

**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: 204/2023/DS-PT

Ngày 18 - 4 - 2023

V/v Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ, tranh chấp về quyền sở hữu nhà, hủy cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở.

**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 Phạm Trí Tuấn

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023, 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 624/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ, tranh chấp về quyền sở hữu nhà, hủy cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 973/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 113/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1975.

Địa chỉ: đường Tr, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ liên hệ: đường Ng, Phường 9, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: đường P, Phường 13, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Phạm Ngọc H, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: đường T (số cũ đường N), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/. Ông Phạm Hồng L, sinh năm 1961. (có mặt)

Địa chỉ tạm trú: Thôn N, xã N1, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên hệ: đường T (số cũ đường N), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Hồng L: Luật sư Lê Thị V và Luật sư Phan Đức L – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Luật sư V có mặt, Luật sư L có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/. Bà Nguyễn Thị Bích H1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: B, M, Q, H1M 2M7 CANADA.

Địa chỉ liên hệ: đường L, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: đường P, Phường 13, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1935. (vắng mặt)

4/. Ông Bùi Hoàng Ngọc Ph, sinh năm 1993. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường T (số cũ đường N), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị Bích H1, bà Phạm Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thế H trình bày:

Căn nhà số đường N (số mới là đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9826/98 ngày 05/8/1998, cho ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị X. Ông V và bà X chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung Th, đã đăng bộ tại Sở Nhà đất ngày 10/02/1999. Ông Th chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M, đã đăng bộ tại Sở Nhà đất ngày 27/6/2001. Bà M và ông Trần Tấn L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế H theo Hợp đồng mua bán nhà có chứng nhận của Phòng Công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/7/2004, đã được Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất cập nhật, đăng bộ ngày 20/12/2004 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9826/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/1998. Ngoài ra, ngày bà

Nguyễn Thị M có viết Giấy bán nhà cho ông Nguyễn Thế H (giấy tay).

Sau khi hoàn tất thủ tục ông H đã cho bà Phạm Ngọc H (là chị của ông L) tiếp tục cho ở nhờ. Toàn bộ bản chính giấy tờ nhà do ông H giữ.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Thế H yêu cầu bị đơn bà Phạm Ngọc H và những người đang cư ngụ tại căn nhà phải dọn ra khỏi nhà và trả lại căn nhà số đường N (số mới là đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Thế H.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì nguyên đơn đồng ý hoàn lại giá trị xây dựng cho bị đơn theo giá trị xây dựng trong chứng thư thẩm định.

Bị đơn bà Phạm Ngọc H trình bày:

Căn nhà số đường N (số mới là đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là do mẹ của bà là bà Nguyễn Thị N và em trai của bà là ông Phạm Hồng L mua năm 1999. Bà được ông L cho ở từ năm 1999 đến nay, quá trình mua bán nhà thì ông L và bà N là người nắm rõ nhất. Căn nhà trên không phải của ông H nên bà không đồng ý trả nhà cho ông H.

Trong quá trình sử dụng và ở tại căn nhà, bà có sửa chữa nhà như nâng nền, làm gác, làm bếp, làm lại toàn bộ toilet, làm cống, thay toàn bộ gác gỗ bằng sàn xi măng, thay toàn bộ cửa..., chi phí sửa chữa nhà hết khoảng 318.773.000 đồng. Đến tháng 9 năm 2020, do nhà nước nâng cấp đường nên bà sửa chữa thêm như sau: nâng sân nền nhà, lót gạch, đặt ống nước trước sân nhà, làm hồ gas, lót gạch, khoan giếng, lắp máy bơm nước, làm đường ống nước bồn rửa chén, sửa lại cửa sắt, cửa cống, cầu thang, chống dột mái nhà, đập tường, tô trét, đổ đà... tổng số tiền là 50.830.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền sửa chữa là 369.603.000 đồng.

Hiện nay căn nhà trên, do bà, ông Bùi Hoàng Ngọc Ph (con trai) và bà Nguyễn Thị N (mẹ của bà) cư trú.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng L trình bày:

Ông là người Việt Nam định cư và đã nhập quốc tịch Canada năm 1983. Căn nhà số đường N (số mới là đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do ông bỏ tiền ra mua, thời điểm đó ông Nguyễn Thế H là em vợ của ông, nên nhờ ông H đứng tên giùm. Việc đứng tên giùm không có giấy cam kết trực tiếp từ ông H. Tuy nhiên, có giấy viết tay bà Nguyễn Thị Bích H1 (là vợ trước đây của ông) xác nhận ngày 28/02/2006 và Giấy xác nhận của người bán là bà Nguyễn Thị M và ông Trần Tấn L1 với người mua nhà là bà Nguyễn Thị N được Thừa phát lại quận G lập vi bằng ngày 02/7/2013. Ngoài ra còn có đĩa CD ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông và bà H1.

Toàn bộ quá trình mua bán nhà là do mẹ của ông là bà Nguyễn Thị N trực tiếp giao dịch với bà Nguyễn Thị M và ông Trần Tấn L1. Bà N là người trực tiếp giao tiền cho bà M, việc giao tiền được thực hiện thành 03 đợt, mỗi đợt

50.000.000 đồng (hai bên mua bán nhà với giá 150.000.000 đồng nhưng trên giấy tờ chỉ thể hiện là 50.000.000 đồng). Hai lần đầu (mùa hè năm 2003) bà N giao cho bà M tại nhà bà M, lần thứ 3 (mùa hè năm 2004) có vợ ông là bà H1 có mặt ở trong nhà bà N, khi bà M đến nhà bà N ở B để lấy tiền. Tại đĩa CD, bà H1 có xác định ông H là người đứng tên giùm và bà H1 là người giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà đường N, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời xác định không biết bà M là ai, bà H1 chỉ gặp bà M một lần tại nhà bà N. Ông H cũng đã xác nhận ông H không phải là người giao dịch mua bán nhà, việc trả tiền mua nhà mà do bà H1 là chị gái ông thực hiện.

Ông không yêu cầu Tòa án giám định giọng nói trong đĩa CD vì bà H1 đã thừa nhận đây là giọng nói của bà H1 và nội dung có một phần liên quan đến nhà G và ông H.

Ông đồng ý với chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần Thẩm định Giá TĐ lập ngày 11/12/2020 và không yêu cầu thẩm định giá lại.

Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế H. Đồng thời, ông yêu cầu công nhận căn nhà đường N (số mới là đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông và yêu cầu hủy cập nhật, đăng ký đứng tên ông Nguyễn Thế H có xác nhận của Trung tâm Thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất ngày 20/12/2004, trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9826/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/1998.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích H1 trình bày: Nguyên ngày 10/7/2003, khi còn ở Việt Nam, bà kết hôn ông Phạm Hồng L và chung sống tại nhà của bà Nguyễn Thị N (mẹ của ông L). Thời gian này, bà Nguyễn Thị M là bạn thân với gia đình ông L ngỏ ý muốn bán căn nhà tại địa chỉ số đường N, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà này hiện do chị của ông L là bà Phạm Ngọc H đang thuê ở. Do ông L không đủ điều kiện mua lại căn nhà nói trên, nên có bàn với bà là do giá rẻ nên để người trong nhà mua vẫn tốt hơn người ngoài và bà H vẫn có thể dễ dàng tiếp tục thuê để ở. Bà có bàn với gia đình bên bà và em của bà là ông Nguyễn Thế H muốn mua căn nhà nói trên. Sáng ngày 06/4/2004, bà và ông H có mời vợ chồng bà M xuống nhà mẹ của ông L tại địa chỉ đường số 2, khu phố 3, phường H, quận T để giao tiền nhà. Do bận đột xuất, ông H về không kịp nên có nhờ bà giao dịch giúp việc mua căn nhà nói trên. Tại nhà mẹ của ông L, bà đã giao đủ số tiền mua bán nhà và giao một lần duy nhất là 150.000.000 đồng cho vợ chồng bà M. Sau khi nhận tiền, vợ chồng bà M đã làm giấy mua bán nhà cho ông H và đã đọc lại có sự chứng kiến của bà N (mẹ của ông L) và em của ông L là ông Nguyễn Trung Th.

Do ông H không biết mặt bà M nên bà và ông có hẹn vợ chồng bà M ra Phòng Công chứng quận G để ký tên sang nhượng lại quyền sở hữu căn nhà số đường N, Phường 11, quận G cho ông Nguyễn Thế H. Việc mua bán, chuyển nhượng được thực hiện xong và ông H đã được cập nhật đứng tên chủ sở hữu

trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Bà Phạm Ngọc H (chị chồng) là thân nhân bên gia đình chồng; bà có nói ông H nên ông H tin tưởng bà H và để cho bà H tiếp tục ở lại căn nhà nói trên mà không cần làm hợp đồng thuê mới.

Căn nhà số đường N, Phường 11, quận G là hoàn toàn do ông H mua lại của vợ chồng bà M đã làm thủ tục chuyển quyền nên ông H có đầy đủ tư cách chủ sở hữu để quyết định mọi vấn đề và hành xử với tư cách là sở hữu chủ mà không cần có sự ưng thuận của bà.

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

Vào năm 1999, con trai của bà là ông Phạm Hồng L có mua căn nhà số đường N, Phường 11, quận G của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị X, để cho bà và con gái là Phạm Ngọc H ở. Sau khi ở một thời gian, bà giao lại cho bà H quản lý, sử dụng căn nhà nêu trên.

Năm 2001, ông L kết tiền nên bán lại căn nhà cho bà Nguyễn Thị M. Đến năm 2003, bà M không được nhập hộ khẩu tại căn nhà này nên bà M bán lại căn nhà cho ông L, với giá 150.000.000 đồng. Việc giao tiền cụ thể tháng 6/2003, bà có đến nhà bà M hai lần: lần thứ nhất là để đưa tiền đặt cọc mua nhà cho bà M số tiền 50.000.000 đồng; lần thứ hai đưa tiếp 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại đúng ra bà phải trả cho bà M trong tháng 7/2003 nhưng do có phát sinh yêu cầu của bà M là để cho bà M thử nhập hộ khẩu thêm lần cuối, dù kết quả như thế nào thì bà M sẽ đến nhà của bà để nhận tiền đợt ba và tiến hành sang tên giấy tờ nhà nên bà và ông L đồng ý.

Hè năm 2004, bà M đến nhà của bà tại địa chỉ đường số 2, khu phố 3, phường H, quận T để nhận số tiền còn lại. Tại đây, bà có kêu con dâu là bà Nguyễn Thị Bích H1 vào phòng của bà lấy đem 50.000.000 đồng đưa cho bà M.

Bà khẳng định việc mua bán nhà là do bà và ông L giao dịch với bà M, tất cả các giao dịch trên bà H1 và ông H đều không biết, ông H chỉ là người đứng tên giùm ông L căn nhà trên.

Do bà đã làm mất chứng minh nhân dân, hộ khẩu ở Gia Lai bị xóa và ông L là Việt Kiều không được đứng tên nhà ở Việt Nam, con gái là bà Phạm Ngọc H làm ăn thất bại, thua lỗ. Do đó, bà đề xuất với ông L tìm người đứng tên giùm.

Do thấy căn nhà quá nhỏ, chẳng đáng bao nhiêu nên bà tin nhiệm ông Nguyễn Thế H là em vợ của ông L đứng tên giùm và nhờ bà H1 là con dâu lo thủ tục giấy tờ nhà, vì bà hay đau bệnh, không có sức khỏe, đi đứng bất tiện. Nay giữa vợ chồng ông L và bà H1 mâu thuẫn với nhau, mặc dù bà đã khuyên can nhưng ông L và bà H1 đã ly hôn.

Thực tế căn nhà số đường N, Phường 11, quận G là của ông L bỏ tiền ra mua và từ khi mua đến nay gia đình bà giao cho bà H ở và quản lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hoàng Ngọc Ph trình

bày:

Ông là con của bà Phạm Ngọc H, ông ở tại căn nhà số đường N, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1999 đến nay. Nhà do bà Nguyễn Thị N (bà Ngoại của ông) và ông Phạm Hồng L (cậu của ông) mua cho hai mẹ con ở. Giấy tờ nhà, sang tên, đổi chủ là do bà N và ông L quyết định, ông không biết. Ông chỉ nghe ông L và bà N nói mua cho hai mẹ con ông căn nhà nhưng không cho bà H đứng tên vì bà H đứng tên sẽ bán mất nhà. Ông không can dự chuyện nhà đất nên không biết.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị M trình bày:

Năm 2001, bà có mua căn nhà số đường N, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phạm Hồng L, quốc tịch Canada, với giá tiền là 45.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị N là mẹ của ông L là người đại diện cho ông L đứng ra giao dịch và nhận tiền. Ông Nguyễn Trung Th là người đứng tên giữ chủ quyền nhà cho ông L và ông Th đã ký giấy tờ sang tên chủ quyền cho bà.

Mục đích bà mua căn nhà để nhập hộ khẩu và do bà chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên bà để cho bà H là chị của ông L được tiếp tục ở lại trong căn nhà. Đến hè năm 2003, việc nhập hộ khẩu không thành nên khi ông L ngỏ lời muốn mua lại căn nhà nên bà đồng ý bán lại căn nhà này cho ông L với giá 150.000.000 đồng. Bà N là người đứng ra giao dịch và trả tiền trực tiếp cho bà và bà đã nhận đủ số tiền nói trên trong ba đợt tại nhà bà N.

Đầu năm 2004, bà có ký giấy tờ sang tên nhà cho ông Nguyễn Thế H là theo yêu cầu của bà N về việc ký giấy tờ chuyển nhượng chủ quyền nhà. Bà không có bất kỳ giao dịch mua bán nào với ông H hay bà H1.

Bà xác nhận Giấy bán nhà ngày 06/4/2004, do ông Nguyễn Thế H cung cấp cho Tòa án là chữ ký và chữ viết ghi họ tên Nguyễn Thị M là chữ ký và chữ viết của bà. Tuy nhiên, bà không giao dịch mua bán nhà với ông H nên không có việc bà nhận 150.000.000 đồng của ông H như nội dung của tờ giấy bán nhà ngày 06/4/2004 nêu trên và nội dung giấy bán nhà bà chưa từng viết và đọc nội dung.

Người làm chứng ông Trần Tấn L1 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị M, ông thống nhất với lời trình bày của bà M.

Người làm chứng ông Nguyễn Trung Th trình bày: Năm 1999, ông Phạm Hồng L, quốc tịch Canada có bỏ tiền ra mua căn nhà số đường N, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị X, để cho bà Phạm Ngọc H (chị của ông L) ở và quản lý. Do ông L là Việt kiều nên chưa được phép đứng tên nhà và để tạo điều kiện cho ông nhập hộ khẩu vào thành phố nên ông L (anh của ông) có nhờ ông đứng tên giữ chủ quyền nhà và ông đã thực hiện đứng tên giữ. Năm 2001, ông L cần vốn nên bán căn nhà trên lại cho bà Nguyễn Thị M và ông đã ký giấy tờ chuyển nhượng căn nhà cho bà M đúng như yêu cầu của ông L.

Mùa hè năm 2003, ông L có thỏa thuận với bà M để mua lại căn nhà nói trên và bà M đã đồng ý. Ông L có nhờ ông đứng tên giữ chủ quyền nhà thêm một lần nữa nhưng vì ông đi công tác xa, việc làm bận rộn nên ông đã từ chối. Sau đó, ông L có cho ông và gia đình biết là sẽ nhờ vợ là bà Bích H1 đứng tên giữ chủ quyền nhà.

Đến đầu năm 2004, ông L có cho tất cả các thành viên trong gia đình (trong đó có ông) biết là vì bà H1 sắp đi Canada nên không tiện đứng tên giữ và bà H1 có đề nghị nhờ ông H đứng tên giữ nên ông L đã nhờ ông Nguyễn Thế H (em vợ) đứng tên giữ chủ quyền nhà.

Vì ông là người liên quan và biết rõ nguồn gốc căn nhà này từ năm 1999 cho đến nay nên ông khẳng định căn nhà này là do ông L bỏ tiền ra mua lại từ bà M và bà Nguyễn Thị N (là mẹ của ông) là người đại diện duy nhất cho ông L để giao dịch và trả tiền cho bà M. Ông H chỉ là người đứng tên giữ chủ quyền nhà cho ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 973/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 146, Điều 243 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 158, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 169, Điều 186 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 9, Điều 159, Điều 160 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 5, khoản 1 Điều 6 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật nhà ở; Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 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.

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà cho ở nhờ của nguyên đơn ông Nguyễn Thế H, yêu cầu bị đơn bà Phạm Ngọc H và những người đang cư ngụ tại căn nhà phải dọn ra khỏi nhà và trả lại căn nhà số đường N (số mới là đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Thế H.

2/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng L:

2.1/. Công nhận căn nhà số đường N (số mới là đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Hồng L.

2.2/. Ông Phạm Hồng L có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch tăng thêm so với số tiền gốc nhận mua bán cho ông H và bà H mỗi người là 482.039.352 (bốn trăm tám mươi hai triệu không trăm ba mươi chín nghìn ba trăm năm mươi hai) đồng.

2.3/. Ông Phạm Hồng L có nghĩa vụ thanh toán tiền sửa chữa cho bà H là 369.603.000 (ba trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm lẻ ba nghìn đồng).

2.4/. Buộc ông Nguyễn Thế H có nghĩa vụ giao lại bản chính Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9826/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/1998, để ông Phạm Hồng L căn cứ Bản án này, được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền cập nhật, biến động đứng tên chủ sở hữu ông Phạm Hồng L, đối với căn nhà số đường N (số mới là đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9826/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/1998 theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 14/7/2022, ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị Bích H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Cùng ngày, bà Phạm Ngọc H có đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tăng số tiền thanh toán giá trị nhà và công sức quản lý, gìn giữ tài sản cho bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Ngọc H, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị Bích H1 trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Hồng L đưa ra các lập luận đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị Bích H1, bà Phạm Ngọc H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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*: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị Bích H1, bà Phạm Ngọc H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị Bích H1 và bà Phạm Ngọc H làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Thế H cho rằng căn nhà đường N (số mới đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do ông H nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Nguyễn Thị M nên ông H khởi kiện yêu cầu bà Phạm Ngọc H và những người cư ngụ tại căn nhà phải di dời và trả lại căn nhà cho ông.

Bà Phạm Ngọc H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do căn nhà đường N do ông Phạm Hồng L (em trai bà H) nhận chuyển nhượng và cho bà H ở tại căn nhà.

Ông Phạm Hồng L xác định nhà đất do ông nhận trực tiếp từ bà Nguyễn Thị M; mẹ ông bà Nguyễn Thị N là người trực tiếp giao dịch và thanh toán tiền nhận chuyển nhượng. Vì vậy, ông L có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận căn nhà đường N thuộc quyền sở hữu của ông, hủy cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Thế H trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất.

[2.2] Nhà đất số đường N (số mới đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Trần Tấn L1, được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9826/98 ngày 05/8/1998. Ngày 21/7/2004, ông L1, bà M lập Hợp đồng mua bán nhà với ông Nguyễn Thế H. Ngày 20/12/2004, ông H được cập nhật sang tên chủ sở hữu đối với căn nhà nêu trên.

[2.3] Bà Nguyễn Thị M, ông Trần Tấn L1 xác định mặc dù hợp đồng mua bán ký kết với ông Nguyễn Thế H nhưng bà M, ông L1 không biết ông H là ai, không giao dịch mua bán và nhận thanh toán từ ông Nguyễn Thế H. Thực chất, căn nhà trước đây bà M, ông L1 của ông Phạm Hồng L với mục đích làm hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng sau đó không thực hiện được nên bà M, ông L1 bán lại cho ông L; bà N (mẹ ông L) là người trực tiếp giao dịch và thanh toán tiền cho vợ chồng bà M. Việc bà M ký giấy mua bán với ông H là do bà N yêu cầu.

Lời trình bày của bà M, ông L1 (bên bán) phù hợp với lời trình bày của ông Phạm Hồng L, bà Nguyễn Thị N, bà Phạm Ngọc H, ông Nguyễn Trung Th đều thống nhất xác định căn nhà số đường N do ông Phạm Hồng L mua; do ông L định cư tại Canada, không đủ điều kiện để đứng tên nhà đất tại Việt Nam nên đã nhờ ông H đứng tên ghi trên hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; sau đó để cho bà H tiếp tục ở lại căn nhà.

Đồng thời cũng phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, cụ thể: Giấy nhận tiền cọc mua bán nhà của bà Nguyễn Thị M ngày 15/6/2003 có nội dung “...Hôm nay ngày 16/6/2003, tôi và gia đình đồng ý bán cho ông Phạm Hồng L căn nhà đường N, Phường 11, quận G, Giấy chứng nhận số 9826/98 ngày 05/8/1998 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giá tiền bán nhà 150.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị N là mẹ ruột của Phạm Hồng L đã giao cho tôi số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, tôi đã nhận đủ số tiền nói trên. Số còn lại là 100.000.000 đồng, ông L phải trả cho tôi trong thời gian

không quá 03 tháng, kể từ ngày ký giấy cọc này... ”; Văn bản ngày 30/6/2003 có nội dung bà Nguyễn Thị M có nhận thêm 50.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị N đợt 2 về việc mua bán nhà cho ông Phạm Hồng L, tại mục ký tên bà Nguyễn Thị N có ghi đợt 2 tôi giao đủ 50.000.000 đồng và người nhận tiền bà Nguyễn Thị M, đồng thời, có ghi tôi Nguyễn Thị M có nhận tiền từ bà Nguyễn Thị N đợt 3 là 50.000.000 đồng, tổng cộng 03 đợt là 150.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị M ký tên.

Bà Nguyễn Thị Bích H1 (chị gái ông Nguyễn Thế H, vợ trước đây của ông Phạm Hồng L) có văn bản không ghi tiêu đề xác nhận tất cả tài sản như nhà B, nhà G và số tiền 12.000 (Canada) là của ông Phạm Hồng L, bà H1 không có quyền tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/01/2015, bà H1 xác nhận nhà G nêu trong văn bản là căn nhà đang tranh chấp. Tại Kết luận giám định số 474/KLGD-TT ngày 05/8/2009 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ viết và chữ ký trên tài liệu Giấy viết tay đứng tên bà Nguyễn Thị Bích H1 ghi ngày 28/02/2006 và chữ viết, chữ ký của bà H1 trên các mẫu so sánh là do cùng một người viết ra. Quá trình giải quyết vụ án, bà H1 xác định văn bản trên được lập ngày 28/02/2006, do bà H1 viết, ký tên nhưng do thời điểm đó bà và ông L mâu thuẫn, ông L ép buộc bà viết văn bản nên bà mới lập văn bản xác nhận nội dung trên. Tuy nhiên, bà H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bị ông L ép buộc. Ngoài văn bản này, quá trình giải quyết vụ án, ông L cung cấp các đoạn ghi âm được bà H1 xác nhận đúng giọng nói của mình thể hiện bà H1 thừa nhận việc ông H đứng tên giùm nhà đất cho ông L.

[2.4] Ông H, bà H1 cho rằng ông H là người bỏ tiền ra mua căn nhà đường N, bà H1 là người trực tiếp giao tiền cho bà M, ông L1 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh; trong khi bà M, ông L1 phủ nhận việc nhận tiền mua bán từ bà H1. Ngoài ra, căn nhà đường N từ năm 1999 đến nay do bà Phạm Ngọc H là người quản lý, sử dụng. Sau khi ông H lập hợp đồng mua bán nhà, bà H (em ruột ông L) vẫn tiếp tục ở lại căn nhà này, đóng thuế nhà đất, xây dựng, sửa chữa nhà nhưng ông H không có ý kiến phản đối. Ông H và bà H không có mối quan hệ thân thích nhưng ông H lại cho bà H ở căn nhà thuộc sở hữu của mình, không buộc bà H phải thanh toán tiền thuê nhà hoặc các chi phí khác là không phù hợp với lẽ thông thường.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ xác định căn nhà đường N do ông Phạm Hồng L bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng, nhờ ông Nguyễn Thế H đứng tên giùm và giao cho bà H quản lý, sinh sống. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định công nhận căn nhà đường N thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Phạm Hồng L (do hiện nay ông L đã đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam), buộc ông L thanh toán cho ông Nguyễn Thế H công sức đứng tên giùm tương ứng với 482.039.352 đồng chênh lệch tăng thêm của tài sản; buộc ông L thanh toán cho bà H công sức quản lý tài sản tương ứng với

482.039.352 đồng chênh lệch tăng thêm của tài sản và tiền sửa chữa nhà 369.603.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ông H, bà H1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Đối với kháng cáo của bà Phạm Ngọc H yêu cầu tăng số tiền công sức quản lý tài sản, tiền sửa chữa nhà buộc ông L phải thanh toán, thấy rằng:

Quá trình xét xử sơ thẩm, bà H xác định số tiền bà dùng để sửa chữa nhà là 369.603.000 đồng. Số tiền này được ông H và ông L thống nhất thừa nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L thanh toán cho bà H 369.603.000 đồng tiền sửa chữa nhà là có căn cứ.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 11/12/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá TĐ thì tổng giá trị nhà đất là 2.078.157.409 đồng; khấu trừ số tiền ông L đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng thì phần chênh lệch tài sản tăng lên là 1.928.157.409 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H là người có công sức trong việc đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; bà H là người có công sức trong việc quản lý nhà nên buộc ông L thanh toán cho ông H, bà H mỗi người một phần công sức tương ứng 25% giá trị chênh lệch tăng thêm của tài sản là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, căn nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông L nhưng ông L đã cho bà H ở từ năm 1999 đến nay, không yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà hoặc các chi phí khác. Bà H đã được hưởng lợi ích từ việc sinh sống tại căn nhà này nên việc bà H yêu cầu được thanh toán thêm tiền quản lý, giữ gìn để làm tăng giá trị tài sản là không có cơ sở chấp nhận.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm, bà H có yêu cầu định giá lại căn nhà đường N, Hội đồng xét xử xét thấy đối với giá trị xây dựng, thời điểm định giá sau thì giá trị tài sản sẽ giảm xuống tương ứng do hư hao nên việc định giá lại phần giá trị xây dựng sẽ bất lợi hơn cho bà H. Đối với giá trị quyền sử dụng đất, với những lý do như đã phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng bà H đã được hưởng lợi ích từ việc sử dụng căn nhà này từ trước đến nay nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L trả cho bà H 482.039.352 đồng công sức quản lý tài sản là phù hợp, đã đảm bảo quyền lợi cho bà H. Mặt khác, trong quá trình thi hành án, các đương sự vẫn được quyền yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp nếu thuộc trường hợp quy định tại Điều 17 Nghị định 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án Dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc định giá lại tài sản tranh chấp.

[2.7] Với những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị Bích H1, bà Phạm Ngọc H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị Bích H1, bà Phạm Ngọc H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Phạm Ngọc H là người cao tuổi nên được miễn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị Bích H1, bà Phạm Ngọc H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 973/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 169, Điều 186 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 9, Điều 159, Điều 160 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 5, khoản 1 Điều 6 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật nhà ở; Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 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; Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà cho ở nhờ của nguyên đơn ông Nguyễn Thế H, yêu cầu bị đơn bà Phạm Ngọc H và những người đang cư ngụ tại căn nhà phải dọn ra khỏi nhà và trả lại căn nhà số đường N (số mới là đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Thế H.

2/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng L:

2.1/. Công nhận căn nhà số đường N (số mới là đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Hồng L.

2.2/. Ông Phạm Hồng L có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch tăng thêm so với số tiền gốc nhận mua bán cho ông H và bà H mỗi người là 482.039.352 (bốn trăm tám mươi hai triệu không trăm ba mươi chín nghìn ba trăm năm mươi hai) đồng.

2.3/. Ông Phạm Hồng L có nghĩa vụ thanh toán tiền sửa chữa nhà cho bà H là 369.603.000 (ba trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm lẻ ba nghìn đồng).

2.4/. Buộc ông Nguyễn Thế H có nghĩa vụ giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9826/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/1998, để ông Phạm Hồng L căn cứ

Bản án này, được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền cập nhật, biến động đứng tên chủ sở hữu ông Phạm Hồng L, đối với căn nhà số đường N (số mới là đường T), Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

3/. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

5/. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thế H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002790 ngày 03/8/2022 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vào phần án phí phải chịu.

Bà Nguyễn Thị Bích H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002791 ngày 03/8/2022 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vào phần án phí phải chịu.

Bà Phạm Ngọc H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

6/. 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 thỏa 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 (6);
- Lưu VP(3), HS(2).16b.TTPT.

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

Hoàng Thanh Dũng