

Bản án số: 390/2024/DS-PT  
Ngày 31 tháng 5 năm 2024  
V/v Tranh chấp đòi nhà cho ở  
nhờ

**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 Vũ Ngọc Huynh

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Tô Ngọc

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Anh - 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 Đức - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 và 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 517/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1822/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 763/2024/QĐPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Trần Ngọc T, sinh năm 1953.

Địa chỉ: A Ironwood Dr C USA. (vắng mặt)

**Người đại diện hợp pháp:** Bà Lê Thị T1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

**Bị đơn:** Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 3 Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc N:**

- Ông Lê Ngọc L;

- Bà Võ Thị Anh L1;
- Bà Lê Thị Như Q;
- Bà Lê Thị Như Q ủy quyền lại cho bà Nguyễn Lê Ngọc T2 (có mặt)

Cùng địa chỉ: tầng F - B Đ, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.  
(Ông L, bà L1, bà Q vắng mặt)

- Ông Trần Văn S, sinh năm 1954;

Địa chỉ: 3 Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Ông Trần Văn S1(Chết ngày 01/02/2015).

**Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn S1:** bà Lê Thị Ánh N1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 3 Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Lê Thị Ánh N1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 3 Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- **Người kháng cáo:** Bị đơn là Bà Trần Thị Ngọc N, bà Lê Thị Ánh N1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn - bà Trần Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Căn nhà 372/45 B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc thuộc sở hữu của bà Trần Thị D theo Bản án phúc thẩm dân sự số 81/DS ngày 23/10/1982 (BL.303).

Năm 1990 bà D chết, để lại nhà đất trên cho cháu là bà Trần Thị Ngọc T3 theo Di chúc ngày 20/7/1984. Năm 1990 bà T3 kê khai thừa kế theo di chúc và đóng thuế trước bạ (BL.301, 300). Năm 1991 bà T3 xin phép xây dựng lại căn nhà trên (Giấy phép xây dựng số 3269/GPXD91 ngày 28/12/1991) và tiến hành xây mới lại thành nhà một trệt hai lầu, sàn mái bê tông cốt thép.

Năm 1997 bà T3 xuất cảnh đi Mỹ (nhưng vẫn thường về Việt Nam và ở trong căn nhà này), có nhờ em gái là Trần Thị Ngọc N trông coi nhà 372/45 B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A.

Đến năm 2012 bà T3 về Việt Nam thì phát hiện bà N và ông Trần Văn S1 ở trong nhà và không cho bà T3 vào nhà. Bà có báo chính quyền địa phương giải quyết nhưng bà N không đến làm việc. Ngày 26/9/2013 bà T3 có làm thông báo đòi nhà cho ở nhờ đối với bà N và có nhờ Văn phòng T5 lập Vi bằng làm chứng cứ.

Bà N hiện cũng đang cư ngụ tại nhà số C (số cũ là 372/48bis) Đ, Phường A, Quận A là di sản của cha mẹ bà để lại, thể hiện tại Tờ khai gia đình năm 1973 (số nhà cũ là 372/48bis đường P, phường P, Khóm G, L Quận A); Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú 1976, Giấy thông hành của bà Trần Thị Ngọc N được phép xuất cảnh đi đến Hợp chủng quốc Hoa Kỳ ngày 10/05/1885. Do đó, không thể nói là bà N không có chỗ ở khác để yêu cầu bà T3 tạo lập cho bà N chỗ ở khác.

Giữa bà T3 và bà N không có hợp đồng nào về việc trông coi dùm căn nhà trên. Việc sửa chữa nhà nếu có thì cũng do bà N tự ý sửa chữa để phục vụ cho bà N, không có sự đồng ý của bà T3. Do đó, bà T3 không đồng ý yêu cầu đòi tiền sửa chữa nhà và tiền công sức giữ gìn bảo quản nhà của bà N. Bà T3 tự nguyện hỗ trợ cho phía bị đơn số tiền 100.000.000 đồng cho việc dọn nhà.

**Bị đơn - bà Trần Thị Ngọc N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc T3. Bà không ở nhờ nhà của bà T3.

Căn nhà 372/45 B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A là nơi ở từ năm 1951 của bà Trần Thị D cùng với cha mẹ bà là Trần Văn S2 và Lê Thị H cùng với các anh chị của bà gồm: Trần Thị T4, Trần Thị K, Trần Ngọc T3, Trần Văn S, Trần Thị Ngọc N. Năm 1990, bà Trần Thị D chết, gia đình bà gồm cha mẹ và mười anh chị em vẫn ở trong căn nhà trên.

Đến năm 1997, bà T3 xuất cảnh đi Mỹ, trước khi xuất cảnh bà T3 có lập giấy xác nhận là không có tài sản gì ở Việt Nam có chứng thực của địa phương. Vào thời điểm này thì tám anh chị em của bà đã định cư ở nước ngoài, chỉ còn bà, ông Trần Văn S1 cùng vợ là Lê Thị Ánh N1 và mẹ ruột của bà N vẫn tiếp tục ở trong căn nhà trên.

Do đó việc bà Trần Ngọc T3 khởi kiện đòi nhà, bà N không đồng ý.

Ngày 10/6/2015 Bà nga đơn yêu cầu phản tố (BL.153-155) đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu vì Tờ di chúc ngày 20/7/1984 vì không hợp pháp về nội dung lẫn hình thức.

- Tuyên hủy bỏ đơn xin thừa kế di sản ngày 22/5/1990 vì không có cơ sở pháp lý.

- Sau khi bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm bị Tòa án nhân dân tối cao hủy và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án để giải quyết lại. Tại đơn trình bày ngày 30/11/2020 bà N và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà N trong quá trình giải quyết vụ án xác định lại câu phản tố của bà N như sau: Năm 2012 - 2013, bà N có hợp đồng kinh tế sửa chữa nhà với giá trị hợp đồng

là 670.000.000đ, không có biên bản thanh lý/ tất toán hợp đồng nhưng hợp đồng thể hiện rõ bà N đưa trước 120.000.000đ, còn lại 550.000.000đ thanh toán khi thi công. Bà N cũng chi số tiền 782.088.800đ để mua sắm đồ nội thất như giường, rèm, máy nước nóng, bộ bình trà. Đối với tiền công sức bảo quản nhà, bà N yêu cầu tính 10.000.000đ/tháng vì bà N không lao động được nên phải nhờ bà N1 chăm sóc, tuy không phải thực tế bà N đã trả cho bà N1 10.000.000đ/tháng nhưng vì bà N1 phải hỗ trợ bà N để bà N giữ gìn, bảo quản căn nhà. Yêu cầu công sức bảo quản tài sản từ tháng 1/1976 đến tháng 8/2022 là 559 tháng với tổng số tiền yêu cầu tính công sức là 5.590.000.000 đồng. Tổng cộng bà N yêu cầu bà T3 phải trả số tiền là 6.562.688.800đồng.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Lê Thị Ánh N1 trình bày:**

Bà N2 là vợ ông Trần Văn S1, bà ở trong căn nhà trên từ năm 2000.

Thực tế căn nhà trên là nơi ở của gia đình chồng bà từ năm 1951 gồm cha mẹ chồng và tất cả 10 anh chị em của bà T3 đều sinh ra và lớn lên tại đây.

Năm 1997, một số anh chị em đi xuất cảnh sang Mỹ nên những người ở lại gồm cha mẹ chồng bà N2, ông Trần Văn S1, bà Trần Thị Ngọc N sau này là bà N2 và con bà N2.

Căn nhà trước đây chỉ là căn nhà trệt, vách mượn được sửa chữa khang trang như ngày hôm nay là để làm nơi thờ cúng ông bà và nơi dừng chân của những người anh chị em của bà T3 mỗi khi về Việt Nam. Trong quá trình sử dụng căn nhà đã xuống cấp nên đã qua 2 lần sửa chữa:

Lần 1: Năm 1991, tiền sửa chữa do cha mẹ chồng bà N2 bỏ ra, ngoài ra còn có sự đóng góp của chị chồng bà là bà Trần Thị T4 số tiền 5.000 USD.

Lần 2: Năm 2012, tiền sửa chữa do bà T4 và các anh em ở Mỹ và ở Việt Nam cùng đóng góp, số tiền bỏ ra sửa chữa khoảng 600.000.000 đồng.

Bà N2 không đồng ý với yêu cầu đòi nhà của bà T3 vì không có việc ở nhờ chính trong căn nhà của cha mẹ chồng bà N2.

Bà N2 đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ngọc N. Bà N2 đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi của những người đóng góp tiền sửa chữa căn nhà nói trên.

- Sau khi bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm bị Tòa án nhân dân tối cao hủy và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án để giải quyết lại, bà N2 trình bày không có yêu cầu gì.

**Người làm chứng - bà Trần Thị Đ trình bày:**

Bà là chị em ruột với bà Trần Thị D. Bà D độc thân, không có chồng con. Trước đây bà có tranh chấp quyền sở hữu nhà 372/45 B (số mới 372/21) Đ, Phường

A, Quận A, kết quả bà D thắng kiện và quản lý sử dụng căn nhà trên. Lúc bà D còn sống do bà Trần Ngọc T3 nuôi dưỡng, lúc bà D chết có để lại di chúc căn nhà trên cho bà T3. Sau khi bà T3 xây dựng lại nhà và xuất cảnh có bà Trần Thị Ngọc N vào ở, bà N chỉ ở nhờ không có thuê mướn hay mua bán gì. Theo bà D việc đòi nhà 372/45 B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A của bà Trần Ngọc T3 là đúng vì bà T3 được bà D di chúc cho nhà đất, bà T3 bỏ tiền xây dựng nhà.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 955/2017/DS-ST ngày 31/7/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:**

*“Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Ngọc T3.*

*Buộc bà Trần Thị Ngọc N và bà Lê Thị Ánh N1 đang cư trú tại nhà đất số C B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả toàn bộ nguyên trạng nhà đất số C B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Ngọc T3.*

*Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Ngọc T3 hỗ trợ cho bà Trần Thị Ngọc N và bà Lê Thị Ánh N1 tiền bảo quản, giữ gìn nhà đất số C B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.”*

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

Ngày 02/8/2017, bị đơn bà Trần Thị Ngọc N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại Bản án phúc thẩm số 43/2018/DS-PT ngày 28/3/2018, Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:**

*“Giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

*Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Ngọc T3.*

*Buộc bà Trần Thị Ngọc N và bà Lê Thị Ánh N1 đang cư trú tại nhà đất số C B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả toàn bộ nguyên trạng nhà đất số C B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Ngọc T3.*

*Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Ngọc T3 hỗ trợ cho bà Trần Thị Ngọc N và bà Lê Thị Ánh N1 tiền bảo quản, giữ gìn nhà đất số 372/45 B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.”*

Bản án phúc thẩm còn tuyên xử về phần án phí và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Sau đó, bà Trần Thị Ngọc N có đơn ngày 31/5/2018 đề nghị giám đốc thẩm bản án phúc thẩm nêu trên.

**Tại Quyết định giám đốc thẩm số 23/2019/DS-GĐT ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao đã quyết định:**

*“1.Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 34/2019/KN-DS ngày 20/6/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

2. Hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 43/2018/DS-PT ngày 28/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 955/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần “Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Ngọc T3 hỗ trợ cho bà Trần Thị Ngọc N và bà Lê Thị Ánh N1 tiền bảo quản, giữ gìn nhà đất số C B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A, Thành phố H số tiền là 100.000.000 đồng” trong vụ án “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ” giữa nguyên đơn là bà Trần Ngọc T3 với bị đơn là bà Trần Thị Ngọc N, ông Trần Văn S1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ánh N1.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại về phần công sức, giữ gìn, bảo quản của bà Trần Thị Ngọc N, bà Lê Thị Ánh N1 đối với căn nhà số cũ 372/45 B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.”

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý lại vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1822/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, Điều 34, Điểm a Khoản 1 Điều 37, Khoản 1 Điều 47, Điều 244, Điều 271, 272, 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn bà Trần Thị Ngọc N về tiền công sức, không chấp nhận yêu cầu tính chi phí sửa chữa nhà của bà Trần Thị Ngọc N:

1. Bà Trần Ngọc T3 có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Ngọc N tiền công sức giữ gìn tài sản là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Thi hành sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày phải thi hành án, nếu bà T3 không thi hành số tiền trên thì phải chịu thêm tiền lãi trên số tiền chậm thi hành theo Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 tháng 10 năm 2022, bà Trần Thị Ngọc N có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà N đối với phần

công sức gìn giữ, bảo quản, chi phí sửa chữa căn nhà số C Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền là 6.562.688.800 đồng.

Ngày 15 tháng 10 năm 2022 , bà Lê Thị Ánh N1 có đơn kháng cáo đề nghị xem xét, giải quyết đối với phần công sức của bà N1 và đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà N đối với phần công sức gìn giữ, bảo quản, chi phí đóng góp căn nhà số C Đ, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 6.562.688.800 đồng.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

**Bà Lê Thị T1 trình bày:** Căn nhà số C Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã được xác định là của bà T3. Tiền xây dựng nhà năm 1991 là do bà T3 bỏ ra chứ không ai đóng góp. Bà N hiện cũng đang cư ngụ tại nhà số C (số cũ là 372/48bis) Đ, Phường A, Quận A là di sản của cha mẹ bà để lại, nên không thể nói là bà N không có chỗ ở khác để yêu cầu bà T3 tạo lập cho bà N chỗ ở khác. Bà T3 và bà N không có hợp đồng nào về việc trông coi căn nhà trên. Việc sửa chữa nhà nếu có thì cũng do bà N tự ý sửa chữa phục vụ cho bà N khi đang ở tại nhà đó, không có sự đồng ý của bà nên bà T3 nên không đồng ý yêu cầu đòi tiền sửa chữa nhà và tiền công sức gìn giữ bảo quản nhà của bà N. Bà T3 chỉ tự nguyện hỗ trợ cho phía bị đơn số tiền 100.000.000 đồng cho việc dọn nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**Bà Nguyễn Lê Ngọc T2 trình bày:** Bản án sơ thẩm xét xử là chưa phù hợp khi chưa xem xét rõ các tài liệu, chứng cứ. Căn nhà đã trải qua 02 đợt xây dựng và có sự đóng góp của bà N cùng các anh chị em. Bà N đã đóng góp cho quá trình giữ gìn năm 2012-2013 và ngoài ra từ đó đến nay bà N là người trông coi căn nhà. Bà N hiện nay đã già cả và là người khuyết tật, nên cần xem xét cho hoàn cảnh của bà N, bà N chỉ ở căn nhà vì là căn nhà hương hỏa của gia đình, thờ cúng tổ tiên, không có ý định chiếm hữu. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về công sức gìn giữ, bảo quản căn nhà và tiền chi phí sửa chữa tổng cộng 6.562.688.800 đồng để hỗ trợ cho bà N vì bà N không có chỗ ở khác.

#### **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:**

Về thủ tục : Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự . Các đương sự thực hiện quyền , nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ của vụ án, xét xử chấp nhận buộc bà Trần Ngọc T3 có trách nhiệm trả cho bà

Trần Thị Ngọc N tiền công sức gìn giữ tài sản là 100.000.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc kháng cáo của đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa, một số đương sự vắng mặt nhưng những người này đã có văn bản ủy quyền cho người được ủy quyền tham gia tố tụng, việc ủy quyền này đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Bà Lê Thị Ánh N1 có kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, như vậy bà N1 đã từ bỏ kháng cáo. Do đó Hội đồng xét xử đình xử xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà N1.

[1.4] Tại bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm lần một thể hiện các anh chị em của bà N là ông Trần Văn S, ông Trần Văn S3, ông Trần Văn S4, ông Trần Văn S5, ông Trần Văn S6, bà Trần Thị T4, bà Trần Thị K hiện đang định cư tại nước ngoài không tham gia tố tụng. Sau khi bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm lần một bị Tòa án nhân dân tối cao hủy và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án để giải quyết lại thì những người này đã gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm văn bản ý kiến ngày 23/6/2022 (có hợp pháp hóa lãnh sự) với nội dung xác định họ có đóng góp 800.000.000 đồng để sửa chữa nhà năm 2012 và yêu cầu bà T3 đền bù cho bà N số tiền 2.000.000.000 đồng và họ yêu cầu được hưởng quyền lợi chính đáng của căn nhà vì cho rằng họ đã sinh ra, lớn lên và chung góp tiền để xây dựng và gìn giữ ngôi nhà này.

Thực tế nguyên đơn cùng bà N và các anh chị em đều thống nhất thừa nhận có việc xây nhà mới năm 1991 và sửa chữa nhà vào năm 2012. Như vậy, theo văn bản trình bày của ông S, ông S3, ông S4, ông S5, ông S6, bà T4, bà K nêu trên thì họ cho rằng có sự đóng góp tiền của những người này vào để xây dựng căn nhà số C B và họ có yêu cầu “... *anh chị em chúng tôi được hưởng quyền lợi chính đáng của căn nhà vì chúng tôi sinh ra, lớn lên và chung góp tiền để xây dựng và gìn giữ ngôi nhà*”, đây được coi là yêu cầu mới phát sinh khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án. Vì theo bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm lần một đã có hiệu lực pháp luật (không bị quyết định Giám đốc thẩm hủy) thì chỉ



tuyên buộc bà Trần Thị Ngọc N và bà Lê Thị Ánh N1 đang cư trú tại nhà đất số C B (số mới 372/21) phải giao trả toàn bộ nguyên trạng nhà đất này cho bà Trần Ngọc T3 chứ chưa phát sinh yêu cầu tranh chấp mới này của của ông S, ông S3, ông S4, ông S5, ông S6, bà T4, bà K. Mặc dù văn bản của những người này chưa thể hiện cụ thể số tiền công sức đóng góp tôn tạo tài sản là bao nhiêu, nhưng đây là yêu cầu của đương sự phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án phải xem xét giải quyết. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, làm rõ yêu cầu cụ thể của họ, đồng thời yêu cầu họ cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng làm mà lại nhận định: *“Các anh chị em của bà N là ông Trần Văn S, ông Trần Văn S3, ông Trần Văn S4, ông Trần Văn S5, ông Trần Văn S6, bà Trần Thị T4, bà Trần Thị K hiện đang định cư tại nước ngoài có đơn trình bày về việc có đóng góp tiền để xây dựng căn nhà 372/21 Đ vào năm 1991 và bảo dưỡng sửa chữa căn nhà năm 2013, nay yêu cầu bà T3 đền bù công lao gìn giữ ngôi nhà từ năm 1997 cho bà N số tiền là 2.000.000.000đ. Đơn tường trình của các ông bà được gửi đến Tòa án sau khi Tòa án đã mở phiên họp công khai chứng cứ và có quyết định đưa vụ án ra xét xử (gửi Tòa án ngày 29/8/2022 theo dấu bưu điện), các ông bà có tên trên cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền đóng góp xây dựng và sửa chữa nhà. Trong suốt quá trình tố tụng từ khi bà T3 khởi kiện đến nay, các ông bà trên không có yêu cầu tranh chấp về chi phí đóng góp xây dựng sửa chữa nhà với bà T3. Chỉ đề nghị bà T3 trả tiền cho bà N như công lao gìn giữ tài sản. Do vậy, việc giải quyết vụ án không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các ông bà trên nên không cần thiết đưa họ vào tham gia tố tụng”* là không đúng quy định của pháp luật, vì những người này không được đưa vào tham gia tố tụng, chưa phải là đương sự thì họ cũng không thể biết được Tòa án có thụ lý giải quyết yêu cầu của họ hay không. Họ cũng không thể biết được các giai đoạn tố tụng diễn tiến ra sao để họ nộp đơn yêu cầu độc lập đúng thời hạn, đúng quy định của pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng nên họ không thực hiện được các quyền, nghĩa vụ chính đáng của mình. Tuy nhiên, yêu cầu này được xác định là yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nên nếu ông S, ông S3, ông S4, ông S5, ông S6, bà T4, bà K còn tranh chấp thì họ sẽ được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu tính công sức giữ gìn nhà đất của bà Trần Thị Ngọc N:

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 23/2019/DS-GĐT ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao đã quyết định: *“3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân*

*dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại về phần công sức, giữ gìn, bảo quản của bà Trần Thị Ngọc N, bà Lê Thị Ánh N1 đối với căn nhà số cũ 372/45 B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.”*

Hội đồng xét xử xét thấy, căn nhà 3 B (số mới 372/21) Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc thuộc sở hữu của bà Trần Thị D theo Bản án phúc thẩm dân sự số 81/DS ngày 23/10/1982. Năm 1990 bà D chết, để lại nhà đất trên cho cháu là bà Trần Thị Ngọc T3 theo Di chúc ngày 20/7/1984. Năm 1990 bà T3 kê khai thừa kế theo di chúc và đóng thuế trước bạ (BL.301, 300). Năm 1991 bà T3 xin phép xây dựng lại căn nhà trên (Giấy phép xây dựng số 3269/GPXD91 ngày 28/12/1991) và tiến hành xây mới lại thành nhà một trệt hai lầu, sàn mái bê tông cốt thép. Như vậy, tài sản này thuộc sở hữu của bà T3 từ năm 1990.

Từ năm 1990 đến năm 1997 bà T3 vẫn ở trong căn nhà này. Đến năm 1997, bà T3 mới xuất cảnh khỏi Việt Nam sang cư trú tại Mỹ, nên thời điểm trước năm 1997, nếu bà N có ở trong nhà cũng chỉ là ở nhờ, không thể tính công sức giữ gìn nhà, đất cho bà N. Bà N yêu cầu tính công sức giữ gìn tài sản là 10.000.000đ/tháng từ năm 1975. Bà T3 cho rằng chỉ bà cho bà N vào ở nhờ vì liên quan đến việc thờ tự cho cha mẹ, không phải nhờ bà N quản lý tài sản. Tuy nhiên, tại giai đoạn giải quyết vụ án sơ thẩm trước đây bà T3 trình bày là khi bà T3 đi xuất cảnh có nhờ bà N giữ nhà giùm nên có căn cứ xác định có giao dịch thể hiện bà T3 yêu cầu bà N trong coi nhà này. Do đó, cần phải tính cho bà N công sức quản lý, gìn giữ tài sản cho bà T3. Thực tế từ năm 2013, bà T3 về Việt Nam yêu cầu bà N trả lại nhà, nhưng bà N ngăn cản không cho bà T3 vào ở trong chính căn nhà của mình. Từ năm 2013 đến nay bà N vẫn chiếm dụng không giao nhà và không cho bà T3 vào ở trong căn nhà nêu trên nên giai đoạn này bà N không được tính công sức gìn giữ bảo quản tài sản cho bà T3. Vì vậy, công sức của bà N gìn giữ, bảo quản tài sản cho bà T3 được chấp nhận tính từ năm 1997 đến năm 2013. Theo định giá thì giá trị tài sản bà N quản lý cho bà T3 là nhà, đất số 372/45 B bằng là 8.902.000.000đ. Do đó cần tính công sức bảo quản tài sản cho bà N 5% giá trị tài sản bằng 445.000.000đ.

#### [2.2] Xét yêu cầu tính chi phí sửa chữa nhà:

Đối với số tiền 115.000.000đ bà T4 gởi về để coi nói thêm tầng 1 năm 1991, đây là năm mà căn nhà được xây mới lại và xây dựng theo giấy phép xây dựng, do đó việc coi nói (nếu có) ngoài Giấy phép xây dựng là không hợp pháp. Hơn nữa, bà T4 không tranh chấp trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bà N.

Đối với số tiền 700.000.000đ của các anh chị em gởi về bị đơn dùng để mua sắm nội thất như giường, rèm để sử dụng từ tầng 1 đến tầng 3. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn cho rằng số tiền này sử dụng trong đợt sửa chữa năm 2012-2013, và bà N đã dùng các khoản tiền của các anh, chị, em gởi về để tu bổ lại nhà cửa, trong đó

có 160.600.000đ là tiền của bà N. Tại hợp đồng kinh tế số tiền sửa chữa giá trị 670.000.000đ, trong đó 120.000.000đ đã được bà N giao trước, số còn lại 550.000.000đ thanh toán khi thi công. Tại bản trình bày ngày 10/6/2022 bà N trình bày: “*năm 2012 căn nhà xuống cấp và ngập nước mỗi khi trời mưa, dẫn tới việc tường bị lún, nền thấm nước, đường dây điện hư hỏng nên các anh chị (không có bà T3) đóng góp khoảng 800.000.000đ trong đó bà N bỏ ra số tiền 160.600.000đ để xây dựng sửa chữa nhà theo hợp đồng kinh tế ngày 08/11/2012*”. Tại biên bản định giá ngày 24/8/2022, người đại diện theo ủy quyền của bà T3 trình bày “*số tiền chi phí xây dựng bà N thực tế bỏ ra theo hợp đồng kinh tế ngày 08/11/2022 là 160.000.000đ bà T3 đồng ý hỗ trợ cho bà N*” (BL 619). Tuy các chứng từ bà N đưa ra làm chứng cứ chưa đảm bảo đúng quy định về hóa đơn, chứng từ, nhưng việc bà N bỏ tiền ra để sửa chữa nhà số C B (số mới 3) là có thật. Trong quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm, bà T3 cũng có nhiều ý kiến đồng ý thanh toán khoản tiền 160.000.000đ này cho bà N. Thực tế đến năm 2013 bà T3 mới đòi nhà, nên bà N sửa chữa vào năm 2012 cũng là để phục vụ cho việc gìn giữ tài sản cho bà T3. Do đó, cần buộc bà T3 trả cho bà N khoản 160.000.000đ.

[2.3] Như vậy, bà T3 phải trả cho bà N tổng cộng 2 khoản là 605.000.000đ. Đối với các yêu cầu khác, bà N không đưa ra được chứng cứ có căn cứ pháp lý chứng minh cho yêu cầu của mình nên có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc N, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị N1 và bà Trần Thị Ngọc N là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 308, Điều 309, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 1995, 2005, 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ánh N1. Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật đối với phần giải quyết liên quan đến bà N1.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc N; sửa một phần bản án sơ thẩm.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Trần Thị Ngọc N đối với yêu cầu tính công sức, giữ gìn, bảo quản tài sản và yêu cầu tính chi phí sửa chữa nhà 372/45 B (số mới 372/21) Đ, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Bà Trần Ngọc T3 có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Ngọc N tiền công sức, giữ gìn, bảo quản tài sản tọa lạc tại số C B (số mới 3), Đ, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 445.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

3.2. Bà Trần Ngọc T3 có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Ngọc N số tiền sửa chữa căn nhà 372/45 B (số mới 3), Đ, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

3.3. Tổng số bà Trần Ngọc T3 có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Ngọc N 2 khoản nêu trên là 605.000.000 đồng (Sáu trăm lẻ năm triệu đồng).

4. Kể từ ngày phải thi hành án, nếu bà Trần Ngọc T3 không thi hành số tiền phải trả cho bà N nêu trên thì bà T3 phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định của pháp luật.

5. Chi phí tố tụng bị đơn bà Trần Thị Ngọc N chịu và đã nộp đủ.

6. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm : Bà Trần Ngọc T3, bà Lê Thị Ánh N1 và bà Trần Thị Ngọc N được miễn.

Trả lại cho bà Lê Thị Ánh N1 tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003341 ngày 28/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ chí Minh.

7. 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 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.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (6);
- Lưu HSVA (1), VP (5), 17b (LMA);

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

(đã ký)

**Vũ Ngọc Huynh**

