

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 880/2024/DSPT
Ngày: 27/9/2024
Về việc: Tranh chấp đòi nhà
cho ở nhờ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Đỗ Thị Hòa

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Bà Trần Thị Kim Nghĩa – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí
Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 642/2024/TLPT-DS
ngày 19 tháng 8 năm 2024 về việc: “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 137/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án
nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4781/2024/QĐPT-DS ngày 22
tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13697/2024/QĐ-HPT ngày
11 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Ngân H, sinh năm 1958 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường số B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị H1, sinh năm
1962 (Có mặt);

Địa chỉ liên hệ: Số A, Đường số B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 13712, quyền số 11/2023TP/CC-
SCC/HĐGD ngày 02/11/2023 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Dương Văn L, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: Số A Xóm Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số C đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Mạc Thị G, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: Số C đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số C đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Trần Thị Quỳnh N, sinh năm 1996 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Bà Đoàn Ngân H2, sinh năm 1999 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ: Số B đường C, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 005297, quyền số 08/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/8/2024 tại văn phòng C1, địa chỉ số E đường số D, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Minh H3, sinh năm 2005 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: Số C đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Số C đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Trẻ Dương Minh H4, sinh năm 2015;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ H4: Ông Dương Văn L và bà Mạc Thị G (Vắng mặt).

Địa chỉ tạm trú: Số C đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trịnh Ngân H có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị H1 trình bày:

Nhà đất số C đường Đ, Phường A, Quận D là do bà Trịnh Ngân H mua của ông Vũ Xuân N1, bà Nguyễn Kim H5 (theo Hợp đồng mua bán nhà số 5014/HĐ-MBN, số công chứng: 58213, quyền số 12 lập tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/7/1996).

Vào năm 2010 bà H xây dựng, sửa chữa lại căn nhà và được Ủy ban nhân dân Quận D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00359 ngày 10/12/2010.

Bà H là bạn thân của bà Mạc Thị Hồng L1 (chị ruột của bà Mạc Thị G).

Do thấy hoàn cảnh bà Mạc Thị G sống chung với gia đình chồng gặp nhiều khó khăn, nên bà H cho vợ chồng bà G, ông L vào ở nhờ căn nhà số C đường Đ, Phường A, Quận D từ năm 1997 đến nay.

Bà Mạc Thị Hồng L1 đã chết vào ngày 03/6/2017 (Trích lục khai tử số 43/TLKT-BS do Ủy ban nhân dân Phường A, Quận D cấp ngày 13/6/2017). Sau khi bà L1 chết, bà H vẫn tiếp tục cho vợ chồng bà G, ông L ở nhờ. Đến năm 2022, do có nhu cầu về nhà ở, nên bà H yêu cầu vợ chồng bà G, ông L trả lại nhà, đất số 320/61 đường Đ, Phường A, Quận D (theo Vi bằng số 582/2022/VB-TPLTB ngày 29/12/2022 bà H yêu cầu trả lại nhà vào ngày 31/3/2023), nhưng cho đến nay ông L, bà G vẫn không thực hiện. Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông L, bà G và tất cả những người đang cư ngụ tại nhà, đất số 320/61 đường Đ, Phường A, Quận D phải trả lại cho bà H nhà, đất nêu trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. *Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Dương Văn L và bà Mạc Thị G trình bày:*

Nhà, đất số 320/61 đường Đ, Phường A, Quận D là của bà Mạc Thị Hồng L1 (chị ruột bà Mạc Thị G) mua lại của người khác. Vào năm 2005, bà L1 cho ông, bà vào ở nhờ và sau đó bà L1 có thỏa thuận bán lại căn nhà này cho ông, bà (không nhớ giá mua bán). Do là chị em ruột nên ông, bà không làm hợp đồng mua bán nhà với bà L1, hai bên chỉ thỏa thuận khi nào có tiền thì vợ chồng trả góp cho bà L1. Ông, bà là người trực tiếp trả tiền cho bà Liên từ năm 2006, trả bằng tiền mặt, không làm biên bản giao nhận tiền. Tổng số tiền ông, bà đã trả cho bà L1 là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Bà L1 đã chết vào năm 2017, khi chết bà L1 không để lại di chúc. Từ khi bà L1 chết đến nay, ông, bà không tiến hành trả tiền mua nhà nữa.

Quá trình ở trong căn nhà nêu trên, ông, bà có nhiều lần sửa chữa, xây dựng lại căn nhà như hiện nay (gồm 02 lầu, 01 sân thượng) với chi phí tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Việc xây dựng, sửa chữa nhà có xin phép xây dựng, do bà Trịnh Ngân H đứng ra xin phép vì bà H là người đứng tên trên giấy tờ nhà. Do thời gian đã lâu nên ông, bà không còn lưu giữ các tài liệu liên quan đến việc xây dựng nhà. Thời gian ở trong căn nhà nêu trên, ông, bà đã đóng tiền thuế đất hàng năm theo quy định.

Nay ông, bà có đơn yêu cầu phân tố, yêu cầu bà Trịnh Ngân H trả lại cho ông, bà tiền mua căn nhà số C đường Đ, Phường A, Quận D (mà ông, bà đã thanh toán cho bà Mạc Thị Hồng L1) là 1.000.000.000 đồng và chi phí sửa chữa, xây dựng lại căn nhà là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng. Khi bà H thanh toán đầy đủ số tiền 2.000.000.000 đồng thì ông, bà đồng ý trả lại căn nhà nêu trên cho bà H theo quy định. *Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh H3 trình bày:* Ông là con ruột của ông Dương Văn L và bà Mạc Thị G. Từ nhỏ, ông sống cùng cha mẹ tại căn nhà số C đường Đ, Phường A, Quận D. Thời gian ở trong căn nhà này, ông còn nhỏ, đi học và phụ thuộc gia đình nên không có tiền, không bỏ tiền ra để sửa chữa, tu bổ hoặc xây dựng gì trong căn nhà. Đối với yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có ý kiến và không có tranh chấp vì không liên quan gì đến căn nhà. Ông chấp hành theo quy định pháp luật. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 137/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: 1. Không xem xét yêu cầu phản tố của ông Dương Văn L và bà Mạc Thị G về việc yêu cầu bà Trịnh Ngân H trả lại cho ông, bà số tiền mua căn nhà số C Đ, Phường A, Quận D (mà ông, bà đã thanh toán cho bà Mạc Thị Hồng L1) là 1.000.000.000 đồng và chi phí sửa chữa, xây dựng lại căn nhà nêu trên là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngân H: Buộc ông Dương Văn L, bà Mạc Thị G và tất cả những người đang cư ngụ tại nhà, đất số C đường Đ, Phường A, Quận D phải trả lại nhà, đất số C Đ, Phường A, Quận D cho bà Trịnh Ngân H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định. Ngày 11/7/2024, bị đơn bà Mạc Thị G và ông Dương Văn L có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. (Yêu cầu nguyên đơn bà H hỗ trợ tiền di dời và tìm chỗ ở mới 500.000.000 đồng và cho lưu cư đến tháng 7/2025 để có thời gian tìm chỗ ở mới).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trịnh Ngân H có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Mạc Thị G và ông Dương Văn L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Trịnh Ngân H có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị H1 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Mạc Thị G và ông Dương Văn L có người đại diện theo ủy quyền là bà Đoàn Ngân H2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do: Bà Mạc Thị Hồng L1 là người nước ngoài, ông Vũ Xuân N1 là người bán nhà đất cho bà L1. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà Trịnh Ngân H là người mua nhà đất của ông Vũ Xuân N1 theo hợp đồng công chứng số 5014/HĐ-MBN tại Phòng C2, không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện ông N1 bán nhà cho bà Mạc Thị Hồng L1. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm của phía bị đơn là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn 40.000.000 đồng là tiền công sức giữ gìn, bảo quản tài sản và di dời để trả nhà

lại cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm như nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 28 tháng 6 năm 2024 Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 137/2024/DS-ST. Ngày 11 tháng 7 năm 2024, bị đơn bà Mạc Thị G và ông Dương Văn L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh H3 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông H3.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Mạc Thị G và ông Dương Văn L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc nhà, đất số 320/61 đường Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Vũ Xuân N1, bà Nguyễn Thị Kim H5. Ngày 26/7/1996 tại Phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh, ông N1 và bà H5 đã ký hợp đồng mua bán nhà đất trên cho bà Trịnh Ngân H theo Hợp đồng số 5014/HĐ-MBN, số công chứng: 58213, quyển số 12. Năm 2010, bà H xây dựng, sửa chữa lại căn nhà và được Ủy ban nhân dân Quận D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00359 ngày 10/12/2010. Như vậy, bà Trịnh Ngân H là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất đang tranh chấp.

Năm 1997, do thấy hoàn cảnh của gia đình bà G khó khăn, thông qua bà Mạc Thị Hồng L1 là chị gái của bà G, bà H cho gia đình bà G vào ở nhờ. Nay, do có nhu cầu sử dụng nhà đất trên, nên bà H yêu cầu bà G ông L và gia đình trả lại nhà đất cho bà. Tuy nhiên, phía gia đình bà G cho rằng đã mua lại nhà đất trên từ bà Mạc Thị Hồng L1, nhưng không có chứng cứ nào để chứng minh là nhà đất trên của mình đã mua lại của bà L1, nên không có cơ sở xem xét.

Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H là có căn cứ. Bà G và ông L kháng cáo yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ 500.000.000 đồng và cho thời gian lưu cư đến tháng 7 năm 2025. Tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo cho rằng tòa sơ thẩm không đưa người bán nhà là ông Vũ Xuân N1 vào tham gia tố tụng và yêu cầu hủy án là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện đồng ý hỗ trợ công sức và chi phí di dời cho bị đơn số

tiền 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng. Đây là tình tiết mới, Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Mạc Thị G và ông Dương Văn L, sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Mạc Thị G và ông Dương Văn L.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng các các Điều 164, 166, 499 và 579 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Không xem xét yêu cầu phân tố của ông Dương Văn L và bà Mạc Thị G về việc yêu cầu bà Trịnh Ngân H trả lại cho ông, bà số tiền mua căn nhà số C đường Đ, Phường A, Quận D (mà ông, bà đã thanh toán cho bà Mạc Thị Hồng L1) là 1.000.000.000 đồng và chi phí sửa chữa, xây dựng lại căn nhà nêu trên là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngân H: Buộc ông Dương Văn L, bà Mạc Thị G và tất cả những người đang cư ngụ tại nhà, đất số C đường Đ, Phường A, Quận D phải trả lại nhà, đất số C Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trịnh Ngân H. 3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trịnh Ngân H đồng ý hỗ trợ công sức và chi phí di dời cho bị đơn số tiền 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng. Việc giao tiền và nhà được thực hiện cùng lúc ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. 4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Văn L và bà Mạc Thị G phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Trịnh Ngân H là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

4. Chi phí thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (mười triệu đồng), bà Trịnh Ngân H tự nguyện chịu toàn bộ. Bà H1 (đại diện theo ủy quyền của bà H) đã nộp đủ số tiền 10.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 20/5/2024.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn L và bà Mạc Thị G không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Dương Văn L và bà Mạc Thị G mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng, theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006523, 0006524 cùng ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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 được 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

- **Nơi nhận:**
- - TAND tối cao;
- - TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- - TAND Thành phố Quận D;
- - VKSND Tp. HCM;
- - VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- - Chi cục THADS Quận D;
- - Các đương sự;
- - Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thanh H6 - Đỗ Thị H7

Phạm Thị T

