

Bản án số: 203/2017/DS-PT

Ngày: 25-8-2017

V/v tranh chấp đòi tiền xây dựng, sửa
chữa và trông coi 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: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến, 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: Ông Phạm Công Minh, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2017, tại phòng xử án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2017 về “Tranh chấp đòi tiền xây dựng, sửa chữa và trông coi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1252/2016/DSST ngày 20 tháng 12 năm 2016 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 287/2017/QĐPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2017; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mộng Đ

Địa chỉ cư trú: 459 HBT, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D

Địa chỉ cư trú: A31/1 QT, Phường 12, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 037199, quyền số 9 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2014 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn:

1/ Bà Phạm Lê Ph

Địa chỉ cư trú: 57 Ave de Strabourg, 93130 Noisy le sec France.

2/ Ông Phạm Duy Ch

Địa chỉ cư trú: 9745 Lacapilla, Fountain Valley, CA 12780, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch:
Bà Trần Thị Hồng Ph1

Địa chỉ cư trú: 63/6 LVS, Phường 13, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo các văn bản ủy quyền số 7319, 7320, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2014 tại Văn phòng công chứng TV, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn:

Ông Hoàng Cao Sang và ông Nguyễn Thanh Biên, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Hoàng Việt Luật, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH xây dựng LV
Trụ sở: 8/33 DVD, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Lê Văn G

Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ cư trú: 105/35 LS, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Hồng Ph1 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và một số lời khai của nguyên đơn bà Trần Thị Mộng Đ có ông Nguyễn Tiến D đại diện trình bày:

Ông Phạm Kỳ N (sinh năm 1944, chết ngày 19/10/2012) là anh ruột của bà Phạm Lê Ph (bị đơn) và là cha của ông Phạm Duy Ch (đồng bị đơn). Năm 1980, ông N có chung sống với bà Nguyễn Thị Q (không có đăng ký kết hôn) và có 1 người con chung là ông Phạm Duy Ch. Năm 1988, bà Q và ông Ch xuất cảnh định cư tại nước Mỹ.

Đến năm 2002, ông Phạm Kỳ N chung sống với bà Trần Thị Mộng Đ (không có đăng ký kết hôn), ông N đưa bà Đ về chung sống với ông tại căn nhà số 459 HBT, Phường 8, Quận 3 (nhà thuộc sở hữu của cá nhân ông N). Ngày 16/5/2005, ông N lập Văn bản giao nhà 459 HBT cho bà Đ ở để quản lý, sử dụng trông coi nhà giúp ông N (có xác nhận của UBND Phường 8, Quận 3). Trong thời gian, bà Đ trông coi nhà 459 HBT, bà Đ đã nhiều lần bỏ tiền ra để sửa chữa nhà với tổng số tiền hơn 600 triệu đồng, có sự đồng ý của ông N.

Ngoài ra, ông N còn giao cho bà Đ trông coi hai thửa đất tại quận TP do ông N đứng tên trên GCNQSD, gồm thửa đất số 502 có diện tích 71,1m² và thửa 503 có diện tích 67,2m² do UBND quận TP cấp cho ông N vào tháng 6/2005. Đầu năm 2009, ông N làm thủ tục xin phép cất 1 căn nhà trên hai thửa đất này và ông N bàn với bà Đ là bà Đ bỏ tiền ra xây dựng nhà để sau này ông N và bà Đ về đây sinh sống cho rộng rãi, thoáng mát. Đồng thời, ông N hứa miệng với bà Đ:

Là ông N sẽ lập di chúc để lại toàn bộ tài sản trên cho bà Đ với điều kiện: Nếu sau này, bà Ph và ông Ch (em và con của ông N) có về định cư tại Việt Nam thì bà Đ phải trả lại nhà, đất cho bà Ph, ông Ch và bà Ph, ông Ch sẽ trả lại

cho bà Đ toàn bộ số tiền xây dựng nhà trên hai thửa đất 502, 503 và tiền sửa chữa, trông coi căn nhà 459 HBT, tổng cộng với số tiền 100.000 USD;

Nếu bà Ph và ông Ch không về định cư tại Việt Nam, thì bà Đ phải thanh toán cho bà Ph, ông Ch số tiền tương ứng với giá trị đất, để được hưởng trọn quyền sở hữu nhà, đất nêu trên, bà Đ đồng ý.

Đầu tháng 6/2009, ông N báo với bà Đ là đã được UBND quận TP chấp nhận đơn cho ông xây dựng nhà và ngày 03/6/2009, bà Đ ký hợp đồng xây dựng với Công ty TNHH xây dựng LV do ông Lê Văn G làm Giám đốc (hợp đồng thi công số 03/HĐTC.2009) để xây dựng căn nhà trên hai thửa đất 502, 503 với quy mô thiết kế: Nhà trệt 85m², lầu 1 diện tích 100,24m², lầu 2 diện tích 100,24m², sân thượng diện tích 66,64m², tổng diện tích xây dựng là 238,84m², không tính phần sân công, với giá trị xây dựng là 700.000.000 đồng. Ngày 26/6/2009, ông N được UBND quận TP cấp Giấy phép xây dựng số 1966/GPXD-UBND trên thửa đất 502, 503 và căn nhà xây dựng được tạm mang số 3 đường ĐĐT, phường TQ, quận TP. Đến ngày 28/6/2009, Công ty TNHH xây dựng LV chính thức khởi công xây dựng nhà.

Tiếp theo ngày 16/11/2009, bà Đ và Công ty TNHH xây dựng LV ký thêm phần phát sinh xây dựng với số tiền là 261.000.000 đồng, trong đó có: phần xây dựng công rào là 126.000.000 đồng và phần công trình bếp là 135.000.000 đồng, tổng cộng số tiền xây dựng nhà là 700.000.000 đồng + 261.000.000 đồng = 961.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền xây, bà Đ trực tiếp thanh toán tiền mặt và chuyển khoản cho Công ty LV có ông Lê Văn G là Giám đốc nhận. Ngoài ra, bà Đ còn bỏ ra số tiền 174.000.000 đồng cho các khoản chi phí vật dụng trang thiết bị nội thất trong nhà số 3 đường ĐĐT.

Tháng 9/2012, bà Đ và ông N đi du lịch thì vào ngày 19/10/2012, ông N bị đột quỵ và chết tại nước Pháp. Sau khi ông N chết thì bà Đ biết được vào năm 2007, ông N đã lập di chúc cho bà Phạm Lê Ph (em ruột ông N) được thừa hưởng căn nhà 459 HBT, còn căn nhà số 3 đường ĐĐT xây dựng trên hai thửa đất số 502, 503 thì ông N lập di chúc cho ông Phạm Duy Ch (con ông N).

Sau đó, bà Đ, bà Ph và ông Ch có bàn bạc và đã thỏa thuận miệng: Bà Đ tiếp tục ở nhà số 459 HBT để trông coi nhà và thờ cúng ông N. Sau này, bà Ph, ông Ch kê khai di sản thừa của ông N xong thì bà Ph và ông Ch sẽ hoàn trả lại cho bà Đ số tiền 1 tỷ đồng mà bà Đ đã bỏ ra để xây dựng nhà số 3 ĐĐT và 500.000.000 đồng bà Đ bỏ ra xây dựng nhà 459 HBT và bà Ph, ông Ch hỗ trợ cho bà Đ 500.000.000 đồng tiền công quản lý, trông coi nhà 459 HBT, tổng cộng bà Ph, ông Ch giao cho bà Đ 2.000.000.000 đồng để lấy lại toàn bộ số tài sản của ông N giao cho bà Đ quản lý nêu trên.

Ngày 03/9/2013, Bà Đ đã lập Biên bản bàn giao nhà 459 HBT và nhà số 3 đường ĐĐT cho bà Trần Thị Hồng Ph1 là đại diện theo ủy quyền của bà Ph và ông Ch nhận (bà Đ đã bàn giao toàn bộ giấy tờ nhà, đất bản chính cho bà Ph1).

Sau khi bà Ph, ông Ch khai nhận di sản xong thì bà Ph và ông Ch lặt lọng không chịu thanh toán cho bà Đ số tiền 2 tỷ đồng như đã hứa nêu trên.

Bà Đ khởi kiện yêu cầu bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch là những người nhận di sản của ông Phạm Kỳ N phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho bà các khoản tiền như sau:

1/ Tiền xây dựng căn nhà số 3 đường ĐĐT trên 2 thửa đất 502, 503 với số tiền 1.000.000.000 đồng (bao gồm chi phí xây dựng nhà 961.000.000 đồng, còn lại là chi phí trang thiết bị nội thất trong nhà).

2/ Tiền sửa chữa căn nhà 459 HBT (tạm tính) là 500.000.000 đồng và tiền công quản lý trông coi nhà (tạm tính) tính từ năm 2002 đến nay là 144 tháng x 3.000.000 đồng/tháng = 432.000.000 đồng (tổng cộng 500.000.000 đồng + 432.000.000 đồng = 932.000.000 đồng).

Tổng cộng các khoản trên là 1.000.000.000 đồng + 932.000.000 đồng = 1.932.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì Bà Đ có nguyện vọng đề nghị Tòa án xem xét cho bà được hưởng thêm tiền công mà bà Đ đã chăm sóc ông N từ năm 2002 đến khi ông N chết với số tiền 1.082.000.000 đồng.

Qua kết quả thẩm định lại giá trị sửa chữa căn nhà 459 HBT (Theo Chứng thư thẩm định giá số 915.0619/CT-BTCVALUE ngày 12/01/2016) thì bà Đ bỏ ra sửa chữa nhà 459 HBT từ năm 2005, năm 2008, năm 2009 và năm 2011 với số tiền là 655 triệu đồng, sau khi khấu trừ tỷ lệ hao mòn thì giá trị sử dụng còn lại (đến năm 2015) là 567.400.000 triệu đồng.

Bị đơn bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch có bà Trần Thị Hồng Ph1 đại diện trình bày:

Bà Đ yêu cầu bà Ph và ông Ch phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đ số tiền xây dựng căn nhà số 3 ĐĐT trên thửa đất 502, 503 là 1.000.000.000 đồng, nhưng bà Đ không có chứng cứ nào thể hiện là ông N nhờ bà Đ quản lý đất và nhờ xây dựng nhà. Bà Đ có xuất trình hợp đồng thi công số 03/HĐTC.2009 ngày 03/6/2009 giữa bà với Công ty TNHH xây dựng LV và bà Đ cho rằng Công ty LV đã ký hợp đồng xây dựng căn nhà số 3 ĐĐT là không đúng. Vì tại hợp đồng này, thể hiện bà Đ thuê Công ty LV xây dựng căn nhà ở đường ĐL chứ không phải nhà số 3 đường ĐĐT và hơn nữa tại thời điểm này ông N chưa được cấp giấy phép xây dựng nhà.

Bà Đ yêu cầu bà Ph và ông Ch hoàn trả cho bà số tiền 932.000.000 đồng gồm tiền sửa chữa, tiền công quản lý, trông coi nhà 459 HBT là không đúng, vì bà Đ chỉ là người được ông N cho ở nhờ và bà Đ không chứng minh được ông N đồng ý cho bà sửa chữa nhà. Về Chứng thư thẩm định giá nhà 459 HBT thì phía bị đơn không đồng ý, vì việc sửa chữa không được sự đồng ý của bị đơn là chủ nhà. Do đó bị đơn không yêu cầu thẩm định lại.

Bà Đ khai bà Ph và ông Ch đồng ý hoàn trả cho bà 2 tỷ để lấy lại nhà số 3 ĐĐT và nhà 459 HBT là không đúng. Ngày 03/9/2013, bà Đ lập biên bản giao nhà và đồ vật trong nhà 3 ĐĐT và nhà 459 HBT cho bà Ph và ông Ch có bà Trần Thị Hồng Ph1 đại diện nhận thì bà Đ không có ý kiến hoặc yêu cầu gì về số tiền việc xây dựng, sửa chữa nhà.

Bà Ph và ông Ch đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Sau khi bà Ph và ông Ch kê khai di sản của ông N và trong tháng 11/2013, phía bà Ph và ông Ch đã nhiều lần thông báo cho bà Đ trả lại nhà 459 HBT cho bà Ph nhưng bà Đ không trả và bà Đ còn tự ý mở quán cà phê mà không có sự đồng ý của bà Ph là người được hưởng di sản nhà 459 HBT. Bà Ph đã nhiều lần thông báo yêu cầu bà Đ ngưng bán cà phê trả lại nhà trả cho bà Ph, nhưng bà Đ cố tình không trả.

Do đó, bà Ph có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Đ phải trả nhà 459 HBT cho bà Ph có bà Ph1 đại diện nhận và yêu cầu bà Đ bồi thường số tiền chiếm dụng nhà 459 HBT từ thời điểm được thông báo việc đòi nhà tính tròn là 36 tháng mỗi tháng 30.000.000 đồng/tháng ($30.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 36 \text{ tháng} = 1.080.000.000 \text{ đồng}$).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH xây dựng LV có ông Lê Văn G là Giám đốc đại diện theo pháp luật có Văn bản trình bày ngày 26/9/2014 và ngày 28/01/2016 có nội dung:

Công ty TNHH xây dựng LV có ký hợp đồng thi công số 03/HĐTC.2009 ngày 28/6/2009 với bà Trần Thị Mộng Đ, Công ty thi công xây nhà trên hai thửa đất số 502, 503 theo GCNQSDĐ của UBND quận TP cấp cho ông Phạm Kỳ N, với cấu trúc 1 trệt, 2 lầu và 1 sân thượng, diện tích sử dụng $238,84\text{m}^2$, với giá 700.000.000 đồng (tuy nhiên, do sơ suất nên trong hợp đồng thi công ghi xây dựng nhà trên thửa đất thuộc đường ĐL, phường TT, quận TP là không đúng. Đúng là xây nhà tạm số 03 ĐĐT, phường TQ, quận TP trên hai thửa đất số 502 và 503 của UBND quận TP cấp cho ông Phạm Kỳ N nêu trên). Đến ngày 16/11/2009, bà Đ ký tiếp hợp đồng phát sinh công trình căn nhà số 3 ĐĐP với số tiền 261.000.000 đồng, gồm phần phát sinh công trình làm thêm phần sân, cổng rào là 126.000.000 đồng và công trình bếp 135.000.000 đồng.

Công ty nhận tiền thanh toán trực tiếp từ bà Đ trả cho công ty bằng tiền mặt, chuyển khoản qua ngân hàng, tổng cộng 961.000.000 đồng, Công ty xin chịu trách nhiệm về nội dung đã trình bày ở trên. Vì bận việc, ông Lê Văn G xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn bà Trần Thị Mộng Đ có ông Nguyễn Tiến D đại diện trình bày:

Bà Trần Thị Mộng Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện, bà Đ không yêu cầu bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch trả cho bà số tiền 432.000.000 đồng là tiền công của bà Đ quản lý, trông coi nhà 459 HBT. Và, bà Đ cũng rút nguyện vọng xin được hưởng tiền công mà bà Đ đã chăm sóc ông N từ năm 2002 đến khi ông N chết.

Bà Đ chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Ph và ông Ch là những người nhận di sản của ông N phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho bà Đ các khoản tiền như sau:

Tiền xây dựng căn nhà số 3 đường ĐĐT trên 2 thửa đất 502, 503 là 1.000.000.000 đồng (bao gồm chi phí xây dựng nhà với số tiền là 961.000.000 đồng, còn lại là chi phí trang thiết bị nội thất trong nhà). Và, tiền sửa chữa căn nhà 459 HBT là 567.400.000 đồng (Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 12/01/2006), tổng cộng 1.567.400.000 đồng. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch có bà Trần Thị Hồng Ph1 đại diện trình bày:

Bà Đ ký hợp đồng thi công với Công ty LV là để xây dựng nhà khác ở đường ĐL, không phải nhà số 3 ĐĐT. Mặt khác, tiền xây nhà số 3 ĐĐT là của ông N chứ không phải của bà Đ.

Bà Đ chỉ là người ở nhờ nhà 459 HBT, bà Đ không có chứng cứ chứng minh là ông N nhờ bà Đ bỏ tiền ra sửa chữa nhà 459 HBT.

Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời, bà Ph1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ph, buộc bà Đ phải trả nhà 459 HBT cho bà Ph có bà Ph1 đại diện nhận và buộc bà Đ bồi thường cho bà Ph số tiền chiếm dụng nhà 459 HBT với thời gian được tính tròn là 36 tháng mỗi tháng 30.000.000 đồng, từ ngày 13/12/2013 đến 13/12/2016 (30.000.000 đồng/tháng x 36 tháng = 1.080.000.000 đồng).

Luật sư Hoàng Cao S bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Ph và ông Ch xuất trình 1 đĩa CD và trình bày: Ngày 16/7/2013, tại Văn phòng luật sư HVL có cuộc đối thoại giữa luật sư Hoàng Cao S, bà Trần Thị Mộng Đ và được ghi âm lại cuộc đối thoại này trong đĩa CD, bà Đ không biết việc ghi âm. Luật sư S xuất trình tờ giấy khổ A4 được chép ra từ một phần nội dung cuộc ghi âm và cho rằng trong cuộc đối thoại có đoạn bà Đ trả lời luật sư Sang như sau “Bán cho đây, thì lúc đó bán xong lấy tiền xây cái nhà ở ĐĐT đó, ở TP đó”. Theo lời luật sư S thì câu nói trên của bà Đ có ý nghĩa là năm 2009, ông N bán cho bà Đ căn nhà ở đường NTP và ông N nhờ bà Đ sử dụng số tiền bán nhà này vào việc xây nhà số 3 ĐĐT và như vậy tiền xây nhà số 3 ĐĐT là của ông N chứ không phải tiền của bà Đ.

Phần tranh luận,

Nguyên đơn bà Trần Thị Mộng Đ có ông Nguyễn Tiến D đại diện trình bày: Bà Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên, bà Đ không yêu cầu bà Ph và ông Ch trả tiền công trông coi nhà số 3 đường ĐĐT là có lợi cho bà Ph và ông Ch. Bà Đ không thừa nhận đĩa CD ghi âm mà phía bị đơn cung cấp. Việc Luật sư xuất trình đĩa CD ghi âm cuộc đối thoại giữa luật sư và bà Đ mà không thông báo cho bà Đ biết là không đúng theo pháp luật và đã xúc phạm bà Đ. Và, lời đối thoại của bà Đ với luật sư được Hội đồng xét xử công khai tại phiên tòa có nội dung “Bán cho đây, thì lúc đó bán xong lấy tiền xây cái nhà ở ĐĐT đó, ở TP

đó” nêu trên không có cơ sở cho rằng số tiền xây dựng nhà số 3 ĐĐT là của ông N đưa cho bà Đ. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ph, bà Đ không đồng ý và đề nghị bác yêu cầu phản tố của bà Ph.

Luật sư Nguyễn Thanh B bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, bà Ph và ông Ch phân tích và trình bày:

Hợp đồng thi ngày 03/6/2009 giữa bà Đ với Công ty TNHH xây dựng LV thì trong hợp đồng ghi Công ty LV xây dựng nhà cho bà Đ ở đường ĐL chứ không phải nhà số 3 ĐĐT và ngày 26/6/2009 thì ông N mới được UBND quận TP cấp phép xây nhà số 3 ĐĐT. Ngày 26/9/2014, Công ty LV có Văn bản xác nhận ngày 28/6/2009 Công ty ký hợp đồng thi công nhà 3 ĐĐT với bà Đ là mâu thuẫn với hợp đồng thi công ngày 03/6/2009. Và, theo cuộc đối thoại giữa luật sư Sang và bà Đ trong ghi âm thì tiền xây nhà số 3 ĐĐT là của ông N chứ không phải của bà Đ.

Bà Đ khai bà bỏ tiền ra sửa chữa nhà 459 HBT theo Chứng thư thẩm định giá là không có căn cứ, vì Bà Đ chỉ là người ở nhờ và nếu có việc sửa chữa nhà thì cũng không có sự đồng ý của chủ sở hữu nhà và hơn nữa Chứng thư thẩm định giá có nhiều mâu thuẫn về các hạng mục sửa chữa.

Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ph yêu cầu bà Đ giao trả nhà nhà 459 HBT cho bà Ph có bà Ph1 đại diện nhận và yêu cầu Điệp bồi thường số tiền chiếm dụng nhà từ thời điểm nhận thông báo đòi nhà tính tròn là 36 tháng mỗi tháng 30.000.000 đồng = 1.080.000.000 đồng là có căn cứ. Vì, bà Ph khai nhận di sản của ông N xong và ngày 03/9/2013, bà Đ đã bàn giao nhà cho bà Ph và sau đó, bà Đ nhận được thông báo đòi nhà nhưng cố tình không trả lại còn kinh doanh mở quán cà phê. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Ph.

Bà Ph1 không có ý kiến bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về vụ án.

Về hình thức: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng theo trình tự thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng Dân sự quy định về địa vị tố tụng, người tham gia tố tụng và các quyền lợi hợp pháp khác của các đương sự cho đến tại thời điểm kết thúc tranh luận.

Về nội dung, phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Viện kiểm sát phân tích các chứng cứ và đề nghị Hội đồng xét xử:

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện không tranh chấp đòi bị đơn bà Ph và ông Ch trả số tiền 432.000.000 đồng là công quản lý, trông coi nhà 459 HBT, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Và, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn buộc bị đơn bà Ph và ông Ch phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán theo phần cho nguyên đơn số tiền xây dựng căn nhà số 3 đường ĐĐT

là 1.000.000.000 đồng và tiền sửa chữa căn nhà 459 HBT là 567.400.000 triệu đồng, tổng cộng là 1.567.400.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ph về việc yêu cầu nguyên đơn phải giao trả nhà 459 HBT cho bà Ph có bà Ph1 nhận.

Và đề nghị không chấp nhận phần yêu cầu phản tố còn lại của bị đơn bà Ph về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền chiếm dụng nhà 459 HBT tính từ ngày 13/12/2013 đến ngày 13/12/2016 với số tiền là 1.080.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Áp dụng Điều 26; Điều 37 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 564, 637 của Bộ luật Dân sự 2005;

Áp dụng Án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mộng Đ có ông Nguyễn Tiến D đại diện về việc không yêu cầu bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch trả số tiền 432.000.000 đồng là tiền công quản lý, trông coi nhà 459 HBT, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Trần Thị Mộng Đ có ông Nguyễn Tiến D đại diện:

Buộc bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch là những người nhận di sản của ông Phạm Kỳ N phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán theo phần cho bà Trần Thị Mộng Đ các khoản tiền như sau:

Tiền xây dựng căn nhà số 3 đường ĐĐT, phường TQ, quận TP, Thành Phố Hồ Chí Minh với số tiền là 1.000.000.000 đồng (bao gồm chi phí xây dựng nhà và chi phí trang thiết bị nội thất trong nhà).

Tiền sửa chữa căn nhà 459 HBT, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 567.400.000 triệu đồng.

Tổng cộng 1.000.000.000 đồng + 567.400.000 đồng = 1.567.400.000 đồng (Một tỷ năm trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm ngàn đồng) (Trong đó phần của ông Phạm Duy Ch là 1.000.000.000 đồng, phần của bà Phạm Lê Ph là 567.400.000 đồng). Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Lê Ph có bà Trần Thị Hồng Ph1 đại diện:

Buộc bà Trần Thị Mộng Đ và những người khác nếu có phải đi tìm nơi cư trú khác để giao trả căn nhà số 459 đường HBT, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Lê Ph có bà Trần Thị Hồng Ph1 đại diện nhận. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

(Bà Trần Thị Mộng Đ giao nhà 459 đường HBT, Phường 8, Quận 3 cho bà Phạm Lê Ph có bà Trần Thị Hồng Ph1 đại diện nhận cùng thời điểm bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch giao cho bà Trần Thị Mộng Đ số tiền 1.567.400.000 đồng nêu trên tại thời điểm Thi hành án).

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Lê Ph yêu cầu bà Trần Thị Mộng Đ bồi thường số tiền chiếm dụng nhà 459 HBT, Phường 8, Quận 3 với số tiền là 1.080.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm phải trả tiền lãi suất, án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/12/2016, bằng 02 đơn kháng cáo, bà Trần Thị Hồng Ph1, là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bà Ph1 cho rằng: Bản án sơ thẩm đã không xem xét, ghi nhận hết những tình tiết trong hồ sơ vụ án cũng như diễn biến tại phiên tòa; thiếu khách quan, bỏ qua và không ghi nhận rất nhiều chứng cứ mà phía bị đơn đưa ra để làm sáng tỏ sự thật vụ án; từ đó đưa ra những phán quyết làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn.

Bà Ph1 đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng:

1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc yêu cầu bà Ph, ông Ch liên đới trả cho bà Đ 567.400.000 đồng tiền sửa chữa nhà số 459 HBT và 1.000.000.000 đồng tiền xây dựng nhà số 3 ĐĐT;

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Đ phải trả lại căn nhà số 459 HBT và 1.080.000.000 đồng tiền chiếm dụng nhà trong 36 tháng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không yêu cầu bà Ph và ông Ch phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán tiền sửa chữa nhà 459 HBT và tiền xây dựng nhà số 3 ĐĐT; mà mỗi người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản của ông N một cách độc lập, tương ứng với tài sản được hưởng. Cụ thể, bà Ph phải thanh toán số tiền sửa chữa nhà 459 HBT, ông Ch phải thanh toán số tiền xây dựng nhà số 3 ĐĐT.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày như đơn kháng cáo ban đầu và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn phát biểu ý kiến:

Đối với số tiền sửa chữa nhà 459 HBT: Theo đơn khởi kiện ban đầu thì bà Đ yêu cầu 500.000.000 đồng, nhưng qua định giá thì số tiền này là 567.400.000 đồng, điều này là vô lý và hơn nữa, yêu cầu của bà Đ cho thấy một hạng mục mà

tiến hành sửa chữa nhiều lần; mặc khác căn nhà này vẫn giữ nguyên hiện trạng như xưa, không có dấu hiệu gì của việc sửa chữa.

Đối với việc yêu cầu thanh toán tiền xây dựng nhà số 3 ĐĐT là không có căn cứ, bởi các lý do sau: Hợp đồng xây dựng giữa bà Đ và Công ty LV ghi xây dựng nhà tại đường DL, phường TT, nhưng bà Đ khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền xây dựng nhà tại số 3 ĐĐT, phường TQ. Theo xác minh của Luật sư thì Công ty LV đã khóa mã số doanh nghiệp, bản thân ông Lê Văn G là giám đốc đã bỏ trốn, do đó các xác nhận của ông G trong hồ sơ là không có giá trị pháp lý. Trong hồ sơ thể hiện Công ty LV xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho ông N ghi giá trị xây dựng là 65.550.000 đồng, nhưng bà Đ khai giá trị xây dựng hơn 1 tỷ đồng. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn và Luật sư xuất trình file ghi âm, có nội dung bà Đ thừa nhận số tiền xây dựng nhà số 3 ĐĐT là của ông N, do ông N bán căn nhà ở đường NTP cho bà Đ mà có, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không tiến hành giám định. Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1/ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ kiện “Tranh chấp đòi tiền xây dựng, sửa chữa và trông coi nhà, đất”.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS về phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ kiện “Tranh chấp đòi tiền xây dựng, sửa chữa và trông coi nhà, đất”.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Đối với đương sự: từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 234 BLTTDS.

- Đối với những người tham gia tố tụng khác: Đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 75, 76, 85, 86 và Điều 234 BLTTDS.

2/ Kiểm sát viên phát biểu về kháng cáo:

- Về thủ tục: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Hồng Ph1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Ph, ông Ch làm trong hạn luật định là hợp lệ.

- Về nội dung:

Đối với phần yêu cầu của bà Đ đòi bà Ph và ông Ch thanh toán cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng xây dựng nhà số 3 đường ĐĐT (bao gồm chi phí xây dựng nhà 826.000.000 đồng, còn lại là chi phí trang thiết bị nội thất trong nhà): Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy xác nhận của ông Lê Văn G là giám đốc

Công ty LV về việc có ký hợp đồng thi công căn nhà số 3 ĐĐT, có nhận đủ số tiền như lời trình bày của bà Đ, để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Đ đối với phần này là có cơ sở. Bởi thực tế, bà Đ sống như vợ chồng với ông N và việc xây dựng nhà này là có xảy ra, nên yêu cầu được thanh toán lại khi giao nhà là có căn cứ.

Đối với phần yêu cầu của bà Đ đòi bà Ph và ông Ch thanh toán tiền sửa chữa nhà 459 HBT:

Xét thấy, tại đơn khởi kiện ngày 30/6/2014, bà Đ đã bỏ ra 500.000.000 đồng để sửa chữa căn nhà 459 HBT, Phường 8, Quận 3. Theo Chứng thư thẩm định giá số 915.0619/CTBTCVALUE ngày 12/01/2016 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTCVALUE thì vào các năm 2005, 2008, 2009 và 2011 số tiền sửa chữa nhà trên là 655.000.000 đồng. Sau khi khấu trừ tỷ lệ hao mòn thì giá trị sử dụng còn lại là 567.400.000 đồng (đến năm 2015), giá trị này phía người nhận nhà phải thanh toán lại là đúng.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Lê Ph yêu cầu bà Đ trả lại căn nhà 459 HBT và yêu cầu bà Đ bồi thường cho bà số tiền chiếm dụng nhà 459 HBT với thời gian là 36 tháng kể từ ngày 13/12/2013 đến ngày 13/12/2016 với số tiền là 1.080.000.000 đồng:

Xét thấy, trước khi ông N chết ông N có để lại di chúc cho bà Ph được hưởng di sản của ông là căn nhà 459 HBT trên và bà Ph đã làm thủ kê khai xong. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà Đ trả lại nhà 459 HBT cho bà Ph là có căn cứ, phù hợp với pháp luật. Trong thời gian bà Đ quản lý nhà thì bà có quyền sử dụng, cho thuê để có thu nhập là đúng, trong thời gian chờ án có hiệu lực thì quyền này của bà Đ vẫn còn nên yêu cầu phản tố của bà Ph là không có căn cứ. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố là có cơ sở.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ nhận thấy:

[1] Tại “Đơn xin xác nhận cho mượn nhà” lập ngày 16/5/2005 của ông Phạm Kỳ N, có xác nhận của UBND Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 31) thể hiện: Vì lý do tuổi tác, sức khỏe và không ở tại căn nhà số 459 HBT, nên ông N cho bà Trần Thị Mộng Đ (là em họ), mượn căn nhà này để ở và để luôn tiện trông coi nhà cho ông N. Căn cứ theo tài liệu này thì việc bà Đ vào ở trong căn nhà 459 HBT là xuất phát từ hợp đồng cho mượn tài sản giữa bà và ông N và quan hệ này được điều chỉnh bởi các quy định tại Mục 6, Chương II, Phần thứ 3 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Tại Điều 517, 518, 519 và 520 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng mượn tài sản đã quy định như sau: Bên mượn tài sản không được tự ý thay đổi tình trạng của tài sản; Yêu cầu bên cho mượn tài sản phải thanh toán chi phí hợp lý về việc sửa chữa hoặc làm

tăng giá trị tài sản, nếu có thỏa thuận; Bên cho mượn tài sản phải thanh toán cho bên mượn chi phí sửa chữa, chi phí làm tăng giá trị tài sản, nếu có thỏa thuận.

Theo lời bà Đ trình bày thì trong quá trình quản lý, trông coi nhà 459 HBT, bà đã bỏ ra tổng cộng 655.000.000 đồng để sửa chữa nhà vào các năm 2005, 2008, 2009, 2011 là có sự đồng ý của ông N. Bản án sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bà Đ và nhận định rằng, ông N vẫn thường về ở tại căn nhà này là đã mặc nhiên cho phép bà Đ sửa chữa nhà và buộc bị đơn phải thanh toán 567.400.000 đồng là không có căn cứ. Vì căn cứ vào “Đơn xin xác nhận cho mượn nhà” và các điều luật vừa viện dẫn ở trên thì giữa bà Đ và ông N không có thỏa thuận nào cho phép bà Đ sửa chữa nhà, cũng như ông N phải có trách nhiệm thanh toán chi phí sửa chữa nhà hoặc chi phí làm tăng giá trị nhà cho bà Đ.

[2] Việc bà Đ ký hợp đồng xây dựng với ông Lê Văn G, việc ông G tiến hành xây dựng, nhận tiền từ bà Đ là thực tế có xảy ra. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ một số vấn đề sau đây:

Hợp đồng thi công được ký giữa bà Đ và ông G ghi thi công xây dựng căn nhà ở đường ĐL, phường TT, quận TP, nhưng thực tế căn nhà hiện nay nằm ở số 3 đường ĐĐT, phường TQ, quận TP. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ, ngoài căn nhà số 3 đường ĐĐT, phường TQ như hiện nay, ông N còn có căn nhà nào nằm ở đường ĐL, phường TT hay không.

Trong hồ sơ thể hiện ngày 21/3/2010, Công ty TNHH xây dựng LV do ông Lê Văn G làm giám đốc, có xuất cho ông Phạm Kỳ N hóa đơn giá trị gia tăng số 0072615 (bút lục số 380), có nội dung thể hiện giá trị hợp đồng xây dựng là 65.550.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ các vấn đề như: Tại sao bà Đ đứng tên hợp đồng xây dựng nhưng hóa đơn giá trị gia tăng đứng tên ông N; tổng giá trị xây dựng theo bà Đ khai là trên 1 tỷ đồng, tại sao hóa đơn giá trị gia tăng chỉ có 65.550.000 đồng; vậy số liệu nào là đúng.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bị đơn có cung cấp một file ghi âm và cho là giọng nói của bà Đ, thừa nhận số tiền xây dựng nhà ở quận TP là do ông N bán căn nhà ở đường NTP cho bà Đ mà có. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định giọng nói, tính logic của file ghi âm.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ các nội dung trên, mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên cần thiết hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm về số tiền xây dựng nhà số 3 ĐĐT, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xét xử lại.

[3] Theo đơn khởi kiện thì bà Đ yêu cầu bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch, là người thừa kế của ông N phải liên đới thanh toán cho bà tiền sửa chữa nhà 459 HBT và tiền xây dựng nhà 03 ĐĐT. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn và buộc bà Ph, ông Ch phải liên đới thanh toán.

Xét thấy, theo di chúc của ông N lập ngày 25/4/2007 (bút lục số 76, 77, 78) thì ông N để lại căn nhà số 459 HBT cho bà Ph, còn thửa đất 502, 503 (hiện

là căn nhà số 3 ĐĐT) để lại cho ông Ch. Sau khi ông N mất, bà Ph, ông Ch đã tiến hành kê khai di sản thừa kế, đóng lệ phí trước bạ, được cơ quan có thẩm quyền cho phép cập nhật biến động và trên thực tế bà Đ đã bàn giao căn nhà số 3 ĐĐT cho ông Ch do bà Ph1 đại diện nhận ngày 03/9/2013. Như vậy phần di sản của ông N đã được chia từ ngày bản di chúc phát sinh hiệu lực (tức từ ngày ông N mất là ngày 19/10/2012). Nếu lúc sinh thời, ông N có nghĩa vụ tài sản với một cá nhân, tổ chức nào khác thì các thừa kế của ông N chỉ phải thực hiện nghĩa vụ này theo quy định tại khoản 3 Điều 637 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại khoản 3 Điều 637 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “Trong trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Bà Ph được chia nhà số 459 HBT, ông Ch được chia nhà số 3 ĐĐT thì bà Ph, ông Ch mỗi người phải thực hiện nghĩa vụ tài sản của ông N để lại tương ứng với phần di sản mình đã hưởng; tức là bà Ph và ông Ch không phải liên đới mà phải thực hiện nghĩa vụ độc lập với nhau. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Ph, ông Ch liên đới chịu trách nhiệm thanh toán tiền sửa chữa nhà 459 HBT, tiền xây dựng nhà số 3 ĐĐT cho bà Đ và buộc các bên giao nhận tiền, nhà song phương là không có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đã đồng ý, yêu cầu bà Ph và ông Ch độc lập thực hiện nghĩa vụ về tài sản của ông N.

[3] Về kháng cáo của bà Ph yêu cầu bà Đ bồi thường 1.080.000.000 đồng tiền chiếm dụng nhà 459 HBT là không có căn cứ. Vì sau khi ông N chết, thì giữa bà Đ, bà Ph và ông Ch chưa giải quyết xong nghĩa vụ tài sản của ông N nên việc bà Đ ở tại nhà 459 HBT là có lý do chính đáng. Do đó, yêu cầu phản tố của bà Ph đòi bà Đ bồi thường số tiền 1.080.000.000 đồng là không có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy, bản án sơ thẩm đã có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật đối với yêu cầu của bà Đ về việc kiện đòi tiền sửa chữa nhà số 459 HBT, nên cần sửa phần quyết định này của bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu của bà Đ về việc kiện đòi tiền xây dựng nhà số 3 ĐĐT, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ những nội dung đã được phân tích ở trên, nên cần hủy phần quyết định này, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu bà Ph trả 467.400.000 đồng tiền sửa chữa nhà 459 HBT là 22.696.000 đồng. Được trừ vào 34.980.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 7186 ngày 17/7/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm giữ số tiền tạm ứng án phí còn lại là 12.284.000 đồng, chờ kết quả giải quyết đối với quan hệ kiện đòi tiền xây dựng nhà số 3 ĐĐT.

Bà Ph phải chịu án phí đối với yêu cầu bà Đ trả 1.080.000.000 đồng tiền chiếm dụng nhà 459 HBT là 44.400.000 đồng. Bà Ph1 đại diện cho bà Ph, ông Ch đã nộp tổng cộng 33.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên

lai thu số 8102 ngày 22/01/2015 và 9740 ngày 14/12/2015. Bà Ph còn phải nộp thêm 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Ph, ông Ch (do bà Ph1 làm đại diện) mỗi người 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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, khoản 3 Điều 308, Điều 309, Điều 310 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Hồng Ph1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch. Sửa một phần và hủy một phần bản án sơ thẩm số 1252/2016/DSST ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mộng Đ về việc yêu cầu bà Phạm Lê Ph thanh toán 567.400.000 (năm trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm ngàn) đồng tiền sửa chữa nhà số 459 HBT, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Lê Ph.

Buộc bà Trần Thị Mộng Đ giao trả căn nhà số 459 HBT, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Lê Ph, do bà Trần Thị Hồng Ph1 đại diện nhận.

Việc giao nhận được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Lê Ph, về việc yêu cầu bà Trần Thị Mộng Đ trả 1.080.000.000 (một tỷ không trăm tám mươi triệu) đồng, tiền chiếm dụng nhà 459 HBT, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Hủy phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 1252/2016/DSST ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mộng Đ đối với bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch, về việc trả tiền chi phí xây dựng nhà số 3 ĐĐT, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Mộng Đ phải chịu 22.696.000 (hai mươi hai triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn) đồng. Được trừ vào 34.980.000 (ba mươi bốn triệu chín trăm tám mươi ngàn) đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 7186 ngày 17/7/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm giữ số tiền tạm ứng án phí còn lại là 12.284.000 (mười hai triệu hai trăm

tám mươi bốn ngàn) đồng, chờ kết quả giải quyết đối với quan hệ kiện đòi tiền xây dựng nhà số 3 ĐĐT, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Phạm Lê Ph phải chịu 44.400.000 (bốn mươi bốn triệu bốn trăm ngàn) đồng. Bà Ph và ông Phạm Duy Ch (do bà Ph1 làm đại diện) đã nộp tổng cộng 33.400.000 (ba mươi ba triệu bốn trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 8102 ngày 22/01/2015 và 9740 ngày 14/12/2015. Bà Ph còn phải nộp thêm 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Phạm Lê Ph và ông Phạm Duy Ch (do bà Ph1 làm đại diện) mỗi người 200.000 (hai trăm ngàn) đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu số 31793 và 31794 cùng ngày 30/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Cục THADS TP HCM;
- NĐ(1)
- BD (2)
- NLQ(1)
- Lưu(3), 15b (Án39).

Võ Văn Khoa