

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 46/2023/DS-GĐT

Ngày: 13/3/2023

V/v Tranh chấp đòi nhà cho ở
nhờ, tranh chấp quyền sở hữu

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Vũ Phương - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ, tranh chấp quyền sở hữu*”; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trương Thanh T**, sinh năm 1946.

Địa chỉ: XX Lý Tự Trọng, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà **Trương Lệ Th**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: NV Nguyễn An Ninh, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Trần Hữu H, sinh năm 1965;

3.2. Ông Trần Quốc S, sinh năm 1985;

3.3. Bà Trần Thị Thanh M, sinh năm 1987;

3.4. Cháu Trần Quốc B, sinh năm 2014. Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Quốc B là ông Trần Quốc S và bà Trần Thị Thanh M.

Cùng trú địa chỉ: NV Nguyễn An Ninh, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Trương Hà Thn, sinh năm 1969. Địa chỉ: Chung cư H Lầu 13 - 01 Hoàng Diệu, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

3.6. Bà Trương Hoài Thn, sinh năm 1961. Địa chỉ: Cao ốc H, Lầu X, nhà số Y, số MN đường Hoàng Diệu, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Trần Thị Nh, sinh năm 1957. Địa chỉ: CV Lý Tự Trọng, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 20 tháng 6 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trương Thanh T trình bày:

Năm 2001, ông có nhận chuyển nhượng nhà, đất tọa lạc tại số NV Nguyễn An Ninh, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (*sau đây gọi tắt là nhà NV Nguyễn An Ninh*) từ ông Nguyễn Kiến C và bà Lê Thị T. Khi nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên, ông nhờ em gái ruột là bà Trương Hà Thn thỏa thuận giá cả đặt cọc và đứng tên. Giá nhận chuyển nhượng nhà NV Nguyễn An Ninh là 500 lượng vàng SJC, ông đã giao số vàng là 300 lượng, cộng với giao 02 căn nhà gồm: căn nhà số XXY Nguyễn Thiện Thuật, Phường 02, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số VVX Nguyễn Đình Chiểu, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông cho ông C và bà T. Việc giao vàng là do bà Trương Hoài Thn trực tiếp giao cho vợ, chồng ông C, bà T. Bà Thn được Ủy ban nhân dân (*sau đây gọi tắt là UBND*) Quận 1 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: CH01118 ngày 17/5/2010.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất ông cho vợ, chồng em gái ruột là bà Trương Lệ Th và ông Trần Hữu H ở nhờ, vì lúc này vợ, chồng bà Th và ông H từ quê lên chưa có nhà ở thành phố; với điều kiện khi nào ông cần lấy lại nhà thì phải trả vô điều kiện.

Năm 2015, bà Thanh trả nhà NV Nguyễn An Ninh cho ông bằng Hợp đồng tặng cho và ông đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 cập nhật sang tên ngày 19/11/2015. Đầu năm 2017, ông trao đổi với bà Th với nội dung ông cần lấy lại nhà để cho thuê. Ông sẽ ưu tiên cho bà Th thuê, nếu bà Th không thuê, ông sẽ cho người khác thuê. Bà Th không đồng ý thuê vì đã có nhà ở Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, khoảng tháng 4/2017 bà Th sẽ dời đi.

Tháng 5/2017, ông tìm được người thuê nhà và báo cho vợ, chồng bà Th trả lại nhà cho ông. Vợ, chồng bà Th xin ở lại 03 tháng để di dời trả nhà. Do tin tưởng nên ông ký hợp đồng đặt cọc cho thuê và nhận tiền cọc, ông đã thông báo cho bà Th, ông H biết ngày 15/8/2017 sẽ giao nhà cho người thuê và bà Th, ông H đều đồng ý. Sau đó bà Th, ông H thông báo dọn về nhà mới đúng theo yêu cầu của ông, nhưng để lại ít đồ mà không chịu giao nhà, và bà Th cố tình tránh mặt

ông.

Sau nhiều lần đòi nhà không được, ông gửi đơn ra UBND phường B, Quận M. Quá trình 2 lần hoà giải tại UBND phường, bà Trương Lệ Th và chồng là ông Trần Hữu H không đồng ý trả lại nhà nhưng cũng không cung cấp được hồ sơ, tài liệu, giấy tờ chứng minh có liên quan đến việc mua bán và sở hữu nhà NV Nguyễn An Ninh.

Tại buổi hoà giải lần 2, vợ, chồng bà Th đồng ý trả lại nhà NV Nguyễn An Ninh nếu ông trả 20.000.000.000 đồng, là tiền ông H, bà Th góp công sức trông coi, bảo quản nhà nhiều năm. Ông không đồng ý trả do thiếu căn cứ, đồng thời yêu cầu vợ, chồng bà Th, ông H trả ngay nhà NV Nguyễn An Ninh và bồi thường các thiệt hại gây ra cho ông từ ngày 15/8/2017 đến khi trả lại nhà. Trước đó, vào năm 2011, em ruột là Trương Hoài Thn cần vốn kinh doanh nên yêu cầu ông cho mượn nhà NV Nguyễn An Ninh để thế chấp vay Ngân hàng TMCP PN. Sau đó, do làm ăn thua lỗ không có tiền trả nên vợ, chồng ông phải thế chấp căn nhà 78 Lý Tự Trọng, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh tại Ngân hàng TMCP AC vay số tiền 8.000.000.000 đồng để trả trước vốn, lãi trong hạn của bà Thanh tại Ngân hàng PN. Ngày 25/9/2014, khi vừa giải ngân xong, tiền từ tài khoản ở Ngân hàng AC của vợ ông là bà Trần Thị Nh chuyển qua tài khoản của bà Trương Hà Thn ở Ngân hàng AC, sau đó cùng ngày số tiền từ Ngân hàng AC trong tài khoản của bà Thanh chuyển qua tài khoản của bà Trương Lệ Th ở Ngân hàng PN để Ngân hàng không phát mãi tài sản thế chấp nhà NV Nguyễn An Ninh. Do nhà NV Nguyễn An Ninh vợ, chồng bà Th đang ở nên hàng tháng, số tiền lãi trả Ngân hàng PN thì bà Th có trách nhiệm chuyển vào tài khoản của vợ ông là bà Nh, nhưng đây là tiền của ông. Số tiền 1.547.464.868 đồng mà bà Th phản tố yêu cầu ông trả thực chất là tiền kinh doanh nhà NV Nguyễn An Ninh, phần còn lại do ông trực tiếp hoặc thông qua bà Trương Hà Thn đưa cho bà Th để trả tiền lãi, vì vậy, ông không chấp nhận trả lại cho bà Th số tiền này. Sau khi bà Trương Hà Thn trả lại nhà bằng hợp đồng tặng cho, ông cũng có thể chấp nhà NV Nguyễn An Ninh tại một số ngân hàng khác. Nay ông yêu cầu:

- Buộc bà Th và những người liên quan trả lại nhà NV Nguyễn An Ninh cho ông. Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Th vì ông là người nhận chuyển nhượng nhà NV Nguyễn An Ninh.

Quá trình cung cấp chứng cứ, bị đơn là bà Trương Lệ Th trình bày:

Năm 2001, bà và ông Trương Thanh T, bà Trương Hoài Thn (là anh em ruột) cùng nhau góp vốn mua nhà NV Nguyễn An Ninh, giá 500 lượng vàng SJC. Bà góp 300 lượng vàng SJC, ông T 200 lượng vàng SJC bằng việc cân trừ giao 2 căn nhà thuộc sở hữu của ông T, bà Hoài Thn góp 05 lượng vàng SJC. Ba anh, em thống nhất nhờ em gái út là Trương Hà Thn đứng tên trên giấy tờ mua bán và giấy chủ quyền nhà. Số vàng 300 lượng vàng SJC do bà và bà Trương Hà Thn trực tiếp đứng ra trả theo 4 lần:

- Lần 1: Ngày 02/5/2001 bà trả tiền mặt 925.120.000 đồng (tương đương 196 lượng vàng SJC). Lần 2: Ngày 04/5/2001 bà giao 50 lượng vàng SJC. Lần 3: Ngày 31/5/2001 bà giao 34 lượng vàng SJC. Lần 4: Ngày 29/6/2001 bà giao 20 lượng vàng SJC.

Do tỉ lệ góp vốn của bà nhiều nhất nên thỏa thuận bà ở và trực tiếp quản lý. Căn nhà có thể chấp vay ngân hàng hai lần bà đều biết và chính bà là người trực tiếp thanh toán tiền lãi hàng tháng cho ngân hàng. Bà không biết việc Hà Thn tặng cho nhà cho ông T. Khi ông T gửi đơn thưa vợ, chồng bà ra UBND phường, do bà không muốn người ngoài biết chuyện trong gia đình nên bà không nói việc góp vốn mà chỉ yêu cầu ông T trả 20.000.000.000 đồng, tương đương 300 lượng vàng SJC. Thỏa thuận góp vốn do là anh, em nên tin tưởng không lập văn bản, chỉ nói miệng. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và phản tố yêu cầu Tòa án:

Xác định nhà NV Nguyễn An Ninh là đồng sở hữu của bà góp 300 lượng vàng SJC, ông Trương Thanh T góp 200 lượng vàng SJC và bà Trương Hoài Thn góp 05 lượng vàng SJC. Yêu cầu Tòa án chia giá trị căn nhà trên theo tỷ lệ góp vốn, bà yêu cầu nhận nhà. Buộc ông Trương Thanh T trả số tiền 1.547.464.868 đồng là tiền bà đã chuyển khoản vào tài khoản của bà Trần Thị Nh, vợ ông T tại Ngân hàng TMCP AC .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Trương Hà Thn: Năm 2001, anh trai bà là ông Trương Thanh T có nhận chuyển nhượng nhà NV Nguyễn An Ninh từ ông Nguyễn Kiến C và bà Lê Thị T. Giá trị thanh toán do ông T, ông C và bà T tự thỏa thuận quyết định, bà là người đứng tên giùm ông T trên giấy sở hữu nhà NV Nguyễn An Ninh. Để nhận chuyển nhượng được nhà, đất trên, ông T phải giao 02 căn nhà thuộc sở hữu của ông T cho vợ, chồng bà Lê Thị T và ông Nguyễn Kiến C. Đồng thời, ông T phải giao thêm 300 lượng vàng SJC. Vì việc làm giấy tờ đứng tên phải đi lại nhiều lần, phức tạp mất nhiều thời gian nên ông Trương Thanh T có nhờ bà đứng tên giùm căn nhà trên, việc này bà Trương Lệ Th cũng biết rõ. Số vàng 300 lượng vàng SJC mà bà Trương Lệ Thủy khai trả cho bà T, ông C thực tế là tiền của ông Trương Thanh T đưa cho bà để trả cho bà T, vì là anh, em ruột nên tin tưởng nhau, chính bà là người trực tiếp giao cho bà T, cụ thể các lần trả như sau:

Lần 1: Ngày 02/5/2001 trả 196 lượng vàng SJC. Lần 2: Ngày 04/5/2001 giao 50 lượng vàng SJC. Lần 3: Ngày 31/5/2001 giao 34 lượng vàng SJC. Lần 4: Ngày 29/6/2001 giao 20 lượng vàng SJC.

Các lần giao vàng giữa bà và bà T đều có làm giấy giao nhận. Nhà NV Nguyễn An Ninh đã được đưa đi thế chấp một lần vào năm 2010, bà Trương Lệ Thủy cũng biết việc này và không có ý kiến. Đến năm 2015, bà đã làm Hợp đồng tặng cho để trả lại nhà cho ông Trương Thanh T, lúc đó bà Trương Lệ Th cũng không có ý kiến gì trong việc bà trả lại nhà NV Nguyễn An Ninh cho ông T. Bà

không đồng ý với lời khai của bà Thủy về việc không trả lại nhà cho ông T với lý do bà Th có phần hùn khi mua nhà, thực chất số tiền thanh toán giá trị nhà NV Nguyễn An Ninh là của ông T.

Bà Trương Hoài Thn: Thống nhất lời trình bày của bà Trương Hà Thn. Nhà NV Nguyễn An Ninh là do ông T mua từ ông C, bà T. Khi mua nhà ông T nhờ bà đứng ra thương thảo giá cả và đặt cọc, nhờ em út là Trương Hà Thn đứng tên trên giấy tờ mua bán và giấy tờ chủ quyền nhà. Bà thống nhất giá trị thanh toán nhà NV Nguyễn An Ninh là 500 lượng vàng SJC, ông T phải giao 02 căn nhà thuộc sở hữu của ông T cho vợ, chồng bà Lê Thị T và ông Nguyễn Kiến C gồm: Căn nhà số 125 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 02, Quận 3 và căn nhà số 575/11 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Số vàng 300 lượng vàng SJC thỏa thuận trả làm nhiều lần, tất cả đều do em Trương Hà Thn trực tiếp đem đi giao và ký nhận giấy tờ. Bà cho rằng việc bà Th khai bà, bà Th, ông T đã góp vốn hùn mua nhà, trong đó có phần bà 05 lượng vàng SJC, phần bà Th 300 lượng vàng SJC là hoàn toàn bịa đặt. Tất cả tiền, vàng để thanh toán giá trị nhà là của ông T, lúc đó bà Th là giáo viên mới từ quê lên thành phố không có thu nhập, chỗ ở cũng không có nên không thể có tới 300 lượng vàng SJC mà góp mua nhà.

Bà Trần Thị Nh (do ông Trương Thanh T là người đại diện) trình bày: Bà là vợ ông Trương Thanh T và thống nhất với các nội dung trình bày của ông T.

Ông Trần Hữu H: Nhà NV Nguyễn An Ninh là tài sản góp vốn của 03 anh, em Trương Thanh T, Trương Lê Th và Trương Hoài Thn. Phần góp vốn của vợ ông Trương Lê Th bằng 300 lượng vàng SJC. Do tin tưởng nên không lập hợp đồng góp vốn bằng văn bản. Ông thống nhất lời khai của bà Th và không có yêu cầu độc lập.

Ông Trần Quốc S, bà Trần Thị Thanh M đồng thời là đại diện theo pháp luật của cháu Trần Quốc B: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thanh T đòi nhà cho ở nhờ tại địa chỉ NV Nguyễn An Ninh thì ông, bà không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập, xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2021/DS-ST ngày 03/6/2021, Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thanh T.

Buộc bà Trương Lê Th, ông Trần Hữu H, bà Trần Thị M, ông Trần Quốc S và trẻ Trần Quốc B phải trả lại nhà đất số NV Nguyễn An Ninh, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Thanh T. Hiện trạng nhà đất được thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH01118 ngày 17/5/2010 được cập nhật biến động ngày 19/11/2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc ông Trương Thanh T trả lại cho bà Trương Lê Th số tiền 1.547.464.868 đồng. Thi hành ngay

khí bản án có hiệu lực pháp luật tại các cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu xác định căn nhà số NV Nguyễn An Ninh, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là đồng sở hữu của bà Trương Lệ Th với phần vốn góp 300 lượng vàng SJC, yêu cầu được chia giá trị căn nhà trên theo tỷ lệ góp vốn.

4. Đình chỉ xét xử các yêu cầu:

- Yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn bồi thường thiệt hại do phải huỷ hợp đồng cho thuê nhà thiệt hại 135.960.000 đồng/tháng từ ngày 15/08/2017 (ngày ông phải huỷ hợp đồng thuê đã ký do căn nhà bị chiếm giữ) và tiền lãi phát sinh theo quy định đến khi toà án có thẩm quyền xét xử xong với bản án có hiệu lực pháp luật. Tạm tính thiệt hại từ ngày 15/8/2017 đến ngày 15/6/2019 là: 22 tháng x 135.960.000 đồng = 2.991.120.000 đồng.

- Yêu cầu của bị đơn đòi bà Trương Hoài Thn và bà Trương Hà Thn liên đới trả cho bị đơn số tiền 7.968.237.315 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/6/2021, bà Trương Lệ Thuỷ có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 420/2022/DSPT ngày 26/7/2022, Tòa án nhân dân Thành phố H đã quyết định: (tóm tắt)

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trương Lệ Th; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngày 02/8/2022, bà Trương Lệ Th có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 19/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/12/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 420/2022/DSPT ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố H, đề nghị huỷ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2021/DS-ST ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhà NV Nguyễn An Ninh có nguồn gốc của ông Nguyễn Kiên C và bà Lê Thị T là chủ sở hữu. Ngày 31/5/2001, tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, ông C và bà T ký Hợp đồng mua bán nhà ở cho bên mua là bà Trương Hà Thn, trước bạ ngày 13/6/2001, được Sở Địa chính Nhà đất đăng ký, thay đổi ngày 20/6/2001. Bà Trương Hà Thn được UBND Quận 1 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) ngày 17/5/2010. Ngày 21/10/2015, tại Văn phòng công chứng Bến Thành, bà Trương Hà Thn lập Hợp đồng tặng cho ông Trương Thanh T (là anh ruột bà Thanh) nhà NV Nguyễn An Ninh. Ông T được cập nhật biến động ngày 19/11/2015.

[2] Ông Trương Thanh T khởi kiện yêu cầu em ruột là bà Trương Lê Th trả lại nhà NV Nguyễn An Ninh do ông cho ở nhờ; số vàng 300 lượng vàng SJC trả cho ông C, bà T là của ông, tại thời điểm mua nhà NV Nguyễn An Ninh, ông là Tổng giám đốc công ty may mặc. Trong quá trình thanh toán giá trị nhà NV Nguyễn An Ninh, vì không đủ tiền trả ngay 01 lần nên ông và vợ, chồng ông C, bà T thỏa thuận trả tiền, vàng nhiều lần. Ông có nhờ 02 em ruột là bà Trương Hà Thn và bà Trương Lê Th mang tiền, vàng đi trả cho bên bán; bà Th cho rằng nhà đất này bà có phần góp hùn mua với số vàng là 300 lượng vàng SJC/500 lượng vàng SJC là giá trị nhà đất khi mua; yêu cầu được chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần vàng đã góp.

[3] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao:

[3.1] Về nội dung kháng nghị xác định về giá trị căn nhà khi mua bán, về số lần giao nhận vàng, về chủ thể giao vàng, cần làm rõ thêm nguồn gốc số vàng dùng để trả cho ông C, bà T:

Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà giữa bên bán nhà số NV giữa bên bán là ông C, bà T với bên mua là bà Trương Hà Thn thể hiện giá trị chuyển nhượng nhà là 300 lượng vàng SJC và 01 (một) căn nhà 125 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; 01 (một) căn nhà 575/11 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Th cho rằng nhà NV Nguyễn An Ninh mua là tiền hùn góp của 03 người: bà góp 300 lượng vàng SJC, ông T góp 200 lượng vàng SJC thông qua việc cản trừ 02 căn nhà, bà Trương Hà Thn góp 25.000.000 đồng tiền đặt cọc tương đương 05 lượng vàng SJC. Tuy nhiên bà Thanh xác định không hùn tiền, vàng để mua nhà NV Nguyễn An Ninh; lời trình bày của bà Th mâu thuẫn với trị giá vàng bà Thanh đã góp, cụ thể: bà Th cho rằng bà Thanh góp thông qua việc đặt cọc ngày 27/4/2001 là 25.000.000 đồng (tương đương 05 lượng vàng SJC), trong khi chỉ trong thời gian ngắn (05 ngày) vào ngày 02/5/2001 bên mua giao trả cho bên bán 196 lượng vàng SJC (quy đổi giá trị chỉ còn 4.720.000 đồng/lượng).

Mặt khác, tại phiên hòa giải tranh chấp tại UBND phường B, Quận M vào ngày 26/3/2019, bà Th và ông H có ý kiến đồng ý trả lại nhà NV Nguyễn An Ninh, nếu ông T trả cho vợ, chồng ông, bà số tiền 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng) là tiền công sức trông coi, bảo quản nhà nhiều năm. Sau đó, bà Th cho rằng số tiền 20.000.000.000 đồng này tương đương số vàng bà đã góp để mua nhà NV Nguyễn An Ninh là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ nếu quy giá trị số vàng bà Th cho rằng mình đã góp tại thời điểm hòa giải tương đương gần 550 lượng vàng SJC (giá vàng do Công ty vàng bạc đá quý Thành phố Hồ Chí Minh công bố tại thời điểm tháng 3/2019 giao động 36,65 - 36,78 triệu đồng/lượng vàng SJC).

Bà Th cho rằng đã góp 300 lượng vàng SJC để hùn mua nhà NV Nguyễn An Ninh nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, không được ông T và bà Trương Hà Thn thừa nhận. Tất cả các giấy tờ từ đặt cọc đến các Biên bản giao nhận vàng, Hợp đồng mua bán nhà với bên ông C, bà T đều do bà Trương Hà Thn đứng tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Th và người đại diện theo ủy quyền của bà Th trình bày giá trị mua nhà NV Nguyễn An Ninh là 500 lượng vàng SJC. Ông T góp 200 lượng vàng SJC thông qua việc cần trừ 02 (hai) căn nhà như trên đã đề cập, bà Thanh góp 05 lượng vàng SJC...Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng Tòa án không triệu tập ông C, bà T là người bán (ông C, bà T đã đi định cư nước ngoài) để xác định về giá trị căn nhà khi mua bán, về số lần giao nhận vàng, về chủ thể giao vàng, cần làm rõ thêm nguồn gốc số vàng dùng để trả cho ông C, bà T là không cần thiết và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bà Th cho rằng có góp 300 lượng vàng SJC thì bà phải có nghĩa vụ cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp.

Xét thấy lời trình bày của nguyên đơn là ông T phù hợp với lời trình bày của bà Trương Hà Thn, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như các giấy tờ đặt cọc, các Biên bản giao nhận vàng, Hợp đồng mua bán nhà...có cơ sở xác định ông T là người bỏ ra toàn bộ số tiền, vàng để nhận chuyển nhượng nhà NV Nguyễn An Ninh nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng bà Th, ông H và những người liên quan trả lại nhà NV Nguyễn An Ninh cho ông T là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.2] Về nội dung kháng nghị đối với thỏa thuận cho ở nhờ:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Quốc S và bà Trần Thị Thanh M có lời trình bày tại Tòa án các ông, bà chỉ là người ở nhờ tại nhà NV Nguyễn An Ninh và xác định không liên quan đến vụ án, không có yêu cầu độc lập và đều xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Th, ông H, ông Trần Quốc S, bà Trần Thị Thanh M, cháu Trần Quốc B trả lại nhà, đất cho ông T là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.3] *Về nội dung kháng nghị đối với công sức quản lý, giữ gìn nhà ở của bà Th:*

Quá trình giải quyết vụ án, bà Th trình bày tháng 6/2001 khi bà nhận nhà NV Nguyễn An Ninh, bà cho thuê giữ xe 150.000 đồng/ngày và hàng ngày mở cửa, đến 19 giờ đóng cửa thu tiền. Do doanh thu không cao và không có người thuê dài hạn nên tháng 10/2002 vợ chồng bà về ở tại nhà này để giữ xe, bán Balô, túi xách... đến nay.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm đối với nhà, đất tranh chấp số NV Nguyễn An Ninh, bà Th trình bày trong quá trình sinh sống, bà và ông H, bà M, ông S có sửa chữa nhỏ để phục vụ nhu cầu sinh hoạt, ngoài ra không còn sửa chữa gì khác, không có yêu cầu Tòa án giải quyết gì.

Tại Văn bản số 523/UBND ngày 06/11/2019 của UBND phường B, Quận M xác nhận: *“Từ năm 2010 đến nay, căn nhà NV Nguyễn An Ninh không có hoạt động xây dựng mới, sửa chữa, qua kiểm tra hồ sơ lưu tại phường hiện không có hồ sơ đăng ký sửa chữa tại căn nhà NV Nguyễn An Ninh, phường B, Quận M”*.

Trong quá trình khiếu nại giám đốc thẩm, bà Th có cung cấp Hợp đồng thi công xây dựng cải tạo nhà ở số 2306-2013/HĐTC-TĐ ngày 23/6/2013 giữa bên giao thầu chủ đầu tư là bà Trương Lệ Th và bên nhận thầu là Công ty TNHH xây dựng ĐT. Nội dung thi công cải tạo nhà số NV Nguyễn An Ninh trong thời hạn 120 ngày. Giá trị hợp đồng thi công là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Kèm theo Hợp đồng thi công là Giấy xác nhận của Công ty ĐT xác nhận bà Th đã thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng.

Xét Hợp đồng thi công số 2306-2013/HĐTC-TĐ ngày 23/6/2013 là giả, không có thật như nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát, bởi lẽ: Hợp đồng thi công này chỉ có chữ ký và con dấu của đơn vị nhận thầu mà không có chữ ký của bên chủ đầu tư; Hợp đồng thi công được ký kết từ tháng 6/2013 nhưng Hợp đồng này lại căn cứ vào Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội khóa XIII thông qua ngày 24/11/2015 và căn cứ vào Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội khóa XIII thông qua ngày 18/6/2014 (*các văn bản quy phạm pháp luật chưa ban hành*); Hợp đồng thể hiện bên chủ đầu tư là bà Th ký hợp đồng ngày 23/6/2013 nhưng trong hợp đồng thi công thể hiện giấy chứng minh nhân dân của bà Th được cấp ngày 09/10/2014.

Trong quá trình bà Th quản lý, sử dụng nhà ở số NV Nguyễn An Ninh, thực tế bà Th chỉ sửa chữa nhỏ để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt bình thường, không sửa chữa xây dựng, cải tạo lớn. Bà Th cùng gia đình đã khai thác công năng thu lợi nhuận từ việc cho thuê, mở cửa hàng buôn bán đối với nhà NV Nguyễn An Ninh, nên không có căn cứ xem xét công sức quản lý, giữ gìn nhà ở của bà Th như nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, Điều 337, Điều 342, Điều 343, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 19/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/12/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 420/2022/DSPT ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố H đối với vụ án “*Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ, tranh chấp quyền sở hữu*” giữa nguyên đơn là ông Trương Thanh T, bị đơn là bà Trương Lệ Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được liệt kê tại trang 1, trang 2 của quyết định này.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định ./.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
 - Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
 - VKSNDCC tại TP.HCM (để biết);
 - TAND Thành phố H;
 - TAND Quận M;
 - Chi cục THADS Quận M;
 - Các đương sự (theo địa chỉ);
 - Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKTIII, HSVA.
- VPg

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Đức Xuân