

Bản án số: 707/2019/DSPT
Ngày: 12/8/2019
V/v tranh chấp đòi nhà

**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 Thị Thảo

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Đắc Phú

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2019, 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 284/2019/TLDS-PT ngày 06 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp đòi nhà;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 94/2019/DSST ngày 22/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2819/2019/QĐPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5576/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Phấn C**, sinh năm 1936 (có mặt);

Địa chỉ: Số S đường 39, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số S1/21A đường V, phường G, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà **Vũ Thị Q**, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Số S2 đường X, phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông **Nguyễn Văn Nh**, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số S3/4/5 đường N, phường 11, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trần Bá T**, sinh năm 1937 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số S4/15A đường M, phường 3, Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà **Trần Thị Phương H1**, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số S5/5 đường P, phường 9, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Trần Thị Lệ H**, sinh năm 1940 (có mặt);

Địa chỉ: Số S6/12 đường L, phường L, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: S7/6/19 đường D, phường L, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà **Trần Thị Tuyết Ng**, sinh năm 1942 (có mặt);

Địa chỉ: Xã K, huyện M, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: S8/20, đường X, phường 26, Khu phố F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà **Trần Lệ Ch**, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số S9, tổ 8, ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ch: Ông Trần Phấn C, sinh năm 1936 (theo giấy ủy quyền số 2772 ngày 13/7/2015 Văn phòng Công chứng B, tỉnh Long An) (Có mặt) .

5. Ông **Trần Quốc Vĩnh Ch**, sinh năm 1993 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số S10, đường X, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch: ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Số S11/4/A6 đường TN, phường 11, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền số 12579 ngày 10/4/2017015 do Phòng Công chứng số 5 chứng nhận).

6. **Lê Việt A**, sinh năm 1948 (có đơn xin vắng mặt);

7. **Trần Thái N**, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt);

8. **Nguyễn Thị Ngọc Y**, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt);

9. **Hoàng Việt K**, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt);

10. **Thân Thị Kim Th**, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số S12 đường M, phường 15, Quận E, T.p Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ nguyên đơn ông Trần Phấn C trình bày:

Năm 1946, cha của ông là ông Trần Văn M chết có để lại di sản là một bất động sản có diện tích đất là $680m^2$ và một căn nhà trên đất tại địa chỉ số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1960, bà Khấu Thị X là mẹ ruột của ông có cho ông Trần Quốc L1 còn gọi là Trần Văn L thuê căn nhà và đất nêu trên với mục đích để ông L quản lý, sử dụng. Năm 1967, bà Khấu Thị X có chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại địa chỉ: số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Văn L, việc chuyển nhượng được thực hiện tại Phòng chứng khế Sài Gòn, thực tế chỉ giao cho ông L quyền quản lý, sử dụng nhà đất trong thời gian bà X về quê sống tại Long An. Sau năm 1975, bà X nhiều lần yêu cầu bà Trần Thị Kh là vợ của ông L (ông L chết năm 1971) giao trả phần nhà đất nêu trên nhưng bà Kh không trả. Năm 1987, bà Trần Thị Kh chết, bà Trần Thị Kh và ông Trần Văn L có 01 người con chung là ông Trần Quốc V (ông V chết năm 2014), ông V có vợ là bà Vũ Thị Q, bà Q hiện đang quản lý sử dụng phần nhà đất nêu trên. Nay ông yêu cầu bị đơn hoàn trả lại tài sản là nhà đất tại địa chỉ: số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh vì thực chất sau khi ký kết văn tự đoạn mãi tại Phòng chứng khế Sài Gòn ông L không thanh toán tiền mua nhà đất, tại phiên tòa nguyên đơn xác định không đòi tiền mua bán nhà đất mà đòi lại quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của phần nhà đất nêu trên, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Vũ Thị Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Nh trình bày:

Năm 1967, ông Trần Văn L còn gọi là Trần Quốc L1 (cha ruột của ông Trần Quốc V) có mua lô đất tọa lạc tại đường M, bằng khoán điền thổ số 129, tờ bản đồ 129 Chợ lớn, diện tích $677m^2$ nay thuộc thửa 70 tờ bản đồ 83, Phường 15, Quận E bằng văn tự Đoạn mãi lập tại Phòng chứng khế Sài Gòn ngày 07/02/1967. Theo văn tự Đoạn mãi thì bà Khấu Thị X cùng tất cả những người thừa kế của ông Trần Văn M đã ký kết bán đứt lô đất nêu trên cho ông Trần Văn L với giá 60.000 đồng tiền chế độ cũ, căn cứ theo văn tự thì ông L đã thanh toán đủ số tiền.

Sau khi mua đất ông L đã xây dựng nhà ở và được chính quyền cấp số S12 đường M, phường 15, Quận E, đến năm 1971 ông L chết, ông L có vợ là bà Trần Thị Kh. Ông L và bà Kh có 01 người con chung là ông Trần Quốc V, năm 1987 bà Kh chết, ông V thừa kế căn nhà này cho đến khi chết năm 2014, ông V có vợ là bà Vũ Thị Q và con là ông Trần Quốc Vĩnh Ch tiếp tục quản lý sử dụng phần nhà đất nêu trên cho đến nay.

Theo bản vẽ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận E lập ngày 16/11/2009 được kiểm tra kỹ thuật ngày 11/12/2009 thì phần đất có diện tích $680,8m^2$; Phần nhà có diện tích sàn xây dựng $340,9m^2$. Nhà đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở do đất thuộc khu vực quy hoạch công trình công cộng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Bá T có bà Trần Thị Phương H1 đại diện theo ủy quyền, Bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Thị Tuyết Ng, bà Trần Lệ Ch có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Phấn C có cùng ý kiến yêu cầu với nguyên đơn.

Ông Trần Quốc Vĩnh Ch có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Nh có cùng ý kiến yêu cầu với bị đơn.

Các đương sự Lê Việt A, Trần Thái N, Nguyễn Thị Ngọc Y, Hoàng Việt K, Thân Thị Kim Th không có ý kiến và có đơn yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 94/2019/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phấn C yêu cầu bà Vũ Thị Q hoàn trả lại tài sản là nhà đất tại địa chỉ: số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (trộn thửa 70 và 1 phần thửa 44, tờ bản đồ 83, Phường 15, Quận E, diện tích 680.8m²).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Q yêu cầu xác lập quyền sở hữu nhà đất số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Vũ Thị Q và ông Trần Quốc Vĩnh Ch là những người thừa kế hợp pháp của ông Trần Quốc V.

Đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đồng thời thực hiện các thủ tục hành chính, nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/11/2018, nguyên đơn ông Trần Phấn C có đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Trần Phấn C yêu cầu sửa bản sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ phần nhà đất tại địa chỉ số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận quyền sở hữu nhà đất nêu trên cho các anh chị em của ông, vì hiện tại bà Q chưa được cấp giấy chứng nhận, chưa phải là chủ sở hữu nhà đất nêu trên.

Bị đơn bà Vũ Thị Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Nh yêu cầu giữ nguyên 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 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, thấy rằng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà đất số S12 đường M, phường 15, Quận E với lý do bị đơn mua đất nhưng chưa trả tiền.

Xét thấy, ngày 07/02/1967 bà Khâu Thị X cùng các con là thừa kế của ông Trần Văn M đã ra Phòng chứng khế Sài Gòn lập văn tự đoạn mãi cho ông Trần Văn L phần đất có diện tích 677m² với giá 60.000 đồng. Tại tờ văn tự đoạn mãi đã ghi rõ: *chủ bán đã bán sở đất nêu trên cho chủ mua và chủ mua đã trả đủ số bạc cho chủ bán...*

Căn cứ vào trích sao điền thổ số 1787/RĐ-ĐKTK của Ban quản lý ruộng đất - Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định ông Trần Quốc L1 đứng bộ bất động sản 129 Chợ Lớn-Bình Đông; Căn cứ vào Bản kê khai nhà cửa nhà số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/12/1977 đứng tên Trần Văn L, Trần Thị Kh. Như vậy, cho thấy gia đình ông L sau khi mua đã quản lý, sử dụng và kê khai đóng thuế cho đến nay. Ông C cho rằng phía bị đơn chưa trả tiền mua nhà đất trên nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận nhà đất trên cho bà Q và ông Ch là có cơ sở chấp nhận.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phần C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông Trần Phần C căn cứ vào tờ cho thuê đất Châu Thành bằng khoán số 129 Chợ Lớn, ngày 27/4/1960 để yêu cầu bị đơn trả lại nhà đất số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, với lý do trong suốt thời gian dài bị đơn không thanh toán tiền mua nhà đất trên cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào văn tự đoạn mãi ngày 07/02/1967 của Phòng chứng khế Sài Gòn (từ BL 59 đến BL 62), được ký kết giữa các bên tại Phòng chứng khế Sài Gòn và trước bạ ngày 16/02/1967, thể hiện: "... Sự bán: Do tờ này, bà Khâu Thị X, ông bà Trần Phần C, ông bà Trần Bá T, cô Trần Thị Lệ H, ông bà Nguyễn Tường K1, cô Trần Lệ Ch, cùng chung nhau đăng thứ nhứt trên đây, trong khi tự bắt buộc cộng đồng và liên đới với nhau, nhận chịu đem lại các sự bảo đảm thường lệ và theo luật một cách hết sức rộng rãi, có bán đứt cho ông Trần Văn L tự Trần Quốc L1, đăng thứ nhì hiện diện nói trên, nhận chịu mua bất động sản chỉ định dưới đây: Sự chỉ định - Một sở đất thuộc loại thổ cư, tọa lạc tại Chợ Lớn, bến M, diện tích đặc thành sáu trăm bảy mươi bảy thước vuông (677 th.v) ghi vào sổ bộ điền thổ Châu Thành Sài Gòn Chợ Lớn,

khu “CHỢ LỚN BÌNH ĐÔNG”, quyền 1, tờ thứ 129, bằng khoán điền thổ số 129...”.

Tại trang thứ 4 của văn tự Đoạn mãi phần Quyền sở hữu và quyền hưởng dụng cũng đã ghi: “Chủ mua sẽ là sở hữu chủ bất động sản hiện bán đây kể từ ngày hôm nay, và được quyền hưởng dụng cũng bắt đầu từ ngày này bằng cách chiếm hữu thật sự...”.

Tại trang 6 phần giá bán của V tự đoạn mãi ghi rất rõ: Sự mua bán này ưng thuận và nhận chịu với giá chính thức là 60.000 đồng, số bạc này chủ mua đã trả xong cho chủ bán bằng bạc hiện hành thông dụng...

Căn cứ vào Tờ lược giải sổ điền thổ khu Chợ Lớn “Bình Đông” bằng khoán số 129 ngày 07/3/1967 (BL 63) có ghi: “... Bán đứt và trọn sở đất thổ cư, tọa lạc tại bên M (Chợ Lớn), đặc thành sáu trăm bảy mươi bảy thước vuông (677 th.v) thuộc bằng khoán điền thổ số 129 khu “CHỢ LỚN BÌNH ĐÔNG” với giá bạc 60.000 đồng trả xong... Phần chú thích: nơi đây rằng hai căn phố trệt, lợp ngói như đã ghi nơi bằng khoán hiện đã dỡ bỏ, mà chưa xây cất, nên sở đất còn để trống, quyền hưởng huê lợi dành cho bà Khâu Thị X, góa phụ không tái giá của ông Trần Văn M đương nhiên bị xóa bỏ, bởi sự tham dự của bà vào việc đoạn mãi vừa kể trên”; Căn cứ bản Trích sao điền thổ số: 1787/RĐ-ĐKTK ngày 02/4/1991 của Ban quản lý ruộng đất – Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xác định ông Trần Quốc L1 đứng bộ bất động sản 129 Chợ Lớn-Bình Đông; Căn cứ vào Bản kê khai nhà cửa nhà số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ chí Minh ngày 17/12/1977 đứng tên Trần Văn L, Trần Thị Kh...

Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ nêu trên có cơ sở khẳng định phần đất trên bà Khâu Thị X và những người thừa kế của ông Trần Văn M là ông Trần Phấn C, ông Trần Bá T, bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Thị Tuyết Ng, bà Trần Lệ Ch đã cùng nhau tự nguyện ký kết vào văn tự Đoạn mãi chuyển nhượng cho ông Trần Văn L tự Trần Quốc L1 vào năm 1967. Nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa trả tiền mua nhà đất số S12 đường M nhưng không xuất trình được chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ chấp nhận.

Xét, việc bị đơn yêu cầu Tòa án xác lập quyền sở hữu nhà đất số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Vũ Thị Q và ông Trần Quốc Vĩnh Ch là những người thừa kế hợp pháp của ông Trần Quốc V là có cơ sở và được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Bà Vũ Thị Q và ông Trần Quốc Vĩnh Ch được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đồng thời thực hiện các thủ tục hành chính, nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định.

Ông Trần Phấn C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ chấp nhận. Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, nên cần giữ

nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do ông C là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Trần Phấn C.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Áp dụng các Điều 234; 245; 676 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng các Điều 98; 99; 100 của Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phấn C yêu cầu bà Vũ Thị Q hoàn trả lại tài sản là nhà đất tại địa chỉ: số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (trộn thửa 70 và 1 phần thửa 44, tờ bản đồ 83, Phường 15, Quận E, diện tích 680.8m²).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Q yêu cầu xác lập quyền sở hữu nhà đất số S12 đường M, phường 15, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Vũ Thị Q và ông Trần Quốc Vĩnh Ch là những người thừa kế hợp pháp của ông Trần Quốc V.

- Đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đồng thời thực hiện các thủ tục hành chính, nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Phấn C là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Trần Phấn C là: 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số: 0000342 ngày 03/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Vũ Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số: 0001885 ngày 22/09/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Phần C là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND Quận E;
- Chi cục THADS Quận E;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ (Thương/30).

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

Phạm Thị Thảo