

**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: 206/2020/DS-PT
Ngày 30 - 6 - 2020
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà
và đòi nhà.

**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: Bà Mai Thị Tú Oanh
Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Phương - 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 Văn Vâng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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 268/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và đòi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1279/2018/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2018 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 95/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Nh, sinh năm 1954. (có mặt)

Địa chỉ: đường Th, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Ngh, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ thường trú: đường Ph, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: đường D, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Sin Thoại Kh - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Bùi Công T, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: đường số 6, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Lê Xuân H, sinh năm 1956.

2/. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: T TRL LNE 68512-1445, Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị Ng: Ông Hoàng Công Kh, sinh năm 1973. (có mặt)

Địa chỉ: đường Đ, Phường 9, quận Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: đường số 6, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1943. (chết ngày 26/1/2014)

Địa chỉ: Tổ 7, ấp Ph1, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976. (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1978. (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1979. (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1982. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp Ph1, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

5/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1991. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Th, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông Nguyễn Hữu Tr, sinh năm 1956. (vắng mặt)

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

7/. Ông Hoàng Mạnh S, sinh năm 1932 (chết).

8/. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1945. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường số 6, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/. Ông Nguyễn Tiến Tr, sinh năm 1968. (Cư trú tại Hoa Kỳ)

10/. Trẻ Bùi Công Ch, sinh năm 2000.

11/. Trẻ Bùi Công H, sinh năm 2013.

Cùng địa chỉ: đường số 6, Phường 15, quận G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Bùi Công Ch và Bùi Công H: Ông Bùi Công T, sinh năm 1967. (có mặt)

- Người làm chứng:

1/. Bà Bùi Thị Th, sinh năm 1958. (vắng mặt)

2/. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1955. (có mặt)

Địa chỉ: đường L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- *Người kháng cáo:* Bà Bùi Thị Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Bùi Thị Nh trình bày:

Năm 1998, bà Nh lên Thành phố Hồ Chí Minh thăm người thân và biết được việc bà Nguyễn Thị Ng muốn bán căn nhà số 10/187F1 (Số cũ 55/13 đường L, hiện nay là số 59/13 đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh – theo xác nhận ngày 16/9/2015 của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) để sang Hoa Kỳ định cư. Bà và bà Nguyễn Thị Ng có thỏa thuận giá mua bán căn nhà trên là 13,75 lượng vàng loại 9,5 tuổi. Tại thời điểm đó, bà đang sinh sống ở Kiên Giang, không có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nên có nhờ em ruột là ông Bùi Công T ký tên trên hợp đồng mua bán nhà đất và giấy sang nhượng nhà đất ở với bà Ng và chồng bà Ng là ông Lê Xuân H. Ngày 20/7/1998, bà đặt cọc cho vợ chồng ông H, bà Ng 01 (một) lượng vàng loại 9,5 tuổi và lập hợp đồng mua bán nhà đất với bà Nguyễn Thị Ng. Đến ngày 16/9/1998, bà thanh toán số vàng còn lại là 12,75 lượng vàng loại 9,5 tuổi và lập giấy sang nhượng nhà đất ở với vợ chồng ông H, bà Ng, sau đó hai bên Th ký lại thành giấy sang nhượng nhà đất ở ngày 16/9/1998. Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 20/7/1998 và giấy sang nhượng nhà đất ở lập ngày 16/9/1998 được các bên ký với nhau, không được công chứng, chứng thực.

Năm 2007, bà cùng con gái là Nguyễn Thị Ngọc Đ chuyển lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống và tiến hành thủ tục đăng ký quyền sở hữu căn nhà trên nhưng không tiến hành được. Đến năm 2015 giữa bà và ông T phát sinh mâu thuẫn nên bà đã dọn ra ngoài thuê nhà để ở đến nay.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ tờ kê khai nhà đất năm 1999 do ông Bùi Công T kê khai tại Ủy ban nhân dân Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy bỏ không công nhận giấy mua bán căn nhà số 10/187F1 (Số cũ 55/13 đường L, hiện nay là số 59/13 đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh – theo xác nhận ngày 16/9/2015 của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông Bùi Công T ký tên.

- Yêu cầu Tòa án xác lập quyền sở hữu căn nhà trên cho bà, buộc ông Bùi Công T và gia đình ông T phải dọn đi nơi khác và trả lại phần nhà đang sử dụng cho bà.

Bị đơn ông Bùi Công T trình bày:

Vào năm 1998, ông có mua căn nhà số 10/187F (số nhà hiện nay 59/13) Tổ 19, đường số 6 L, Phường 15, quận G của ông Lê Công H và bà Nguyễn Thị Ng và làm hợp đồng mua bán vào ngày 20/7/1998 với giá là 13,75 lượng vàng loại 9,5 tuổi và đặt cọc trước 1 lượng vàng. Ngày 17/9/1998 ông đã giao số tiền là 59.032.000 đồng, tương đương với số vàng còn lại là 12,75 lượng, bà Ng có làm giấy biên nhận tại mặt sau của hợp đồng mua bán nhà. Trước đó ngày 16/9/1997 bà Ng và ông Th ký lại thành giấy sang nhượng nhà ở, đất ở trước sự chứng kiến của cảnh sát khu vực, tổ dân phố, hàng xóm, ông Nguyễn Tiến Tr là em ruột của bà Ng là người kiểm tiền thay cho bà Ng, từ đó đến nay ông đã nhận nhà và sống tại căn nhà này, có tu bổ sửa chữa trong căn nhà như khoan giếng, lắp đặt đồng hồ điện, thay thế cửa và nội thất, đóng góp các loại quỹ phúc lợi với chính quyền địa phương. Năm 1999, ông có kê khai nhà đất và nộp thuế từ đó đến nay. Do tính chất sự việc kéo dài và thời gian cũng đã lâu, đồng thời nghĩ rằng đây là nhà của mình nên ông không lưu giữ những hóa đơn về việc xây dựng, sửa chữa. Năm 2006, ông cho chị ruột là bà Bùi Thị Nh và con gái vào ở nhờ để tiện việc học hành của cháu, sau đó hai bên có sự bất đồng nên bà Nh đã tranh chấp quyền sở hữu căn nhà này với ông, do đó ông không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Hiện tại ông và vợ con vẫn đang sinh sống tại đây. Ông đề nghị Tòa xác lập quyền sở hữu của ông đối với căn nhà, nếu trong trường hợp Tòa án không công nhận quyền sở hữu nhà cho ông thì ông đề nghị tính chi phí xây dựng sửa chữa, ước tính tiền công sức xây dựng sửa chữa, khoảng 380.000.000 (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

Ngày 22/8/2017 ông Bùi Công T có “Đơn đề nghị thẩm định tài sản” gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào Quyết định định giá tài sản và thành lập hội đồng định giá nhà nước; Biên bản định giá tài sản số 476/2018/BBĐG, ngày 27/4/2018, Hội đồng định giá đã tham khảo giá thị trường và ước tính đơn giá đất tại thời điểm định giá tổng giá trị giá đất và giá trị nhà là 2.944.662.889 đồng (Hai tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm tám mươi chín đồng). Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại buổi định giá tài sản Th, đồng ý với giá do Hội đồng định giá đã định và không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T yêu cầu Tòa án công nhận công sức quản lý sử dụng sửa chữa căn nhà tranh chấp nêu trên với $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà sau khi trừ đi số tiền gốc mua nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Năm 1998 vợ chồng ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị Ng đi định cư ở Hoa Kỳ, trước khi rời Việt Nam ông H và bà Ng có nhu cầu bán lại căn nhà nói trên thông qua người môi giới và bà Nh đã đồng ý mua căn nhà trên với giá 13,75 lượng vàng 9,5 tuổi. Sau đó bà Nh đặt cọc trước cho gia đình ông H và bà Ng 01 lượng vàng 9,5 tuổi vào ngày 20/7/1998 cho em ruột bà Ng là ông Nguyễn Tiến Tr đứng ra nhận, đến ngày 16/9/1998 bà Nh giao tiếp số tiền còn lại là 12,75 lượng vàng 9,5 tuổi cũng do em trai bà Ng là Nguyễn Tiến Tr nhận cùng với một số người thân của bà Nh làm chứng. Vào thời điểm trên giao dịch mua bán, ông Lê Xuân H không có nhà, khi ông

H về thì bà Ng có đưa giấy tờ mua bán nhà cho ông coi và nói em trai bà Ng là Nguyễn Tiến Tr đã nhận tiền từ tay bà Nh. Ông H có thắc mắc vì sao bà Nh mua bán nhà mà giấy tờ đứng tên ông Bùi Công T, bà Ng trả lời do bà Nh quê ở Kiên Giang và chưa có hộ khẩu thành phố nên không đứng tên được, bà để em ruột là ông Bùi Công T đứng tên giùm, khi giao tiền ông T chỉ ngồi nhìn và sau đó ký tên vào giấy mua bán, bà Nh ký phần phía dưới của giấy mua bán. Sau khi nhận tiền ông H, bà Ng ký tên rồi giao giấy tờ lại cho bà Nh chứ không giao cho ông T, ông H, bà Ng khẳng định khi mua bán căn nhà trên chỉ giao dịch với bà Nh chứ không biết ông T là ai. Từ những nguyên nhân trên đề nghị Tòa án tuyên buộc ông T phải trả lại căn nhà cho bà Bùi Thị Nh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Tr có bản tường trình ý kiến như sau: Năm 1990 ông có bán cho ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị Ng căn nhà của ông tại địa chỉ số 10/187F (số nhà hiện nay 59/13) Tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, trước khi đi định cư ở Hoa Kỳ ông H bà Ng đã bán nhà cho bà Bùi Thị Nh, ngoài ra không bán cho ai khác. Vì lý do ở xa nên ông Tr xin vắng mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1 gồm ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2 là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có bản tự khai như sau:

Các ông bà là con riêng của ông Nguyễn Văn T1, ông Tác và bà Nh chung sống và có 01 con chung là Nguyễn Thị Ngọc Đ. Bà Nh ở Kiên Giang cùng với gia đình các ông bà, vì chưa có hộ khẩu Thành phố Hồ Chí Minh, nên bà Nh không đứng tên mua nhà được và bà có nhờ người em ruột tên Bùi Công T đứng tên giùm, để ông T ở nhờ trong căn nhà trên. Các ông bà không tranh chấp gì đối với tài sản là căn nhà số 10/187F (số nhà hiện nay 59/13) Tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Các ông bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Tr có bản tự khai trình bày:

Ông là em của bà Nguyễn Thị Ng. Nguyên căn nhà số 10/187F (số nhà hiện nay 59/13) Tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, nguồn gốc trước đây là của ông Hoàng Mạnh S, sau đó ông S bán lại cho ông Nguyễn Văn Tr sau đó ông Tr bán lại cho bà Nguyễn Thị Ng, năm 1998 bà Ng bán lại cho bà Bùi Thị Nh, nhưng bà Nh đã nhờ người em ruột tên Bùi Công T đứng tên giùm và cho ở nhờ. Việc mua bán giữa bà Ng và bà Nh ông không nhớ rõ ngày tháng năm nào vì thời gian đã lâu. Nhưng quá trình giao dịch và nhận tiền bán căn nhà trên thì ông là người trực tiếp đứng ra nhận tiền từ tay của bà Nh, sau đó bà Nh nhờ người em ruột là ông T đứng tên giùm, vì lý do ở xa ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình điều tra, giải quyết, xét xử của Tòa án.

Người làm chứng bà Bùi Thị Th trình bày:

Bà là cháu họ của bà Nh và ông T, khi bà Nh có nhu cầu mua nhà, chính bà là người giới thiệu cho bà Nh mua căn nhà của ông H, bà Ng. Tại thời điểm đó, ông T

không có nhà ở nên đang ở nhờ trong nhà bà. Bà là người cùng bà Nh trực tiếp kiểm tiền để thanh toán cho ông H, bà Ng. Đồng thời bà là người yêu cầu bà Nh phải ký tên trong hợp đồng mua bán chứ không để cho ông T thay mặt ký tên hoàn toàn. Do bà Nh không có hộ khẩu ở thành phố nên mới nhờ ông T đứng tên dùm, nay ông T có ý định tranh chấp nhà với bà Nh, gây bất bình trong họ hàng và những người biết về việc mua bán nêu trên. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Nh.

Người làm chứng bà Nguyễn Văn Th1 trình bày:

Ông là hàng xóm của của ông Bùi Công T, ông đã sinh sống tại khu phố này trên 30 năm, theo ông thấy thì căn nhà đang tranh chấp trên đến thời điểm hiện nay không có sửa chữa, thay đổi hiện trạng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1274/2015/DSST ngày 26/11/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – bà Bùi Thị Nh.

- Bà Bùi Thị Nh được sở hữu căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường L, Phường 15, quận G (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận G lập, được kiểm tra nội nghiệp ngày 14/1/2008). Bà Bùi Thị Nh được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chủ quyền nhà theo quy định của pháp luật.

- Buộc gia đình Ông Bùi Công T, bà Vũ Thị T phải giao trả lại phần nhà đang sử dụng trong căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường L, Phường 15, quận G cho bà Bùi Thị Nh.

- Hủy bỏ tờ kê khai nhà đất ngày 2 tháng 8 năm 1999 do ông Bùi Công T kê khai tại Ủy ban nhân dân Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy bỏ giấy sang nhượng nhà đất ở đối với căn nhà số 10/187F1 (số cũ 55/13 đường L, hiện nay là số 59/13 đường L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh – theo xác nhận ngày 16/9/2015 của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 16 tháng 9 năm 1998 giữa ông Lê Xuân H, bà Nguyễn Thị Ng và ông Bùi Công T.

2/ Bác yêu cầu phản tố của ông Bùi Công T về việc buộc bà Bùi Thị Nh phải giao trả lại phần nhà đang sử dụng trong căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường L, Phường 15, quận G cho ông Bùi Công T.

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

Ngày 01/12/2015, bị đơn ông Bùi Công T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 298/2016/DS- PT ngày 06/12/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Công T. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 1274/2015/DS-ST ngày 26/11/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí

Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1279/2018/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 129; Điều 117; Điều 118; Điều 223 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Nh.

- Công nhận căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận G lập, được kiểm tra nội nghiệp ngày 14/1/2008) là thuộc sở hữu của bà Bùi Thị Nh. Bà Bùi Thị Nh được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chủ quyền nhà theo quy định của pháp luật.

- Buộc gia đình ông Bùi Công T, bà Vũ Thị T và những người đang sử dụng phải giao trả căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Bùi Thị Nh trong thời hạn một tháng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 20/7/1998; “Giấy sang nhượng nhà đất ở” ngày 16 tháng 9 năm 1998 đối với căn nhà số 10/187F1 (số cũ 55/13 L, hiện nay là số 59/13 tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh - theo xác nhận ngày 16/9/2015 của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) lập giữa ông Lê Xuân H, bà Nguyễn Thị Ng và ông Bùi Công T là giả tạo nên vô hiệu.

2/. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Công T về việc yêu cầu công nhận căn nhà số 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc sở hữu của ông Bùi Công T.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Công T về yêu cầu xem xét công sức bảo quản, gìn giữ đối với căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận G lập, được kiểm tra nội nghiệp ngày 14/01/2008).

- Bà Bùi Thị Nh phải giao cho ông Bùi Công T số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng là phần công sức ông T đã đóng góp trong phần tăng giá trị đối với căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận G lập, được kiểm tra nội nghiệp ngày 14/01/2008).

- Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nh không thi hành khoản tiền nêu trên thì bà Nh còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng

với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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 24/9/2018, nguyên đơn bà Bùi Thị Nh kháng cáo không đồng ý phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc bà phải thanh toán cho bị đơn số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ngày 28/9/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 52/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Bùi Thị Nh vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà phải thanh toán cho ông Bùi Công T số tiền 1.000.000.000 đồng công sức đóng góp trong việc làm tăng giá trị nhà.

Bị đơn ông Bùi Công T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Bùi Thị Nh thanh toán cho ông Bùi Công T 1.000.000.000 đồng là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Bùi Thị Nh thanh toán cho ông Bùi Công T công sức giữ gìn, quản lý tài sản là 450 triệu đồng.

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 52/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/9/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Nh làm trong hạn luật định nên kháng nghị, kháng cáo hợp lệ, được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Bùi Thị Nh khởi kiện yêu cầu ông Bùi Công T trả lại quyền sở hữu căn nhà số 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 20/7/1998, Giấy sang nhượng đất ở ngày 16/9/1998 và Tờ kê khai nhà đất năm 1999 liên quan đến căn nhà

nêu trên. Bị đơn ông Bùi Công T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nh, đề nghị được công nhận quyền sở hữu nhà đất nêu trên.

[2.2] Bà Nh trình bày nguồn gốc quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nêu trên là của ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị Ng. Trước khi đi định cư tại nước ngoài, ông H, bà Ng đã sang nhượng lại bà cho Bùi Thị Nh; bà Nh nhờ em trai là ông Bùi Công T đứng tên giữ. Lời trình bày của bà Nh phù hợp với lời trình bày của ông H, bà Phượng (người chuyển nhượng), xác định ngày 20/7/1998 ông H, bà Phượng bán cho bà Nh căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 - L với giá 13,75 lượng vàng, đặt cọc trước 01 lượng vàng, đến ngày 16/9/1998 giao tiếp 12,75 lượng vàng; bà Nh để em trai là ông Bùi Công T đứng tên giữ vì không có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh (BL165-167, 254-255). Ông Nguyễn Tiến Tr – em bà Ng là người ký tên chứng kiến việc giao nhận 12,75 lượng vàng có lời khai xác định bà Nh là người trực tiếp giao vàng cho bà Ng (BL19, 174). Ông Nguyễn Văn Th là người chứng kiến việc mua bán, có ký tên trong Hợp đồng mua bán ngày 20/7/1998 xác định người mua nhà của bà Ng là bà Bùi Thị Nh. Do đó, có đủ cơ sở để xác định bà Bùi Thị Nh chính là người giao dịch và thanh toán 13,75 lượng vàng để nhận chuyển nhượng căn nhà số 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 - L. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Nh; công nhận quyền sở hữu nhà của bà Bùi Thị Nh, buộc ông Bùi Công T phải hoàn trả lại căn nhà cho bà Nh là có căn cứ.

[2.3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà Bùi Thị Nh đối với việc thanh toán công sức giữ gìn, quản lý tài sản cho bị đơn, thấy rằng:

Bị đơn ông Bùi Công T cho rằng căn nhà tranh chấp do ông bỏ tiền ra mua, thuộc quyền sở hữu của ông nên ông chỉ có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận quyền sở hữu căn nhà mà không yêu cầu về việc tính công sức giữ gìn, quản lý tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy việc tính công sức giữ gìn, quản lý tài sản cho bị đơn không phụ thuộc vào việc bị đơn có yêu cầu phản tố được nhận công sức đóng góp hay không vì yêu cầu phản tố đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà lớn hơn yêu cầu phản tố về việc tính công sức giữ gìn, quản lý tài sản. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại nhà đất đang sử dụng mà xét thấy bị đơn có công sức đóng góp trong việc quản lý, giữ gìn căn nhà thì Tòa án vẫn phải xem xét công sức đóng góp cho bị đơn. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn mới đưa ra yêu cầu được nhận công sức đóng góp, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem xét giải quyết, thuộc trường hợp vượt quá yêu cầu phản tố ban đầu là không có cơ sở chấp nhận.

Về công sức đóng góp của bị đơn, nội dung kháng nghị và kháng cáo cho rằng bị đơn không có công sức đóng góp trong việc quản lý, tu bổ căn nhà. Hội đồng xét xử xét thấy: Nhà đất hiện chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Bị đơn là người đứng tên trong các thỏa thuận mua bán, cụ thể là “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 20/7/1998, “Giấy sang nhượng nhà đất ở” ngày 16/9/1998 có xác nhận của UBND Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là

văn bản xác thực tính hợp lệ của việc mua bán. Sau khi nhận chuyển nhượng, bị đơn chính là người quản lý, sử dụng căn nhà từ năm 1998 đến khi xảy ra tranh chấp vào năm 2006. Trong quá trình sử dụng, ông T là người đứng tên kê khai nhà đất năm 1999 tại UBND Phường 15, đồng thời tiến hành thỏa thuận xác định ranh đất với các hộ dân xung quanh; thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước (BL50-54, 57-58). Trong khi đó, bà Nh không có bất cứ một hành vi nào làm căn cứ xác lập quyền sở hữu cho đến khi có tranh chấp năm 2006. Những văn bản do ông Bùi Công T đứng tên, kê khai nêu trên và các hoạt động thực tế như kê khai, ký giáp ranh, đóng thuế, xin giấy phép xây dựng chính là căn cứ pháp lý xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất; từ đó nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho nguyên đơn. Trường hợp không có các hoạt động thực tế nêu trên, việc nhận chuyển nhượng của bà Nh chỉ trên cơ sở lời khai của các bên đương sự, chưa đủ căn cứ để nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho bà Nh. Vì vậy, cần phải nhìn nhận công sức đóng góp của bị đơn trong việc quản lý, sử dụng và xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà.

Bị đơn yêu cầu được tính công sức đóng góp bằng $\frac{1}{2}$ mức chênh lệch tăng thêm của tài sản, tương ứng 1.233.081.445 đồng là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 1.000.000.000 đồng công sức; bị đơn đồng ý và không kháng cáo, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận mức thanh toán này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 450.000.000 đồng tiền công sức giữ gìn, quản lý tài sản. Tuy nhiên mức thanh toán đại diện Viện kiểm sát đưa ra là không có cơ sở xác định, đồng thời cũng không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của bà Bùi Thị Nh; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà Bùi Thị Nh là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 12 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 117, Điều 118, Điều 223 Bộ luật dân sự 2015; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 52/QĐKNPT-VKS-DS ngày

28/9/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Nh.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1279/2018/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Nh.

- Công nhận căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận G lập, được kiểm tra nội nghiệp ngày 14/1/2008) là thuộc sở hữu của bà Bùi Thị Nh. Bà Bùi Thị Nh được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chủ quyền nhà theo quy định của pháp luật, sau khi đã thực hiện xong các nghĩa vụ thanh toán của bản án.

- Buộc gia đình ông Bùi Công T, bà Vũ Thị T và những người đang sử dụng phải giao trả căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Bùi Thị Nh trong thời hạn một tháng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 20/7/1998; “Giấy sang nhượng nhà đất ở” ngày 16/9/1998 đối với căn nhà số 10/187F1 (số cũ 55/13 L, hiện nay là số 59/13 tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh - theo xác nhận ngày 16/9/2015 của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh) lập giữa ông Lê Xuân H, bà Nguyễn Thị Ng và ông Bùi Công T là giả tạo nên vô hiệu.

2/. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Công T về việc yêu cầu công nhận căn nhà số 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc sở hữu của ông Bùi Công T.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Công T về yêu cầu xem xét công sức bảo quản, gìn giữ đối với căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận G lập, được kiểm tra nội nghiệp ngày 14/01/2008).

- Bà Bùi Thị Nh phải thanh toán cho ông Bùi Công T số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng là phần công sức ông T đã đóng góp trong phần tăng giá trị đối với căn nhà 10/187F (hiện là số 59/13) tổ 19, đường số 6 - L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận G lập, được kiểm tra nội nghiệp ngày 14/01/2008).

- Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nh không thi hành khoản tiền nêu trên thì bà Nh còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3/. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 1279/2018/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Nh được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Bùi Thị Nh 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0049817 ngày 01/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

5/. 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 quy định tại các Điều 6,7 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (13);
- Lưu VP(3), HS(2).23b.

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

Hoàng Thanh Dũng