

Bản án số: 297/2021/DS-PT.

Ngày: 31/3/2021.

V/v tranh chấp đòi lại tài sản là
nhà cho ở nhờ

**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 có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn – Thư ký Tòa án, 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:* Bà Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số:
33/DSPT ngày 06 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà
cho ở nhờ”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 541/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm
2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 386/2021/QĐ-PT, ngày 22 tháng 02
năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa dân sự phúc thẩm số:
2617/2021/QĐPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1961. (Có mặt)

Địa chỉ: 99 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm 1963. (Có mặt)

Địa chỉ: 101 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có người đại diện theo ủy quyền là: Bà Nguyễn Tuyết Thùy D, sinh năm
1976; Địa chỉ: 353/2 đường QT, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Giấy ủy quyền lập vào ngày 02 tháng 12 năm 2019, tại Văn phòng Công chứng
Dương Thị Cẩm T; Số công chứng 020848, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Vũ Thị H, sinh năm 1961. (Có mặt)

Anh Trần Đức T, sinh năm 1987. (Có đơn xin vắng mặt)

Chị Trần Thị Mộng H, sinh năm 1989. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 99 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960. (Có mặt)

Địa chỉ: 101 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Anh Trần Quốc T1, sinh năm 1998. (Có đơn xin vắng mặt)
 - Chị Trần Thị Thu T2, sinh năm 1999. (Có đơn xin vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: 101 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1964. (Có đơn xin vắng mặt)
- Địa chỉ: 64/5B đường QT, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn D – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 22 tháng 10 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:*

Năm 1994, ông T4 có mua diện tích đất 40m² (5m x 8m) của ông Phạm Văn T3, đất tọa lạc tại tổ 8, Phường 12 (nay là Phường 9), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên có ký giấy sang nhượng đất ngày 26/11/1994. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T4 đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất đã mua và chuyển về ở cùng với bố mẹ, vợ con ông T4. Năm 1999, ông T4 và vợ là bà Vũ Thị H có đứng tên kê khai đăng ký nhà đất. Năm 2003, do vợ chồng người em là Trần Văn D gặp khó khăn về chỗ ở nên bố ông T4 đã nói với ông T4 cho gia đình ông D về nhà ông T4 ở nhờ. Khi về ở ông D đã xây bức tường ngăn đôi căn nhà và gia đình ông D ở đó. Năm 2007 ông D nhập hộ khẩu ghép và phân ông D ở mang số 101 đường số 3, Phường 9, quận G. Việc ở nhờ không làm giấy tờ nhưng ông D có hứa khoảng hai năm sẽ chuyển đi và trả lại phần diện tích đất đang sử dụng cho ông T4. Mấy năm gần đây, do có nhu cầu nơi rộng diện tích chỗ ở vì sinh hoạt quá khó khăn, ông T4 đã báo cho vợ chồng ông D tìm chỗ để chuyển đi nhưng ông D không chấp nhận.

Nay ông T4 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận G buộc vợ chồng ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H và hai con Trần Quốc T, Trần Thị Thu T2 phải chuyển toàn bộ tài sản và trả lại phần nhà mang số 101 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông T4 trong thời hạn 01 tháng.

** Bị đơn ông Trần Văn D trình bày:*

Căn nhà mà ông T4 và ông D đang ở trước đây là do bố của ông là ông Trần Văn K mua, sau đó chia đôi cho hai anh em ông ở. Chính ông D là người đã đưa cho ông K32 chỉ vàng để ông K đi mua đất này. Hiện nay gia đình ông D vẫn ở trong căn nhà này. Nay ông T4 khởi kiện cho rằng căn nhà là của ông T4, yêu cầu gia đình ông phải trả lại thì ông không đồng ý. Trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T4, buộc gia đình ông D phải giao nhà thì ông D không yêu cầu ông T4 phải hoàn trả chi phí xây bức tường và sửa chữa lại phần gác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H:* Bà là vợ ông T4, bà cũng có ý kiến trình bày như ông T4. Đồng thời, bà H1 làm đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức T và bà Trần Thị Mộng H trình bày:*

Ông T và bà H là con của ông T4 và bà H1, hiện đang sống cùng cha mẹ tại căn nhà số 99 đường số 3, Phường 9, quận G. Khi sửa nhà, ông bà có đóng góp tiền, ông T 3.000.000 đồng, bà H 2.500.000 đồng. Nay xảy ra tranh chấp nhà, ông bà không yêu cầu lấy lại số tiền đã đóng góp sửa nhà. Chỉ mong Tòa án giải quyết

để cha mẹ lấy lại nhà. Ông T và bà H có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* Bà là vợ ông D, bà có cùng ý kiến trình bày như ông D.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Thu T2 trình bày:* Anh, chị là con của ông D, bà H, việc tranh chấp giữa ông T4 với ông D, thì anh T4, chị Thảo không biết gì. Chỉ mong Tòa án giải quyết giúp đỡ gia đình anh, chị.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T3 trình bày:* Năm 1994 ông T3 có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Trần Văn T một lô đất có diện tích 40 m², tọa lạc tại tổ 8, Phường 12 (nay là Phường 9), quận G. Giá chuyển nhượng là 32 chỉ vàng 24K. Ông T3 đã nhận đủ số vàng từ ông T4 giao, không có người nào khác trong gia đình ông T4 chứng kiến. Đồng thời, ông T3 làm đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 541/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T đối với bị đơn ông Trần Văn D.

- Buộc ông Trần Văn D phải có trách nhiệm trả lại phần nhà có số 101 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Văn T và bà Vũ Thị H trong thời hạn 06 tháng kể từ khi án có hiệu lực.

- Buộc ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Thu T2 phải có trách nhiệm dọn ra khỏi phần nhà có số 101 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 06 tháng kể từ khi án có hiệu lực.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, bị đơn ông Trần Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên không chấp nhận bản án dân sự sơ thẩm số 541/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu là kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ bản án theo hướng hủy bản án sơ thẩm số 541/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 541/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

· *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:*

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Kháng cáo của ông Trần Văn D không có cơ sở chấp nhận. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giữ

nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 541/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và đã tạm nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 541/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Căn cứ vào Giấy sang nhượng đất vào ngày 26 tháng 11 năm 1994 giữa ông TTrần Văn T và ông Phạm Văn T3; Căn cứ vào Tờ đăng ký nhà-đất ngày 09 tháng 8 năm 1999 của ông Trần Văn T có đủ cơ sở để xác định năm 1994, ông T4 có mua diện tích đất 40m² (5m x 8m) của ông Phạm Văn T3 và xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất tọa lạc tại tổ 8, Phường 12 (nay là Phường 9), quận G, có số nhà là 61/4 đường PVC, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Số mới là 99 và 101 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Ông D và vợ là bà H cho rằng số vàng là 32 chỉ vàng 24K mà ông T4 dùng để mua miếng đất của ông Phạm Văn T3 là do ông D đưa cho ông K(là bố của ông D và ông T4) đi mua, khi đi mua đất ông K đi cùng với ông T4. Tuy nhiên, ông Phạm Văn T3 khai nhận ông T3 là người đã chuyển nhượng miếng đất cho ông T4, ông T4 là người trực tiếp đưa cho ông T3 32 chỉ vàng, ông T3 đã nhận đủ số vàng từ ông T4 giao, không có người nào khác trong gia đình ông T4 chứng kiến. Như vậy, lời trình bày của ông D, bà H là không có cơ sở. Mặt khác, nếu có việc ông D đưa cho ông K32 chỉ vàng nhưng ông D không có chứng cứ chứng minh được ông Kđã dùng số vàng này để nhận chuyển nhượng lô đất từ ông T3 mà hiện nay ông D và ông T4 đang tranh chấp, thì cũng không có cơ sở để xem xét. Do đó, không có căn cứ nào chứng minh ông T4 mua đất của ông T3 bằng tiền của ông D. Như vậy, việc ông T4 khởi kiện yêu cầu ông D và gia đình trả lại phần nhà có số 101 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh mà gia đình ông T4 đang ở là có căn cứ.

[3.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, phía ông D, bà H, ông T4, bà T2 không yêu cầu tiền sửa chữa nên Hội đồng không xét. Tại cấp phúc thẩm các bên xuất trình các chứng cứ các bên đã đóng thuế đất hàng năm nhưng không đầy đủ, ở cấp sơ thẩm các bên không có yêu cầu gì đối với tiền thuế nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét. Sau này, các bên thu thập đầy đủ sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác khi các bên có yêu cầu.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ khác; xét Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra xác minh đầy đủ, căn cứ các quy định pháp luật đã viện dẫn; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, xác định yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không cơ sở để chấp nhận nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số

541/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 228; Khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;
- Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 541/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T đối với bị đơn ông Trần Văn D.
 - Buộc ông Trần Văn D phải có trách nhiệm trả lại phần nhà có số 101 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Văn T và bà Vũ Thị H trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ khi án có hiệu lực.
 - Buộc ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H, anh Trần Quốc T và chị Trần Thị Thu T2 phải có trách nhiệm di dời ra khỏi phần nhà có số 101 đường số 3, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ khi án có hiệu lực.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông D phải chịu là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông T4 là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0001947 ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông D phải chịu là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông D đã tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0025053 ngày 29 tháng 11 năm 2019 của

Chi cục Thi hành án quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp, TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu:HS, VP

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Thị Mỹ Nhung