

Bản án số 357/2024/DS-PT

Ngày 28 - 5 - 2024

V/v: “Tranh chấp đòi tài sản”

NHÂN DANH QUỐC 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 Đinh Ngọc Thu Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Vương Minh Tâm

Ông Phạm Văn Công

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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:**  
Ông Lê Tấn Cường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 780/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1272/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 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: 750/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2024 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1184/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Hữu N, sinh năm 1952; địa chỉ: B K, S, M, 55379, USA (vắng mặt);

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Lê Văn T; địa chỉ: Số D đường N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Phước Thanh S, sinh năm 1971; địa chỉ: Số G đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

1. Ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C; địa chỉ: Số A đường L, Ấp D, xã N,

huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Minh Đ; địa chỉ: Số B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt); hoặc ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Số E đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

2. Ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Nguyễn Ngọc H2, địa chỉ: Số C đường T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Diễm V; địa chỉ: số A đường B, Ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; và số 1959/33/17 đường L, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

4. Ông Huỳnh Kim H3 và bà Lê Nguyễn Thùy T1; địa chỉ: Số B đường T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; và số 1959/33/17 đường L, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn T2; địa chỉ: Số A đường L, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; và số 1959/33/17 đường L, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

6. Bà Chu Thị S1, sinh năm 1952; ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1992; bà Lê Thị N2, sinh năm 1990; ông Trần Quang L, sinh năm 2002; ông Trần Minh T4, sinh năm 1993; bà Trần Thị Bảo T5, sinh năm 2009; bà Ngô Thị Thùy D, sinh năm 2000; cháu Trần Thị Bảo A, sinh năm 2019; cháu Nguyễn Hải Đ1, sinh năm 2009;

Cùng địa chỉ: Số A đường L, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (đều vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn N1, bà Ngô Thị C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Ý kiến trình bày tại Đơn khởi kiện ngày 12/02/2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/9/2018 và ngày 10/02/2020 của nguyên đơn – ông Trần Hữu N và người đại diện theo ủy quyền tại Tòa án như sau:*

Ông Trần Hữu N (Viết tắt là “*ông N*”) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Phước Thanh S (Viết tắt là “*ông S*”) phải trả lại cho ông N số tiền 30.000 đô la Mỹ (USD) tạm tính tương đương số tiền là 690.000.000 đồng và 1/2 tiền chênh lệch do giá trị nhà – đất tăng lên theo kết quả thẩm định giá. Tiếp tục duy trì biện pháp bảo đảm tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời

số 234/2018/QĐ-BPKCTT ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu ông S không trả tiền cho ông N thì ông N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản là nhà - đất tại số 1959/33/17 Lê Văn L1, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án. Các căn cứ để đưa ra yêu cầu nêu trên theo ông N xác định: Khoảng cuối năm 2015, ông N có ý định mua nhà ở tại Việt Nam vì dự tính sau này sẽ về Việt Nam sinh sống. Ông N đã chuyển tiền cho ông S với mục đích nhờ ông S đứng tên mua giúp ông N nhà ở tại Việt Nam; và đứng tên giùm ông N trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; khi ông N về Việt Nam thì ông S sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông N. Trong khoảng thời gian từ cuối năm 2015 đến đầu năm 2017, ông N đã chuyển vào tài khoản tại Ngân hàng V1 và ông S đã nhận số tiền 30.000 USD, cụ thể: Ngày 12/5/2015 chuyển 4.000 USD, ngày 07/12/2015 chuyển 3.000 USD, ngày 08/12/2015 chuyển 3.000 USD, ngày 09/12/2015 chuyển 3.000 USD, ngày 21/7/2016 chuyển 2.000 USD, ngày 20/9/2016 chuyển 3.000 USD, ngày 21/9/2016 chuyển 3.000 USD, ngày 22/9/2016 chuyển 3.000 USD, ngày 18/10/2016 chuyển 3.000 USD, ngày 21/10/2016 chuyển 2.000 USD và ngày 20/3/2017 chuyển 1.000 USD. Sau khi nhận tiền, ông S đã sử dụng tiền để ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số A đường L, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (Viết tắt là “*nhà đất số 1959/33/17 Lê Văn L1*”) thuộc thửa số 550, tờ bản đồ số 79 với ông Nguyễn Văn Đ2. Và ông S có làm giấy hẹn trả tiền với nội dung: “*Tôi Nguyễn Phước Thanh S, CMND số 079071001599 có nhận của cậu ruột Trần Hữu N (cư ngụ tại Mỹ) một số tiền mua nhà.....là: 565.000.000 (Năm trăm sáu mươi lăm triệu) đồng ....*”. Ngày 31/8/2018, ông N có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp, và đã thực hiện biện pháp bảo đảm theo Quyết định số 231/2018/QĐ-BPBD ngày 31/8/2018 nộp số tiền 80.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C1 - Chi nhánh A2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 06/9/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 234/2018/QĐ-BPKCTT: Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 1959/33/17 Lê Văn L1 theo quy định tại Điều 114 và Điều 121 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Ý kiến trình bày của bị đơn – ông Nguyễn Phước Thanh S tại Bản tự khai ngày 15/6/2018, Biên bản làm việc ngày 11/6/2018 và Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 13/7/2018 như sau: Nhà, đất số 1959/33/17 Lê Văn L1 của ông S mua bằng tiền riêng vào tháng 5 năm 2017. Ông N đã gửi tiền nhiều lần, mỗi lần gửi 2.000 USD, 3.000 USD và ông S có nhận số tiền 565.000.000 đồng của ông N tương đương 21.000 USD để kinh doanh; ông S đồng ý trả cho ông N số tiền 565.000.000 đồng với điều kiện ông N phải trả lại ông S số tiền 118.000.000 đồng ông N mượn tiền ông S để sửa chữa nhà số

D đường N, quận T cho bạn của ông N.

- *Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H2 như sau:* Bà Nguyễn Ngọc H2 (Viết tắt là “bà H2”) có mua căn nhà số thửa đất 550 tờ bản đồ số 79 địa chỉ 1959/33/17 đường L của ông S với giá 750.000.000 đồng, bà H2 và bà ông S đã làm Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C2 - Thành phố Hồ Chí Minh. Lý do không làm hợp đồng mua bán là vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 931805 số vào sổ cấp GCN số: CS 06299 do Sở Tài nguyên – Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/02/2017 thì phần đất này nằm trên thửa đất thuộc quyền sở hữu chung của ông S và các đồng sở hữu là ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Diễm V, ông Huỳnh Kim H3, bà Lê Nguyễn Thùy T1. Bà H2 đã bán nhà, đất trên cho ông Trần Văn N1 theo hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C2 - Thành phố Hồ Chí Minh nên bà H2 không còn liên quan tới căn nhà này nữa. Bà H2 và ông Nguyễn Hoàng H1 có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 14/01/2019.

- *Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C tại bản tự khai ngày 11/01/2019 và người đại diện theo ủy quyền tại Tòa án như sau:* Vào ngày 27/8/2018, ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C (Viết tắt là “ông N1 và bà C”) có mua căn nhà số A L của bà Nguyễn Ngọc H2 thông qua Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007662 lập tại Văn phòng C2 ngày 27/8/2018, giá chuyển nhượng là 795.000.000 đồng. Hoàn tất thủ tục mua bán xong, ông N1 và bà C đã nhận nhà và quản lý sử dụng. Việc tranh chấp đòi tài sản giữa ông N và ông S không liên quan đến ông N1 và bà C nên ông N1 và bà C không có ý kiến yêu cầu. Hiện nay vợ chồng ông N1 và bà C đang trực tiếp quản lý và sử dụng nhà đất số 1959/33/17 Lê Văn L1. Ông N1 và bà C không đồng ý yêu cầu của ông N về việc tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 234/2018/QĐ-BPKCTT ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu phát mãi tài sản là nhà - đất tại số A L.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến như sau:* Ông Nam giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc ông S phải trả lại cho ông N số tiền là 702.690.000 đồng tương đương số tiền 30.000 USD (*Theo tỷ giá công bố trên cổng điện tử của Ngân hàng VI là 23.423 đồng/USD*) mà ông N đã chuyển về Việt Nam để ông S đứng tên giùm, mua nhà – đất 1959/33/17 Lê Văn L1 và 1/2 tiền chênh lệch do giá trị nhà đất tăng lên theo kết quả thẩm định giá; cụ thể: 98.273.500 đồng [= (761.547.000 đồng – 565.000.000 đồng) : 2]; cùng tiền lãi phát sinh tạm tính từ ngày Tòa án thụ lý khởi kiện (ngày 20/3/2018) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/7/2023) là 376.179.800 đồng [= 702.690.000 đồng x 1.954 ngày x (10% : 365)]; và tiền lãi phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm đến khi thi hành

án xong. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 234/2018/QĐ-BPKCTT ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu ông S không trả tiền cho ông N sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông N có đơn yêu cầu thi hành án thì ông N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản là một phần diện tích nhà đất tại số A đường L thuộc quyền quản lý, quyền sở hữu hợp pháp của ông S theo bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 30/9/2019, theo đó diện tích nhà là 38m<sup>2</sup> và diện tích đất là 28,8m<sup>2</sup> (Trong đó 9m<sup>2</sup> thuộc lộ giới và 19,8m<sup>2</sup> ngoài lộ giới) để đảm bảo thi hành án; vì thực tế các đồng sở hữu đã có thỏa thuận phân chia diện tích cụ thể từng người theo Giấy cam kết số chứng thực 189 ngày 21 và 23/02/2017 tại Văn phòng C2 và diện tích thực tế nhà đất thuộc quyền sử dụng của ông N cụ thể diện tích đất là 27m<sup>2</sup> và nhà 3,5m x 7m. Phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh các tin nhắn giao nộp cho Tòa án là của ông S với ông N; sau khi nhận được giấy trả tiền không ghi ngày tháng năm của ông S ông N không phản đối việc ông S từ chối mua nhà hộ ông N và trả tiền cho ông N; do ông S không trả tiền nên phát sinh tranh chấp.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*  
- Ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C có ông Nguyễn Minh Đ trình bày ý kiến như sau: Không có ý kiến đối với nội dung tranh chấp giữa ông N và ông S vì không liên quan đến ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông N về việc tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 234/2018/QĐ-BPKCTT ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và phát mãi tài sản đối với phần diện tích nhà - đất thuộc quyền sở hữu của ông S tại địa chỉ số A đường L, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh vì hiện ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông S trên cơ sở mua bán thông qua Hợp đồng ủy quyền giữa ông S và bà Nguyễn Ngọc H2.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến phản đối các tài liệu chứng cứ đã được Tòa án công khai tại phiên họp giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 20/10/2022 và ngày 05/5/2023.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1272/2023/DS-ST ngày 26/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu N

Buộc ông Nguyễn Phước Thanh S phải trả cho ông Trần Hữu N số tiền nợ gốc là 702.690.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 20/3/2018 đến ngày xét xử sơ

thâm là 376.179.800 đồng; tổng cộng: 1.078.869.800 (*Một tỷ, không trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, tám trăm*) đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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 án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Phước Thanh S còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hữu N buộc ông Nguyễn Phước Thanh S phải trả  $\frac{1}{2}$  số tiền chênh lệch giá trị nhà đất tăng thêm là 98.273.500 (*Chín mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi ba nghìn, năm trăm*) đồng.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Phước Thanh S phải trả cho ông Trần Hữu N chi phí tố tụng là 9.095.500 (*Chín triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm*) đồng.

4. Trường hợp ông Nguyễn Phước Thanh S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành thì ông Trần Hữu N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định của Luật thi hành án đối với phần diện tích nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Phước Thanh S theo Bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H - Chi nhánh huyện N lập ngày 30/9/2019 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 931805 số vào sổ cấp GCN số: CS 06299 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 15/02/2017.

Người mua được tài sản bán đấu giá là phần diện tích nhà đất của ông Nguyễn Phước Thanh S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động sang tên chủ sở hữu đối với phần diện tích nhà đất mua đấu giá và trở thành đồng sở hữu tài sản nhà đất 1959/33/17 Lê Văn L1, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Diễm V; ông Huỳnh Kim H3 và bà Lê Nguyễn Thùy T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số: CS 06299 ngày 15/02/2017 do sở T6 trường Thành phố H.

Ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị Thùy D, trẻ Ngô Thị Bảo A1, trẻ Trần Thị Bảo T5, trẻ Trần Thị Bảo Y phải tự di dời và giao phần diện tích nhà đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Phước Thanh S cho cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá để bàn giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/8/2023 ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của ông N về việc phát mãi phần sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Phước Thanh S tại căn nhà và đất số 1959/33/17 đường L, ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H đại diện cho ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Ông Nguyễn Văn H đại diện cho ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C trình bày:* Ngoài các ý kiến đã trình bày ở trên thì hiện nay bà Ngô Thị C đã khởi kiện bà Nguyễn Ngọc H2 tại Toà án nhân dân huyện Nhà Bè và đang được Toà án thụ lý giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu căn nhà và đất của ông S. Do đó, Toà án ra quyết định phát mãi căn nhà này sẽ ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án của Toà án nhân dân huyện Nhà Bè. Thứ hai, ông N cho rằng ông N đã giấu vợ con mình chuyển tiền cho ông S để mua căn nhà này nhưng tôi không thấy ý kiến của vợ con ông N về nguồn gốc của số tiền này có liên quan đến vợ con ông N hay không. Việc chưa triệu tập những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan này vào vụ án là chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại Bản án sơ thẩm.

*Ông Lê Văn T đại diện nguyên đơn trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Phía ông N1, bà C cho rằng chưa có ý kiến của các đồng sở hữu căn nhà và đất nêu trên, tuy nhiên, trong quá trình xét xử sơ thẩm thì các đồng sở hữu đã có văn bản cam kết thống nhất với nhau phân chia các phần diện tích tương ứng đang sử dụng và được quyền mua bán, tặng cho,... phần sở hữu của họ mà không cần đến sự đồng ý của các đồng sở hữu khác. Diện tích không đảm bảo tách thửa thì khi phát mãi một phần tài sản đang tranh chấp, người nhận chuyển nhượng sau này được đồng sở hữu đối với phần diện tích đó. Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định pháp luật.

- *Ông Nguyễn Văn H trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vấn đề đứng tên đồng sở hữu. Hội đồng xét xử nên gửi văn bản đến Văn phòng đăng ký đất đai để hỏi nhằm đảm bảo giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo đơn kháng cáo của ông N1, bà C thì nhà đất tại số A đường L thuộc 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 số: CS 06299 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp là tài sản chung của ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Diễm V; ông Huỳnh Kim H3 và bà Lê Nguyễn Thùy T1; và ông Nguyễn Phước Thanh S. Các đồng sở hữu chung đã làm Giấy cam kết số chứng thực 189 ngày 21, 23/02/2017 tại Văn phòng C2 - Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó thỏa thuận phân chia phần diện tích nhà, đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của từng người. Nhà đất nêu trên là tài sản chung có thể phân chia được theo phần theo quy định tại các Điều 217, Điều 218 và Điều 219 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Người mua tài sản được quyền cập nhật sang tên trên giấy. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định của Luật thi hành án đối với phần diện tích nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Phước Thanh S là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N1, bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Phước Thanh S phải trả cho ông Trần Hữu N số tiền nợ gốc là 702.690.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 20/3/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 376.179.800 đồng; tổng cộng: 1.078.869.800 (*Một tỷ, không trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, tám trăm*) đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các đương sự thống nhất và không có kháng cáo.

[2.2] Người đại diện của ông Trần Văn N1, bà Ngô Thị C đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phát mãi phần nhà đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp



của ông S vì hiện ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C đã mua lại nhà đất trên theo hợp đồng ủy quyền với bà Nguyễn Ngọc H2 (người đại diện theo ủy quyền của ông S).

[2.2.1] Nhà đất tại số A đường L thuộc 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 số: CS 06299 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp là tài sản chung của ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Diễm V; ông Huỳnh Kim H3 và bà Lê Nguyễn Thùy T1; và ông Nguyễn Phước Thanh S. Nhà đất nêu trên là tài sản chung có thể phân chia được theo phần theo quy định tại các Điều 217, 218 và Điều 219 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các đồng sở hữu chung đã làm Giấy cam kết số chứng thực 189 ngày 21, 23/02/2017 tại Văn phòng C2 - Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó thỏa thuận phân chia phần diện tích nhà, đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của từng người; cụ thể: Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Diễm V diện tích đất 52 m<sup>2</sup>, nhà 35 m<sup>2</sup>; ông Huỳnh Kim H3, bà Lê Nguyễn Thùy T1 diện tích đất 27 m<sup>2</sup>, nhà 3,5 m x 7 m và ông S diện tích đất 27 m<sup>2</sup>, nhà 3,5 m x 7 m.

[2.2.2] Theo kết quả đo vẽ hiện trạng ngày 30/9/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thì nhà đất thuộc quyền sở hữu, quản lý của ông S có diện tích nhà 38m<sup>2</sup> và đất 28,8m<sup>2</sup> (gồm 9,8m<sup>2</sup> trong lộ giới; 19m<sup>2</sup> ngoài lộ giới).

[2.2.3] Ông N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi đối với phần diện tích nhà, đất số 1959/33/17 đường L thuộc quyền sử dụng của ông S theo Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 30/9/2019 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 931805 số vào sổ cấp GCN số: CS 06299 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu ông S không tự nguyện thi hành nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, theo điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa (sau khi trừ lộ giới) tại huyện N tối thiểu là 80m<sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 05m. Xét diện tích nhà, đất thuộc quyền sở hữu của ông S không đủ điều kiện để tách thửa sau khi bán đấu giá theo thủ tục quy định tại Luật Thi hành án dân sự; do vậy, trong trường hợp phát mãi tài sản để đảm bảo thi hành án thì người mua được tài sản bán đấu giá sẽ được quyền cập nhật đăng ký biến động từ tên ông S sang tên người mua được tài sản bán đấu giá và trở thành đồng sở hữu nhà đất với các chủ sở hữu khác trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 931805 số vào sổ cấp GCN số: CS 06299 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp.

[2.2.4] Theo kết quả xác minh ngày 24/02/2023 của Công an xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh thì những người đang cư trú tại phần nhà, đất của ông S gồm có ông Trần Văn N1, bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị Thùy D, trẻ Trần Thị Bảo T5, trẻ Trần Thị Bảo Y và trẻ Trần Thị Bảo A. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C là có căn cứ vì việc mua bán nhà đất giữa ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C với bà Nguyễn Ngọc H2 không tuân thủ đúng trình tự thủ tục của pháp luật, các bên không tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất có công chứng, chứng thực và hiện nay phần nhà đất vẫn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông S.

[3] Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông N1, bà C, giữ y án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông N1, bà C phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 4; Điều 5; khoản 3 Điều 26; Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 217; 218; 219; 357; 463; 466 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Căn cứ 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1272/2023/DS-ST ngày 26/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu N;

Buộc ông Nguyễn Phước Thanh S phải trả cho ông Trần Hữu N số tiền nợ gốc là 702.690.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 20/3/2018 đến ngày xét xử sơ

thâm là 376.179.800 đồng; tổng cộng: 1.078.869.800 (*Một tỷ, không trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, tám trăm*) đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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 án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Phước Thanh S còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hữu N buộc ông Nguyễn Phước Thanh S phải trả  $\frac{1}{2}$  số tiền chênh lệch giá trị nhà đất tăng thêm là 98.273.500 (*Chín mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi ba nghìn, năm trăm*) đồng.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Phước Thanh S phải trả cho ông Trần Hữu N chi phí tố tụng là 9.095.500 (*Chín triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm*) đồng.

4. Trường hợp ông Nguyễn Phước Thanh S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành thì ông Trần Hữu N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định của Luật thi hành án đối với phần diện tích nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Phước Thanh S theo Bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H - Chi nhánh huyện N lập ngày 30/9/2019 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 931805 số vào sổ cấp GCN số: CS 06299 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 15/02/2017.

Người mua được tài sản bán đấu giá là phần diện tích nhà đất của ông Nguyễn Phước Thanh S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động sang tên chủ sở hữu đối với phần diện tích nhà đất mua đấu giá và trở thành đồng sở hữu tài sản nhà đất 1959/33/17 Lê Văn L1, Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Diễm V; ông Huỳnh Kim H3 và bà Lê Nguyễn Thùy T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số: CS 06299 ngày 15/02/2017 do sở T6 trường Thành phố H.

Ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C, bà Ngô Thị Thùy D, trẻ Ngô Thị Bảo A1, trẻ Trần Thị Bảo T5, trẻ Trần Thị Bảo Y phải tự di dời và giao phần diện tích nhà đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Phước Thanh S cho cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá để bàn giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá.

## 5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Phước Thanh S phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 44.424.100 (*Bốn mươi bốn triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn, một trăm*) đồng tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

5.2. Ông Trần Hữu N phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 4.913.600 (*Bốn triệu, chín trăm mười ba nghìn, sáu trăm*) đồng tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 15.620.000 đồng theo tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0048948 ngày 12/3/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho ông Trần Hữu N số tiền tạm ứng án phí là 10.706.400 (*Mười triệu, bảy trăm lẻ sáu nghìn, bốn trăm*) đồng theo tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0048948 ngày 12/3/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N1 và bà Ngô Thị C mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0002005 ngày 31/8/2023 và AA/2022/0002009 ngày 06/9/2023 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

*Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Loan).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Đinh Ngọc Thu Hương**