| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 283/2022/DS-PT
Ngày 09 - 5 - 2022
V/v Tranh chấp quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản.

**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 Hoàng Thanh Dũng;

*Các Thẩm phán*: Ông Phan Văn Yên;

Ông Phạm Trí Tuấn.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - 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 Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 381/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 520/2021/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 202/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi), sinh năm 1954.

Địa chỉ: đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Ngọc Y. (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trần Th. (vắng mặt, có đơn xin hoãn phiên tòa)

- *Bị đơn:*

1/. Ông Nguyễn Trọng K, sinh năm 1958.

2/. Bà Lê Ngọc X, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: đường C, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Bùi Thị Thùy L, sinh năm 1981. (có mặt)

Địa chỉ: chung cư P, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Vũ Quốc Đ – Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

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

1/. Ông Hori R, sinh năm 1988. (vắng mặt, có đơn xin hoãn phiên tòa)

Địa chỉ: đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tòa nhà P, đường Đ, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường L1, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đắc Tr, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường B2, phường P1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Trọng K, bà Lê Ngọc X.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:*

Năm 1994, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M nhà đất đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trên hợp đồng mua bán là 150.000.000 đồng; giá thực tế là 90 lượng vàng. Do bà H là Việt Kiều, không đủ điều kiện đứng tên sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nên nhờ ông Nguyễn Trọng K, bà Lê Ngọc X làm thủ tục đứng tên nhà đất, xin giấy phép xây dựng. Nguyên đơn là người bỏ tiền ra xây mới căn nhà vào năm 1995 như hiện hữu. Nhà mới xây dựng trên đất đã được hoàn công, cấp giấy tờ nhà đất vào năm 2018 đứng tên bị đơn. Hiện ông Hori R con trai của nguyên đơn đang quản lý, sử dụng và nguyên đơn cũng đang cư trú tại đây. Đầu năm 2019, nguyên đơn muốn bị đơn ủy quyền lại để nguyên đơn định đoạt căn nhà và phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ một khoản tiền cho bị đơn. Bị đơn đề nghị hỗ trợ 800.000.000 đồng, nguyên đơn chỉ đồng ý hỗ trợ 200.000.000 đồng nên hai bên không thống nhất được số tiền hỗ trợ này. Nhà đất tại địa chỉ đường L là tài sản riêng của bà H, tại thời điểm mua nhà đất trên nguyên đơn không đăng ký kết

hôn với ai.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận nguyên đơn là chủ sử dụng đất và sở hữu nhà số đường L, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 450532 số vào sổ cấp GCN: CH00855 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 09/4/2018 cho bị đơn.

*Bị đơn bà Lê Ngọc X và ông Nguyễn Trọng K có người đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Thị Thùy Linh trình bày:*

Nguyên đơn và bị đơn có mối quan hệ là bạn bè với nhau. Ngày 22/7/1994, ông Nguyễn Văn M chuyển nhượng nhà đất đường L cho bị đơn. Bị đơn là người đứng tên dùm cho nguyên đơn vì thời điểm này nguyên đơn không đủ điều kiện để đứng tên nhà đất tại Việt Nam. Việc chuyển nhượng nhà đất đường L giữa ông M và bị đơn được thực hiện tại Phòng Công chứng nhà nước số 1 - Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Ngày 21/12/1995, bị đơn có xin giấy phép để xây dựng căn nhà trên đất. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng vì không xây đúng giấy phép và thiết kế nên bị đơn bị Nhà nước xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng vào năm 1996, nhà không được hoàn công. Sau đó, vào năm 1998 cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hoàn công đối với căn nhà này. Từ thời điểm khoảng năm 2009, đầu năm 2010 là thời điểm bà H về Việt Nam đến khoảng năm 2017 (bị đơn không nhớ chính xác thời điểm), nguyên đơn có tiến hành cơi nới, xây dựng thêm tầng 4 của căn nhà. Năm 2017, khi bị đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì bị đơn tiếp tục bị nhà nước xử phạt về hành vi xây dựng không phép. Sau đó, bị đơn mới được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 450532 số vào sổ cấp GCN: CH00855 cấp ngày 09/4/2018 đối với nhà đất đường L. Bị đơn thừa nhận nguyên đơn là người bỏ tiền để nhận chuyển nhượng nhà đất tại đường L và bỏ tiền xây dựng nhà. Bị đơn chỉ đứng tên về mặt pháp lý đối với nhà đất trên từ năm 1994 đến nay. Nay bị đơn yêu cầu được nhận 1/2 giá trị tài sản là nhà đất tại địa chỉ đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, về chi phí tố tụng: Bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hori R có ông Phạm Văn S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 1* đã ban hành Công văn số 1359/UBND-TNMT ngày 12/6/2020 khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 450532 số vào sổ cấp GCN: CH00855 ngày 09/4/2018 cho bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân Quận 1 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

Tại chứng thư thẩm định giá số 0606/2020/CT-TN ngày 09/7/2020 của

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Thẩm định giá TN, nhà đất đường L có giá 12.937.000.000 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất làm tròn là 12.108.440.000 đồng, giá trị công trình xây dựng trên đất là 828.626.000 đồng. Các bên đương sự không có ý kiến đối với kết quả thẩm định giá trên.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 520/2021/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2021, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 158, 163, 168 Bộ luật Dân sự; Điều 8 Luật Nhà ở; Khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 11 Luật Quốc tịch; 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 Toà án.

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi).

1.1/. Công nhận nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi) được quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất đối với nhà đất tọa lạc tại đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2/. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 450532, số vào sổ cấp GCN: CH00855 do Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/4/2018 cho ông Nguyễn Trọng K và bà Lê Ngọc X.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Nguyễn Trọng K và bà Lê Ngọc X.

Bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi) có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trọng K và bà Lê Ngọc X số tiền công sức bảo quản, giữ gìn tài sản là 2.989.610.000 đồng (hai tỷ chín trăm tám mươi chín triệu sáu trăm mười ngàn đồng).

Kể từ ngày ông K bà X có đơn yêu cầu thi hành án, bà H chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng Bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán, lãi suất phát sinh do chậm thanh toán số tiền nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi thi hành xong số tiền trả cho ông K bà X, bà H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật và chịu mọi khoản thuế, lệ phí theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/4/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/5/2021, bị đơn ông Nguyễn Trọng K, bà Lê Ngọc X có đơn kháng

cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/5/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3656/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm, nội dung: án sơ thẩm xác định công sức đóng góp của bị đơn tương đương 25% giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm là không phù hợp; nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn án phí, án sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí là không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và bị đơn ông Nguyễn Trọng K, bà Lê Ngọc X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao rút lại một phần kháng nghị liên quan đến việc tính công sức đóng góp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, tuyên án trái ngược với sự thật của vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng nguyên đơn không đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại Việt Nam; Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng đúng Án lệ số 02 để giải quyết quyền lợi cho bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao rút lại một phần Quyết định số 3656/QĐKNPT-VKS-DS về tính công sức đóng góp. Đối với phần án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, không buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, giữ nguyên các nội dung còn lại của bản án sơ thẩm.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị số 3656/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H, bị đơn ông Nguyễn Trọng K, bà Lê Ngọc X làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử

xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hori R vắng mặt, có đơn xin hoãn phiên tòa. Xét thấy, những người tham gia tố tụng nêu trên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt, không có lý do chính đáng, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc sự kiện khách quan; sự vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc xét xử khách quan vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hori R.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định nhà đất tại số đường L, phường B, Quận 1 có nguồn gốc do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn M năm 1994. Do bà H là người Việt Nam định cư tại nước ngoài nên thời điểm bấy giờ bà H không đủ điều kiện để đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Bà H nhờ vợ chồng ông Nguyễn Trọng K, bà Lê Ngọc X đứng tên giùm về mặt pháp lý. Năm 1997, nguyên đơn tháo dỡ nhà cũ và xây dựng mới; toàn bộ số tiền xây dựng nhà do nguyên đơn đầu tư.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận nguyên đơn được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà số đường L; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đã cấp cho bị đơn đối với nhà đất nêu trên.

Bị đơn xác định nhà đất của nguyên đơn, chỉ yêu cầu tính công sức đứng tên giùm, giữ gìn tài sản trên giá trị quyền sử dụng đất sau khi đã khấu trừ số tiền nguyên đơn dùng để nhận chuyển nhượng.

[2.2] Đối với yêu cầu được công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Nguồn gốc nhà đất do nguyên đơn nhận chuyển nhượng, đã được bị đơn thừa nhận như trên. Bà Nguyễn Thị Thanh H là người Việt Nam định cư tại nước ngoài.

Điều 8 Luật Nhà ở quy định điều kiện để được công nhận quyền sở hữu nhà: *"....đối với người Việt Nam định cư tại nước ngoài thì thông qua hình thức mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân...."*

Khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai quy định về quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất của người Việt Nam định cư tại nước ngoài như sau: *"...Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam"*.

Như vậy, bà Nguyễn Thị Thanh H có đủ điều kiện để được quyền sở hữu

nhà và sử dụng đất tại Việt Nam. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại số đường L cho bà H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đã cấp cho bị đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Bị đơn kháng cáo cho rằng khi áp dụng Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì bị đơn phải là đối tượng được giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản cho nguyên đơn. Xét thấy, trong trường hợp nguyên đơn không đủ điều kiện để được công nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất tại Việt Nam thì Tòa án mới giải quyết cho bị đơn được nhận nhà đất và thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Trong trường hợp này, bà H là người đủ điều kiện để được công nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất tại Việt Nam như đã phân tích trên nên ý kiến kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với việc tính công sức bảo quản, giữ gìn, quản lý tài sản:

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H cho rằng bị đơn chỉ đứng tên giùm, không có công sức bảo quản, gìn giữ làm tăng thêm giá trị tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm tính công sức giữ gìn cho bị đơn tương ứng 25% giá trị tăng lên của tài sản là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đã rút lại một phần kháng nghị liên quan đến nội dung này. Căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát.

Bị đơn kháng cáo cho rằng khi áp dụng Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì công sức giữ gìn của bị đơn phải được tính bằng 50% giá trị tài sản chênh lệch tăng thêm.

Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn về việc tính công sức thấy rằng: sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất năm 1994 thì nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên pháp lý; năm 1997 tiến hành xây dựng nhà mới thì bị đơn là người xin giấy phép xây dựng, chịu trách nhiệm pháp lý với cơ quan nhà nước về việc sửa chữa, xây dựng căn nhà. Sau đó, bị đơn cũng là người quản lý, giữ gìn căn nhà cho đến năm 2010 thì nguyên đơn bắt đầu thường xuyên về Việt Nam cư trú tại căn nhà. Căn cứ vào kết quả xác minh của cơ quan quản lý xuất nhập cảnh thì từ năm 2010 đến nay bà H thường xuyên xuất nhập cảnh ra vào Việt Nam. Kết quả xác minh về cư trú tại Công an phường B cũng thể hiện từ năm 1994 phía nguyên đơn không đăng ký tạm trú, thường trú tại căn nhà trên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định khoảng thời gian từ năm 1994 đến 2009 (15 năm) bị đơn là người giúp nguyên đơn quản lý, giữ gìn tài sản; có ½ thời gian quản lý, giữ gìn tài sản cho nguyên đơn nên tính công sức giữ gìn cho bị đơn tương ứng 25% giá trị tăng lên của tài sản là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn liên quan đến nội dung này không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát liên quan đến án phí sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H sinh năm 1954, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 67 tuổi, thuộc trường hợp người cao tuổi. Ngày 04/4/2019, bà H có đơn gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí với lý do bà là người cao tuổi. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 Toà án thì bà H thuộc trường hợp được miễn án phí. Quy định về thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí dân sự được áp dụng cho tất cả các đương sự tham gia tố tụng, không quy định riêng đối với công dân Việt Nam. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

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

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Trọng K, bà Lê Ngọc X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thanh H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi), ông Nguyễn Trọng K, bà Lê Ngọc X.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 3656/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 520/2021/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi).

Áp dụng Điều 158, 163, 168 Bộ luật Dân sự; Điều 8 Luật Nhà ở; Khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 11 Luật Quốc tịch; 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 Toà án.

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi).

1.1/. Công nhận nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi) được quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền trên đất đối với nhà đất tọa lạc tại đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2/. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số CK 450532, số vào sổ cấp GCN: CH00855 do Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/4/2018 cho ông Nguyễn Trọng K và bà Lê Ngọc X.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Nguyễn Trọng K và bà Lê Ngọc X.

Bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi) có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trọng K và bà Lê Ngọc X số tiền công sức bảo quản, giữ gìn tài sản là 2.989.610.000 đồng (hai tỷ chín trăm tám mươi chín triệu sáu trăm mười ngàn đồng).

Kể từ ngày ông K bà X có đơn yêu cầu thi hành án, bà H chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng Hương còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán, lãi suất phát sinh do chậm thanh toán số tiền nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/. Sau khi thi hành xong số tiền trả cho ông K và bà X, bà H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật và chịu mọi khoản thuế, lệ phí theo quy định.

4/. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi) được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen Huong Thanh Thi) 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0024072 ngày 25/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Trọng K và bà Lê Ngọc X phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 92.092.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông K, bà X đã nộp 57.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0091650 ngày 29/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Trọng K và bà Lê Ngọc X còn phải nộp thêm số tiền chênh lệch là 35.092.000 đồng.

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

6/. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi) được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H (Nguyen H Thanh Thi) 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0094044 ngày 07/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Trọng K, bà Lê Ngọc X mỗi người phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0094158 ngày 17/5/2021 và số AA/2019/0094194 ngày 20/5/2021 của

Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Đương sự đã thực hiện xong.

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

8/. Trong trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận***:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (5);
- Lưu VP(3), HS(2).15b.TTPT.

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

**Hoàng Thanh Dũng**

**CÁC THẨM PHÁN** **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn M** **Phạm Hồng Phong** **Hoàng Thanh Dũng**