

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 20/2023/DS-ST

Ngày: 04-5-2023

V/v tranh chấp công sức quản lý,
bảo quản nhà đất, chi phí di dời.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Vĩnh Kỳ

Ông Đào Văn Sáng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Xuân Vi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 4 và 04 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 103/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 54/TB-TA ngày 04 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959; Địa chỉ cư trú: Số F N, khu phố X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963; Địa chỉ cư trú: Khu phố S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N: Ông Phan Vĩnh K, sinh năm 1988; Địa chỉ cư trú: Khu phố X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2022).

- Bị đơn: Cụ Hoàng Văn A, sinh năm 1942; Địa chỉ cư trú: Số A P, tổ I, S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Hoàng Văn A: Ông Lê Tấn H1, sinh năm 1962; Địa chỉ cư trú: Số A N, khu phố G, phường T, thành phố P - T, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020).

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

1. Ông Thạch Hoàng N1, sinh năm 1963; Địa chỉ cư trú: Khu phố S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

2. Anh Thạch Nguyễn Đăng K1, sinh năm 1993

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch Hoàng N1 và anh Thạch Nguyễn Đăng K1: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963 (Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2016).

Cùng địa chỉ cư trú: Khu phố S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

3. Ông Phan Đ, sinh năm 1954

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Đ: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959 (Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2016).

Cùng địa chỉ cư trú: Số F N, khu phố X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

4. Cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X), sinh năm 1944

Địa chỉ cư trú: S1 (T)

Địa chỉ liên hệ: Số A P, tổ I, S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X): Ông Lê Tấn H1, sinh năm 1962; Địa chỉ cư trú: Số A N, khu phố G, phường T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020).

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, ông Lê Tấn H1, ông Thạch Hoàng N1, ông Phan Vĩnh K có mặt ngày 24/4/2023 và ngày 04/5/2023, ông Phan Đ có mặt ngày 24/4/2023 và vắng mặt ngày 04/5/2023 không rõ lý do; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vụ án được thụ lý giải quyết lại theo Quyết định Giám đốc thẩm số 47/2020/DS-GĐT ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân tối cao huỷ một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2018/DS-PT ngày 12/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về phần “Công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời” trong vụ án “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản là nhà ở, đất ở*” giữa nguyên đơn là cụ Hoàng Văn A với bị đơn là bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm lại.

Nội dung vụ án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2018/DS-PT ngày 12/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, cụ Hoàng Văn A trình bày:

Căn nhà cấp 4 và 88,6m² đất (đo thực tế) thuộc thửa 188, tờ bản đồ số 41, tại số E P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận có nguồn gốc của cụ Ngô Trọng C, do cụ C xuất cảnh định cư tại Mỹ nên giao cho con gái là bà Ngô Trọng Bảo A1 quản lý, sử dụng.

Vợ chồng cụ A, cụ X và cụ C có quan hệ thân thiết, thường xuyên liên hệ với nhau. Tháng 3/1999, vợ chồng cụ A đang ở Thụy Sĩ biết cụ C và bà Bảo A1 muốn chuyển nhượng nhà đất nêu trên để bà Bảo A1 xuất cảnh và cụ C có ủy quyền cho bà Bảo A1 chuyển nhượng nhà đất, nên vợ chồng cụ A, cụ X đã thỏa thuận với cụ C và bà Bảo A1 nhận chuyển nhượng nhà đất với giá 24.000.000 đồng, trong đó tiền chuyển nhượng đất là 9.000.000 đồng, tiền nhận chuyển nhượng nhà là 15.000.000 đồng, mục đích để sau này tuổi già về hồi hương có chỗ sinh sống. Vợ chồng cụ A, cụ X đã chuyển tiền chuyển nhượng nhà đất qua ngân hàng cho cụ C ở Mỹ, quy đổi ra tiền đô la Mỹ là 5.470USD, tương đương 24.000.000 đồng tính tỷ giá lúc bấy giờ. Do thời điểm này pháp luật quy định người nước ngoài không được đứng tên bất động sản tại Việt Nam nên vợ chồng cụ A, cụ X nhờ hai người cháu ruột của cụ X là bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N đứng tên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký với bà Bảo A1.

Khi vợ chồng cụ A, cụ X về Việt Nam thì bà H, bà N đưa lại toàn bộ bản chính Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng cụ A, cụ X cất giữ. Vợ chồng cụ A, cụ X nhiều lần yêu cầu bà H, bà N trả lại nhà đất nhưng bà H, bà N không trả.

Nay cụ A đã bỏ quốc tịch Thụy Sĩ về định cư hẳn ở Việt Nam, nên cụ A yêu cầu bà H, bà N trả lại nhà đất trên đề cụ giao lại cho cụ X quản lý, sử dụng, vì cụ X đã có quốc tịch Việt Nam và hiện đang định cư lâu dài tại Việt Nam, có nhu cầu lấy lại nhà để ở.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất thì vợ chồng cụ A, cụ X có bỏ tiền sửa chữa, nâng cấp nhà vệ sinh, nhà tắm, lát lại nền nhà bếp như hiện nay. Phần bà N, bà H có làm hệ thống thoát nước, nước máy sinh hoạt, làm thêm mái hiên, thay cửa sắt thì cụ A đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Nhà đất tranh chấp là do cha các bà là cụ Nguyễn L (chết năm 2004, là anh trai của cụ X) nhận chuyển nhượng của bà Bảo A1 vào năm 1998, với giá 15 lượng vàng, quy thành tiền là 110.000.000 đồng, đặt cọc trước 3 chỉ 82 ly, số vàng còn lại quy ra tiền do cụ L giao cho bà Bảo A1 thì hai bà không rõ từ đâu. Tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là của cá nhân cụ L, còn việc cụ X có cho cụ L tiền nhận chuyển nhượng nhà đất hay không thì không biết, có lúc bà H khai tiền nhận chuyển nhượng nhà do cụ X gửi về cho cụ L. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà chỉ có bà N cùng chồng và các con ở tại nhà đất này, đến năm 1999 mới làm Hợp đồng chuyển nhượng. Việc vì sao cụ L nhận chuyển nhượng nhà đất nhưng hai bà lại đứng tên Hợp đồng thì hai bà không biết (Biên bản phiên tòa BL240). Hai bà

thừa nhận có ký vào Hợp đồng mua bán nhà ở lập ngày 25/3/1999 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/2000, nhưng hai bà không giữ các Hợp đồng này mà cụ X giữ, lý do vì sao cụ X giữ thì hai bà không biết, tiền trong Hợp đồng ghi 15.000.000 đồng là để bớt thuế nhưng thực tế nhận chuyển nhượng giá cao hơn.

Quá trình sử dụng, hai bà có sửa chữa, tổng chi phí 16.000.000 đồng, đây là nhà đất của hai bà được cha cho nên hai bà không yêu cầu gì về số tiền sửa nhà. Cha mẹ của các bà là cụ L (chết năm 2004) và cụ Đinh Thị H2 (chết năm 1988), đều không để lại di chúc. Việc cụ L nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Bảo A1 có giấy tờ gì không thì hai bà không biết. Trước khi chết, cụ L có cho hai bà nhà đất trên, khi cho chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì. Hiện tại nhà đất chưa được cấp chủ quyền. Các bà chỉ cung cấp được các giấy tờ gồm: Tờ khai xin xác nhận quyền sử dụng đất ở lập ngày 28/9/1998, Hợp đồng nhà ở lập ngày 24/02/2000, Tờ khai sở hữu chủ nhà ở lập ngày 28/9/1998, Đơn xin đăng ký sử dụng đất lập ngày 15/02/2000, Bản đồ vị trí do cơ quan quản lý đất đai lập ngày 05/4/1999.

Việc chuyển nhượng nhà đất có hai người làm chứng là ông Lê T và ông Nguyễn Văn T1, hai ông có ký làm chứng vào tờ khai xin xác nhận quyền sử dụng và Tờ khai sở hữu chủ nhà ở có xác nhận của chính quyền nhưng hiện nay hai ông ở đâu thì hai bà không biết.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/6/2018, bà H, bà N thừa nhận vợ chồng cụ A, cụ X là người trả tiền nhà đất trực tiếp cho cụ C. Đối với yêu cầu khởi kiện của cụ A, hai bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *Cụ Hoàng Nguyễn Thị X (là vợ của cụ A đã ly hôn) trình bày:*

Bà thống nhất với trình bày của cụ A. Hiện tại cụ X đã có quốc tịch Việt Nam và từ 31/3/2015 cụ X ở hẳn Việt Nam cho đến nay và định cư lâu dài nên cụ X đề nghị được nhận lại nhà đất, cụ X không có nhà đất nào khác ở Việt Nam, cụ vẫn phải đi ở nhờ nhà cụ A mặc dù vợ chồng cụ đã ly hôn.

2. *Ông Thạch Hoàng N1 (chồng của bà N) trình bày:*

Ông và bà N kết hôn năm 1998, về ở tại nhà cha mẹ vợ. Ông chỉ biết cha vợ nhận chuyển nhượng căn nhà và cho vợ chồng ông ở từ năm 1998, ông đã tách hộ khẩu riêng từ đó. Năm 2004, trước khi chết cha giao giấy tờ nhà cho hai chị em đứng tên sở hữu. Ông xác định nhà đang tranh chấp do cụ L nhận chuyển nhượng.

3. *Anh Thạch Nguyễn Đăng K1 (con của ông N1, bà N) trình bày:*

Anh nghe nói căn nhà do ông ngoại nhận chuyển nhượng, sau này cho bà N, bà H. Ngoài ra, anh không biết gì thêm.

4. *Ông Phan Đ (chồng của bà H) trình bày:*

Vợ chồng ông kết hôn năm 1983, vợ chồng có nhà riêng. Năm 1997, cha vợ có nhận chuyển nhượng nhà của bà Bảo A1 với giá 110.000.000 đồng, trị giá

khoảng 15 lượng vàng. Năm 1998, cha vợ làm giấy chứng nhận sở hữu chủ nhà cho bà H, bà N đứng tên nhưng không giao giấy tờ nhà đất, chỉ cho gia đình bà N ở căn nhà này cho đến nay. Năm 2004, trước khi chết cha vợ mới giao giấy tờ cho bà H, bà N. Ông xác định nhà trên là do ông L nhận chuyển nhượng và cho bà H, bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, ông Phan Đ (là chồng của bà H); ông Thạch Hoàng N1 và anh Thạch Nguyễn Đăng K1 (là chồng và con bà N) phải giao trả cho cụ Hoàng Văn A và cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) căn nhà và đất tại số E P, thị trấn P, T, Bình Thuận; thuộc thửa đất số 188, diện tích 88,6m²; nhà và đất có vị trí tứ cận như sau: phía Đông giáp nhà bà Võ Thị E, phía Tây giáp nhà ông Nguyễn Tấn L1, phía Nam giáp nhà ông La Ngọc H3, phía Bắc giáp đường P; kết cấu nhà loại nhà cấp 3B có gác gỗ, mái ngói, trần la phong nhựa, tường xây gạch, móng đá chẻ, nền gạch hoa, cửa sắt kéo hai cánh, phía trước có mái hiên tiền chế được làm bằng tol, phần tiếp giáp với nhà số E P (nhà ông Nguyễn Tấn L1) có một phần đất trống gia đình bà H, bà N đang sử dụng làm lối đi chung với nhà số E P có các cạnh khoảng (0,45 x 0,8 x 10,40) (có Biên bản xem xét thẩm định ngày 01/7/2016 và sơ đồ kèm theo. Trị giá nhà và đất là 586.840.000 đồng (có bản đồ vị trí căn nhà đã vẽ cùng biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2016 kèm theo).

Chấp nhận sự tự nguyện của cụ Hoàng Văn A về việc hỗ trợ tiền công sức giữ gìn căn nhà và đất tại E P cho các bị đơn mỗi người với số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị H được sở hữu số tiền 20.000.000 đồng từ ông Hoàng Văn A giao trả (tiền hỗ trợ công sức giữ gìn căn nhà và đất số E P).

Bà Nguyễn Thị N được sở hữu số tiền 20.000.000 đồng từ ông Hoàng Văn A giao trả (tiền hỗ trợ công sức giữ gìn căn nhà và đất số E P).

Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (sở hữu tư nhân) làm ngày 25/3/1999; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/2000 do bà Ngô Trọng Bảo A1 đã ký kết với bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân huyện T ký ngày 25/02/2000.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 26/9/2016, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2018/DS-PT ngày 12/6/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị H; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 19/9/2016

của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản là nhà ở và đất ở” giữa nguyên đơn là cụ Hoàng Văn A, các bị đơn: bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Hoàng Văn Anh .

- Buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, ông Phan Đ (chồng của bà H), ông Thạch Hoàng N1 và anh Thạch Nguyễn Đăng K1 (là chồng, con bà N) phải trả cho cụ Hoàng Văn A và cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) căn nhà và đất tại số E P, thị trấn P, T, Bình Thuận; đất thuộc thửa đất số 188, diện tích 88,6m², nhà và đất có tứ cận: phía Đông giáp nhà bà Võ Thị E, phía Tây giáp nhà ông Nguyễn Tấn L1, phía Nam giáp nhà ông La Ngọc H3, phía Bắc giáp đường P. Có một phần đất trống kích thước các cạnh khoảng (0,35m x 0,78m x 10,4m) hiện sử dụng làm lối đi chung với nhà số E P. Vị trí, kích thước, diện tích nhà đất được xác định theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B lập ngày 12/7/2016 (kèm theo Bản án).

Các đương sự hiện đang cư trú tại nhà số E P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cụ Hoàng Văn A và cụ Hoàng Nguyễn Thị X được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ nhà đất tọa lạc tại số E P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận nêu trên. Cụ A, cụ X có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Hoàng Văn A và cụ Hoàng Nguyễn Thị X trả tiền công sức giữ gìn, bảo quản nhà đất, chi phí di dời nhà đất tại số E P, tổng cộng 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N, mỗi người 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

- Buộc cụ Hoàng Văn A và cụ Hoàng Nguyễn Thị X hoàn trả chi phí sửa chữa nhà cho bà Nguyễn Thị H 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng).

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 47/2020/DS-GĐT ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân tối cao đã hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2018/DS-PT ngày 12/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về phần “Công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời” trong vụ án “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản là nhà ở, đất ở” giữa nguyên đơn là cụ Hoàng Văn A với bị đơn là bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Hoàng Thị X và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã tiến hành xác minh kết quả thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2018/DS-PT ngày 12/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Theo phúc đáp của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận tại Công văn số 460/CTHADS-NV ngày 27/10/2021 thì 02 Bản án nêu trên đã được thi hành xong.

Nay, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N có đơn yêu cầu tính công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời cho 02 bà, cụ thể: Xác định giá trị nhà đất hiện nay là 1.600.000.000 đồng và yêu cầu tính công sức bằng $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch so với số tiền chuyển nhượng nhà đất trước đây.

Ông Lê Tấn H1 là người đại diện theo ủy quyền của cụ Hoàng Văn A và cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) có ý kiến: Hiện tại nhà đất đã được ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hiền H4 với giá 530.000.000 đồng, đã đặt cọc 430.000.000 đồng. Việc bà H, bà N cho rằng nhà đất tranh chấp có giá thị trường khoảng 1.600.000.000 đồng và yêu cầu tính công sức bằng $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch là không có căn cứ. Hơn nữa, bà H và bà A chỉ đứng tên nhận chuyển nhượng chứ không có công sức trong việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất và ở tại ngôi nhà này từ năm 1993 đến nay đã gần 30 năm, không phải tốn chi phí về thuê nhà ở. Riêng khoản tiền thuê nhà ở trong gần 30 năm qua cũng đã đủ để bù đắp công quản lý, bảo quản của bà H, bà N. Hơn nữa, sau khi có bản án phúc thẩm, cụ A và cụ X đã thanh toán số tiền 100.000.000 đồng cho bà H, bà N là tương xứng với công sức của bà H, bà N. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết công sức của bà H, bà N như Bản án phúc thẩm số 125/2018/DS-PT ngày 12/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và bác yêu cầu của bà H, bà N về việc yêu cầu tính công sức quản lý, bảo quản nhà đất và chi phí di dời.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về vụ án:

- *Về tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và Án lệ số 02/2016/AL; Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N, buộc cụ Hoàng Văn A và cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) phải trả cho bà H và bà N khoản tiền công sức quản lý, bảo quản tài sản là 50% giá trị tăng thêm của tài sản là nhà đất tọa lạc tại số E P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận (sau khi đã trừ khoản tiền đã thi hành án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, vắng mặt cụ Hoàng Văn A, cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X), nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Tấn H1; vắng mặt anh Thạch Nguyễn Đăng K1, nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị N, nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt cụ A, cụ X và anh K1, như ý kiến đề nghị của những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa và của Kiểm sát viên là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc xác định quan hệ tranh chấp và tư cách người tham gia tố tụng:

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 47/2020/DS-GĐT ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân tối cao đã hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2018/DS-PT ngày 12/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về phần “Công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời” trong vụ án “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản là nhà ở, đất ở*” giữa nguyên đơn là cụ Hoàng Văn A với bị đơn là bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Hoàng Nguyễn Thị X.

Sau khi thụ lý lại vụ án theo Quyết định Giám đốc thẩm số 47/2020/DS-GĐT ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân tối cao, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N có đơn phản tố yêu cầu tính công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời.

Tuy nhiên, theo phúc đáp của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận tại Công văn số 460/CTHADS-NV ngày 27/10/2021 thì 02 Bản án sơ và phúc thẩm nêu trên đã được thi hành xong. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của cụ Hoàng Văn A đã được giải quyết.

Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã xác định lại quan hệ tranh chấp theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, cụ thể là “*Tranh chấp công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời*” và thông báo thay đổi tư cách tham gia tố tụng trong vụ án, cụ thể bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N thành nguyên đơn, nguyên đơn cụ Hoàng Văn A thành bị đơn theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo Quyết định Giám đốc thẩm số 47/2020/DS-GĐT ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân tối cao và phần có hiệu lực pháp luật của Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2018/DS-PT ngày 12/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã xác định: Nhà đất tọa lạc tại số E P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận là do cụ Hoàng Văn A, cụ Hoàng Nguyễn Thị X

(Nguyễn Thị X) bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng từ cụ Ngô Trọng C từ năm 1999, nhưng do cụ A và cụ X là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên không được đứng tên sở hữu nhà đất theo quy định của pháp luật thời điểm này. Do đó đã nhờ chị em bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng và quản lý nhà, đất cho cụ A và cụ X từ năm 1999 đến khi phát sinh tranh chấp.

[2.2] Theo Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu.

[2.3] Do trong trường hợp này không xác định được chính xác công sức của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, nên bà H, bà N yêu cầu tính công sức giữa cụ A, cụ X và bà H, bà N ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu là hoàn toàn phù hợp với Án lệ số 02/2016/AL được viện dẫn nêu trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Về trị giá nhà đất để làm căn cứ giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N đề nghị lấy giá theo Chứng thư thẩm định giá số 0012/23CTTĐ-VAAE-HCM ngày 05/01/2023 của Công ty Cổ phần G – Chi nhánh H6, xác định trị giá nhà đất là 1.555.000.000 đồng; còn phía cụ A, cụ X do ông Lê Tấn H1 đại diện không chấp nhận và đề nghị tính công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời cho bà H, bà N như Bản án phúc thẩm đã xác định. Vấn đề này, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.4.1] Sau khi xét xử phúc thẩm, Bản án sơ và phúc thẩm có hiệu lực pháp luật và đã được Cơ quan thi hành án cưỡng chế thi hành, buộc gia đình bà H và bà N giao nhà cho cụ A và cụ X vào ngày 12/12/2019. Như vậy, từ thời điểm ngày 12/12/2019, bà H và bà N không còn quản lý, bảo quản nhà đất này.

[2.4.2] Mặt khác, do bà H và bà N cố tình không giao trả nhà cho cụ H và cụ X, nên vụ việc tranh chấp kéo dài từ năm 2014 đến nay.

[2.4.3] Do đó, khi xét xử vụ án trước đây, các bên xác định giá trị nhà đất theo Chứng thư thẩm định giá ngày 18/11/2014 của Công ty Cổ phần T3 là 586.840.000 đồng, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào trị giá tài sản đã được định giá theo Chứng thư này để làm căn cứ xác định trị giá tài sản chênh lệch để tính công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời là hoàn toàn phù hợp, đảm bảo sự công bằng giữa các bên.

[2.5] Như vậy, công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời được tính cụ thể như sau:

[2.5.1] Trị giá nhà đất được xác định là 586.840.000 đồng, trừ số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất trước đây là 24.000.000 đồng, còn lại 562.840.000 đồng là khoản tiền tăng giá trị tài sản được chia đôi theo Án lệ số 02/2016/AL đã được viện dẫn trên. Do cụ A và cụ X đã nhận nhà, nên có trách nhiệm hoàn lại cho bà H, bà N 562.840.000 đồng : 2 = 281.420.000 đồng, chia phần: Bà H, bà N mỗi người được nhận 140.710.000 đồng.

[2.5.2] Do phần công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời theo 02 Bản án sơ và phúc thẩm trước đây đã được thi hành, bà H và bà N mỗi người đã được nhận 50.000.000 đồng, nên số tiền này sẽ được khấu trừ vào số tiền được nhận theo mục [2.5.1] nêu trên.

3. Về án phí sơ thẩm: Do bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, cụ Hoàng Văn A, cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm 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.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Do mỗi bên được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tăng thêm, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Khoản 2 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 điều 39, khoản 2 Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N:

1.1. Tính công sức quản lý, bảo quản nhà đất, chi phí di dời cho bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N đối với nhà đất tọa lạc tại số E P, thị trấn P, huyện T, tỉnh

Bình Thuận là 281.420.000 đồng (*Hai trăm tám mươi một triệu, bốn trăm hai mươi nghìn đồng*).

1.2. Buộc cụ Hoàng Văn A, cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N 281.420.000 đồng (*Hai trăm tám mươi một triệu, bốn trăm hai mươi nghìn đồng*) nêu tại mục 1.1. trên; Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N mỗi người đã nhận 50.000.000 đồng, nên cụ Hoàng Văn A, cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) tiếp tục có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N 181.420.000 đồng (Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N mỗi người được nhận 90.710.000 đồng). Chia phần: cụ Hoàng Văn A, cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) mỗi người có trách nhiệm trả 90.710.000 đồng (*Chín mươi triệu, bảy trăm mười nghìn đồng*).

2. Về án phí sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, cụ Hoàng Văn A, cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X).

3. Về chi phí tố tụng khác:

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, cụ Hoàng Văn A, cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) mỗi người phải chịu 937.500 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà Nguyễn Thị H đã nộp toàn bộ 3.750.000 đồng (*Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nên bà Nguyễn Thị N, cụ Hoàng Văn A, cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) có trách nhiệm hoàn lại cho bà H mỗi người 937.500 đồng (*Chín trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*).

4.3. Buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, cụ Hoàng Văn A, cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) mỗi người phải chịu 3.500.000 đồng tiền chi phí thẩm định giá tài sản. Cụ Hoàng Văn A và cụ Hoàng Nguyễn Thị X (Nguyễn Thị X) do ông Lê Tấn H1 đại diện đã nộp 14.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá tài sản, nên bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N mỗi người có trách nhiệm hoàn lại cho cụ A và cụ X 3.500.000 đồng (*Ba triệu, năm trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa, đương sự vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện hợp pháp, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (04/5/2023).

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 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- Cục THADS tỉnh B.Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái