

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

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

Bản án số: 916/2018/DS-PT
Ngày: 11/10/2018
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền
Ông Lê Ngọc Tường

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và ngày 11 tháng 10 năm 2018, tại Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ
lý số 335/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2017, về việc “*Tranh chấp
quyền sở hữu nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 953/2017/DS-ST ngày 24/5/2017 của Tòa án
nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3974/2018/QĐ-PT ngày
05 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị K**, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Đường R, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Anh T**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Đường C, phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 027856, Quyền số 04TP/CC-
SCC/HĐGD ngày 23/12/2013 lập tại Văn phòng Công chứng F, Thành
phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Luật sư
Phạm Ngọc Q - Văn phòng Luật sư G, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ
Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Lê Quốc D**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Đường H, phường I, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Hồng D**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Đường K, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Giấy ủy quyền số công chứng 00015289, Quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2014 lập tại Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Luật sư Trần Quốc D - Văn phòng Luật sư O, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1.

Địa chỉ: Đường P, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quốc T - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận B.

(theo Giấy ủy quyền số 115/GUQ-UBND ngày 19/9/2017).

2. NLQ2.

Địa chỉ: Đường U, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Duy T, sinh năm 1966 - Nhân viên Phòng Quản lý nhà.

(theo Giấy ủy quyền số 1652/DVCI ngày 31/8/2017).

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/12/2013 và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị K trình bày:

Căn nhà Đường R, Phường A, quận B, diện tích 44.01 m² (nay gọi tắt là Căn hộ Đường R) có nguồn gốc trước năm 1975 là nhà công sản do ông Hồ Minh C (chồng bà K) đứng tên mua trả góp theo Giấy tạm cấp ngày 08/01/1975 của Giám đốc Nhà Doanh lý thuộc Tổng cuộc Phát triển Gia cư. Đến ngày 04/6/1992, Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà quận B ký hợp đồng cho bà K thuê lại nhà.

Ngày 21/12/1992, bà K phải làm thủ tục giao nhà lại cho Nhà nước quản lý với lý do định cư tại nước ngoài. Do muốn giữ lại căn hộ để sống khi về Việt Nam và mẹ bà K là cụ Hoàng Thị H vẫn tiếp tục sinh sống tại đây. Nên bà K đã nhờ cháu là anh Lê T đứng ra tiếp tục thuê nhà và năm 1996 anh T được ký hợp đồng thuê. Để thuận lợi cho việc làm thủ tục và tránh tranh chấp, bà K có nhờ anh Lê Quốc D (em trai anh T) lúc này chưa có gia đình, đứng tên trên Hợp đồng mua nhà. Toàn bộ số tiền thuê nhà, tiền đóng thuế, tiền mua hóa giá nhà đều do bà K nhờ các con là bà Hồ Nhật N, ông Hồ Tấn Q sống ở Pháp chuyển về cho anh D thực hiện, bao gồm cả tiền công sức cho anh D đứng tên giùm.

Do đó, ngày 24/10/2006 anh T có đơn đề nghị chuyển quyền thuê nhà ở thuộc quyền sở hữu của nhà nước cho anh Lê Quốc D. Ngày 28/12/2016, anh D

ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Dịch vụ Công ích quận B. Ngày 21/12/2007, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 8884/QĐ-UBND về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với Căn hộ Đường R cho anh Lê Quốc D với giá là 14.870.000 đồng. Bà K chuyển tiền về cho anh D đứng tên mua, anh D giao lại toàn bộ giấy tờ bản chính cho bà K giữ và bà K vẫn tiếp tục sinh sống tại đây khi về Việt Nam theo Hợp đồng ủy quyền nhà ở ký ngày 24/7/2008.

Đầu năm 2011, bà K phát hiện anh D có mất để nộp hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên đã có đơn ngăn chặn. Tại Biên bản hòa giải lập ngày 24/10/2013 tại Ủy ban nhân dân Phường A, quận B có thể hiện nội dung anh D xác nhận căn hộ là của bà K và cam kết làm thủ tục sang tên cho bà trong khoảng thời gian từ ngày 28/10/2013 đến 01/11/2013. Tuy nhiên đến nay anh D vẫn không thực hiện nên bà K khởi kiện yêu cầu anh D tiến hành sang tên cho bà như đã cam kết.

Tại đơn phản tố ngày 09/6/2014, các bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn anh Lê Quốc D có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Hồng D trình bày:

Căn hộ Đường R, Phường A, quận B có nguồn gốc của Nhà nước theo Quyết định về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước số 26997/QĐ-UBND ngày 10/6/1994. Năm 1992, do bà K xuất cảnh sang Pháp nên phải trả lại nhà và theo Quyết định số 1764/QĐ-PP ngày 21/12/1992, Sở nhà đất đã thu hồi căn hộ nêu trên nhưng vẫn cho phép anh em ông D và mẹ bà K tạm tiếp tục cư ngụ, đồng thời để anh Lê T đứng ra cam kết trả tiền nhà và đứng tên trên hợp đồng thuê với Công ty Dịch vụ Công ích quận B.

Ngày 23/10/2006, anh T chuyển đi nơi khác sinh sống nên có đơn đề nghị chuyển quyền thuê nhà sang tên anh D. Ngày 28/12/2006 anh D trực tiếp đứng tên thuê căn hộ với Công ty Dịch vụ Công ích quận B.

Ngày 24/3/2008, anh D ký hợp đồng mua bán căn hộ thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Tiền thuê nhà và tiền mua nhà là của anh D tự chi trả. Cuối năm 2008 khi bà K về Việt nam đã mượn giấy tờ nhà xem và giữ luôn cho đến nay.

Đối với lời trình bày xác nhận căn nhà là của bà K và cam kết làm thủ tục chuyển tên cho bà K theo Biên bản hòa giải ngày 24/10/2013 tại Ủy ban nhân dân Phường A, quận B là do bà K hứa mua căn nhà khác cho anh nhưng không thực hiện. Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K đồng thời có yêu cầu phản tố buộc bà K trả lại toàn bộ giấy tờ nhà.

Tại bản tự khai ngày 05/9/2016 ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị Ánh N là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận B trình bày:

Căn hộ Đường R, Phường A, quận B có diện tích 44.01 m² có nguồn gốc trước năm 1975 là nhà công sản chế độ cũ do ông Hồ Minh C là chồng bà K đứng mua trả góp với Tổng cuộc Phát triển Gia cư. Ngày 04/6/1992, Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà quận B giải quyết cho bà K là vợ ông C ký hợp đồng thuê nhà.

Ngày 21/12/1992, Sở Nhà đất có Quyết định số 1764/QĐ-PP thu hồi căn hộ nêu trên do bà K xin trả nhà xuất cảnh và cho phép một thân nhân là cụ Hoàng Thị H (mẹ bà K) tiếp tục ngụ tại căn hộ trên, đến năm 1994 cụ H chết.

Ngày 10/4/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 26997/QĐ-UB xác lập sở hữu nhà nước đối với căn hộ Đường R, thuộc diện nhà công sản chế độ cũ.

Ngày 31/7/1996 anh Lê T nộp đơn xin ký tờ cam kết thuê nhà với lý do anh là cháu ruột bà Phạm Thị K. Khi bà K đi xuất cảnh, cụ H đứng tên thuê nhà. Ông ở chung nhà cùng bà K và cụ H từ năm 1991. (Theo xác nhận tạm trú của Ủy ban nhân dân Phường A cho ông T).

Ngày 24/10/2006, anh T có đơn đề nghị chuyển quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho anh Lê Quốc D.

Ngày 24/12/2006, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 9685/QĐ-UBND-QLĐT về việc chuyển quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước với nội dung: “Thuận giải quyết cho ông Lê Quốc D được thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do chuyển quyền của ông Lê T”. Sau đó ông Lê Quốc D có đơn xin mua căn hộ nêu trên.

Ngày 21/12/2007, căn cứ Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 8874/QĐ-UBND về việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở với nội dung: “*Ủy ban nhân dân quận B đồng ý cho Hội đồng bán nhà ở quận B được bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ Đường R, Phường A, quận B*”.

Ngày 24/3/2008, Công ty Dịch vụ Công ích quận B bán căn hộ nêu trên cho ông Lê Quốc D theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất số 2983/HĐMBNO.1

Ngày 09/5/2008 Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1688/2008 cho ông Lê Quốc D đối với căn hộ nêu trên.

Tại bản tự khai ngày 30/8/2016, ông Trần Duy T là đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Công ích quận B thống nhất với lời trình bày của Ủy ban nhân dân quận B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 953/2017/DS-ST ngày 24/5/2017 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị K về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà ở.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Quốc D về việc yêu cầu bà Phạm Thị K trả bản chính giấy tờ căn hộ Đường R, Phường A, quận B.

3. Bà K có quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ Đường R, Phường A, quận B. Bà Phạm Thị K có quyền liên hệ cơ quan chức năng để hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ do bà K đứng tên.

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

Ngày 02/6/2017, bị đơn ông Lê Quốc D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/6/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B có Quyết định số 03/QĐ-KNPT-DS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 953/2017/DS-ST ngày 24/5/2017 của Tòa án nhân dân quận B theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hồng D xác định ông Lê Quốc D có nhận số tiền theo xác nhận của Ngân hàng sau khi Chủ tọa công khai Văn bản trả lời của Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) số 453/2018/CV-VPB ngày 27/8/2018. Tuy nhiên, ông nêu lý do là nhận tiền là để giao lại cho bà K sử dụng khi ở Việt Nam và có nhận giùm khoảng 02 lần, việc giao tiền cho bà K không có ký nhận. Ngoài ra, ông xác định không nhận tiền để mua nhà cho bà K và nếu có thì giao dịch này cũng vô hiệu.

Ông D xác nhận Giấy tờ nhà bà K đã giữ từ năm 2008 và ông D không nhớ có ký vào Hợp đồng ủy quyền nhà ở ngày 24/7/2008 hay không vì thời gian đã quá lâu. Trường hợp nguyên đơn xuất trình bản chính thì ông sẽ xem xét lại, đồng thời xác định không yêu cầu đưa con bà K vào tham gia tố tụng vì không cần thiết. Riêng đối với cam kết trong Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường A, quận B ngày 24/10/2013, anh Lê Quốc D đồng ý trả nhà với lý do trước đó bà K có thỏa thuận sẽ mua căn nhà khác cho anh D nhưng sau đó không thực hiện nên anh D không đồng ý trả nhà như cam kết.

Ông Huỳnh Anh T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định số tiền mà các con của bà K chuyển về cho anh D là để đóng tiền thuê nhà, tiền thuế, tiền mua hóa giá và tiền công sức trông coi, đứng tên mua nhà giùm bà K. Tổng cộng khoảng 250.000.000 đồng, tương đương với toàn bộ số biên nhận đã nộp cho Tòa. Đồng thời cho rằng phía bị đơn không trung thực trong việc khai nhận tiền, vì trước đây bị đơn nêu không nhận bất cứ khoản nào cho đến khi có xác nhận của Ngân hàng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày việc bà K phải làm thủ tục trả nhà cho Nhà nước là bắt buộc trong thời điểm bà muốn đi xuất cảnh. Tuy nhiên, bà K vẫn muốn giữ lại căn nhà bằng cách giao lại cho mẹ ruột, cháu ruột sử dụng và đứng tên giùm. Căn cứ để chứng minh là khi anh Lê T đang đứng tên thuê nhà vẫn phải chuyển chuyển tên trong hợp đồng thuê nhà cho anh D vì anh D độc thân. Đồng thời, việc anh T chuyển tên người đứng thuê là ngay trước thời điểm anh D làm thủ tục mua hóa giá nhà, không có nghĩa là anh T không có tiền mua và chính các anh em của anh D đều làm giấy xác nhận không tranh chấp để anh D đứng tên một mình, cũng không có nghĩa là những người này không muốn được đứng tên cùng mua nhà.

Đối với toàn bộ số tiền mà con bà K chuyển về thì bị đơn cho rằng nhận để giao lại cho bà K sử dụng tại Việt Nam là không phù hợp vì nếu ở Việt Nam, bà K có thể trực tiếp đến Ngân hàng để nhận tiền. Trong khi thực tế bà ở Pháp do hạn chế về giao tiếp nên phải nhờ các con chuyển tiền giúp. Nay vì đã chuyển rất nhiều tiền cho anh D để thực hiện các khoản chi phí cần thiết cho việc mua hóa giá nhà và tiền công sức cho anh D. Đồng thời, hiện nay bà K vẫn còn giữ quốc tịch Việt Nam nên vẫn được quyền đứng tên mua một căn hộ theo quy định của Luật Nhà ở. Do đó, nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhận dân quận Bình Thạnh, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Ngày 07/11/2018 anh Hồ Tấn Q và chị Hồ Nhựt N có văn bản gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, được Đại sứ quán Việt Nam tại Pháp chứng thực chữ ký với nội dung: *“Trong thời gian mẹ tôi qua Pháp có nhờ anh em ông Lê T, Lê T1, Lê Quốc D và Lê Thị C trông coi, quản lý căn hộ, đồng thời mẹ tôi gửi tiền về để anh em ông T trả tiền thuê nhà dùm mẹ tôi... Vào năm 2006 - 2008, mẹ tôi đã đưa tiền và nhờ tôi gửi tiền để ông D trả tiền thuê căn hộ đến hết năm 2007, nộp tiền mua hóa giá nhà và trả tiền thuế, thanh toán các chi phí khác trong quá trình mua hóa giá căn hộ trên dùm cho mẹ tôi.... Tất cả các khoản tiền ... đều do mẹ tôi đưa cho tôi nhờ tôi gửi về.”*

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong suốt quá trình từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với việc bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa hôm nay là lần thứ hai mà không rõ lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 227; khoản 2, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi Hội đồng xét xử nghị án.

XÉT THẤY

Về hình thức: Đơn kháng cáo của anh Lê Quốc D được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Về việc xét xử vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa hôm nay là lần thứ hai mà không rõ lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 227; khoản 2, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn bà Phạm Thị K khởi kiện yêu cầu anh Lê Quốc D trả lại Căn hộ Đường R, Phường A, quận B (gọi tắt là Căn hộ Đường R) có diện tích 44.01 m², do bà nhờ anh D đứng tên mua giúp. Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện là nguồn gốc căn hộ do chồng bà K mua trả góp trước năm 1975; Căn cứ vào việc anh D là cháu ruột gọi bà bằng dì nên bà tin tưởng nhờ trông coi và đứng tên mua nhà; Căn cứ các phiếu chuyển tiền cho anh D trong thời điểm trả tiền thuê nhà, tiền thuế, tiền mua hóa giá nhà từ năm 2006 đến năm 2008; Căn cứ cam kết của anh D đồng ý trả lại Căn hộ Đường R trong Biên bản hòa giải ngày 24/10/2013 tại Ủy ban nhân dân Phường A, quận B và hiện nay căn hộ đang do bà K quản lý sử dụng đồng thời giữ toàn bộ giấy tờ bản chính theo nội dung tại Hợp đồng ủy quyền nhà ở ngày 24/7/2008. Bị đơn anh Lê Quốc D không đồng ý

với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do mặc dù là cháu ruột của bà K, nhưng anh là người trực tiếp mua hóa giá nhà của Nhà nước theo quy định và không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà K để mua nhà, giấy tờ nhà là do bà K mượn xem không trả lại. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử phúc thẩm cần làm rõ là bị đơn có thỏa thuận để đứng ra thuê, mua căn hộ giữ nguyên đơn và nhận tiền thực hiện thỏa thuận, làm cơ sở giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; việc nguyên đơn giữ giấy tờ nhà có phải do bị đơn cho mượn xem bị nguyên đơn giữ luôn như trình bày của bị đơn làm căn cứ để xem xét yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2] Xác định nguồn gốc căn hộ như sau: Căn cứ Giấy tạm cấp ngày 08/01/1975 của Giám đốc Nha doanh lý thuộc Tổng cuộc Phát triển Gia cư, có nội dung: “*Chiếu danh sách bắt thăm ngày 31/12/1974 nay tạm cấp cho ông Hồ Minh C*”. Cùng bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận B và Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Công ích quận B xác định: “*Ngày 04/6/1992 Xí nghiệp quản lý và Phát triển nhà quận B giải quyết cho bà Phạm Thị K (vợ ông C) ký hợp đồng thuê căn hộ*”. Dù cơ sở xác định căn hộ có nguồn gốc của vợ chồng bà K đã mua trả góp từ trước năm 1975 và sau năm 1975 bà tiếp tục sử dụng và thuê lại”.

[3] Căn cứ Quyết định số 1764/QĐ-PP về việc kiểm kê thu hồi căn hộ do bà K đứng tên thuê của Nhà nước nay không sử dụng nữa và cho phép một thân nhân có tên là cụ Hoàng Thị H được tiếp tục cư ngụ. Ngày 03/8/1994 cụ H chết, anh Lê T là cháu gọi bà K là dì tiếp tục đứng thuê và ngày 06/8/1996 có làm Tờ cam kết trả tiền thuê nhà trong đó có ghi lý do được sử dụng căn hộ là: “*Mua góp – xuất cảnh – lưu cư – cháu sử dụng*”. Ngày 12/02/1998 anh T được ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Quản lý và Phát triển nhà B. Ngày 24/10/2006 anh T có đơn đề nghị chuyển quyền thuê nhà ở thuộc quyền sở hữu nhà nước cho anh Lê Quốc D với lý do “*để ở*”. Ngày 22/12/2006, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B có Quyết định số 9685/QĐ-UBND-QLĐT về việc chuyển quyền thuê nhà thuộc quyền sở hữu Nhà nước cho anh Lê Quốc D. Ngày 28/12/2006 anh Lê Quốc D ký Hợp đồng thuê nhà với Công ty Dịch vụ Công ích quận B. Ngày 21/12/2007 Ủy ban nhân dân quận B có Quyết định 5874/QĐ-UBND về việc Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho anh D. Nguyên đơn trình bày vì lý do xuất cảnh phải giao lại nhà nhưng bà K vẫn nhờ các cháu trông coi giữ gìn và đứng tên mua nhà giữ. Do đó, khi đứng ra làm thủ tục mua hóa giá, anh T phải chuyển tên cho anh D vì thời điểm này anh D độc thân, thuận tiện cho việc chuyển nhượng lại cho bà K và phù hợp với việc anh D đứng tên thuê là có đơn xin mua hóa giá nhà cùng các thủ tục mua hóa giá khác.

[3] Căn cứ lời trình bày của các đương sự có trong hồ sơ vụ án và giấy kiểm tra nhân khẩu năm 1993 thì 04 anh em Lê T, Lê Thị C, Lê T1 và Lê Quốc D

được bà K cho sống cùng trong căn hộ từ năm 1991. Sau khi bà K xuất cảnh thì giao nhà lại cho mẹ ruột là cụ Hoàng Thị H tiếp tục cư ngụ cùng 04 người cháu ngoại. Năm 1994 cụ H chết, ngày 31/7/1996 anh Lê T nộp đơn xin thuê nhà và đứng tên thuê với lý do anh là cháu ruột bà Phạm Thị K. Ngày 12/02/1998 anh Lê T ký Hợp đồng thuê căn hộ với Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B, tại phần phụ lục 1 có thể hiện các thành viên trong hợp đồng thuê nhà gồm có các anh (chị) Lê Thị C, Lê T1, Lê Quốc D. Ngày 28/12/2006 anh D ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Dịch vụ Công ích quận B, tại phần phụ lục 1 vẫn ghi các thành viên trong hợp đồng thuê nhà gồm có các anh (chị) Lê Thị C, Lê T1, Lê Quốc D, Lê T. Đủ cơ sở xác định anh D được mua nhà của Nhà nước là do anh T, chị C, anh T1 cùng có đơn cam kết không tranh chấp và đồng ý để anh D đứng tên mua hóa giá căn nhà. Phù hợp với trình bày của đại diện nguyên đơn, nếu không phải đứng tên giúp bà K thì những người này không đủ tiền để mua, ngoài ra cũng phù hợp với lời trình bày do anh D lúc này chưa lập gia đình nên giao cho anh D đứng tên để thuận tiện cho việc làm thủ tục.

[4] Căn cứ các biên nhận tiền có trong hồ sơ do nguyên đơn cung cấp, thời điểm từ năm 2006 đến 2008 bà K đang ở Pháp đã nhiều lần nhờ các con là Hồ Nhựt N, Hồ Tấn Q chuyển nhiều lần tiền cho anh Lê Quốc D để thực hiện việc đóng thuế, trả tiền thuê nhà, đóng tiền mua hóa giá nhà và tiền công sức giữ gìn, đứng tên mua nhà. Hội đồng xét xử xét thấy trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm, mặc dù đã được công khai các chứng cứ là các Biên lai nhận tiền, nhưng bị đơn không thừa nhận đã nhận bất cứ khoản tiền nào từ các con bà K. Tuy nhiên, chỉ sau khi có xác nhận của đơn vị dịch vụ chuyển tiền Western Union thông qua Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng, 01 (một) Biên nhận ngày 21/7/2008 có nội dung: *“Ông Lê Quốc D nhận của bà Hồ Nhựt N số tiền 1,318.18 USD”* với lý do hệ thống không còn lưu giữ các giao dịch trước đó, thậm chí cho rằng nếu có nhận tiền thì giao dịch đứng tên giùm cũng vô hiệu, đủ cơ sở xác định việc ông D trình bày không nhận bất cứ số tiền nào từ bà K là có mâu thuẫn, nghĩa là nếu ngân hàng xác nhận đến đâu thì thừa nhận đến đó. Do đó, việc bị đơn không thừa nhận các biên nhận còn lại là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Xét lý do nhận tiền mà bị đơn nêu để chuyển giúp cho bà K sử dụng tại Việt Nam là không phù hợp với thực tiễn khách quan và không được người đại diện nguyên đơn đồng ý vì nếu bà K ở Việt Nam thì bà K sẽ trực tiếp nhận tiền không cần phải thông qua ông D. Đồng thời do xác định việc anh D không nhận tiền là mâu thuẫn như nhận định nêu trên, nên lý do nhận tiền của anh D nêu cũng có mâu thuẫn. Do đó, nếu không thể xác định anh D nhận số tiền lớn tương đương với các biên nhận do nguyên đơn xuất trình, trong khoảng thời gian từ năm 2006 đến năm 2008 để làm gì thì cần phải xác định việc anh D nhận tiền của bà

K từ anh Q, chị N là dùng để thực hiện việc đứng tên mua nhà giùm như nguyên đơn trình bày.

[6] Xét Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường A, quận B ngày 24/10/2013 có nội dung: “*Ý kiến của ông D: Tôi khẳng định nguồn gốc căn nhà trên là của bà Phạm Thị K, tôi không tranh chấp hay có ý định chiếm đoạt căn nhà trên của di tôi là bà Phạm Thị K, tôi sẽ sẵn sàng lập thủ tục sang tên cho bà K trong khoảng thời gian từ 28/10 đến 01/11/2013*” là có căn cứ vững chắc xác định anh Lê Quốc D đứng tên mua nhà giúp bà K. Việc đại diện bị đơn nêu lý do có cam kết này là trước đó bà K hứa mua cho anh D căn nhà khác nên anh mới đồng ý giao lại căn nhà này, nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh, không được đại diện nguyên đơn thừa nhận, là không thể chấp nhận.

[7] Xét lý do nguyên đơn đang giữ toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Hội đồng xét xử xét thấy tại Hợp đồng ủy quyền nhà ở ngày 24/7/2008 (Bản sao bút lục 200, 201), có nội dung: *Bên ủy quyền (Bên A): ông Lê Quốc D; Bên được ủy quyền (Bên B): bà Phạm Thị K đồng ý ủy quyền với những thỏa thuận sau: Điều 1 Phạm vi ủy quyền. Bên A ủy quyền cho bên B quản lý, sử dụng, cho thuê, bán, tặng cho, thế chấp... Điều 2: Thời hạn ủy quyền là 5 năm kể từ ngày 24/7/2008. Điều 3: nghĩa vụ và quyền của bên A: bên A có các nghĩa vụ sau : giao ngôi nhà và cung cấp thông tin, tài liệu, phương tiện thông tin cần thiết để bên B thực hiện công việc được ủy quyền...* là phù hợp với trình bày của bị đơn về việc giao giấy tờ nhà cho bà K xem và giữ luôn từ năm 2008 đến nay. Do đó, việc bị đơn không thừa nhận đã ký vào Hợp đồng ủy quyền này nếu nguyên đơn không xuất trình được bản chính cũng không làm thay đổi lý do bà K được giữ giấy tờ nhà; đồng thời, mâu thuẫn với lý do anh D có mất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất và xin cấp lại trong khi biết rõ giấy tờ bản chính do bà K đang giữ.

[7] Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định anh Lê Quốc D đã nhận tiền đứng tên mua nhà giùm bà Phạm Thị K, như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm. Do xác định bà K là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhờ anh Lê Quốc D đứng tên mua nhà giùm nên cần phải trả lại tài sản này cho bà K, tuy nhiên phải tính đến công sức giữ gìn và đứng tên trên hợp đồng thuê, mua căn hộ để buộc bà K thanh toán số tiền tương ứng cho anh D. Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL của Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được áp dụng từ ngày 25/5/2016, xét thấy cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được công nhận quyền sở hữu đối với căn hộ. Hội đồng xét xử xét thấy Căn hộ hiện nay bà Phạm Thị K đang

quản lý sử dụng và anh D thừa nhận bà K đang giữ toàn bộ giấy tờ nhà bản chính. Căn cứ hộ chiếu của bà K do Đại sứ quán Việt Nam tại Pháp cấp có giá trị đến năm 2020 xác định bà K có quốc tịch Việt Nam, là thuộc trường hợp đủ điều kiện được đứng tên nhà ở tại Việt Nam quy định tại khoản 3 Điều 3, khoản 3 Điều 5 và khoản 3 Điều 11 Luật Quốc tịch và khoản 2 Điều 7, Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014. Căn cứ yêu cầu khởi kiện của bà K muốn được giữ lại căn nhà để ở, cần giao trả căn nhà lại cho bà K theo quy định.

[9] Về công sức của anh D đứng tên thuê, mua nhà giùm bà K cần được tính như sau: Do nguồn gốc căn nhà là của chồng bà K đứng tên và trả tiền mua góp từ trước năm 1975. Chính bà K là người đưa các anh em anh D đến ở và cũng chính bà K là người đóng tiền thuê nhà ngay cả khi để cho các anh em anh D cùng sử dụng. Đồng thời, việc mua nhà cũng do bà K bỏ tiền ra trả, nên cần xem $\frac{1}{2}$ công sức trong ngôi nhà là của bà K. Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà của anh D thì tại phần phụ lục 1 phần kê khai những thành viên cùng sống trong hộ gồm anh Lê T, chị Lê Thị C, anh Lê T1 và khi anh D đứng mua phải có sự cam kết đồng ý của 3 người còn lại để cho anh D đứng tên mua, đủ cơ sở xác định 04 anh em anh D cùng có công sức giữ gìn, riêng anh D đứng tên mua nhà giùm nên cần có công sức nhiều hơn, nhưng do các anh em ông D không có yêu cầu tính công sức trong vụ án này nên Tòa không xem xét. Như vậy, căn cứ Biên bản định giá ngày căn hộ có giá trị là 800.000.000 đồng. Tiền mua hóa giá nhà là 14.870.000 đồng còn 785.130.000 đồng : 2 = 392.565.000 đồng : 4 = 98.141.250 đồng. Nhưng do anh D đứng tên thuê, mua căn hộ giùm nên cần tính cho anh D số tiền nhiều hơn và bằng 150.000.000 đồng. Cần buộc bà K trả công sức đứng tên mua nhà giùm cho anh D là 150.000.000 đồng.

[10] Về án phí: Do bà K phải trả số tiền 150.000.000 đồng công sức đứng tên thuê, mua nhà giùm cho anh D, nên phải chịu án phí là 7.500.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 01808 ngày 19/12/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Anh Lê Quốc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do không được chấp nhận yêu cầu phản tố là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí số 03936 ngày 28/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Án phí dân sự phúc thẩm anh Lê Quốc D không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 227; khoản 2, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 131, Điều 224 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 3, khoản 3 Điều 5 và khoản 3 Điều 11 Luật quốc tịch;

Căn cứ khoản 2 Điều 7, Điều 8 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Pháp lệnh án phí lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ quốc hội số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

Nghị quyết 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.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Lê Quốc D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 953/2017/DS-ST ngày 24/5/2017 của Tòa án nhân dân quận B, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị K về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà ở.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Quốc D về việc yêu cầu bà Phạm Thị K trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với căn hộ Đường R, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Phạm Thị K phải thanh toán cho anh Lê Quốc D số tiền 150.000.000 (*Một trăm năm mươi triệu*) đồng tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

4. Sau khi thi hành xong khoản tiền tại mục 3 của Quyết định này, bà Phạm Thị K được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ Đường R, Phường A, quận B. Bà Phạm Thị K có quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ Đường R, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định của bản án này.

5. Án phí dân sự sơ thẩm bà Phạm Thị K phải chịu là 7.500.000 (*Bảy triệu năm trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 01808 ngày 19/12/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, bà Phạm Thị K còn phải nộp thêm số tiền 7.300.000 (*Bảy triệu ba trăm nghìn*) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Anh Lê Quốc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí số 03936 ngày 28/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Án phí dân sự phúc thẩm anh Lê Quốc D không phải chịu, được nhận lại 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng đã nộp theo Biên lai tạm nộp án phí, lệ phí số 0002177 ngày 05/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận B;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận B;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh