

Bản án: 601/2022/DS-PT

Ngày 31-8 -2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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:

<i>Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Trần Thị Hòa Hiệp Ông Lê Hoàng Tấn

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 535/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và Chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS - ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 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: 998/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đào Chí C, sinh năm 1969. Địa chỉ: số 7 đường N, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Nguyễn Hoài P, sinh năm 1995. Địa chỉ: số 379 đường V, phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà Lăng Thị S, sinh năm 1944. Địa chỉ: Số 138 đường N, Khu phố X, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ: số 379 đường V, phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Đình T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 27 T, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Phạm Đình H, sinh năm 1960 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Đình H: Luật sư Nguyễn Ngọc L - Chi nhánh số 01, Văn phòng luật sư Công Anh, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi (có mặt).

3. Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1968 (vắng mặt).

4. Anh Phạm Đình V, sinh năm 1996 (vắng mặt).

5. Chị Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 138 đường N, Khu phố X, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị Lệ A, sinh năm 1960 (vắng mặt).

7. Ông Phạm Đình Đ, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 10926 SIERRRA OAKS, A, T 78759, Hoa Kỳ.

8. Bà Nguyễn Thị Thúy D, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 45/2 đường số 19, Khu phố X, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Phạm Đình H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Đào Chí C có bà Phạm Nguyễn Hoài P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/10/2013, tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức, ông Đào Chí C và bà Lăng Thị S có ký với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 138 Nguyễn Thị Định, khu phố 2 (nay được xác định là khu phố 3), phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Phía ông Đào Chí C đã giao đủ tiền cho bà Lăng Thị S và ông Đào Chí C đã được ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 385650, số vào sổ cấp GCN: CH02921 ngày 03/12/2013. Do bà Lăng Thị S không chịu giao nhà cho ông Đào Chí C nên vào ngày 4/4/2016, ông Đào Chí C nộp đơn khởi kiện bà Lăng Thị S tại Tòa án nhân dân Quận 2 với yêu cầu buộc bà Lăng Thị S giao nhà như đã thỏa thuận mua bán. Sau đó, vụ án được chuyển đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết do có người liên quan đang ở nước ngoài.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Đình H là người đang ở tại căn nhà mà ông Đào Chí C đã mua và đã được cấp Giấy chứng nhận, ông Phạm Đình H có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Đào Chí C là một trong những người có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đình H tổng số tiền 1.000.000.000 đồng, trong đó tiền sửa chữa nhà 300.000.000 đồng, tiền tồn tạo giữ gìn tài sản 600.000.000 đồng và tiền di dời 100.000.000 đồng, ông Đào Chí C không đồng ý với các yêu cầu độc lập của ông Phạm Đình H. Ông Đào Chí C yêu cầu bị đơn và những người đang cư trú tại căn nhà trên di dời giao trả nhà cho ông Đào Chí C.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Lăng Thị S trình bày:

Nguồn gốc nhà đất số 138 N, khu phố X, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lệ A, sau đó bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Phạm Đình Đ đi nước ngoài nên tặng cho bà. Năm 2004, ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Lệ A ủy quyền cho bà đi làm chủ quyền đứng tên bà. Năm 2013, bà bán nhà cho ông Đào Chí C với giá 500.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ tiền của ông Đào Chí C nhưng chưa giao nhà do vẫn có người đang ở trong căn nhà là ông Phạm Đình H (là em ruột ông Phạm Đình Đ), ông Phạm Đình H và ông Phạm Đình T ở tại căn nhà này từ năm 1989 với tư cách ở nhờ nhà của ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Lệ A. Khi ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Lệ A cho bà nhà đất này thì ông Phạm Đình H và ông Phạm Đình T vẫn tiếp tục ở tại căn nhà này. Khi bà bán nhà, ông Phạm Đình H xin bà được ở lại nhà 02 năm thì sẽ giao nhà nhưng ông Phạm Đình H vẫn không đi. Nay bà có ý kiến gia đình ông Phạm Đình H, ông Phạm Đình T trả nhà để bà giao nhà cho ông Đào Chí C theo đúng thỏa thuận. Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Đình H, bà không đồng ý, vì bà thấy không có nghĩa vụ gì đối với các yêu cầu độc lập của ông Phạm Đình H.

Ông Phạm Đình H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập theo đơn yêu cầu ngày 03/6/2016, cụ thể: Ông không tranh chấp quyền sở hữu nhà 138 N, khu phố X, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà này trước đây thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lệ A. Năm 1989, ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lệ A đi định cư tại Hoa Kỳ nên đã ủy quyền cho ông và người em tên Phạm Đình T trông coi, quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên. Quá trình quản lý nhà ông có sửa chữa nhà với chi phí là 300.000.000 đồng nhưng tất cả các hóa đơn chứng từ ông không còn lưu giữ nên không nộp cho Tòa được. Việc sửa chữa nhà ông không thông báo cho bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Phạm Đình Đ biết. Ông được biết ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Lệ A đã chuyển quyền sở hữu căn nhà trên cho bà Lăng Thị S. Sau khi đứng tên, bà Lăng Thị S có yêu cầu gia đình ông dọn đi khỏi căn nhà nhưng vì hoàn cảnh khó khăn nên ông có xin bà Lăng Thị S hỗ trợ nơi ở mới nhưng không được hỗ trợ. Năm 2013, bà Lăng Thị S đã bán nhà đất nêu trên cho ông Đào Chí C. Nay ông vẫn giữ nguyên các yêu cầu độc lập yêu cầu nguyên đơn, bị đơn, bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Phạm Đình Đ cùng có nghĩa vụ hoàn cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng gồm: tiền công sức trông coi, tôn tạo, giữ gìn căn nhà 600.000.000 đồng; chi phí sửa chữa nhà 300.000.000 đồng và chi phí di dời 100.000.000 đồng thì ông mới đồng ý dọn đi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H, chị Phạm Thị Ngọc H, anh Phạm Đình V cùng trình bày: Đồng ý với yêu cầu của ông Phạm Đình H đồng thời xin được vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình T trình bày: Ông là em ruột của ông Phạm Đình Đ và ông Phạm Đình H. Nguồn gốc căn nhà 138 N, khu phố X, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lệ A. Năm 1989, ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lệ A ủy quyền cho ông và ông Phạm Đình H quản lý căn nhà trên do ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lệ A đi định cư ở nước ngoài, ông ở tại căn nhà này đến khoảng năm 1990 cho

đến nay ông không còn ở tại căn nhà này nữa. Trong quá trình ở ông không có đóng góp chi phí sửa chữa nhà gì cả, do đó ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến tranh chấp nhà giữa ông Đào Chí C và bà Lăng Thị S.

Đối với ông Phạm Đình Đ và bà Nguyễn Thị Lệ Anh, Tòa án đã thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp theo quy định. Tại Bản tự khai ngày 15/12/2016, ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Lệ A cùng khai với nội dung sau:

Khi chúng tôi còn sinh sống và làm việc tại Việt Nam, vợ chồng chúng tôi có quản lý và sử dụng căn nhà tại địa chỉ 138 N, khu phố X, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vợ chồng chúng tôi và ông Phạm Đình H là anh em ruột, do thấy hoàn cảnh khó khăn và không nơi cư trú của gia đình ông Phạm Đình H, nên vợ chồng chúng tôi đã cho gia đình ông Phạm Đình H ở nhờ căn nhà có địa chỉ như trên.

Ngày 25/10/2004, vì lý do vợ chồng chúng tôi đã định cư ở nước ngoài nên không thể quản lý được căn nhà, nên vợ chồng chúng tôi đã làm văn bản ủy quyền cho bà Lăng Thị S được toàn quyền quyết định căn nhà 138 N, khu phố X, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vợ chồng chúng tôi đã thỏa thuận với gia đình ông Phạm Đình H là chỉ cho ở nhờ, không có thỏa thuận gì thêm, việc ông Phạm Đình H tự ý sửa chữa nhà cửa nhưng không có thông báo gì với vợ chồng chúng tôi, không có các hóa đơn để chứng minh việc sửa chữa nhà cửa như ông Phạm Đình H nói thì việc ông Phạm Đình H đòi số tiền là 1.000.000.000 đồng trong đó là 300.000.000 đồng tiền sửa chữa, 600.000.000 đồng tiền gia đình ông Phạm Đình H chăm sóc, giữ gìn ngôi nhà và 100.000.000 đồng còn lại để dời đi là hoàn toàn không có cơ sở. Vợ chồng chúng tôi không chấp nhận tất cả các yêu cầu của ông Phạm Đình H đưa ra.

Do vợ chồng chúng tôi ở quá xa, không thuận lợi cho việc đi lại, nên vợ chồng chúng tôi xin được phép vắng mặt trong tất cả các lần làm việc, hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy D trình bày:

Bà có ký hợp đồng thuê một phần nhà với ông Đào Chí C để bán quần áo, đồng phục học sinh, tiền thuê nhà thanh toán hàng tháng, không có đặt cọc cho ông Đào Chí C, về việc tranh chấp nhà 138 Nguyễn Thị Định giữa ông Đào Chí C, bà Lăng Thị S, ông Phạm Đình H không liên quan đến bà nên bà không ý kiến và yêu cầu gì. Bà xin được vắng mặt.

Tại bản án dân sự số 51/2021/DS - ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, 227, 228, 273, 280, 479 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 164, 165, 167, 168, 169, 256, 450, 451, 452, 454 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án Dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Chí C.

1. Buộc bị đơn bà Lăng Thị S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình H, bà Trần Thị Ngọc H, anh Phạm Đình V, chị Phạm Thị Ngọc H

phải dọn đi giao toàn bộ nhà, đất số 138 đường Nguyễn Thị Định, khu phố X, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 385650, số vào sổ cấp GCN: CH02921 cho ông Đào Chí C. Thời hạn thực hiện 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình H về việc yêu cầu bà Lăng Thị S, ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Lệ A có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Đình H tổng số tiền là 803.099.000 đồng (bao gồm: 600.000.000 đồng tiền công sức quản lý, trông coi, giữ gìn căn nhà; 103.099.000 đồng chi phí sửa chữa nhà và 100.000.000 đồng chi phí di dời).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 22/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Đình H kháng cáo bản án dân sự số 51/2021/DS - ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa Bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Phạm Đình H phải giao trả căn nhà số 138 N, khu phố X, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Lệ A, bà Lăng Thị S, ông Đào Chí C cùng có trách nhiệm trả cho ông Phạm Đình H số tiền 803.099.000 đồng, bao gồm: 600.000.000 đồng tiền công sức quản lý, trông coi, giữ gìn căn nhà; 100.000.000 đồng tiền chi phí di dời; 103.099.000 đồng tiền chi phí sửa chữa, tôn tạo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, ông Phạm Đình H không rút đơn kháng cáo, có thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Đình H trình bày yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đình H: Đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Đình H, buộc nguyên đơn và bị đơn trả cho ông Phạm Đình H số tiền 803.099.000 đồng, bao gồm: tiền công sức quản lý, trông coi, giữ gìn căn nhà 138 Nguyễn Thị Định, phường Bình Trưng Tây thành phố Thủ Đức là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng); tiền chi phí di dời: 100.000.000đ (một trăm triệu đồng); tiền chi phí sửa chữa, tôn tạo nhà: 103.099.000đ (một trăm lẻ ba triệu không trăm chín mươi chín ngàn đồng). Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu trên thì đề nghị hủy án sơ thẩm do bản án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đình H, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/DSST ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phần tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Đình H tranh luận: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có đủ cơ sở xác định việc ông Phạm Đình H ở tại căn nhà 138 Nguyễn Thị Định trên cơ sở hợp đồng ủy quyền của ông

Phạm Đình Đ và Nguyễn Thị Lệ A. Việc bà Nguyễn Thị Lệ A và ông Phạm Đình Đ chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Đào Chí C không có ý kiến của ông Phạm Đình H là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Đình H. Theo biên bản thẩm định thì giá trị nhà là 103.099.000đ, do đó ông Phạm Đình H yêu cầu bị đơn trả số tiền này và tiền di dời cho ông là có cơ sở. Do đó, trường hợp buộc ông Phạm Đình H phải trả nhà cho nguyên đơn thì đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 02 để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Phạm Đình H.

Về tố tụng: Tại Thông báo thụ lý của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện nguyên đơn không có yêu cầu những người cư trú tại nhà số 138 Nguyễn Thị Định trả nhà cho nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm giải quyết buộc những người đang cư trú tại căn nhà nêu trên trả nhà cho nguyên đơn là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Đình H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Các đương sự điều được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lăng Thị S, bà Trần Thị Ngọc H, anh Phạm Đình V, chị Phạm Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Thúy D. Căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đình H và luật sư đề nghị chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Phạm Đình H: buộc ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Lệ A, bà Lăng Thị S, ông Đào Chí C cùng có trách nhiệm trả cho ông Phạm Đình H số tiền 803.099.000 đồng, bao gồm: Tiền công sức quản lý, trông coi, giữ gìn căn nhà: 600.000.000 đồng; tiền chi phí di dời: 100.000.000 đồng; tiền chi phí sửa chữa, tôn tạo: 103.099.000 đồng. Trong trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu trên thì đề nghị hủy án sơ thẩm do bản án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[2.1] Về tố tụng: Xét thấy nguyên đơn có yêu cầu bị đơn và những người cư trú tại căn nhà số 138 Nguyễn Thị Định trả nhà cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm đã xét xử buộc bị đơn và những người đang cư trú tại căn nhà số 138 Nguyễn Thị Định giao trả nhà cho nguyên đơn là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó, không có cơ sở chấp nhận đề nghị hủy án của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Đình H.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đình H về công sức đóng góp, bảo quản hay duy trì làm tăng thêm giá trị nhà, đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Giấy ủy quyền ngày 05/10/1989 có nội dung ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Lệ A là chủ sở hữu nhà (số 138 Nguyễn Thị Định, khu phố 3, phường Bình Trưng Tây) do xuất cảnh nên ủy quyền cho ông Phạm Đình H và ông Phạm Đình T thay mặt bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Phạm Đình Đ quản lý và sử dụng căn nhà trong thời gian bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Phạm Đình Đ vắng mặt ở Việt Nam. Như vậy, ông Phạm Đình H đã sử dụng căn nhà phục vụ cho chỗ ở cho gia đình ông Phạm Đình H thì ông Phạm Đình H có trách nhiệm bảo quản, chăm sóc, sửa chữa nhà khi có hư hỏng để đảm bảo chỗ ở của gia đình. Ngoài ra, trong suốt quá trình bà Lăng Thị S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận (từ năm 2004 đến năm 2012) ông Phạm Đình H, ông Phạm Đình T biết ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Lệ A đã tặng cho nhà bà Lăng Thị S và có cam kết không khiếu nại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Đình H đề nghị áp dụng án lệ 02/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để chấp nhận yêu cầu đòi tiền công sức của ông Phạm Đình H. Xét thấy: Án lệ 02/2016 là án lệ về cách xác định mức đền bù công sức được chia trong trường hợp đứng tên hộ. Trong vụ án này, trước khi xuất cảnh bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Phạm Đình Đ đã là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất nói trên; bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Phạm Đình Đ không nhờ ông Phạm Đình H đứng tên hộ. Do vậy, yêu cầu đòi tiền công sức của ông Phạm Đình H không thuộc trường hợp áp dụng án lệ 02/2016 như đề nghị của Luật sư.

Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đình H và đề nghị của Luật sư buộc bị đơn phải hoàn trả cho ông Phạm Đình H số tiền công sức đóng góp, bảo quản hay duy trì làm tăng thêm giá trị nhà, đất với số tiền 600.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Đình H là có căn cứ cần giữ y về phần này.

[2.2.2] Đối với yêu cầu tiền chi phí sửa chữa, tôn tạo 103.099.000 đồng: Theo như ông Phạm Đình H trình bày trong quá trình ở tại căn nhà này từ năm 1989 đến nay thì việc sửa chữa nhà là có. Tuy nhiên, xét thấy việc sửa chữa nhà là để phục vụ cho nhu cầu chỗ ở của gia đình ông Phạm Đình H. Việc sửa chữa cũng không thay đổi kết cấu căn nhà. Ngoài ra, ông Phạm Đình H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thời điểm sửa chữa nhà ông có thông báo cho bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Phạm Đình Đ, bà Lăng Thị S biết và được chấp nhận. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Phạm Đình H là có cơ sở. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đình H và đề nghị của Luật sư về phần này.

[2.2.3] Đối với yêu cầu hoàn trả chi phí di dời 100.000.000 đồng: theo Giấy ủy quyền ngày 5/10/1989, ngày 25/10/2004; Giấy cam kết ngày 16/2/2009 và lời trình bày của bà Nguyễn Thị Lệ A, ông Phạm Đình Đ, bà Lăng Thị S và sự thừa nhận của ông Phạm Đình H thì ông Phạm Đình H không phải là chủ sở hữu căn nhà số 138 Nguyễn Thị Định. Việc ông Phạm Đình H và gia đình ở tại căn nhà trên là được chủ sở hữu cho ở nhờ. Nay chủ sở hữu muốn lấy lại nhà thì ông Phạm Đình H phải có nghĩa vụ giao lại căn nhà trên cho chủ sở hữu. Yêu cầu của ông Phạm Đình

H không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Phạm Đình H là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 255, Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[4] Từ sự phân tích, đánh giá tại mục [2.2] xét thấy, bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Phạm Đình H là đúng pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đình H và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Đình H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Đình H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cũng phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử, có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm : Yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đình H không được chấp nhận. Tuy nhiên, hộ ông Phạm Đình H thuộc hộ nghèo có xác nhận của địa phương. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30/12/2016 xét miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Đình H.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 164, 165, 167, 168, 169, 255, 256, 450, 451, 452, 454 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án Dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đình H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Chí C.

1. Buộc bị đơn bà Lăng Thị S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình H, bà Trần Thị Ngọc H, anh Phạm Đình V, chị Phạm Thị Ngọc H phải dọn đi giao toàn bộ nhà, đất số 138 đường Nguyễn Thị Định, khu phố 3, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 385650, sổ vào sổ cấp GCN: CH02921 cho ông Đào Chí C. Thời hạn thực hiện 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình H về việc yêu cầu bà Lăng Thị S, ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị Lệ A có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Đình H tổng số tiền là 803.099.000 đồng (bao gồm: 600.000.000 đồng tiền công sức quản lý, trông coi, giữ

gìn căn nhà; 103.099.000 đồng chi phí sửa chữa nhà và 100.000.000 đồng chi phí di dời).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lăng Thị S, ông Phạm Đình H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Phạm Đình H 10.500.000 (Mười triệu năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/04702 ngày 18/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

Hoàn lại cho ông Đào Chí C 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/04327 ngày 06/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Đình H thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 20b (PMT).

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa