

Bản án số: 138/2021/DS-PT

Ngày: 01/02/2021

V/v Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ,  
đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa:* Ông Lê Ngọc Tường

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Vũ Thị Thu Hương

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 25/01/2021 và ngày 01/02/2020, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 567/2020/TLPT-DS ngày 10/11/2020, về việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ, đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 294/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2021/QĐ-PT ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng Xuân D, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 532 đường PVB, Phường MH, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Lưu Thị N, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: số 827 đường NVQ, Khu phố H, phường ĐHT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2019).

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số 116/887 đường NK, Phường B, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 9/11 đường QT, Phường MB, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2008).

Địa chỉ: 736/106 LTĐ, Phường ML, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông Hoàng Hữu D1, sinh năm 1955

2.4. Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1968

2.5. Trẻ Hoàng Trần Anh T1, sinh năm 2007

Cùng địa chỉ: Số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trẻ Hoàng Trần Anh T1 có ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T đại diện là giám hộ đương nhiên.

*Người đại diện hợp pháp của ông Hoàng Hữu D1, Bà Trần Thị Ngọc T:* Ông Trịnh Minh T2, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Số 16 NQV, phường AP, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Hữu D1:* Ông Nguyễn D2, Luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên DN, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Trịnh Thị Thúy H2, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 532 đường PVB, Phường MH, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H2:* Bà Lưu Thị N, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số 827 đường NVQ, Khu phố H, phường ĐHT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2019).

3.2. Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư KTT

Địa chỉ trụ sở: 86 cư xá NVT, đường NVT, Phường MB, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KTT:* Ông Nguyễn Đình Đ, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: số 54/36 TSN, phường TSN, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 457/30 đường THĐ, Phường CK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2019) (có mặt).

4. *Người làm chứng:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Số 451/16/22 đường PTH, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. *Người kháng cáo:* Ông Đặng Xuân D và ông Hoàng Hữu D1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Đơn khởi kiện ngày 26/8/2008; Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ngày 27/10/2016 của ông Đặng Xuân D; các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ủy quyền cho bà Lưu Thị N đại diện trình bày:

Vào tháng 3 năm 2008, ông Đặng Xuân D có mua căn nhà số 33 Đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Tiến D3 và bà Nguyễn Thị Mỹ H3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất lập ngày 12 và 13/3/2008 có chứng nhận của Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh và được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp xác nhận thay đổi về chủ sở hữu sang tên ông Đặng Xuân D ngày 21/3/2008. Tuy nhiên, bản chính chủ quyền nhà ông D đã làm mất.

Trước khi ký hợp đồng mua bán căn nhà nói trên, phía người bán là ông Nguyễn Tiến D3 và bà Nguyễn Thị Mỹ H3 cũng đã thông báo cho ông Đặng Xuân D biết căn nhà này trước đây do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B thuê từ ngày 01/01/2007 đến ngày 01/01/2008, thời hạn thuê đã hết và các ông bà trên có xin thêm một thời gian ngắn, khi nào cần thì lấy lại và ông Đặng Xuân D cũng đồng ý cho ông H và bà B tiếp tục ở. Đến tháng 7/2008, do có nhu cầu về chỗ ở nên ông Đặng Xuân D đã gửi thông báo cho ông H và bà B yêu cầu giao trả nhà nhưng ông H và bà B không đồng ý. Vì vậy, ngày 26/8/2008 ông D khởi kiện tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ đối với ông H và bà B.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện, ông Đặng Xuân D biết được ông H và bà B đã nhận một số tiền hỗ trợ từ người đại diện của ông Đặng Xuân D là 550.000.000 đồng nên đã bàn giao nhà và hiện có gia đình ông Hoàng Hữu D1, bà Trần Thị Ngọc T và con trai đang ở trong căn nhà trên. Tuy nhiên, ông Đặng Xuân D khẳng định chỉ khởi kiện tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ đối với ông H, bà B và không biết gì về thỏa thuận giữa người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Xuân D với ông H, bà B. Ông Đặng Xuân D không có giao tiền cho ông H và bà B để nhận nhà. Việc ông Hoàng Hữu D1, bà Trần Thị Ngọc T chiếm hữu, sử dụng nhà đất tại số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đặng Xuân D là không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, ngày 27/10/2016 ông Đặng Xuân D bổ sung yêu cầu khởi kiện tranh chấp đòi tài sản đối với ông Hoàng Hữu D1, bà Trần Thị Ngọc T và con trai của ông D1, bà T phải trả lại nhà đất nêu trên. Đồng thời, do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B hiện không còn ở trong căn nhà nên ông Đặng Xuân D rút lại yêu cầu khởi kiện tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ đối với ông H và bà B.

Nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn do không có ký kết hợp đồng và bị đơn cũng không xuất trình được bản chính của hợp đồng mua bán nhà. Nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu gì về yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư KTT đối với ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T do không có liên quan.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H1 đại diện trình bày:

Năm 2007, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B đứng nguyên đơn khởi kiện bị đơn là ông Đinh Quang H4 và bà Vũ Thị Hương L yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV giữa hai bên; đồng thời yêu cầu bà L, ông H4 trả lại số tiền đặt cọc 2.250.000.000 đồng cùng với số tiền nợ là 866.500.000 đồng, tổng cộng là 3.115.500.000 đồng. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Đặng Xuân D được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện và có yêu cầu độc lập đối với ông H, bà B về việc đòi nhà cho ở nhờ.

Tại phiên Tòa sơ thẩm ngày 26/8/2013, nguyên đơn ông H, bà B đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà L, ông H4, Tòa án đã đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B và ông H. Bản án dân sự sơ thẩm số 476/2013/DS-ST ngày 26/8/2013 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp tại phần quyết định đã ghi nhận sự thỏa thuận của ông Đặng Xuân D (do ông Trần Văn N đại diện) với ông H, bà B về việc ông Đặng Xuân D sẽ hỗ trợ cho ông H, bà B số tiền 550.000.000 đồng; ngược lại, ông H và bà B có trách nhiệm giao căn nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV cho ông Đặng Xuân D. Thực hiện thỏa thuận này, ông H, bà B đã nhận số tiền 550.000.000 đồng từ người đại diện của ông Đặng Xuân D và đã giao căn nhà 33 đường số H, Phường M, Quận GV cho người giao tiền lúc đó nhưng không nhớ rõ là ai. Tại thời điểm đó, hai bên có lập văn bản giao nhận tiền và bàn giao nhà; ông H bà B có giữ một bản nhưng sau đó đã để thất lạc nên không cung cấp được các tài liệu này cho Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 476/2013/DS-ST ngày 26/8/2013 bị kháng cáo, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm tuyên hủy Bản án sơ dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung (Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2014/DSPT ngày 21/01/2014).

Trong quá trình giải quyết lại vụ án, tại bản tự khai ngày 26/9/2016, ông H bà B xác định đã rút toàn bộ các yêu cầu khởi kiện, không còn bất kỳ tranh chấp nào khác. Đối với yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ của ông Đặng Xuân D thì ông H, bà B xác định đã nhận tiền hỗ trợ và dọn đi khỏi căn nhà trên nên không đồng ý với yêu cầu này của ông Đặng Xuân D. Còn việc tranh chấp giữa ông D và người đã trả tiền cho ông H, bà B như thế nào thì họ tự giải quyết.

Tại Đơn phản tố của bị đơn ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T ngày 19/11/2019 và các văn bản trình bày ý kiến, Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 12/6/2020, bị đơn ủy quyền cho ông Cao Phúc T đại diện trình bày:

Trong vụ kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà do ông H, bà B khởi kiện lúc ban đầu vào khoảng năm 2007 - 2008, lúc đó ông D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập đòi nhà cho ở nhờ. Ông H, bà B kiện đòi bị đơn là ông Đinh Quang H4 và bà Vũ Thị Hương L (chủ cũ nhà số 33) là người đã cho mình thuê nhà phải thanh toán quyền lợi của ông H, bà B thì họ mới giao nhà. Lúc này, ông D là người đã mua nhà thông qua người đại diện là ông Ngôn, tại phiên tòa đồng ý hỗ trợ số tiền 550.000.000 đồng cho ông H, bà B để họ rút đơn kiện và giao nhà. Lẽ ra, ông D phải là người thực hiện nghĩa vụ giao số tiền trên cho ông H, bà B nhưng do trước đó và với việc Tòa án đang giải quyết tranh chấp thì ông D cũng tìm người mua nhà. Ông D1, bà T đồng ý mua nhà trong tình trạng đang tranh chấp và đồng ý hỗ trợ người đang ở trong nhà để lấy nhà nên mới có việc hợp đồng mua bán có thỏa thuận bên mua sẽ chịu trách nhiệm hỗ trợ để ông H, bà B giao nhà. Như vậy, chính ông D1, bà T là người đã thay ông D thực hiện nghĩa vụ với ông H, bà B, là điều kiện để ông H, bà B rút đơn khởi kiện và bàn giao nhà. Điều này giải thích cho việc ông D1, bà T giao cho ông H, bà B số tiền 550.000.000 đồng và nhận nhà ở trong khi chờ ký công chứng hợp đồng mua bán chứ không phải là chiếm hữu, sử dụng nhà bất hợp pháp như phía nguyên đơn trình bày.

Hợp đồng mua bán nhà ngày 12/9/2013 được ký giữa ông D và ông D1, đồng thời ông D1 đã giao cho ông D số tiền 750.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng; ông Trần Văn N, là người đại diện của ông D có chứng kiến việc ký hợp đồng và giao tiền. Ông Ngôn không phải là người ký bán nhà nên không có việc ông Ngôn vượt quá phạm vi ủy quyền như nguyên đơn trình bày. Đến hẹn công chứng, qua kiểm tra trên hệ thống của Phòng công chứng cho thấy nhà vẫn còn bị ngăn chặn nên không công chứng được hợp đồng và chính trong giai đoạn này, phía ông D1, bà T đã làm thất lạc bản chính hợp đồng mua bán nhà.

Hiện nay, căn nhà trên không còn bị áp dụng biện pháp ngăn chặn nên phía ông D1, bà T không đồng ý yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn vì những lý do đã trình bày trên; đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận và cho tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ký ngày 12/9/2013. Phía ông D1, bà T sẽ giao số tiền còn lại sau khi hoàn tất thủ tục mua bán và có tính phần chênh lệch do trượt giá cho nguyên đơn tính theo giá trị thực tế căn nhà tại thời điểm hiện nay theo biên bản ghi nhận ngày 12/3/2020.

Ngoài ra, sau khi ông H và bà B bàn giao nhà thì ông Hoàng Hữu D1 có ký hợp đồng với công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng KTT để sửa chữa căn nhà trên. Do có phát sinh tranh chấp nên ông D1 chỉ mới tạm ứng một phần chi phí, số còn lại vẫn chưa thanh toán. Vì vậy, ông D1 và bà T đồng ý sẽ thanh toán số tiền thi công, sửa chữa nhà và lãi suất chậm thanh toán theo yêu cầu của Công ty KTT.

Trường hợp ông D không tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu ông D phải hoàn trả các khoản:

1. Tiền nhà đã thanh toán đợt 1 là 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu đồng);
2. Tiền hỗ trợ ông H, bà B là 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng;
3. Chi phí thi công, sửa chữa nhà là 397.800.000 đồng;
4. Tiền bồi thường thiệt hại do không tiếp tục thực hiện hợp đồng là 3.384.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Thúy H2 ủy quyền bà Lưu Thị N đại diện thống nhất với các ý kiến và yêu cầu của ông Đặng Xuân D.

Tại Đơn yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KTT (sau đây viết tắt là Công ty KTT) ngày 24/02/2019 và tại các bản tự khai ông Nguyễn Đình Đ đại diện trình bày:

Công ty KTT ký hợp đồng nhận thi công sửa chữa công trình nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV với ông Hoàng Hữu D1, giá trị hợp đồng là 397.800.000 đồng và đã thực hiện theo đúng hợp đồng. Ông D1 đã ứng trước 10% giá trị hợp đồng với số tiền là 39.890.000 đồng, số tiền 358.020.000 đồng còn lại chưa thanh toán với lý do nhà đang tranh chấp. Vì vậy, Công ty KTT yêu cầu độc lập yêu cầu ông D1 và bà T thanh toán số tiền gốc còn thiếu là 358.020.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ tháng 11/2013 đến tháng 11/2018 là 60 tháng với mức lãi suất 1%/tháng thành tiền là 214.812.000 đồng. Tổng cộng ông D1 phải thanh toán là 572.832.000 đồng; không yêu cầu tính tiền lãi phát sinh kể từ tháng 12/2018 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Người làm chứng ông Trần Văn N trình bày:

Trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ việc tranh chấp liên quan đến căn nhà ông D đã mua nhưng chưa nhận được nhà (khi đó ông Ngôn đang là người đại diện cho ông D) thì ông D có cho ông Ngôn biết đã tìm được người mua nhà; người mua cũng biết tình trạng nhà đang bị tranh chấp và đồng ý nhận trách nhiệm hỗ trợ cho người đang ở trong nhà để nhận nhà. Chính vì vậy, tại phiên tòa sơ thẩm ông D (do ông Ngôn đại diện) đưa ra ý kiến sẽ hỗ trợ ông H, bà B số tiền 550.000.000 đồng để ông H, bà B rút đơn khởi kiện, bàn giao nhà. Sau phiên tòa, ông Ngôn được biết ông H, bà B đã nhận tiền hỗ trợ và bàn giao nhà nhưng vì ông Ngôn không tham gia, không chứng kiến nên không biết ai đưa tiền hỗ trợ và ông H, bà B bàn giao nhà cho ai. Sau đó, ông D có nhờ ông Ngôn cùng đi gặp người mua nhà để ký hợp đồng mua bán. Ông Ngôn xác nhận có thấy ông D và ông D1 ký hợp đồng và giao tiền nên ông Ngôn có xác nhận nội dung chứng kiến việc giao tiền nhưng còn cụ thể giao số tiền bao nhiêu thì ông không biết vì không tham gia vào việc kiểm đếm giao nhận tiền.

Tại bản án sơ thẩm số 294/2020/DS-ST ngày 17/9/2020, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ giữa nguyên đơn là ông Đặng Xuân D với bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B.

2. Chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn là ông Đặng Xuân D.

Buộc bị đơn là ông Hoàng Hữu D1, bà Trần Thị Ngọc T và trẻ Hoàng Trần Anh T1 (do ông D1, bà T là người giám hộ) phải giao trả lại nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Xuân D ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T về việc yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 12/9/2013.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T về việc buộc ông Đặng Xuân D trả số tiền mua nhà đợt 1 là 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng) và khoản bồi thường thiệt hại là 3.384.000.000đ (ba tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu đồng), tổng cộng là 4.134.000.000đ (bốn tỷ một trăm ba mươi bốn triệu đồng).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Hoàng Hữu D1 và Trần Thị Ngọc T.

Buộc ông Đặng Xuân D trả cho ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T số tiền đã hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B là 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền thi công sửa chữa nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh là 397.800.000đ (ba trăm chín mươi bảy triệu tám trăm ngàn đồng). Tổng cộng ông D phải trả cho ông D1 và bà T là 947.800.000đ (chín trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm ngàn đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KTT.

Buộc ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KTT tiền thi công sửa chữa nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh là 358.020.000đ (ba trăm năm mươi tám triệu không trăm hai mươi ngàn đồng) và tiền lãi chậm thanh toán là 214.812.000đ (hai trăm mười bốn triệu tám trăm mười hai ngàn đồng), tổng cộng là 572.832.000đ (năm trăm bảy mươi hai triệu tám trăm ba mươi hai ngàn đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ không thi hành thì người có nghĩa vụ còn phải trả 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch; 26.913.300đ (hai mươi sáu triệu chín trăm mười ba ngàn ba trăm đồng) tiền án phí đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện với Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KTT và 112.133.200đ (một trăm mười hai triệu một trăm ba mươi ba ngàn hai trăm đồng) tiền án phí đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Ông D1, bà T được khấu trừ vào số tiền 31.467.000đ (ba mươi một triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0025168 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đặng Xuân D phải chịu tiền án phí là 40.434.000đ (bốn mươi triệu bốn trăm ba mươi bốn ngàn đồng) đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện đối với ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T; được khấu trừ vào số tiền 50.000đ (năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí ông D đã nộp theo biên lai thu tiền số 009002 ngày 05/9/2008 và số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí ông D đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0017141 ngày 27/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KTT số tiền 13.456.640đ (mười ba triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn sáu trăm bốn mươi đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0000583 ngày 26/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/9/2020, nguyên đơn ông Đặng Xuân D và ngày 06/10/2020, bị đơn ông Hoàng Hữu D1 nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn ông Đặng Xuân D ủy quyền cho bà Lưu Thị N đại diện kháng cáo không đồng ý trả cho ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T số tiền ông Hoàng Hữu D1 đã hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B là 550.000.000 đồng và số tiền thi công sửa chữa nhà nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh là 397.800.000 đồng, với lý do:

Ông D không biết ông D1 và bà T là ai. Đến tháng 8/2016, sau khi Tòa án nhân dân quận Gò Vấp thụ lý lại vụ án thì ông D mới biết ông D1 và bà T là người ở trái phép trong căn nhà của ông D. Việc hỗ trợ số tiền 550.000.000 đồng giữa ông D1 và bà B, ông H có lập 02 giấy biên nhận tiền lần 1 vào ngày 11/9/2013 với số tiền 500.000.000 đồng và lần 2 vào ngày 26/9/2013 với số tiền 550.000.000 đồng (ngày 30/9/2013 có nhận 50.000.000 đồng). Tổng cộng 02 lần là 1.110.000.000 đồng. Ngoài ra, 02 giấy nhận tiền ghi hai ngày khác nhau của ông D1 và không ghi rõ nội dung nhận tiền với mục đích gì. Mặc khác, ông D chỉ ký giấy ủy quyền cho ông Trần Văn N đại diện tham gia tố tụng đối với vụ án chứ không ủy quyền cho ông Trần Văn N tự giải quyết mọi vấn đề đối với tài



sản đang tranh chấp và ông D1, bà T giao tiền hỗ trợ cho ông H, bà B thì ông D cũng không biết.

Do ông D1 và bà T là những người ở trái phép tại nhà của ông D nên việc ông D1 và bà T yêu cầu ông D phải trả số tiền thi công sửa chữa nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh là 397.800.000 đồng là không liên quan đến ông D. Nếu có phát sinh tranh chấp thì yêu cầu Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KTT khởi kiện ông D1 và bà T trong vụ án khác.

+ Bị đơn ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T cùng ủy quyền cho ông Trịnh Minh T2 đại diện đại diện kháng cáo:

Không đồng ý giao trả lại nhà, đất số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Xuân D và yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa ông Đặng Xuân D và ông Hoàng Hữu D1 ngày 12/9/2013.

Trường hợp, không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà thì ông D phải trả cho ông D1 và bà T số tiền ông D1 đã hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B là 550.000.000 đồng và ông D phải trả số tiền mua nhà đợt 1 là 750.000.000 đồng; khoản bồi thường thiệt hại là 3.384.000.000 đồng, tổng cộng là 4.134.000.000 đồng hoặc yêu cầu tính trượt giá số tiền ông D1 đã giao cho ông D theo Hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 12/9/2013, số tiền đợt 1 là 750.000.000 đồng và số tiền ông D1 đã hỗ trợ cho ông H và bà B dọn ra khỏi nhà là 550.000.000 đồng theo giá trị nhà đất là 6.500.000.000 đồng.

Đồng ý thanh toán cho Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư KTT tiền thi công sửa chữa nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh là 358.020.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 214.812.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Thúy H2 ủy quyền cho bà Lưu Thị N đại diện thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn và yêu cầu chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KTT ủy quyền cho ông Nguyễn Đình Đ yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Người làm chứng ông Trần Văn N xác nhận có chứng kiến việc ông D và ông D1 ký hợp đồng mua bán nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV và giao tiền. Riêng về việc giao tiền hỗ trợ và bàn giao nhà giữa ông D1 với ông H, bà B thì ông không biết.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Biên nhận ngày 11/9/2013, ngày 26/9/2013 và biên bản bàn giao nhà đất ngày 26/9/2013, giữa ông Hoàng Hữu D1 và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B không thể hiện nội dung giao nhận tiền, bàn giao nhà và các giấy biên nhận và biên bản trên ông D không có ký kết. Do đó, không có cơ sở buộc ông D trả số tiền 550.000.000 đồng.

Ông D1, bà T ở trong nhà trái phép, việc sửa chữa nhà không liên quan đến ông D. Do đó, không có cơ sở buộc ông D phải trả số tiền thi công, sửa chữa cho ông D1 và bà T là 397.800.000 đồng.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày ngày 20/7/2004 và cập nhật đăng ký chủ sở hữu ngày 21/3/2008 và biên bản xác minh của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp thể hiện, ông Đặng Xuân D là chủ sở hữu căn nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, ông D1 kháng cáo không đồng ý giao trả nhà cho ông D là không có cơ sở.

Bị đơn ông D1, bà T cung cấp bản photo Hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 12/9/2013, giữa ông Đặng Xuân D và ông Hoàng Hữu D1.

Xét Hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 12/9/2013, giữa ông Đặng Xuân D và ông Hoàng Hữu D1 là bản photo nên không được coi là chứng cứ, nên ông D1 kháng cáo yêu cầu công nhận tiếp tục hợp đồng. Trường hợp, không thực hiện hợp đồng thì phải thanh toán lại số tiền 550.000.000 đồng do ông D1 đã hỗ trợ ông H, bà B dọn ra khỏi nhà; hoàn trả số tiền thanh toán đợt 1 là 750.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 3.384.000.000 đồng là không có cơ sở.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Xuân D; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Hữu D1 và sửa án sơ thẩm. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông D1 và bà T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1 và bà T, sáng ngày 25/01/2021 nộp Giấy giới thiệu, các giấy tờ liên quan để tham gia phiên tòa và nộp đơn đề nghị hoãn phiên tòa là không có căn cứ, đồng thời vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn H cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H1 đại diện đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn D2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và ông Nguyễn Văn H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà B theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8799/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 20/7/2004 thể hiện: Ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thu H5 là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử

dụng đất ở tại địa chỉ số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại mục VI. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Bên mua ông Đặng Xuân D, chứng minh nhân dân 023484185 (HĐ số 8663 ngày 12+13/3/2008, đã trước bạ ngày 17/3/2008) có xác nhận của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp ngày 21/3/2008 (bút lục số 461 – 462).

[3] Theo Văn bản số 2675/CNGV ngày 24/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Gò Vấp gửi ông Đặng Xuân D, về việc cung cấp thông tin liên quan đến nhà đất số 33 đường số H, Phường M, Quận GV có nội dung: Theo hồ sơ hiện đang lưu trữ, được biết nhà đất tại địa chỉ số 33 đường số H, Phường M, Quận GV thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 47 do ông Đặng Xuân D đứng tên theo Hợp đồng số 8663 lập ngày 12, 13 tháng 3 năm 2008. Đăng ký thay đổi ngày 21/3/2008 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8799/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 20/7/2004 (đính kèm bản chụp GCN số 8799/2004 + 02 TBS). Qua kiểm tra cơ sở dữ liệu hiện chưa thấy thể hiện thông tin về việc đăng ký giao dịch bảo đảm và chuyển nhượng đối với nhà đất nêu trên (bút lục số 457).

[4] Theo Biên bản xác minh do Tòa án nhân dân quận Gò Vấp lập ngày 22/10/2019 có nội dung: Theo hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Gò Vấp thì nhà đất tại địa chỉ số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 47 do ông Đặng Xuân D đứng tên theo Hợp đồng số 8663 lập ngày 12, 13 tháng 3 năm 2008. Đăng ký thay đổi ngày 21/3/2008 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8799/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 20/7/2004. Hiện nay Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Gò Vấp chưa nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh của cá nhân, tổ chức nào đối với nhà đất nêu trên (bút lục số 680).

[5] Theo Biên nhận ngày 11/9/2013 có nội dung: Bên nhận tiền – Bên A: Bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn H và bên giao tiền – Bên B: Ông Hoàng Hữu D1. Bên A đã nhận và bên B đã giao số tiền 500.000.000 đồng. Tại phần phía dưới ký tên bên A có ghi “ Chúng tôi có nhận 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) của ông Hoàng Hữu D1. Còn lại 50.000.000đ sẽ nhận ngày 26/9/2013” và “ngày 30/9/2013 có nhận thêm 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng)” (bút lục số 450).

[6] Theo Biên nhận ngày 26/9/2013 có nội dung: Bên nhận tiền – Bên A: Bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn H và bên giao tiền – Bên B: Ông Hoàng Hữu D1. Bên A đã nhận và bên B đã giao số tiền 500.000.000 đồng. Tại phần phía dưới ký tên bên A có ghi “ Chúng tôi có nhận 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) của ông Hoàng Hữu D1. Còn lại 50.000.000đ sẽ nhận ngày 26/9/2013” (bút lục số 449).

[7] Theo Biên bản bàn giao nhà đất ngày 26/9/2013 giữa bên giao nhà đất (bên A) bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn H và bên nhận nhà đất (bên B) ông Hoàng Hữu D1 có nội dung: Bên A đồng ý bàn giao cho bên B toàn bộ tài sản là căn nhà đất tại địa chỉ số 312/41 QT (số cũ là 33 đường số H), Phường M, quận

GV, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 47, Phường 10 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ 8799/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 20/7/2004, đăng ký thay đổi ngày 21/3/2008 (bút lục số 448).

[8] Theo Hợp đồng thi công số 441/HĐTC-2013 ngày 15/10/2013 giữa bên thi công (bên A) Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư KTT và bên chủ đầu tư (bên B) ông Hoàng Hữu D1 có nội dung: Bên B giao cho bên A thi công xây dựng sửa chữa làm mới các hạng mục của căn nhà số 33 Đường số H, Phường M, Quận GV, với tổng diện tích sửa chữa và xây dựng là 204m<sup>2</sup>, giá hai bên xác định thi công sửa chữa và xây dựng mới trọn gói, chìa khóa trao tay (bao gồm vật liệu xây dựng và các trang thiết bị...) là 1.950.000 đồng/m<sup>2</sup> bằng 397.800.000 đồng (giá trên bao gồm thuế VAT 10%). Bên B thanh toán cho bên A làm 03 lần, lần 1 ngay sau khi ký hợp đồng tạm ứng cho bên A 5% giá trị hợp đồng, lần 2 ngay sau khi khởi công bên B thanh toán cho bên A 5% giá trị hợp đồng và lần 3 ngay sau khi hoàn tất việc thi công (có biên bản nghiệm thu, bàn giao) bên B thanh toán cho bên A hết phần còn lại bao gồm cả phần phát sinh (nếu có). Bên A cam kết thực hiện thi công đúng nội dung bản báo giá đính kèm và điều 1 của hợp đồng. Bên B cam kết thực hiện thanh toán đầy đủ cho bên A theo điều 2, nếu sai sẽ bị phạt 1% ngày trên số tiền chậm thanh toán (bút lục số 636 – 637).

[9] Theo Văn bản số 2675/CNGV ngày 24/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Gò Vấp gửi ông Đặng Xuân D, về việc cung cấp thông tin liên quan đến nhà đất số 33 đường số H, Phường M, Quận GV; Biên bản xác minh do Tòa án nhân dân quận Gò Vấp lập ngày 22/10/2019 và căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8799/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 20/7/2004 thể hiện: Ông Đặng Xuân D là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn ông Hoàng Hữu D1 không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc chiếm hữu, sử dụng nhà có căn cứ pháp luật. Do đó, ông Hoàng Hữu D1 kháng cáo không đồng ý giao trả lại nhà, đất số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Xuân D là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[10] Bị đơn ông Hoàng Hữu D1 cung cấp bản photocopy Hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 12/9/2013, giữa ông Đặng Xuân D và ông Hoàng Hữu D1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự thì “Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp xác nhận”. Như vậy, theo quy định trên, Hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 12/9/2013, giữa ông Đặng Xuân D và ông Hoàng Hữu D1 không được coi là chứng cứ. Đồng thời, người làm chứng ông Trần Văn N xác nhận có ký tên chứng kiến hai bên ký hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, ông Đặng Xuân D không thừa nhận có ký hợp đồng mua bán nhà hoặc thỏa thuận giao dịch gì với ông Hoàng Hữu D1 và lời trình bày của người làm chứng không được ông D thừa nhận. Do đó, ông Hoàng Hữu D1 kháng cáo yêu cầu công nhận và tiếp tục

thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 12/9/2013, giữa ông Đặng Xuân D và ông Hoàng Hữu D1 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[11] Theo bị đơn ông Hoàng Hữu D1 trình bày, ông đã thanh toán đợt 1, tiền mua nhà cho ông Đặng Xuân D là 750.000.000 đồng, được thể hiện ở điều khoản phương thức thanh toán của hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 12/9/2013. Tuy nhiên, như đã nhận định trên, bản photocopy hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên không được coi là chứng cứ nên không có cơ sở xem xét. Đối với người làm chứng là ông Trần Văn N xác nhận có chứng kiến các bên ký kết hợp đồng mua bán nhà và giao tiền, tuy nhiên ông Ngôn cũng xác định không tham gia vào việc kiểm đếm giao tiền. Mặt khác, lời trình bày của ông D1 và ông Ngôn không được phía ông D thừa nhận, nên không có cơ sở xác định ông D1 có giao cho ông D số tiền 750.000.000 đồng. Do đó, ông Hoàng Hữu D1 kháng cáo yêu cầu ông Đặng Xuân D hoàn trả lại số tiền đã giao mua bán nhà đợt 1 là 750.000.000 đồng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[12] Như đã nhận định trên, bản photocopy Hợp đồng mua bán nhà ở ký giữa ông Đặng Xuân D và ông Hoàng Hữu D1 ngày 12/9/2013, không được coi là chứng cứ nên không có cơ sở xác định giữa ông Đặng Xuân D và ông Hoàng Hữu D1 có giao kết hợp đồng mua bán nhà. Do đó, ông Hoàng Hữu D1 kháng cáo yêu cầu ông Đặng Xuân D bồi thường thiệt hại do ông D không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà cho ông D1 số tiền 3.384.000.000 đồng hoặc tính trượt giá số tiền ông D1 đã giao mua bán nhà và đã giao hỗ trợ cho ông H, bà B là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[13] Án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T về việc yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở ngày 12/9/2013; yêu cầu ông Đặng Xuân D trả số tiền mua nhà đợt 1 là 750.000.000 đồng và khoản bồi thường thiệt hại là 3.384.000.000 đồng là có căn cứ nên giữ nguyên.

[14] Căn cứ, Hợp đồng thi công số 441/HĐTC-2013 (nhà số 33 đường số 2 (312/41 Quang Trung), Phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/10/2013, giữa bên thi công Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư KTT và bên chủ đầu tư ông Hoàng Hữu D1; Biên bản làm việc (về việc xác định khối lượng thi công theo HĐTC số 441/HĐTC-2013) ngày 16/3/2013 và các Phiếu thu của Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư KTT ngày 15/10/2013, ngày 20/10/2013 và tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 08/9/2020, người đại diện theo ủy quyền của ông D1, bà T thừa nhận, tổng giá trị hợp đồng xây dựng tại căn nhà 33 đường số 2 là 397.800.000 đồng, phía ông D1 đã trả được tổng cộng 39.780.000 đồng theo hai phiếu thu nêu trên, hiện còn nợ lại 358.020.000 đồng và tiền lãi. Đồng thời, đồng ý thanh toán số tiền nợ và lãi nêu trên tính từ tháng 11/2013 đến tháng 11/2018 cho Công ty KTT.

[15] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D ủy quyền cho bà N đại diện; ông D1, bà T cùng ủy quyền cho ông Thắng đại diện xác nhận thống nhất ông D1 và bà T có sửa chữa, cải tạo nhà và thống nhất giá trị sửa chữa nhà là 397.800.000 đồng theo Hợp đồng thi công số 441/HĐTC-2013 ngày 15/10/2013.

[16] Xét, trong quá trình quản lý và sử dụng căn nhà ông D1 và bà T đã cải tạo, sửa chữa nhà số 33 đường số 2 (312/41 Quang Trung), Phường 10, quận Gò Vấp và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận ông D1, bà T có sửa chữa nhà theo Hợp đồng thi công số 441/HĐTC-2013 và việc cải tạo, sửa chữa nhà góp phần làm tăng giá trị. Do chấp nhận yêu cầu của ông D đòi nhà nên ông D có nghĩa vụ hoàn lại giá trị sửa chữa nhà cho ông D1, bà T. Do đó, ông D kháng cáo không đồng ý trả số tiền sửa chữa nhà là 397.800.000 đồng cho ông D1, bà T là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[17] Theo giấy ủy quyền ký ngày 29/6/2009, ông Đặng Xuân D ủy quyền cho ông Trần Văn N tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn trong vụ án đòi nhà cho ở nhờ; được tự quyết mọi vấn đề đã được ủy quyền (bút lục số 650).

[18] Xét, ông Trần Văn N là người đại diện theo ủy quyền của ông D để tham gia tố tụng trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và vay tài sản” có thỏa thuận là ông D hỗ trợ cho ông H, bà B số tiền 550.000.000 đồng và ông H, bà B có nghĩa vụ giao căn nhà cho ông D theo Bản án sơ thẩm số 476/2013/DS-ST ngày 26/8/2013 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã bị Bản án dân sự phúc số 142/2014/DS-PT ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử hủy bản sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[19] Xét, Biên nhận ngày 11/9/2013, ngày 26/9/2013 và biên bản bàn giao nhà đất ngày 26/9/2013, giữa ông Hoàng Hữu D1 và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B không thể hiện nội dung giao nhận tiền và bàn giao nhà với lý do gì. Đồng thời, tại các biên nhận và biên bản bàn giao nhà nêu trên, ông D không có tham gia giao dịch và ký kết. Mặt khác, căn nhà 312/41 QT (số cũ là 33 đường số H), Phường M, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 8799/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 20/7/2004, cập nhật, đăng ký thay đổi chủ ngày 21/3/2008 đứng tên ông Đặng Xuân D nhưng ông H, bà B bàn giao nhà cho ông D1 là không đúng đối tượng. Đồng thời, ông D không có ủy quyền cho ông Ngôn, ông D1 hoặc người nào khác để giao tiền hỗ trợ cho ông H, bà B và nhận nhà. Do đó, ông D kháng cáo không đồng ý hoàn trả cho ông D1 số tiền 550.000.000 đồng, do ông D1 hỗ trợ ông H, bà B để ông H, bà B dọn ra khỏi nhà, là có căn cứ nên chấp nhận.

[20] Cấp sơ thẩm xác định số tiền 550.000.000 đồng hỗ trợ cho ông H và bà B là của ông D1 là có căn cứ. Tuy nhiên, như đã nhận định trên, giữa ông D và ông D1 không có bất kỳ giao dịch nào liên quan đến căn nhà số 312/41 QT (số cũ là 33 đường số H), Phường M, quận GV và ông D không có ủy quyền cho

ai đại diện để giao tiền cho ông H, bà B và nhận căn nhà trên. Đồng thời, Bản án dân sự sơ thẩm số 476/2013/DS-ST ngày 26/8/2013 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã bị Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2014/DS-PT ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông D1 và buộc ông D phải trả cho ông D1, bà T số tiền 550.000.000 đồng là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông D1 yêu cầu ông D phải trả số tiền đã hỗ trợ cho ông H, bà B là 550.000.000 đồng.

[21] Án sơ thẩm tuyên trả ngay khi bản án có hiệu lực là không cần thiết và không đúng vì đương sự có quyền tự nguyện thi hành án, trường hợp cần thiết thì phải cưỡng chế thi hành án.

[22] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Như đã nhận định trên, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc không đồng ý trả số tiền sửa chữa nhà là 397.800.000 đồng cho ông D1 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Đối với các đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không đồng ý trả cho ông D1, bà T số tiền 550.000.000 đồng và không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông D1 là có căn cứ nên chấp nhận.

[23] Án phí dân sự sơ thẩm: Vụ án này thụ lý năm 2008; nguyên đơn có yêu cầu bổ sung tháng 10 năm 2016 về đòi tài sản (Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung tháng 10/2016) và bị đơn ông D1, bà T có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty KTT có yêu cầu độc lập cùng năm 2019. Do đó, áp dụng Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án và Nghị định số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi nhà nên ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng.

Do sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông D1 và bà T đối với yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền 550.000.000 đồng nên ông D1, bà T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 550.000.000 đồng và phải chịu án phí đối số tiền thanh toán đợt 1 là 750.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 3.384.000.000 đồng không được chấp nhận, tổng cộng là 4.684.000.000 đồng nên phải chịu án phí là 112.684.000 đồng. Ngoài ra, do chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty KTT nên ông D1, bà T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 572.832.000 đồng nên ông D1, bà T phải chịu là 26.913.280 đồng. Tổng cộng ông D1 và bà T phải chịu án phí sơ thẩm là 139.797.280 đồng.

Ông Đặng Xuân D chịu án phí sơ thẩm trên số tiền thi công sửa chữa là 397.800.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên phải chịu là 19.890.000 đồng.

[25] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông D và ông D1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Chương III 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đặng Xuân D; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Hữu D1.

2. Sửa bản án sơ thẩm số 294/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ giữa nguyên đơn là ông Đặng Xuân D với bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B.

2.2. Chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn là ông Đặng Xuân D.

Buộc bị đơn là ông Hoàng Hữu D1, bà Trần Thị Ngọc T và trẻ Hoàng Trần Anh T1 (do ông D1, bà T là người giám hộ) phải giao trả lại nhà, đất tại số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Xuân D.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T về việc yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở ký ngày 12/9/2013.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T về việc buộc ông Đặng Xuân D trả số tiền mua nhà đợt 1 là 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng) và khoản bồi thường thiệt hại là 3.384.000.000đ (ba tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu đồng), tổng cộng là 4.134.000.000đ (bốn tỷ một trăm ba mươi bốn triệu đồng).

2.5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Hoàng Hữu D1 và Trần Thị Ngọc T về việc yêu cầu ông Đặng Xuân D trả cho ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T số tiền đã hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B là 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng).

2.6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Hoàng Hữu D1 và Trần Thị Ngọc T về việc yêu cầu ông Đặng Xuân D trả cho ông Hoàng Hữu D1 và bà



Trần Thị Ngọc T số tiền thi công sửa chữa nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Đặng Xuân D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T số tiền thi công sửa chữa nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh là 397.800.000đ (ba trăm chín mươi bảy triệu tám trăm ngàn đồng).

## 2.7. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KTT.

Buộc ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KTT tiền thi công sửa chữa nhà số 33 đường số H, Phường M, Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh là 358.020.000đ (ba trăm năm mươi tám triệu không trăm hai mươi ngàn đồng) và tiền lãi chậm thanh toán là 214.812.000đ (hai trăm mười bốn triệu tám trăm mười hai ngàn đồng), tổng cộng là 572.832.000đ (năm trăm bảy mươi hai triệu tám trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Kể từ khi người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ không thi hành thì người có nghĩa vụ còn phải trả 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

## 2.7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.7.1. Ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T phải chịu 139.797.280đ (một trăm ba mươi chín triệu bảy trăm chín mươi bảy ngàn hai trăm tám mươi đồng); được khấu trừ vào số tiền 31.467.000đ (ba mươi một triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0025168 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hoàng Hữu D1 và bà Trần Thị Ngọc T phải nộp thêm số tiền là 108.330.280đ (một trăm lẻ tám triệu ba trăm ba mươi ngàn hai trăm tám mươi đồng).

2.7.2. Ông Đặng Xuân D phải chịu tiền án phí là 19.890.000đ (mười chín triệu tám trăm chín mươi ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền 50.000đ (năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí ông D đã nộp theo biên lai thu tiền số 009002 ngày 05/9/2008 và số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí ông D đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0017141 ngày 27/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đặng Xuân D phải nộp thêm số tiền là 19.640.000đ (mười chín triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng).

2.7.3. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư KTT số tiền 13.456.640đ (mười ba triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn sáu trăm bốn mươi

đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0000583 ngày 26/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Xuân D và ông Hoàng Hữu D1 không phải chịu.

3.1. Hoàn trả cho ông Đặng Xuân D số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do ông Đặng Xuân D nộp theo biên lai thu số 0027059 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Hoàn trả cho ông Hoàng Hữu D1 số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do ông Hoàng Hữu D1 nộp theo biên lai thu số 0027135 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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 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:**

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- TAND quận Gò Vấp ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

**Lê Ngọc Tường**