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: **989**/2017/DS-PT
Ngày: 03 - 11 - 2017
V/v tranh chấp tài sản chung

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 Phạm Hồng Loan
Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương
Ông Lê Ngọc Tường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Lê Ninh – 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: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02/11/2017 và 03/11/2017, 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 493/2016/TLPT-DS ngày 13/10/2016 về việc tranh chấp tài sản chung.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 604/2016/DS-ST ngày 26/5/2016 và Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án số 1011/TB-TA ngày 13/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2241/2017/QĐ-PT ngày 11/10/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1942 (vắng mặt)
Địa chỉ: Phường 4, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1952 (vắng mặt)
Địa chỉ: phường HT, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà T, bà K: Ông Bùi Trung L1 (có mặt)
Địa chỉ thường trú: Phường 8, quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên lạc: Phường 4, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9611, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2014 tại Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Bà Phạm Thị Quỳnh G, sinh năm 1968 (có mặt)

2. Bà Phạm Thị Quỳnh N, sinh năm 1977 (có mặt)

3. Ông Phạm Đăng L2, sinh năm 1973 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số I, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đỗ Thị U, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt)

2. Trẻ Phạm Gia P1, sinh năm 2011

3. Trẻ Phạm Gia R, sinh năm 2011

Trẻ P1 và trẻ R có cha đẻ ông Phạm Đăng L2 và mẹ đẻ bà Đỗ Thị U là người đại diện theo pháp luật.

4. Trẻ Triệu Viết H1, sinh năm 2003

5. Trẻ Triệu Viết H2, sinh năm 2008

Trẻ H1 và trẻ H2 có mẹ đẻ bà Phạm Thị Quỳnh N là người đại diện theo pháp luật.

6. Trẻ Tôn Thất Minh H3, sinh năm 2002

Trẻ Hoàng có mẹ đẻ bà Phạm Thị Quỳnh G là người đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: Số I, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Tôn Thất A, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: phường AL, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị K có ông Bùi Trung L1 là người đại diện hợp pháp trình bày: Nhà và đất tọa lạc tại Số I, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ của ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị K, bà Phạm Thị T mua vào khoảng năm 1958, tình trạng lúc mua là tầng trệt + gác gỗ. Ông Q, bà T, bà K theo cha mẹ sử dụng căn nhà này từ nhỏ.

Do nhà xuống cấp trầm trọng, năm 1996 ông Q có ý định xây dựng lại toàn bộ nhưng không đủ tiền nên giữa ông Q, bà G, ông L2, bà N và bà T, bà K có thỏa thuận với nội dung: "…sau khi xây dựng xong căn nhà, bà T và bà K được quyền sử dụng

chung với cha con ông Q trong căn nhà". Việc thỏa thuận của các bên được lập thành văn bản đề ngày 24/3/1996.

Sau đó, bà T trực tiếp ký hợp đồng thi công theo Bản thỏa thuận thi công đề ngày 28/3/1996 và bỏ toàn bộ tiền để chi phí cho việc thi công này với số tiền tổng cộng là 264.700.000 đồng. Nay bà T, bà K yêu cầu công nhận tầng trệt, tầng 2 và tầng 3 trong nhà và đất trên thuộc quyền sở hữu của bà T, bà K và yêu cầu được chia tỷ lệ giá trị nhà và đất thành tiền là 1.404.009.000 đồng.

Cơ sở bà T và bà K có yêu cầu này là căn cứ vào bản thỏa thuận quyền sử dụng ngày 24/3/1996; Biên bản thỏa thuận thi công ngày 28/3/1996 và căn nhà có nguồn gốc là do cha mẹ của bà T, bà K và ông Q mua.

Bị đơn ông Phạm Đăng L2, bà Phạm Thị Quỳnh G và bà Phạm Thị Quỳnh N cùng trình bày: Nhà và đất số Số I, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là do cha tên Phạm Văn Q (chết năm 1980) tạo lập từ năm 1958 theo đơn xin xác nhận của ông Phạm Văn Q đề ngày 15/6/1995. Ông Q có vợ là bà Phạm Thị P2. Ông Q và bà Phia có 04 người con là: Phạm Đăng Minh (chết năm 2007, độc thân); Phạm Thị Quỳnh G (sinh năm 1968); Phạm Đăng L2 (sinh năm 1973) và Phạm Thị Quỳnh N (sinh năm 1977).

Sau khi cha và anh trai chết, các ông bà đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và đã được Ủy ban nhân dân Quận B công nhận là tài sản chung theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN CH 02138/2010/GCN ngày 01/9/2010.

Năm 1996, nhà được xây dựng mới thành 05 tầng, chi phí xây dựng do bà T và bà K bỏ ra là 264.700.000 đồng nên được phân sử dụng như sau:

- Mặt bằng tầng trệt cho thuê.

- Tầng 1 và tầng lửng bà G sử dụng.

- Tầng 2 và tầng 3 bà K và bà T sử dụng.

- Tầng 4 giao cho vợ chồng ông sử dụng.

Các ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T và bà K bởi số tiền bà T bỏ ra chi phí cho việc cải tạo nhà là tiền bà T cho các cha con ông bà vay để xây dựng nhà, không phải là tiền chuyển nhượng quyền sở hữu nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị U trình bày: Bà và ông Phạm Đăng L2 kết hôn năm 2007. Sau khi kết hôn vợ chồng bà sinh sống tại Số I cho đến năm 2011 bà dọn về nhà người chị ruột ở Biên Hòa để sinh con. Căn nhà này là tài sản của cha mẹ chồng chết để lại, thời gian cư trú bà không có công sức đóng góp. Nay căn nhà có tranh chấp, bà không có ý kiến. Bà đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Ông Tôn Thất A trình bày: Ông thuê mặt bằng của nhà Số I từ năm 2005, người cho ông thuê là bà G. Do thuê tháng nào trả tiền tháng đó nên hai bên không lập hợp đồng, giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng, mục đích thuê là kinh doanh đàn ghita. Trong quá trình thuê giữa ông và bà G không có tranh chấp gì. Nay nội bộ gia đình chị em bà G tranh chấp nhà này, ông không có ý kiến và không tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 604/2016/DS-ST ngày 26/5/2016 và Thông báo sửa chữa bổ sung bản án số 1011/TB-TA ngày 13/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị K về việc công nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với tầng trệt, tầng 2 và tầng 3 trong nhà và đất tọa lạc tại Số I, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu chia tài sản chung là nhà và đất tọa lạc tại Số I, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phạm Đăng L2.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị K phải nộp 54.120.270 đồng, bà T và bà K đã tạm nộp 21.000.000 đồng theo Biên lai thu số AB/2012/08311 ngày 22/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. Bà T và bà K còn phải tiếp tục nộp 33.120.270 đồng.

- Hoàn trả cho ông Phạm Đăng L2 tiền tạm ứng án phí là 12.000.000 đồng theo Biên lai thu số AC/2011/07440 ngày 07/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 06/6/2016, nguyên đơn bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Trung L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Trung L1 trình bày: Căn cứ vào Bản thỏa thuận quyền sử dụng ngày 24/3/1996; Biên bản thỏa thuận thi công ngày 28/3/1996 và nguồn gốc căn nhà là do cha mẹ của bà T, bà K và ông Q mua đủ cơ sở để xác định bà T, bà K được quyền sở hữu đối với tầng trệt, tầng 2 và tầng 3 trong căn nhà Số I, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa sơ thẩm không xác minh rõ về nguồn gốc nhà và đánh giá đúng về thỏa thuận của các bên mà đã bác yêu cầu của bà T, bà K là không đúng. Trường hợp yêu cầu công nhận sở hữu nhà của bà T, bà K không được Tòa chấp nhận thì phải xem xét đến công sức và tiền bạc

mà bà T, bà K đã bỏ ra xây dựng nhà. Ngoài ra, trong vụ án này, Tòa sơ thẩm đã không giải quyết yêu cầu đòi nhà của ông L2, không giải quyết yêu cầu về hủy Giấy chứng nhận của bà T, bà K, tính án phí không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Bị đơn ông Phạm Đăng L2, bà Phạm Thị Quỳnh G và bà Phạm Thị Quỳnh N cùng trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn được sở hữu tầng trệt, tầng 2 và tầng 3 trong căn nhà Số I, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với số tiền nguyên đơn bỏ ra xây nhà là tiền nguyên đơn cho mượn và sẽ cấn trừ lại trong quá trình sử dụng nhà. Nếu nguyên đơn đòi số tiền này thì bị đơn cũng yêu cầu được cấn trừ vào tiền cho thuê mặt bằng mà nguyên đơn đã nhận và khấu hao hai tầng 2 và 3 mà nguyên đơn đã sử dụng từ năm 1996 cho đến nay. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải giao tầng trệt, tầng 2 và tầng 3 trong căn nhà cho bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy căn nhà số Số I, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu chung của bà Phạm Thị Quỳnh G, ông Phạm Đăng L2, bà Phạm Thị Quỳnh N. Tòa án nhân dân Quận B không chấp nhận yêu cầu của bà T, bà K được sở hữu tầng trệt, tầng 2 và tầng 3 trong căn nhà là đúng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đề nghị trong trường hợp không được công nhận sở hữu tầng trệt, tầng 2 và tầng 3 trong căn nhà tranh chấp thì phải xem xét đến công sức và số tiền nguyên đơn bỏ ra xây dựng. Còn phía bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại nhà và cấn trừ số tiền nguyên đơn cho thuê nhà và việc nguyên đơn sử dụng tầng 2, tầng 3 của căn nhà từ năm 1996 cho đến nay vào số tiền nguyên đơn bỏ ra xây dựng. Xét đây là yêu cầu mới phát sinh nên không thể giải quyết ngay ở cấp phúc thẩm được. Để giải quyết toàn diện vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 404363, BC 404364, BC 404365 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 02138/2010/GCN ngày 01/9/2010 của Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì căn nhà số Số I, Phường F, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc

quyền sở hữu chung của bà Phạm Thị Quỳnh G, ông Phạm Đăng L2, bà Phạm Thị Quỳnh N.

Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận căn nhà là của bị đơn. Theo nguyên đơn, nguồn gốc căn nhà là do cha mẹ của nguyên đơn mua vào năm 1958 để cho con cháu sử dụng. Năm 1996, do căn nhà xuống cấp trầm trọng nên anh ruột của nguyên đơn là ông Phạm Văn Q (là cha đẻ của bà Phạm Thị Quỳnh G, ông Phạm Đăng L2, bà Phạm Thị Quỳnh N) đề nghị xây dựng lại căn nhà. Toàn bộ số tiền xây dựng nhà là do nguyên đơn bỏ ra. Các bên thỏa thuận, sau khi xây dựng xong căn nhà, bà T và bà K được quyền sử dụng chung với cha con ông Q trong căn nhà, cụ thể là tầng trệt, tầng 2 và tầng 3 của căn nhà. Do đó, căn nhà thuộc sở hữu chung của nguyên đơn và bị đơn.

Tại các biên bản tự khai, Biên bản ghi nhận ý kiến và Biên bản hòa giải bị đơn cũng thừa nhận, căn nhà được xây dựng lại từ năm 1996 và toàn bộ số tiền xây dựng do nguyên đơn bỏ tiền ra. Thực tế nguyên đơn đã, đang sử dụng tầng trệt, tầng 2 và tầng 3 của căn nhà từ năm 1996 cho đến nay.

Tòa cấp sơ thẩm chỉ giải quyết tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc được sở hữu và sử dụng đối với tầng trệt, tầng 2, tầng 3 trong căn nhà tranh chấp mà không xem xét buộc nguyên đơn phải giao nhà lại cho bị đơn là giải quyết vụ án chưa được triệt để.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét chi phí sửa chữa, xây dựng nhà cho nguyên đơn nếu yêu cầu công nhận sở hữu chung với bị đơn trong căn nhà trên không được Tòa chấp nhận. Còn phía bị đơn thì yêu cầu nguyên đơn phải giao nhà. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về số tiền xây dựng nhà, bị đơn đề nghị được cấn trừ lại trong việc nguyên đơn đã cho thuê và sử dụng nhà từ 1996 đến nay. Xét yêu cầu của các đương sự là chính đáng, cần được xem xét giải quyết mới bảo đảm quyền lợi của các đương sự cũng như giải quyết vụ án được toàn diện. Do đó, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Quận B để giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Tuyên xử: Hủy bản án sơ thẩm.

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 604/2016/DS-ST ngày 26/5/2016 và Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án số 1011/TB-TA ngày 13/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị K là 400.000 (bốn trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AC/2014/0002661 ngày 25/8/2016 và Biên lai thu số AC/2014/0002332 ngày 06/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận B;
- TAND Quận B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/28).

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

Phạm Hồng Loan