hoặc bà vay mượn tiền, nhận tiền hỗ trợ, giúp đỡ của người nào để mua nhà.

Bà Sỹ L1 và ông V1 đã thực hiện đúng sự ủy thác của bà trong việc đứng tên chủ quyền, trông coi giữ gìn căn nhà từ khi mua cho đến nay. Bà không có bất kỳ giao dịch nào liên quan đến căn nhà.

Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C là bà Nguyễn Thị Sỹ L1, bà Nguyễn Thị Sỹ L2, có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn A trình bày:

Đầu năm 1990, Mẹ bà là Huỳnh Thị C muốn mua căn nhà 417 cách Mạng Tháng Tám, Phường 15, Quận 10 của bà Chung M để làm ăn và sinh sống cho cả gia đình. Bà giúp mẹ bà 50 lượng vàng để mẹ bà mua căn nhà này từ tiền bán căn nhà đường Nguyễn Thông Quận 3. Mẹ bà đã trả đủ tiền cho bà M vào khoảng tháng 6/1990. Việc mua bán nhà hoàn tất cuối năm 1990. Số tiền mua căn nhà này là 153 lượng vàng. Thời điểm đó bà là người được mẹ bà giao giữ tiền, nên khi giao tiền mua nhà cho bà M bà đều đi cùng.

Vì có nguyện vọng ra nước ngoài cùng con cái, nên khi mua nhà mẹ bà đã giao cho bà và ông Nguyễn Đỗ V1 (chồng bà) khi đó chưa ly hôn đứng tên chủ quyền nhà. Ngày 08/01/1991, bà và ông V1 được Sở Nhà đất cấp Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà.

Năm 1993, bà và ông V1 đã lập giấy cam đoan xác nhận căn nhà này là của mẹ bà. Bà và ông V1 có trách nhiệm: “*trông coi, giữ gìn ngôi nhà này cho má và cam đoan không làm điều gì trái ý má...*” để mẹ bà yên tâm ra nước ngoài đoàn tụ cùng con cháu.

Khi mua bán nhà với bà Chung M thì bà C có tham khảo ý kiến bà và ông V1 về hồ sơ pháp lý, giá cả, phương thức thanh toán. Thời gian bà C quản lý sử dụng. Khi bà C đi nước ngoài thì bà và ông V1 quản lý sử dụng. Căn nhà hiện nay cho thuê, ông V1 quản lý giao dịch cho thuê, nhận tiền thuê. Căn nhà được sửa chữa, bảo quản bằng tiền của bà C, bà chỉ là người giúp mẹ bà về tài chính.

Nguyên đơn là anh bà tranh chấp sở hữu nhà là không đúng vì ông V hoàn toàn không nhờ bà C thỏa thuận mua giùm căn nhà, không trả tiền mua nhà giúp mẹ. Căn nhà này được mua bằng tiền và ý chí của mẹ bà. Bà và ông V1 là người đứng tên trên giấy tờ nhà đất. Bà và ông V1 không có quyền sở hữu căn nhà này, chỉ có bà C mới có quyền định đoạt căn nhà này.

Điều kiện để mua căn nhà 417 Cách Mạng Tháng Tám là phải cho người làm của gia đình bà Chung M là ông A1 ở đến cuối đời và lo ma chay cho người này. Năm 1993, ông A1 chết, mẹ bà lo ma chay và điều này nguyên đơn không hề hay biết vì thật sự không phải là người mua căn nhà này. Hiện tại bà đang cho thuê theo hợp đồng đã ký với ông Trần Châu Tấn I.

Nguyên đơn khởi kiện nhưng không có chứng cứ, đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C là bà Nguyễn Thị Sỹ L2, có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn A trình bày:

Trước đây, Má bà ở tại căn nhà 153 Nguyễn Thông, Quận 3, căn nhà này nhỏ mục nát. Qua ông V1 được biết căn nhà 417 Cách Mạng Tháng Tám bán, nên má bà quyết định bán nhà 153 Nguyễn Thông để có tiền mua nhà 417 Cách Mạng Tháng Tám và mượn thêm vợ chồng L1 và ông V1. Tiền mua nhà của má bà hoàn toàn không có tiền của ông V. Ông V và anh chị em bà có gửi chút ít tiền để phụng dưỡng mẹ, nên ông V khởi kiện má bà tranh chấp nhà là hoàn toàn vô lý. Ông V không có chứng cứ gì thể hiện nhờ má bà mua nhà và nhờ ông V1, bà L1 đứng tên chủ quyền nhà. Do đó, bà đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C là ông Nguyễn Sỹ Bình có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn A trình bày:

Đầu năm 1990, mẹ ông quyết định mua căn nhà 417 Cách Mạng Tháng Tám để cả gia đình sinh sống. Ông, ông V, ông B2 đã định cư tại Hoa kỳ từ trước năm 1975 nên hoàn toàn không chứng kiến việc mẹ ông mua căn nhà này, mà chỉ biết qua thư tín.

Thời điểm 1990, người Việt ở Mỹ lo làm kiếm tiền trả tiền nhà, tiền sinh hoạt hàng ngày rất khó khăn, ông V khai có tiền dư để mua nhà ở Việt Nam là vô lý. Năm 1990, Việt Nam và Mỹ chưa có quan hệ ngoại giao. Lúc đó kinh tế khó khăn nên tiền đầu ông V mua nhà ở Việt Nam. Từ đó cho đến nay ông V không có chứng cứ chứng minh ông V có ý tưởng mua nhà, tiến hành mua nhà hay nhờ người nào mua nhà dùm. Giá cả mua căn nhà, trình tự mua bán, thỏa thuận với người bán như thế nào ông V cũng không biết.

Ông xác định việc ông V cho rằng nhờ mẹ là bà C mua nhà 417 Cách Mạng Tháng Tám dùm ông V là không đúng. Căn nhà là tài sản của bà C mua, bà C chết thì chia thừa kế theo pháp luật, sau khi trừ đi phần bà L1 hỗ trợ mua nhà, phần bà L1 xây cất phần sau nhà, chi phí mai táng, chi phí bảo dưỡng căn nhà, còn lại chia 05 phần.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Sĩ B2 (còn gọi là Nguyen, Bino Si) trình bày:

Vào ngày 20/12/2014 và ngày 28/3/2015, ông đã gửi đến Tòa án bản tường trình và Cam kết với nội dung đề cập đến số tiền 30.000 USD mà ông Nguyễn Sĩ V đã chuyển cho ông Chung To X để thanh toán tiền mua nhà. Theo đó, ông đã trình bày rằng:

Trong số tiền 30.000 USD nêu trên có 15.000 USD là tiền của ông. Số tiền này ông nhờ ông V gửi về Việt Nam để báo hiếu cho mẹ lúc tuổi già và khoản tiền này không liên quan đến tiền mẹ ông đã mua căn nhà. Tiền mua căn nhà là tiền của mẹ ông. Mẹ ông không có bất kỳ sự bàn bạc nào với ông về việc mua căn nhà cũng như yêu cầu ông cho vay tiền hay cho mẹ tiền để mua. Do lúc đó có những bất đồng và hiểu lầm trong gia đình nên vào thời điểm gửi các bản Tường trình nêu trên, ông đã trình bày chưa rõ ràng và chưa đúng với thực tế về việc mua căn nhà và nguồn gốc số tiền mua nhà. Nay ông xin đính chính lại lời khai như sau:

Tôi không gửi số tiền 15.000 USD cho ông V để cho mẹ như lời khai trong bản tường trình ngày 20/12/2014 và ngày 28/3/2015. Trên thực tế, thu nhập của tôi vốn không ổn định, cuộc sống của tôi và gia đình cũng gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, việc có trong tay số tiền 15.000 USD để cho mẹ vay hay cùng với ông V góp tiền trả cho ông Chung To X nhằm mục đích mua căn nhà là điều tôi không có khả năng thực hiện. Số tiền 30.000 USD mà ông V trực tiếp thanh toán cho ông Chung To X hoàn toàn là số tiền của cá nhân ông V chi trả để nhờ mẹ mua dùm căn nhà nêu trên.

Trước khi mẹ thỏa thuận với bà Chung M để mua nhà nêu trên có trao đổi với anh em tôi. Vì mẹ và vợ chồng bà L1 khó khăn, nên 2 anh em trai tôi lúc đó

đều đang sinh sống tại Hoa Kỳ có bàn bạc về việc cùng góp tiền mua nhà để mẹ ở trong thời gian chưa qua định cư tại Hoa Kỳ với chúng tôi. Tuy nhiên, do tôi và anh trai kể là Nguyễn Sĩ B khó khăn về tài chính, nên ông V là anh cả trong gia đình đã quyết định nhờ mẹ tìm nhà và mua dùm ông V, cũng là để cho mẹ ở tạm trong thời gian sống tại Việt Nam. Trong thời gian mua nhà, ông cũng được mẹ cho biết ngoài 30.000 USD ông V chuyển khoản cho ông Chung To X thì ông V còn nhờ người quen đem tiền mặt về cho mẹ để trả tiền mua nhà. Ngoài ra trước khi qua đời, bà đã điện thoại cầu cứu tôi và nói bị Nguyễn Thị Sĩ L1 và Nguyễn Đỗ V1 hành hung. Trong suốt thời gian các anh em tôi sang Hoa Kỳ định cư. Bà L1 đã chi phối mẹ để được quyền quản lý, cho thuê căn nhà và cùng với ông Nguyễn Đỗ V1 hưởng lợi từ tiền thuê nhà. Tôi cam kết lời khai trên hoàn toàn là sự thật và xin chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Châu Tấn I trình bày tại bản tự khai ngày 27/8/2018:

Ngày 04/4/2016, ông có thuê căn nhà 417 Cách Mạng Tháng Tám của bà Nguyễn Thị Sĩ L1 và ông Nguyễn Đỗ V1 để kinh doanh buôn bán có lập hợp đồng thuê, có công chứng chứng nhận. Thời hạn thuê là 05 năm, từ 05/4/2016 đến 05/4/2021. Giá thuê 12.000.000 đồng/tháng. Ông đã thanh toán đầy đủ cho chủ nhà bằng chuyển khoản và tiền mặt. Không vi phạm hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án xử theo quy định pháp luật. Do bận công việc nên xin vắng mặt trong tất cả phiên tòa xét xử trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng - ông Chung To X trình bày:

Vào khoảng năm 1990 – 1991, em gái ông là bà Chung M có bán căn nhà số 417 Cách Mạng Tháng Tám, phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình ông V với số tiền 37.000USD. Dù Chung M đứng tên sở hữu nhưng mọi việc mua bán căn nhà, giá cả mua bán bao nhiêu, bán cho ai... bà Chung M và các anh chị em còn lại đều viết thư bàn bạc với ông. Chính vì vậy, dù ở Hoa Kỳ vào thời điểm bán nhà khoảng năm 1990 – 1991 nhưng ông biết rõ việc bán căn nhà này.

Chung M – em gái ông đã chết ngày 19/11/2008, hiện tro cốt được thờ cúng tại Chùa Phổ Quang, thành phố Salt Lake, Hoa Kỳ.

Thực tế tại thời điểm thực hiện thỏa thuận mua nhà, ông V và tôi đều đang cư trú tại Hoa Kỳ, ông V lại là người muốn mua nhà và có điều kiện về tiền bạc, nên hai bên gia đình thống nhất để ông V chuyển tiền cho ông nhận thay bà Chung M. Theo đó, để việc thanh toán tiền mua căn nhà được tiến hành thuận lợi, ông V đã chuyển khoản cho ông 30.000 USD theo tám check số 845 đề ngày

10/01/1991 của Ngân hàng Attleborough Savings Bank – Hoa Kỳ. Vào ngày 12/01/1991, ông đã viết tờ biên nhận (ký tên là Ha To Chung) cho ông V để xác nhận rằng:

Em ông là Chung M đã bán nhà cho gia đình ông V. Thực tế ông chỉ biết ông V và bà C là mẹ ông V, Những người khác như Nguyễn Đỗ V1 hay Nguyễn Thị Sỹ L1 thì ông không biết. Vào ngày 08/01/1991 ông có nhận giùm em ông tám check ngày 10/01/1991 (ngày ông V cho phép ông rút tiền) với số tiền ông V chuyển khoản là 30.000 USD. Giá bán căn nhà là 37.000 USD. Đối với số tiền 7.000 USD còn lại, ông V nói sẽ đưa tiền mặt cho các em ông tại Việt Nam và đã thanh toán đủ. Chính vì vậy việc mua bán, thanh toán và bàn giao căn nhà đến khoảng cuối tháng 02 âm lịch năm 1991 mới hoàn tất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu căn nhà và buộc bà L1, ông Đỗ V1 trả lại nhà ông có ý kiến như sau: Việc gia đình ông đã bán căn nhà cho gia đình ông V vào khoảng năm 1990 – 1991 và đã nhận đủ số tiền 37.000 USD, trong đó có 30.000 USD ông V chuyển khoản cho ông như đã trình bày ở trên đã hoàn thành. Đến nay ông không có tranh chấp gì với gia đình ông V. Về việc xét xử ai có quyền sở hữu đối với căn nhà trong vụ án, ông đề nghị Tòa án căn cứ vào sự thật khách quan như ông đã trình bày và các quy định pháp luật để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Người làm chứng – bà MaryMaiUt X2 trình bày:

Bà và ông Nguyễn Sĩ V quen biết nhau tại Hoa Kỳ. Vào khoảng năm 1991, ông có nhờ bà đem số tiền mặt là 2.300 USD để mang về Việt Nam gửi cho mẹ ông V. Sau khi bà về Việt Nam, bà Nguyễn Thị Sỹ L1 – em gái ông V là người trực tiếp nhận số tiền này từ tay bà tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bà cam kết lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật và xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Người làm chứng – bà Huỳnh U trình bày:

Là người được ông V nhờ đem tiền về Việt Nam để đưa cho mẹ của ông V. Bà Thu và ông V quen biết từ khi cả hai ở Mỹ. Từ khoảng năm 1990-1993, ông V đã nhờ bà Thu 02 lần, mỗi lần đem 2000 USD, tổng cộng 4000 USD để đem về Việt Nam gửi cho mẹ ông V. Sau khi bà Thu về Việt Nam. Bà Nguyễn Thị Sỹ L1 – em gái của ông V là người nhận trực tiếp số tiền này tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng – bà Nguyễn X1 trình bày:

Bà Dung và ông V quen biết từ khi cả hai ở Mỹ. Từ khoảng năm 1990 - 1991, ông V đã nhờ bà Nguyễn X1 đem 2000 USD để đem về Việt Nam gửi cho

mẹ ông V. Sau khi bà Nguyễn X1 về Việt Nam. Bà Nguyễn Thị Sỹ L1 – em gái của ông V là người nhận trực tiếp số tiền này tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 22/9/2020 giá trị nhà đất tại số 417 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh có giá 24.470.462.484 (hai mươi bốn tỷ, bốn trăm bảy mươi triệu, bốn trăm sáu mươi hai ngàn, bốn trăm tám mươi bốn) đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1827/2020/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Sĩ V gồm:

- Yêu cầu công nhận căn nhà số 417 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Sĩ V;

- Yêu cầu những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C và bà Nguyễn Thị Sỹ L1, ông Nguyễn Đỗ V1 phải giao trả căn nhà số 417 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Sĩ V;

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Sỹ L1, ông Nguyễn Đỗ V1 phải trả tiền từ việc cho thuê căn nhà số 417 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Sĩ V, số tiền yêu cầu là 77.000.000 đồng/tháng; từ ngày 01/5/2016 cho đến ngày xét xử sơ thẩm;

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/11/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Sĩ V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Sĩ V có người đại diện theo ủy quyền là ông Cao Minh T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sĩ V, với lý do: vào những năm 1990 pháp luật Việt Nam chưa cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà tại Việt Nam nên ông V có nhờ mẹ mình là bà Huỳnh Thị C đứng ra thương lượng mua căn nhà 417 Cách Mạng Tháng 8, Phường 13, Quận 10 do bà Chung M đứng tên sở hữu nhà. Thực tế, căn nhà trên là do ông V mua, là người thanh toán tiền, bà C chỉ là người thương lượng mua nhà giùm cho ông V, còn bà Nguyễn Thị Sỹ L1 và ông Nguyễn Đỗ V1 là người

đứng tên trên giấy chứng nhận. Ngoài ra đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn nộp toàn bộ án phí cho nguyên đơn vì ông V là người cao tuổi.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Huỳnh Thị C gồm ông Nguyễn Sĩ B, ông Nguyễn Sĩ B1, bà Nguyễn Thị Sỹ L1, bà Nguyễn Thị Sỹ L2 và bị đơn bà Nguyễn Thị Sỹ L1, ông Nguyễn Đỗ V1, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn A trình bày: giữ nguyên lời khai tại giai đoạn sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn không xuất trình chứng cứ mới, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Ngoài tấm Check 845 xác định ông V có chuyển 30.000 USD cho ông Chung To X thì không có chứng cứ gì chứng minh ông V có chuyển tiền về để bà C đứng ra mua giùm căn nhà tranh chấp. Hơn nữa, trong tờ biên nhận ông Chung To X khẳng định bà Chung M bán nhà cho bà C. Các đồng bị đơn cũng xác nhận căn nhà này được mua bằng tiền bán căn nhà ở số 53 Nguyễn Thông là tiền của bà C. Ngoài ra, trong điều kiện bán căn nhà đang tranh chấp bà Chung M yêu cầu phải cho người làm ở đến cuối đời và lo ma chay sau khi chết. Thực tế, bà C đã đứng ra thực hiện việc ma chay và ông V không biết việc này. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án dân sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của nguyên đơn:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Châu Tân I có đơn đề ngày 27/8/2018 yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án (Bút lục số 278). Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

(sau đây gọi tắt là BLTTDS), Toà án tiến hành xét xử vụ án phúc thẩm vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1] Yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất đối với các bị đơn là bà C, bà L1 và ông V1:

Nguyên đơn cho rằng căn nhà 417 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do ông nhận chuyển nhượng từ bà Chung M và nhờ bà C đứng tên giữ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của BLTTDS quy định về nghĩa vụ chứng minh thì: “*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...*”. Do đó, để có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn phải chứng minh thực tế có giao dịch chuyển nhượng, mua bán nhà giữa ông và bà Chung M, đồng thời ông phải chứng minh ông nhờ bà C hoặc bà L1 và ông V1 đứng tên giữ trên hợp đồng mua bán nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông là người trực tiếp hoặc nhờ bà C thực hiện giao dịch mua bán nhà với bà Chung M.

Đối với tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thanh toán theo hợp đồng mua bán nhà: Tại Toà án cấp sơ thẩm và tại phiên toà cấp phúc thẩm, nguyên đơn chỉ cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thanh toán tổng số tiền là 37.000 USD bằng tám Check số 845 ngày 10/01/1991, xác nhận của ông Chung To X ngày 12/01/1991 với số tiền 30.000 USD và 7000 USD còn lại, ông đã nhiều lần gửi về Việt Nam cho mẹ ông để thanh toán cho bà Chung M. Tuy nhiên, theo xác nhận ngày 12/01/1991 của ông Chung To X (bút lục số 109) thì có nội dung: “*Em tôi tên Chung M hiện ngụ tại 417 Cách Mạng Tháng 8, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, South Việt Nam, có bán căn nhà ở địa chỉ nói trên cho bà Huỳnh Thị C với giá là 37.000 US. Ngày 01/08/91, tôi có nhận giữ em tôi tám check số 854 đề ngày Jan 10, 91, số tiền là 30.000 US của Ô NGUYEN SI VINH gửi cho tôi...*”. Chứng cứ này thể hiện người nhận chuyển nhượng tài sản là bà C. Việc ông V thanh toán số tiền 30.000 USD cho ông Chung To X không chứng minh được việc ông V là người nhận chuyển nhượng căn nhà này. Trường hợp, ông V có tranh chấp số tiền này có thể khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật khi có yêu cầu.

Đối với số tiền còn lại ông V cho rằng nhờ người mang về Việt Nam và người nhận là bà L1 nhưng không có bất kỳ tài liệu nào thể hiện số tiền này

dùng vào mục đích mua căn nhà của bà Chung M. Mặt khác, số tiền mà ông V gửi về này được chia làm nhiều lần theo các bản tự khai của các ông bà Huỳnh U, Nguyen Dung N và Mary Mai Ut Nguyen, theo đó tổng số tiền lớn hơn 7000 USD nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông V cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh sự chênh lệch này và mục đích của việc chuyển tiền.

Nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ không sử dụng lời khai của ông Nguyễn Sỹ Bính đã được hợp pháp hoá lãnh sự mà sử dụng lời khai năm 2014 để làm căn cứ giải quyết vụ án là không đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo quy định của Điều 93 và khoản 3 Điều 94 BLTTDS, lời khai của đương sự được coi là nguồn của chứng cứ khi thể hiện sự thật khách quan. Tại các bản tường trình ngày 30/3/2017 và 22/8/2017 của ông B2 được hợp pháp hoá lãnh sự và ông B2 cũng thừa nhận việc ông là người đưa ra các lời khai theo bản tự khai ngày 20/12/2014. Trong các bản tự khai này có sự mâu thuẫn với nhau và không thể hiện sự thật khách quan nên không được xem là chứng cứ giải quyết vụ án.

Về quá trình quản lý, sử dụng căn nhà: Ông V cho rằng căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông nhưng ông không chứng minh được quá trình quản lý, sử dụng của ông hoặc việc ông uỷ quyền lại cho người khác quản lý, sử dụng từ năm 1991 đến nay.

Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy ông V không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào thể hiện ông là người mua căn nhà và thanh toán toàn bộ tiền mua nhà hay việc ông nhờ bà C, bà L1 và ông V1 thay mặt ông thực hiện giao dịch mua bán nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông V là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.1.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V, buộc bà L1 và ông V1 thanh toán ½ tổng số tiền cho thuê căn nhà nêu trên từ 4/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án.

Do yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu của ông V đối với căn nhà 417 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh không có căn cứ chấp nhận nên yêu cầu khởi kiện về đòi tiền cho thuê nhà dựa trên việc ông V cho rằng ông là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà này cũng không có căn cứ chấp nhận.

[2.1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày việc Tòa án không xem xét huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bà L1 và ông V1 là trái quy định pháp luật

Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án chỉ huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền theo khoản 1 Điều 34 BLTTDS khi

quyết định này xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không chứng minh được quyết định này được ban hành dựa trên hành vi trái quy định pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Ngoài ra, không có yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập nào trong vụ án này đề nghị Tòa án xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật và tại Tòa án cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác nên không chấp nhận kháng cáo.

[3] Về án phí dân sự:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Cao Minh T có đề nghị miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông V. Xét thấy, ông Nguyễn Sĩ V sinh năm 1954, tại thời điểm xét xử sơ thẩm là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị miễn án phí của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về án phí; ông V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Sĩ V và sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, Điều 37, Điều 273, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 235, 256 Bộ luật Dân sự 2005.

Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí năm 2009 của Chính phủ.

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Sĩ V gồm:

- Yêu cầu công nhận căn nhà số 417 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Sĩ V.

- Yêu cầu những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C và bà Nguyễn Thị Sỹ L1, ông Nguyễn Đỗ V1 phải giao trả căn nhà số 417 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Sĩ V.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Sỹ L1, ông Nguyễn Đỗ V1 phải trả tiền từ việc cho thuê căn nhà số 417 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Sĩ V, số tiền yêu cầu là 77.000.000đồng/tháng; từ ngày 01/5/2016 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Sĩ V không phải chịu. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông V theo theo Biên lai thu tạm ứng số AG/2010/07780 ngày 10/11/2014 và số tiền 34.875.000 (ba mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng số AA/2017/0049022 ngày 04/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Sĩ V không phải chịu. Hoàn trả số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng số AA/2019/0092982 ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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; 7a; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp