

Bản án số: 319/2019/DS-PT

Ngày: 18/4/2019

V/v 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 **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Nguyễn Chí Sang**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, 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: Bà **Lê Thị Ngọc Trang** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16/4/2019 và 18/4/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2019/TLPT-DS ngày 28/02/2019 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 16/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận 5 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1200/2019/QĐ-PT ngày 18/3/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lâm Bá N** (chết ngày 19/01/2018)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N:

1. Bà **Tạ Thị R**, sinh năm 1957 (có mặt)

2. Bà **Lâm Kim A**, sinh năm 1988 (vắng mặt)

3. Bà **Lâm Kim A1**, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà A, bà A1: bà **Tạ Thị R**. (có mặt)

Địa chỉ: X, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Bà **Tạ Thị P**, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: K, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tạ Thị R, sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ: X, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Tạ Thị D, sinh năm 1974 (xin vắng)
Địa chỉ: U, Phường V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trịnh Ngọc T, sinh năm 1967 (có mặt ngày 16/4/2019, vắng mặt ngày 18/4/2019)

4. Trẻ Trịnh Thiện N1, sinh năm 2002 (vắng mặt)

5. Trẻ Trịnh Ngọc Minh C, sinh năm 2004 (vắng mặt)

Địa chỉ: K, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Tạ Thị P, sinh năm 1962 (có mặt)

Đại diện theo pháp luật của trẻ Nhân, trẻ C:

- Ông Trịnh Ngọc T (có mặt ngày 16/4/2019, vắng mặt ngày 18/4/2019)

- Bà Tạ Thị P (có mặt)

6. Bà Trần Thị Hữu P, sinh năm 1956 (xin vắng)

Địa chỉ: E, Phường F, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Ông Tạ Tấn R1, sinh năm 1956 (có mặt ngày 16/4/2019, vắng mặt ngày 18/4/2019)

Địa chỉ: U, Phường V, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Tạ Tấn G, sinh năm 1959 (có mặt ngày 16/4/2019, vắng mặt ngày 18/4/2019)

Địa chỉ: L, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Tạ Tuyết N2, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: X, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG

Theo Đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn:

Bà Tạ Thị R và ông Lâm Bá N kết hôn 1985, có đăng ký kết hôn tại thị trấn Vũng Liêm, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Ông bà có tất cả 02 người con chung tên là Lâm Kim A và Lâm Kim A1.

Năm 2000 ông Lâm Bá N mua căn nhà số K, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Mỹ P và ông Kim Hữu N3 theo Hợp đồng mua bán nhà số 0822/HĐ-MBN ngày 27 tháng 01 năm 2000 được lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N là người đứng tên và ký tên trong hợp đồng mua bán nhà, tờ khai lệ phí trước bạ. Giá trị chuyển nhượng căn

nhà trên ghi trong hợp đồng mua bán là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng) nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế là 740.000.000 đồng (bảy trăm bốn mươi triệu đồng). Toàn bộ số tiền mua nhà là do vợ chồng bà bỏ ra, bà P không có hùn tiền mua nhà. Số tiền mua nhà là của bà đưa cho bà P trả cho người bán nhà. Ngày 09 tháng 03 năm 2000, Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) đã xác lập nội dung thay đổi và tên chủ mới (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 5375/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 08 năm 1997) cho ông Lâm Bá N.

Sau khi mua nhà, ông N và bà R có sửa chữa lại nhà chi phí lần đầu là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Ông Tạ Tấn R1 là anh ruột của bà trực tiếp sửa chữa và thuê người sửa chữa nhà, bà P không có tham gia vào việc sửa chữa căn nhà trên. Do chưa có nhu cầu ở thường xuyên tại Thành phố Hồ Chí Minh nên vợ chồng bà R cho 02 người em ruột là bà Tạ Thị P và bà Tạ Thị D ở nhờ trong căn nhà K, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Các anh chị em ruột trong gia đình bà đều biết gia đình bà P ở nhờ trong căn nhà trên.

Đến năm 2005, bà D dọn đến nhà chị ruột là bà Tạ Thị Tuyết N2 ở số B, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cư ngụ, còn bà P cùng chồng là ông Trịnh Ngọc T và 02 người con chung là Trịnh Thiện N1 và Trịnh Ngọc Minh C tiếp tục ở trong căn nhà trên cho đến nay.

Từ tháng 8/2007 đến cuối năm 2007, vợ chồng bà đã bỏ tiền ra xây dựng mới hoàn toàn căn nhà trên với chi phí tổng cộng là 822.000.000 đồng (tám trăm hai mươi hai triệu đồng). Khi đó, do không thường xuyên ở Thành phố Hồ Chí Minh nên ông N và bà R đã nhờ bà P trông coi việc xây nhà. Đôi bên có ký Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng với bên nhận thầu là Công ty TNHH Xây dựng và Tư vấn Thiết kế Dung Hòa. Lúc đó, bà P cũng có đưa cho ông N ký một hợp đồng giao thầu xây dựng (ông N và bà không có giữ hợp đồng này). Trong thời gian xây dựng lại nhà, bà P cùng gia đình dọn về ở nhà của bà Tạ Thị Tuyết N2. Phần chi phí xây dựng nhà do bà trực tiếp đưa vàng cho bà D để giao lại cho bà P trả tiền xây nhà tại nhà bà N2. Cụ thể, trong năm 2007, bà đã nhiều lần giao nhận tiền, vàng cho bà P, D với số tiền tổng cộng là 821.860.000 đồng cụ thể: Khi chuẩn bị xây mới: Bà đã trực tiếp giao cho bà P 8 cây vàng tại nhà số K, tương đương số tiền là 107.860.000 đồng. Sau đó nhiều lần giao trực tiếp cho bà D ở cửa hàng tại địa chỉ số F, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh để giao lại cho bà P.

Bà P cung cấp cho bà tổng cộng chi phí xây mới căn nhà số K, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 822.000.000 đồng.

Như vậy, bà đã chuyển đủ tiền xây dựng mới lại căn nhà ở địa chỉ số K, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà P. Tuy nhiên, do bà P không trả nợ còn thiếu là 30.000.000 đồng cho nhà thầu là Công ty TNHH Xây

dựng và Tư vấn Thiết kế Dung Hòa nên bà đã trực tiếp trả cho nhà thầu số tiền là 30.000.000 đồng.

Bà xác nhận toàn bộ chi phí mua nhà, sửa chữa nhà cũng như xây dựng mới lại căn nhà số K, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà cùng là ông N chi trả, bà P không có hùn tiền.

Ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 5 xử buộc bà Tạ Thị P trả lại cho ông bà căn nhà số K, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 31/12/2013 Tòa án nhân dân Quận 5 xét xử sơ thẩm (Bản án số 303/2013/DSST ngày 31/12/2013). Bà P kháng cáo

Ngày 08/4/2014 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án trên. Án tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án Quận 5.

Đến đầu năm 2018 ông N chết. Nay bà R cùng các người con tên Lâm Kim A và Lâm Kim A1 yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 5 giải quyết buộc bà Tạ Thị P và những người trong nhà gồm ông Trịnh Ngọc T, cháu Trịnh Thiện N1, cháu Trịnh Ngọc Minh C trả lại căn nhà số K, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà và các con ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Theo bản tự khai của bị đơn bà Tạ Thị P trình bày:

Tháng 1 năm 2000, bà Tạ Thị P kiếm mua nhà và thỏa thuận với bên bán để mua căn nhà K, phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, do không đủ tiền nên bà đã rủ bà R hùn tiền 425.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng), bà có hùn tiền mua nhà là 315.000.000 đồng (Ba trăm mười lăm triệu đồng). Vì bà có hùn ít hơn nên bà R đành đứng tên sở hữu nhà, bà là người đứng ra mua nhà và thanh toán cho nên Bà và gia đình đã sử dụng toàn bộ căn nhà số K, Phường 15, Quận 5, TP.HCM từ ngày mua cho đến nay.

Về khoản tiền tiền xây dựng nhà do bà P bỏ ra tổng cộng là 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng).

Việc giao nhận tiền với nhau và hùn tiền mua nhà với bà Tạ Thị R và ông Lâm Bá N không có gì chứng minh vì là chị em trong nhà nên tin tưởng không có viết giấy tờ. Bà đề nghị bà R chứng minh đã giao tiền cho bà mua nhà K, phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay tại tòa bà P là bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Ngọc T và là người đại diện theo pháp luật của cháu Trịnh Thiện N1 cháu Trịnh Ngọc Minh C không chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ của bà Tạ Thị R vì bà P đã bỏ tiền ra mua nhà và đứng ra xây dựng lại căn nhà K, Phường 15, Quận 5. Khi mua nhà bà có mượn của bà R số tiền 325.000.000 đồng để mua nhà.

Bà P có đơn yêu cầu phản tố đề ngày 10/1/2019 với nội dung: Bà đề nghị Tòa án xác định căn nhà trên là tài sản của vợ chồng bà và vợ chồng bà thanh toán số tiền đã mượn của bà R theo giá vàng và lãi suất vàng theo quy định của ngân hàng.

Tại tờ trình do bà Tạ Thị D viết tháng 6/2012 đã trình bày:

Căn nhà K, phường 15, Quận 5 do vợ chồng ông Lâm Bá N và bà Tạ Thị R mua. Năm 2007, căn nhà xuống cấp, ông N và vợ là bà R bỏ tiền ra xây lại, do ở xa nên vợ chồng ông N và bà R đã nhờ bà P đang ở nhờ trong căn nhà đó trông coi việc xây dựng, toàn bộ số tiền xây dựng là 822.000.000 đồng do bà R chuyển lên giao cho bà P tại cửa hàng bán vải số F. Tờ tự khai ngày 05/7/2013, biên bản đối chất ngày 11/9/2013, Tòa án nhân dân Quận 5 có nhận được đơn đề nghị của bà Tạ Thị D xin từ chối làm người làm chứng.

Tại bản tự khai ngày 05/7/2013 của người làm chứng ông Tạ Tấn R1, bà Tạ Thị Tuyết N2, bản tự khai ngày 04/11/2013 của nhân chứng ông Tạ Tấn G, biên bản đối chất ngày 11/9/2013, các ông bà cùng trình bày:

Các ông bà đều là anh chị em ruột nên các ông bà biết rõ sự việc ông Lâm Bá N và bà Tạ Thị R hoàn toàn bỏ tiền mua nhà và xây dựng căn nhà K, phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông Lâm Bá N và bà Tạ Thị R ở Vĩnh Long nên có cho gia đình bà Tạ Thị P chỉ là người ở nhờ và trông coi việc xây nhà. Các ông bà cam kết lời khai là hoàn toàn sự thật và chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ của nguyên đơn.

Buộc bà Tạ Thị P, ông Trịnh Ngọc T, cháu Trịnh Thiện N1 và cháu Trịnh Ngọc Minh C phải trả lại toàn bộ diện tích căn nhà địa chỉ số K, phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Tạ Thị R; bà Lâm Kim A; bà Lâm Kim A1 trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thực hiện việc giao trả nhà có sự chứng kiến của đại diện Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn đề ngày 10/1/2019.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 30/01/2019 bị đơn bà Tạ Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Ngọc T, trẻ Trịnh Thiện N1, trẻ Trịnh Ngọc Minh C (do bà P, ông T đại diện) và ngày 14/02/2019 bà Tạ Thị D có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

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

Bà P ông T và là đại diện cho trẻ N1, trẻ C yêu cầu hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc tổng đạt các văn bản, giấy triệu tập, không được Tòa sơ thẩm thông báo về việc phản tố, đang khiếu nại nhưng vẫn tổng đạt đưa vụ án ra xét xử, nội dung biên bản phiên tòa không đúng nội dung bên kháng cáo ghi âm tại phiên tòa sơ thẩm. Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận hủy án thì yêu cầu xử án: xác định nhà đất K của vợ chồng bà, vợ chồng bà sẽ trả cho bà R, bà N số tiền đã mượn 315 triệu đồng quy ra vàng và trả thêm 1 tỷ đồng. Nếu xác định nhà đất của bà R, ông N thì phải xem xét công sức cho vợ chồng bà theo án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Bà R và là đại diện cho bà A, bà A1 yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Bà D kháng cáo nhưng xin vắng mặt.

Những người khác vắng mặt và xin vắng mặt.

Người làm chứng ông G, ông R xác định tiền mua nhà và sửa chữa, xây dựng lại nhà là của vợ chồng bà R.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của mẹ ông N tham gia tố tụng vì mẹ ông N chết sau ông N.

NHẬN ĐỊNH

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 và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà P ông T và là đại diện cho trẻ N1, trẻ C đã được cấp sơ thẩm tổng đạt các giấy triệu tập, văn bản tố tụng khác để đến tòa nhưng không nhận nên Tòa sơ thẩm phải niêm yết là đúng quy định, việc khiếu nại chưa có kết quả giải quyết nhưng đương sự vẫn phải chấp hành quyết định, hành vi của người tiến hành tố tụng mà mình đang khiếu nại trong thời gian khiếu nại căn cứ vào Điều c, d Điều 500 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét phía bà P có đơn yêu cầu phản tố tại phiên tòa, Tòa sơ thẩm không chấp nhận là đúng quy định.

Tòa sơ thẩm xác định bà D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Xét bà Nguyễn Thị Đ là mẹ ông N, chết ngày 21/01/2018 sau ngày ông N chết 02 ngày nhưng Tòa sơ thẩm không đưa các thừa kế của bà Đ tham gia tố tụng là có thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà R khai bà Đ có 04 người con là: Lâm Bá N, Lâm Bá N4, Lâm Thanh N5, Lâm Thanh N6.

Trong thời gian Hội đồng xét xử nghị án, phía bà R có nộp các văn bản từ chối nhận di sản của các ông bà Lâm Bá N4, Lâm Thanh N5, Lâm Thanh N6 là con của bà Nguyễn Thị Đ. Tuy nhiên Hội đồng xét xử thấy rằng vụ kiện này không phải là tranh chấp thừa kế, cần phải đưa họ tham gia tố tụng để bảo đảm quy định hai cấp xét xử nên cần phải hủy án sơ thẩm để giải quyết lại như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Tại cấp phúc thẩm phía bà P xác định bà yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà đất K cho vợ chồng bà, nếu Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phải xem xét công sức cho vợ chồng bà theo quy định tại án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Ngoài ra khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm cần lưu ý xem xét lời khai của bà P cho rằng trong số tiền mua nhà có 100.000.000 đồng của mẹ bà và xem xét nội dung băng ghi âm do phía bà P nộp.

Nội dung yêu cầu kháng cáo của bà P, ông T, bà D không được chấp nhận. Tuy nhiên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm về tố tụng nên về nội dung các yêu cầu của phía bà P cấp phúc thẩm không xem xét.

Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 16/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận 5.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận 5 để giải quyết lại.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Được giải quyết lại khi cấp sơ thẩm giải quyết vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải nộp

Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Tạ Thị P, ông Trịnh Ngọc T, trẻ Trịnh Thiện N1, trẻ Trịnh Ngọc Minh C (do bà P, ông T đại diện) và bà Tạ Thị D mỗi người số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số AG/2014/0006878, AG/2014/0006879 cùng ngày 30/01/2019, AG/2014/0006877 ngày 01/2/2019 và AG/2014/0006885 ngày 18/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5.

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 TP.HCM;
- TAND Q.5;
- Chi cục THADS Q.5;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang