

Bản án số: 495/2021/DS-PT

Ngày: 28 – 12 - 2021

V/v Đòi nhà cho ở nhờ.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Lan Anh**

*Các Thẩm phán*

**Ông Vũ Viết Văn**

**Ông Nguyễn Quốc Thái**

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà **Đinh Thị Thu Hương** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà **Trần Thị Ngoan** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 517/2020/TLPT - DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về việc: “Đòi nhà cho ở nhờ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận HBT13, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 373/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 06 năm 2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà **VTB1**, sinh năm 1959;

HKTT: Số 10 lô 6 LT2, phường HN3, quận LC4, TP Hải Phòng.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà B1:* ông **NVH5**, sinh năm 1977. HKTT: Thôn LN6, xã DT7, huyện ĐA8, thành phố Hà Nội. Theo Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 18/6/2019. *Có mặt.*

**Bị đơn:** 1. Bà **VTT9**, sinh năm 1969; *Có mặt.*

2. Ông **TTH10**, sinh năm 1971; *Có mặt.*

HKTT: P31 F3 tập thể Bộ nông nghiệp, 190 phố LĐ11, phường ĐM12, quận HBT13, thành phố Hà Nội.

Hiện ở: số 8 ngách 20/31 phố NC14, phường ĐM12, quận HBT13, thành phố Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T15 và ông H16:* Luật sư **Nguyễn Văn Đăng**, Văn phòng luật sư Hưng Giang, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: P512 Tòa nhà Du lịch, số 8 đường Trần Thủ Độ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

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

1. Cháu **TDL17**, sinh năm 2001; *Vắng mặt*.

2. Cháu **TTD18**, sinh năm 2003; *Vắng mặt*.

*Do có kháng cáo của bà VTT9 và ông TTH10 là bị đơn trong vụ án.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa, nguyên đơn bà VTB1 trình bày :***

Ngày 16/01/2014 bà và bà VTT9, ông TTH10 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ 38 NC14, tổ 38, cụm 4, phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ 6I-I-41 (1997), diện tích 63,78m<sup>2</sup> tại Văn phòng công chứng Trảng An, Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0140.2014/HĐCN, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 25/01/2014 Ủy ban nhân dân quận HBT13 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại địa chỉ trên cho bà theo quy định của pháp luật. Sau khi hoàn tất các thủ tục giấy tờ, do chưa có nhu cầu sử dụng bà vẫn tiếp tục cho gia đình bà T15, ông H16 tiếp tục sinh sống tại đây, hai bên chưa bàn giao nhà đất, vì bà T15 là em gái ông VQV20 nên việc bà cho bà T15, ông H16 ở nhờ không có văn bản giấy tờ, hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, khi nào bà cần thì vợ chồng bà T15, ông H16 sẽ trả lại nhà đất ngay cho bà. Do có nhu cầu sử dụng nhà đất trên của mình, cuối năm 2018, đầu năm 2019 bà nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà T15, ông H16 giao lại nhà đất cho mình nhưng bà T15, ông H16 cứ khất lần, trì hoãn việc trả lại nhà đất nêu trên. Ngày 19/2/2019, dưới sự chứng kiến của những người có uy tín trong gia đình (chú ruột, chú họ, anh ruột bà T15) bà T15, ông H16 đã tự lập Thỏa thuận thời gian bàn giao nhà đất, theo đó, bà T15, ông H16 cam kết đến ngày 25/2/2019 sẽ giao trả lại nhà đất cho bà. Nhưng đến ngày đó, bà T15, ông H16 không thực hiện đúng như cam kết, bà tiếp tục gửi thông báo yêu cầu bà T15, ông H16 dọn ra khỏi nhà 38 NC14, tổ 4 cụm 4 phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội để trả lại nhà đất cho bà nhưng không có kết quả.

Việc bà T15 cho rằng bà mới trả tiền đất chưa trả tiền nhà bà có ý kiến như sau: Nguồn gốc nhà đất này là do bà và ông V19 nhờ bà VTT9 đứng ra mua hộ năm 2009 với số tiền 2.600.000.000 đồng, hiện trạng nhà đất mua năm 2009 là nhà cấp 4 cũ, sau khi mua xong, bà đã nhờ bà T15 xây dựng hộ căn nhà như hiện nay. Toàn bộ tiền mua nhà đất và tiền xây dựng và các chi phí liên quan tới việc xây dựng căn nhà này bà đã thanh toán đầy đủ cho bà T15 trước khi vợ chồng Tuyết, Hải ký chuyển nhượng lại giao trả lại nhà, đất cho bà đầu năm 2014.

Giữa bà và bà T15 cũng như nội bộ gia đình đã có ý kiến hòa giải cho 2 bên, phía bà cũng nhất trí sẽ hỗ trợ cho bà T15 1 số tiền chi phí ăn ở sau khi trả lại nhà nhưng bà T15 không nhất trí mặc dù vợ chồng bà T15 đã có cam kết trả

nhà. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà VTT9 và ông TTH10 giao trả lại quyền quản lý, sở hữu, sử dụng diện tích 63,78m<sup>2</sup> tại địa chỉ 38 NC14, tổ 38 cụm 4 (nay là số 8 ngõ 31/20 NC14) phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 983226 do UBND quận HBT13 cấp ngày 25/1/2014 đứng tên VTB1.

Về quan hệ giữa bà và ông V19 chỉ có quan hệ bạn bè thân thiết như trong gia đình nhưng không có quan hệ vợ chồng về mặt pháp lý vì hai người không có đăng ký kết hôn. Nhà đất này hoàn toàn của bà, không liên quan gì đến ông V19.

***Bị đơn trình bày:***

- *Bà VTT9*: Năm 2009 bà mua hộ ông V19, bà B1 mảnh đất tại địa chỉ 38 NC14, tổ 38 cụm 4 (nay là số 8 ngõ 31/20 NC14) phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội. Do ông V19, bà B1 khi đó không ở Việt Nam nên giấy tờ đứng tên bà, ông V19 bà B1 đã trả cho bà 1/2 số tiền mua đất, cùng năm đó bà B1 đã dùng số tiền này để xây dựng căn nhà 4 tầng 1 tum như hiện nay. Năm 2012 ông V19, bà B1 có thanh toán phần xây thô căn nhà, còn phần nội thất bà B1 nói vợ chồng bà ở thì phải bỏ tiền ra. Năm 2014 do làm ăn khó khăn nợ nần, để tránh việc bà mang nhà đi thế chấp, nên bà có làm thủ tục chuyển nhượng lại cho chị dâu là bà VTB1 căn nhà trên tại Văn phòng công chứng Tràng An, việc ký kết hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc ai. Ông V19, bà B1 đã trả cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng đó mới chỉ là tiền đất, còn tiền hoàn thiện xây dựng nhà thì chưa thanh toán. Do lúc đó ông V19, bà B1 không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà vẫn tiếp tục ở đó. Đến năm 2019 ông V19, bà B1 yêu cầu đòi lại nhà, vợ chồng bà đã đề nghị ông V19, bà B1 phải thanh toán tiền nhà cho bà thì bà sẽ trả lại nhà đất nhưng bà B1 không đồng ý và đã cho người đến dàn xếp số tiền trả bà là 1.200.000.000 đồng nhưng bà không nhất trí. Nay bà đề nghị bà B1 trả đủ cho bà số tiền 2 tỷ đồng là số tiền bà bỏ ra để hoàn thiện xây dựng căn nhà thì bà sẽ giao trả lại nhà đất cho bà B1.

- *Ông TTH10*: Năm 2014 vợ chồng ông có ký hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 0140.2014/HĐCN tại văn phòng công chứng Tràng An cho ông VQV20 và bà VTB1, nhưng trên hợp đồng chỉ ghi tên bà VTB1 và vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng phần giá trị đất tại địa chỉ 38 NC14, tổ 38 cụm 4 (nay là số 8 ngõ 31/20 NC14) phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội. Do vậy, ông đề nghị bà B1, ông V19 thanh toán 2 tỷ đồng tiền xây dựng nhà cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông sẽ trả lại nhà đất cho bà B1.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*** Chị TDL17 và cháu TTD18 (do bà T15 là mẹ đẻ giám hộ): Chị TDL17 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

***Tại phiên tòa:*** Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà T15, ông H16 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T15 ông H16 cũng xác nhận ngày 16/4/2014 có ký hợp đồng chuyển nhượng sổ công chứng 0140.2014/HĐCN tại văn phòng công chứng Trảng An với bà VTB1 nhưng nội dung cũng như suy nghĩ của ông bà là chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà trên đất, đồng thời vì là người trong nhà nên ông bà cũng không có văn bản giấy tờ gì khác thể hiện chỉ bán đất không bán nhà trên đất. Do vậy, bà T15, ông H16 đề nghị bà B1 phải thanh toán cho vợ chồng bà số tiền 2.000.000.000 đồng hoặc mua một căn nhà giá trị tương đương thì vợ chồng bà sẽ trả lại toàn bộ nhà đất cho bà B1. Tại phiên tòa ngày 11/8/2020 bị đơn yêu cầu định giá tài sản trên đất, HĐXX đã tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thủ tục định giá tài sản.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị HĐXX xem xét tư cách của ông VQV20 trong vụ án, vì tài sản không phải của riêng bà B1 mà được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông V19, bà B1, hiện ông V19 đang cư trú ở Đức nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện. Về hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà T15, ông H16 và bà B1, tại hợp đồng cũng chỉ ghi chuyển nhượng diện tích 63,78 m<sup>2</sup> mà không chuyển nhượng tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B1 thì phần nhà ở cũng không có nên đề nghị HĐXX xem xét giải quyết yêu cầu của bà T15, ông H16.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân quận HBT13, Hà Nội đã xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà VTB1 về việc Đòi nhà cho ở nhờ đối với bà VTT9 và ông TTH10.

- Buộc bà VTT9, ông TTH10, chị TDL17 và cháu TTD18 (do bà T15 là mẹ đẻ giám hộ) phải trả lại cho bà VTB1 nhà đất tại địa chỉ 38 NC14, tổ 38 cụm 4 phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội thửa đất số 6 tờ bản đồ 6I-I-41 (1997) diện tích 63,78m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất số BR 983226 mang tên bà VTB1 do UBND quận HBT13 cấp ngày 25/01/2014.

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bà VTT9 và ông TTH10 kháng cáo toàn bộ bản án số 28/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân quận HBT13, Hà Nội và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và khẳng định đã thanh toán hết tiền nhà đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên cũng đã làm việc nhiều lần về việc hỗ trợ bị đơn nhưng không thống nhất được, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho bị đơn, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 800.000.000 đồng.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày bà B1, ông V19 mới thanh toán cho vợ chồng bị đơn số tiền 1.300.000.000đ chứ chưa thanh toán bất kỳ một khoản tiền nào khác, bị đơn chỉ bán đất chứ không bán nhà; lý do chuyển nhượng đất là do gia đình bị đơn làm ăn thất bát nên gia đình muốn giữ lại ngôi nhà cho vợ chồng bị đơn; sở dĩ có văn bản thỏa thuận ngày 19/2/2019 là do bà B1 và bị đơn có thỏa thuận miệng: bà B1 hỗ trợ cho bị đơn một số tiền nhưng bà B1 không thực hiện nên gia đình bị đơn không bàn giao nhà đất như thỏa thuận; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì:

- Xác định thiếu người tham gia tố tụng là ông VQV20 hiện đang cư trú tại nước ngoài và cũng là người tham gia thỏa thuận mua bán đòi nhà đang tranh chấp.

- Tòa án nhân dân quận HBT13 xét xử sai thẩm quyền, vì ông V19 và bà B1 đang cư trú tại Cộng hòa Liên bang Đức.

- Xác định sai tư cách tham gia tố tụng của ông NVH5, ông Học chỉ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B1 chứ không phải người đại diện theo ủy quyền (căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 18/6/2019).

- Về nội dung: căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng năm 2014 giữa vợ chồng bị đơn và bà B1 chỉ chuyển nhượng đất chứ không chuyển nhượng nhà.

Bị đơn đề nghị nguyên đơn thanh toán 3.000.000.000đ thì sẽ bàn giao nhà đất. Nguyên đơn không đồng ý chỉ tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 800.000.000 đồng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

Về việc xuất trình tài liệu chứng cứ tại cấp phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xuất trình đơn của bà VTB1 về việc giải thích hợp đồng ủy quyền; đơn của ông VQV20 xác nhận của Tổng Lãnh sự quán Cộng hòa XHCN Việt Nam tại Cộng hòa liên bang Đức.

Bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn không xuất trình chứng cứ mới.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:***

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân quận HBT13, thành phố Hà Nội theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công sức tôn tạo duy trì làm tăng giá trị của tài sản; yêu cầu kháng cáo khác không chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng trực tiếp tại phiên toà; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:**

- Kháng cáo của bà VTT9 và ông TTH10 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo. Do vậy, kháng cáo của bà VTT9 và ông TTH10 là hợp lệ về hình thức.

- Việc ủy quyền tham gia tố tụng và những người được ủy quyền có mặt theo đúng quy định của pháp luật.

- Thẩm quyền giải quyết: Tại thời điểm khởi kiện vụ án dân sự tại quận HBT13 bà VTB1 có hộ khẩu và cư trú tại Việt Nam; Bị đơn là bà VTT9 và ông TTH10 có nơi cư trú tại quận HBT13 nên Tòa án HBT13, thành phố Hà Nội thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

- Tư cách tham gia tố tụng:

+ Về tư cách của ông NVH5: Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 18/6/2019 và văn bản đề nghị của bà B1; căn cứ Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của ông NVH5 là người đại diện theo ủy quyền được thay mặt bà B1 toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án là đúng pháp luật.

+ Về tư cách của ông VQV20: Tại cấp sơ thẩm, ông V19 đã có đơn trình bày cũng như tại cấp phúc thẩm ông V19 đã có văn bản có xác nhận của Tổng Lãnh sự Việt Nam tại Cộng hòa liên bang Đức xác nhận không liên quan đến tài sản tranh chấp và có đơn từ chối tham gia tố tụng nên tòa cấp sơ thẩm không xác định ông V19 vào tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về các vấn đề nêu trên.

**[2] Về nội dung:** xét yêu cầu kháng cáo của bà VTT9 và ông TTH10, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về việc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ 38 NC14, tổ 38 cụm 4 (nay là số 8 ngõ 31/20 NC14) phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội.

Năm 2009 bà VTT9 có mua 1 căn nhà cấp 4 tại địa chỉ 38 NC14, tổ 38 cụm 4 (nay là số 8 ngõ 31/20 NC14) phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội với

giá là 2,6 tỷ đồng, căn nhà này theo bà T15 trình bày là mua cho ông V19 (anh ruột bà T15) và bà B1, vì lúc đó ông V19, bà B1 không ở Việt Nam, nên bà T15 đứng ra làm các thủ tục mua bán, giấy tờ nhà đất đứng tên bà T15. Năm 2014 vợ chồng bà T15, ông H16 đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà cho bà B1, hai bên có làm thủ tục tại Văn phòng công chứng Trảng An theo quy định của pháp luật. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 25/01/2014 bà VTĐ1 đã được UBND quận HBT13 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại địa chỉ trên. Do chưa sử dụng nên bà B1 vẫn cho gia đình bà T15, ông H16 tiếp tục sinh sống tại đây, hai bên chưa bàn giao nhà đất, vì là anh chị em trong gia đình nên việc bà B1 cho bà T15 ông H16 ở nhờ không có văn bản giấy tờ, hai bên chỉ nói miệng với nhau. Đầu năm 2019 bà B1 đã nhiều lần thông báo bằng văn bản cho bà T15 ông H16 giao trả lại nhà cho bà B1 nhưng ông H16 bà T15 không bàn giao. Tại bản thỏa thuận bàn giao nhà đất ngày 19/02/2019, bà T15 và ông H16 đã ký và cam kết ngày 25/02/2019 sẽ giao trả lại nhà đất cho bà VTĐ1, có sự chứng kiến của một số thành viên trong gia đình nhưng sau đó bà T15 ông H16 không thực hiện như cam kết, bà B1 tiếp tục gửi thông báo yêu cầu bà T15 ông H16 trả lại nhà đất nhưng ông H16 bà T15 vẫn không trả.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B1 khẳng định bà B1 đã thanh toán đầy đủ tiền nhà đất cho bà T15, ông H16 nên 25/01/2014 hai bên mới lập bản chuyển nhượng đất nhưng không chuyển nhượng nhà vì lúc nhà đã xây xong nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu theo quy định.

Bà T15, ông H16 xác nhận có việc mua bán ký hợp đồng chuyển nhượng như trên. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm ông H16 bà T15 khai: Năm 2010 ông V19, bà B1 đã trả cho bà T15 1/2 số tiền mua đất, cùng năm đó bà T15 dùng số tiền này để xây dựng căn nhà thành nhà 4 tầng 1 tum. Năm 2012 ông V19, bà B1 trả nốt tiền nhà cho bà T15, lúc đó giấy tờ nhà vẫn đứng tên bà T15. Nhưng sau đó bà T15, ông H16 thay đổi lời khai: bà B1 thanh toán 1.300.000.000đ tiền đất chưa trả tiền nhà nên yêu cầu bà B1 phải thanh toán tiền xây dựng căn nhà (tại cấp sơ thẩm yêu cầu là 2.000.000.000đ, cấp phúc thẩm yêu cầu là 3.000.000.000đ) thì mới đồng ý bàn giao trả nhà đất cho bà B1.

Hội đồng xét xử xét thấy: Các đương sự đều xác nhận nhà đất tại địa chỉ 38 NC14, tổ 38 cụm 4 phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội là bà VTĐ1 đứng tên mua hộ cho gia đình bà VTĐ1 từ năm 2009 với giá 2,6 tỷ đồng. Năm 2010 bà T15 có xây dựng căn nhà 4 tầng 1 tum và vẫn sinh sống ở đó, đến năm 2014 bà T15, ông H16 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Trảng An, số công chứng 0140.2014/HĐCN để chuyển nhượng nhà đất trên cho bà VTĐ1, nội dung hợp đồng thể hiện các bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 38 NC14, tổ 38 cụm 4 phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội thuộc thửa đất số 6 tờ bản đồ 6I-I-41 (1997) diện tích 63,78m<sup>2</sup> mang tên bà VTT9. Ngày 25/01/2014 bà VTB1 đã được UBND quận HBT13 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất số BR 983226.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vì chưa có nhu cầu sử dụng nên bà B1 vẫn cho gia đình bà T15, ông H16 tiếp tục ở lại căn nhà trên, nhưng không có văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng. Đầu năm 2019 bà B1 đã nhiều lần thông báo cho bà T15 ông H16 bàn giao trả lại nhà cho bà B1, ngày 19/2/2019 bà T15, ông H16 đã thỏa thuận bằng văn bản và cam kết bàn giao nguyên trạng nhà cho bà B1 vào ngày 25/2/2019 nhưng sau đó cũng không thực hiện. Nay bà B1 yêu cầu ông H16, bà T15 trả lại tài sản và cấp sơ thẩm buộc bà T15, ông H16 trả lại nhà đất cho bà B1 là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về việc bị đơn bà T15, ông H16 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 0140.2014/ HĐCN ngày 16/4/2014 tại văn phòng công chứng Trảng An giữa bà T15, ông H16 và bà B1 chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có tài sản trên đất, bà B1 mới chỉ trả tiền mua đất, chưa trả tiền xây dựng căn nhà 5 tầng nhưng bà T15, ông H16 cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh về việc bà B1 còn nợ lại tiền xây dựng căn nhà. Xét thấy, khi tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên các bên hoàn toàn thể hiện ý chí tự nguyện, nhận thức rõ nghĩa vụ và trách nhiệm khi thực hiện hợp đồng, về hình thức, nội dung đảm bảo đúng trình tự quy định của pháp luật. Nội dung chứng thực của Hợp đồng chuyển nhượng cũng nêu rõ “...*Chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở...*”. Mặc dù trên Giấy chứng nhận của thửa đất khi đó không kê khai thể hiện có tài sản như thế nào nhưng thực tế tại thời điểm các bên thực hiện chuyển nhượng thì căn nhà 5 tầng đã được xây dựng trên đất. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà B1 cũng đã thực hiện xong các nghĩa vụ về thuế thu nhập của vợ chồng bà T15, ông H16 từ việc chuyển nhượng và phí trước bạ nhà đất theo quy định pháp luật thể hiện qua Thông báo nộp thuế, lệ phí và Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước mà bà B1 đã cung cấp cho Tòa. Trên cơ sở đó, ngày 25/01/2014 UBND quận HBT13 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất số BR 983226 tại 38 NC14, tổ 38 cụm 4 phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội cho bà VTB1. Bà T15 và ông H16 cũng không có ý kiến gì về việc cấp sổ này.

Mặt khác, tại bản thỏa thuận thời gian bàn giao nhà đất ngày 19/2/2019 ông H16 tự tay viết thỏa thuận và cùng bà T15 xác nhận “*ngày 16/01/2014 vợ chồng tôi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà và tài sản gắn*



*liền với đất cho chị VTBI và VQV20 theo văn bản công chứng 0140.2014/HDCN ngày 16/4/2014 tại văn phòng công chứng Tràng số 62 Võ Thị Sáu, quận HBT13....Sau khi chuyển nhượng xong do điều kiện khách quan chúng tôi chưa bàn giao mặt bằng đất và tài sản gắn liền với đất.....”.*

Ngoài ra, lời khai của bà T15 ông H16 không có sự thống nhất. Tại cấp sơ thẩm lúc đầu bà T15, ông H16 khai ông V19 bà B1 đã trả cho bà T15 1/2 số tiền mua đất, cùng năm đó bà B1 đã dùng số tiền này để xây dựng căn nhà 4 tầng 1 tum như hiện nay. Năm 2012, ông V19 bà B1 có thanh toán phần xây thô căn nhà, còn phần nội thất bà B1 nói vợ chồng bà T15 ở thì phải bỏ tiền ra. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn khẳng định chỉ bán đất không bán nhà. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn lại khai năm 2009 vợ chồng bà B1 mới chỉ thanh toán 1.300.000.000 tiền đất, còn lại chưa thanh toán thêm đồng nào nên bà T15, ông H16 yêu cầu bà B1 phải thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng (tại cấp phúc thẩm yêu cầu số tiền là 3.000.000.000 đồng) cho ông bà thì sẽ bàn giao trả nhà cho bà B1 không có căn cứ chấp nhận.

Theo tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai quận HBT13 cung cấp thì ngày 25/01/2014 Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 983226 cho bà VTBI tại thửa đất số 6 tờ bản đồ 6I-I-41 (1997), địa chỉ 38 NC14, tổ 38 cụm 4 phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội. Cho đến nay Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận HBT13 chưa cập nhật nội dung biến động nào khác đối với thửa đất trên.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà VTBI là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp nhà đất trên và chấp nhận đơn khởi kiện của bà B1 buộc bà T15, ông H16 phải trả lại nhà đất cho bà B1 là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 800.000.000 đồng nên cần ghi nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát về việc tính công sức duy trì làm gia tăng giá trị tài sản tranh chấp không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà VTT9 và ông TTH10 và sửa bản án sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân quận HBT13, thành phố Hà Nội theo hướng phân tích trên.

### **[3] Về án phí:**

Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả bà B1 tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp. Số tiền 800.000.000 đồng mà nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ không thuộc nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn không phải chịu án phí về số tiền này.

Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án nên bà T15, ông H16 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 492, Điều 493, Điều 494, Điều 495, Điều 496 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 10, Điều 129, Điều 131 Luật nhà ở.

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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

#### **Xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà VTT9 và ông TTH10.  
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân quận HBT13, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà VTB1 về việc Đòi nhà cho ở nhờ đối với bà VTT9 và ông TTH10.

- Buộc bà VTT9, ông TTH10, chị TDL17 và cháu TTD18 (do bà T15 là mẹ đẻ giám hộ) phải trả lại cho bà VTB1 nhà đất tại địa chỉ 38 NC14, tổ 38 cụm 4 phường ĐM12, quận HBT13, Hà Nội thuộc thửa đất số 6 tờ bản đồ 6I-I-41 (1997) diện tích 63,78m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất số BR 983226 mang tên bà VTB1 do UBND quận HBT13 cấp ngày 25/01/2014.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà VTB1 hỗ trợ cho bà VTT9, ông TTH10 số tiền 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng chẵn*).

- Không chấp nhận các yêu cầu khác của đương sự.

#### **3. Về án phí:**

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà VTT9 phải nộp 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông TTH10 phải nộp 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà VTB1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002667 ngày 08/08/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận HBT13, Hà Nội.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Hoàn trả bà VTT9, ông TTH10 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo thứ tự Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003990 ngày 01/10/2020 và 0003726 ngày 17/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HBT13, thành phố Hà Nội.

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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận HBT13;
- Chi cục THADS quận HBT13;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Lan Anh**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**