TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 453/2023/DS-PT
Ngày 17 tháng 7 năm 2023
"V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Xuân Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1915/2022/DS-ST ngày 25/10/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1045/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Văn Kh, sinh năm 1937 (Chết năm 2014).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ôngKh:

- Bà Võ Thị Ph, sinh năm 1943 (vắng mặt).
- Ông Võ Quang M, sinh năm 1960 (vắng mặt).
- Ông Võ Quang M, sinh năm 1962 (vắng mặt).
- Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1967 (vắng mặt).
- Ông Võ Quốc Th (vắng mặt).
- Bà Võ Mỹ D sinh năm 1973 (vắng mặt).

- Bà Võ Mỹ Ph, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp Vĩnh Phước, xã Phước L, huyện C Gi ,tỉnh L A.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Mỹ D: Bà Võ Thị Mỹ Ph1, sinh năm 1966 (Theo Giấy ủy quyền số 002182 ngày 08/9/2022) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Minh, ông Mẫn, ông Thành, bà Duyên, bà Phương: Bà Võ Thị Mỹ Ph1, sinh năm 1966 (Theo Giấy ủy quyền số 002255 ngày 19/9/2022) (có mặt).

- Bà Võ Mỹ Tr, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Mỹ Tr: Bà Huỳnh Huyền Tr, sinh năm: 1998. Địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (vắng mặt).

- Bà Võ Thị Mỹ Ph1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp Ngoài, xã Phước Hậu, huyện Cần Gi, tỉnh Long An (có mặt).

- Võ Quốc Đ (chết năm 2003 – còn nhỏ).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1938. Địa chỉ: 133/34 H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Bà Đặng Thị Kim Ng, sinh năm 1979 (có mặt).

- Ông Huỳnh Phi H, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 42 Tôn Thất Tùng, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 002956 ngày 15/4/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đặng Đình T, sinh năm 1977 (vắng mặt).

- Bà Đặng Thị Kim Ch, sinh năm 1961 (vắng mặt).

- Ông Đặng Đình Th, sinh năm1964 (vắng mặt).

- Ông Đặng Đình T, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 133/34 đường H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Đình T, Đặng Thị Kim Ch, Đặng Đình Th, Đặng Đình T:

- Bà Đặng Thị Kim Ng sinh năm 1979 (có mặt).

- Ông Huỳnh Phi H, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 42 Tôn Thất T, phường Bến Th, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 002956 ngày 15/4/2022).

3.5. Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 474, Đường 3 Tháng 2, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Hoàng V – Phó Trưởng phòng Tư pháp Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Văn bản ủy quyền số: 254/UBND-NC ngày 25/7/2022 của Chủ tịch UBND Quận 10) (có đơn xin vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Bà Võ Thị Mỹ Ph1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Theo yêu cầu khởi kiện tại các đơn ngày 03, 17 tháng 5; ngày 03 tháng 7 năm 2000 và các ý kiến của nguyên đơn ông Võ Văn Kh; các ý kiến yêu cầu khởi kiện bổ sung của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đại diện là bà Võ Thị Mỹ Ph1 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Nguồn gốc căn nhà có số 133/34 (số cũ: 135/121C) H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh đang tranh chấp hiện nay là vào năm 1972 ông Võ Văn Kh xây dựng căn nhà ngang 12m, dài 6m (đất do ôngKh đổ để san lấp vũng lầy gồm 25 xe, 15 khối đất/xe). Đến năm 1975, vợ ông Kh là bà Võ Thị Ph và 08 người con hồi hương về Cần Gi, Long An, chỉ còn một mình ông Kh đứng tên trên sổ hộ khẩu nhà. Lúc đó ông Kh làm việc ở xa tại nông trường cao su, đi lại khó khăn nên có cho bà Nguyễn Thị H (chết 2001) là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị L ở nhờ trong căn nhà này. Năm 1985, ông Kh bị tai nạn tại công trường, trẹo cột sống nằm một chỗ đến năm 1990 nên không thể đi về căn nhà được.

Vào năm 1991, ông Kh có trở lại căn nhà trên thấy bị sửa chữa, lên gác gỗ. Vào năm 1999, Ủy ban phường có thông báo toàn dân kê k H nhà cửa, ông Kh cũng có gửi đơn đến UBND Quận 10 xin kê k H và được trả lời tại công văn số 4363/UB-QLĐT ngày 06/9/1999 nên không có tờ kêKh năm 1999. Nhưng lúc đó H bên đang tranh chấp nên ông Kh có làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 10 vào năm 2000 và khi có Bản án sơ thẩm ông Kh không đồng ý với Quyết định của bản án nên kháng cáo lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 10 bị hủy. Ông Kh và phía bà L có tiến hành thương lượng về việc giải quyết tranh chấp căn nhà nhưng không có kết quả. Năm 2003, khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lần 1, bà Nguyễn Thị L chưa có tờ kê k H năm 1999 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở căn nhà trên. ÔngKh xác nhận không có việc mua bán căn nhà trên giữa ông và bà Đào Thị Tuấn.

Năm 2014 ông Kh chết, những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Kh có vợ là bà Võ Thị Ph không tiếp tục khởi kiện. Còn 08 người con của ông Kh có đại diện là bà Võ Thị Mỹ Ph1 vẫn giữ nguyên các ý kiến yêu cầu của ôngKh và có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị L và những người đang cư trú tại căn nhà số 133/34 (số cũ: 135/121C) H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh phải hoàn trả căn nhà này cho bà Võ Thị Mỹ

Ph1 là đại diện thừa kế của ông Võ Văn Kh. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Sau đây viết tắt GCNQSHNỞ và QSDĐỞ số 2890/03 do UBND Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2003 cho bà Nguyễn Thị L là đại diện thừa kế của bà Nguyễn Thị H đối với nhà đất tọa lạc tại số 135/121C (số mới: 133/34) H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Ph đại diện thừa kế của ông Kh được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy CNQSHNỞ và QSDĐỞ đối với nhà đất 133/34 số cũ 135/121C H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh. L do căn nhà này là của nguyên đơn ông Kh bị chiếm giữ trái pháp luật nên phải được trả lại cho những người thừa kế của ông Kh. Nguồn gốc căn nhà theo lời k H của bà H, bà L, bà T, người làm chứng cứ khác của phía bị đơn. UBND phường 12; UBND Quận 10 đều xác định căn nhà này là của nguyên đơn ông Võ Văn Kh. Đây là tình tiết nguyên đơn không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS). Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng bà Nguyễn Thị H đã mua căn nhà này của nguyên đơn thì phải cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc mua bán, thanh toán, bàn giao căn nhà... theo quy định tại khoản 2 Điều 91 BLTTDS. Phía bị đơn cho rằng phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng mình, là không có cơ sở, không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án; cố tình lờ đi nghĩa vụ chứng minh của phía bị đơn; cố tình đánh tráo nghĩa vụ chứng minh cho phía nguyên đơn để che giấu việc phía bị đơn không có tài liệu, chứng cứ vật chất, khách quan (chỉ có lời k H một phía, vô căn cứ của phía bị đơn và một số người không có liên quan đến căn nhà) để chứng minh việc chiếm giữ hợp pháp căn nhà 133/34 (số cũ: 135/121C).

Về việc cấp GCNQSHNỞ và QSDĐỞ hồ sơ gốc số 2890/03 cho bà Nguyễn Thị L là đại diện thừa kế của bà Nguyễn Thị H (chết năm 2001) ngày 20/11/2003 của UBND Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, chỉ có Đơn xin cấp giấy chứng nhận có xác nhận của UBND Phường 12 là nhà không có tranh chấp và nhà có mua bán vào năm 1979; Biên bản họp tổ dân phố có xác nhận của các hộ dân lân cận và Tổ trưởng tổ dân phố 3 mà không có giấy tờ mua bán, là thiếu cơ sở. Ngày 07/7/2000 Tòa án nhân dân Quận 10 thụ L đơn của ông Võ Văn Kh khởi kiện bà Nguyễn Thị H đòi căn nhà, ngày 02/7/2003 Tòa án nhân dân Quận 10 ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 49/DS-ST bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 31/10/2003 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án dân sự phúc thẩm số 1905/DSPT hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 49/DS-ST để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, UBND Phường 12, bà Hai, bà L tham gia tố tụng trong vụ án trước thời điểm cấp giấy chứng nhận nên việc cấp giấy này là không có cơ sở, trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại bản ý kiến các ngày 05, 08, 19 tháng 9 năm 2022 của các ông, bà: Võ Thị Mỹ D, Võ Quang M, Võ Quang M, Võ Quốc Th, Võ Mỹ Ph, Võ Mỹ D: Đều thống nhất nguồn gốc tạo lập căn nhà số 133/34 (số cũ: 135/121C) H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Võ Văn Kh; thống

nhất bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L chiếm giữ nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ hợp pháp để chứng minh là chiếm giữ trái pháp luật. Đều thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung của bà Ph1. Các ông, bà và bà Võ Thị Mỹ Ph1 đều là con và là đồng thừa kế theo pháp luật của ông Kh. Thống nhất, tự nguyện giao lại phần di sản căn nhà 133/34 (số cũ: 135/121C) Hòa Hưng cho bà Ph1 vì bà Ph1 có công trong việc đòi lại căn nhà này.

Ý kiến của bà Võ Thị Ph (Vợ ông Võ Văn Kh) tại Biên bản lấy lời k H ngày 18/6/2020: Đề nghị Tòa án đình chỉ vụ kiện này, không tranh chấp gì nữa với bị đơn bà Nguyễn Thị L. Nhà các bên đang tranh chấp không có giấy tờ, nay đã già nên bà Ph không có yêu cầu gì về quyền lợi của mình. Đề nghị Tòa án không đưa bà Ph tham gia tố tụng trong vụ kiện.

Tại bản tự k H và các ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị L, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trước đây và hiện nay là bà Đặng Thị Kim Ng, ông Huỳnh Phi H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Căn nhà số cũ 135/121C số mới hiện nay 133/34 H, Phường x, Quận y hiện do bà L đứng tên sở hữu, ngày 20/11/2003 bà L đã được UBND Quận 10 cấp GCNQSHNỞ và QSDĐỞ hồ sơ gốc số 2890/03. Nguồn gốc căn nhà do trước đây bà Đào Thị T có cho tiền bà Nguyễn Thị H mẹ của bà L mua một căn buồng diện tích ngang 2m2, dài 5m (đã bị tháo dỡ chỉ còn là nền đất) của ông Võ Văn Kh. Việc mua này từ năm 1979 và bà H chỉ lợp lá ở tạm, sau đó khoảng năm 1987, 1988 bà H có xây lại nhà vách gạch, mái tole. Gia đình bà L về ở căn nhà này từ năm 1979 cùng bà H cho đến nay, mười mấy năm sau ôngKh mới quay lại tranh chấp nhà. Căn nhà nêu trên hiện bà L đang sử dụng và được cấp quyền sở hữu nhà đất nên không còn liên quan gì đến ôngKh.

Tại ý kiến ngày 20/6/2018, bà L cho rằng năm 1970, bà H mẹ bà L có mua lại bằng lời nói của ông Võ Văn Kh một nền nhà không có nóc, tole không vách tường, lúc mua bằng lời không có giấy tờ. Sau mười mấy năm thì ôngKh có nhã ý muốn đòi lại. Bà L có tài liệu trích lục nguồn gốc đất của nhà 135/121C do Sở nhà đất cung cấp năm 2005 (Số 310/TS-TTĐK ngày 11/3/2005), thể hiện trước năm 1975, ông Võ Văn Kh chưa bao giờ được cấp giấy tờ về nhà đất đối với căn nhà trên. Sau giải phóng, ôngKh không kêKh nhà ở, đất ở với chính quyền địa phương, vì đó là đất lấn chiếm không kêKh được. Sau đó ôngKh bán đất và chuyển về quê sinh sống sau này thấy nhà đất có giá trị không bị giải tỏa nên quay về đòi. Ông Kh không có giấy tờ chứng minh việc cho bà H ở nhờ và tại sao tài sản có giá trị ông Kh lại giao cho người lạ trông giữ hộ, trong khi gia đình ôngKh có điều kiện trông nom bảo quản.

Nay nguyên đơn ông Võ Văn Kh chết, yêu cầu của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ Ph1, bị đơn không đồng ý: Vì nguyên đơn không cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Việc mua bán là có sự thật, bà Nguyễn Thị L đã đăng ký kê khai. Việc làm đơn xin kê k H của ông Kh chỉ là đơn xin được đăng ký kê khai, không phải là bản đăng ký kê k H có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 12 nên bị đơn không đồng ý yêu cầu của

bà Ph1. Bà Đào Thị T chỉ là người làm chứng việc đưa tiền cho bà Nguyễn Thị H, nên không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Tòa án không thực hiện việc ủy thác tư pháp cho bà Đào Thị T.

Bị đơn yêu cầu bà Ph1 cung cấp chứng cứ chứng minh quyền sở hữu nhà và đất tại địa chỉ 133/34 Hòa Hưng thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn ông Võ Văn Kh. Trong suốt 20 năm tranh chấp, nguyên đơn chưa cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh về quyền sở hữu căn nhà nên yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Ph1, bị đơn không đồng ý, vì các L do: Năm 1979 bà Nguyễn Thị H đã dành dụm tiền của mình và bà Đào Thị T có cho thêm bà H 1 số tiền để mua của ông Võ Văn Kh 01 nền gạch cũ và vách tường với giá bán 300đ (ba trăm đồng). Việc mua bán có làm giấy tờ mua bán tay giữa bà H và bà Võ Thị Ph (vợ ông Kh). Bà H nhiều lần liên lạc và yêu cầu ôngKh ký bổ túc giấy tờ mua bán nhưng ôngKh cố tình không ký và bỏ về quê sinh sống từ năm 1979 cho đến thời điểm ông Kh khởi kiện. Theo Biên bản họp tổ dân phố, bà H đã nhiều lần họp tổ dân phố, tổ trưởng dân phố, ban cán sự tổ dân phố, công an khu vực biết rõ vụ việc này xác nhận có việc mua bán nêu trên. Bà H nhiều lần làm đơn xin các cấp lãnh đạo, địa phương cứu xét, giải quyết. Căn nhà này trước đây chỉ là 1 nền gạch và 3 vách tường đã cũ, không có nóc nhà, không cầu cống.

Bà H có quá trình quản L, sử dụng đất lâu dài, hợp pháp kể từ năm 1979 cho đến nay, có chứng kiến và xác nhận của các cá nhân, tổ chức có liên quan. Trong quá trình sử dụng nhà, đất thì gia đình bà Nguyễn Thị L (đại diện thừa kế của bà Hai) làm thủ tục hợp thức hoá nhà, trước khi làm thủ tục để được cấp GCNQSHNỞ và QSDĐỞ thì UBND Quận 10 đã có thông báo căn nhà trên nếu không ai tranh chấp thì sẽ được cấp cho bà L theo Luật định. Bà L đã xây dựng căn nhà theo hiện trạng như hiện nay (đơn xin xác nhận thời điểm xây dựng, sửa chữa ngày 20/8/2009), đã hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế hàng năm hợp pháp. Ông Kh không cung cấp được 1 giấy tờ nào chứng minh việc việc mình là chủ sở hữu căn nhà nêu, đồng thời tại Biên bản lấy lời k H ngày 18/06/2020 tại Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bà Võ Thị Ph (là vợ của ông Võ Văn Kh) có k H nhận căn nhà đất tại địa chỉ nêu trên không có giấy tờ xác nhận chủ quyền, Bà Ph đề nghị Toà án đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Trong quá trình hợp thức hóa nhà, đất Bà L đã bổ sung nhiều thủ tục cần thiết để chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà L cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ 135/12C H, Phường x, Quận y, TP. Hồ Chí Minh. Việc này là hợp pháp, công k H và đúng quy định của pháp luật nên cần được pháp luật bảo vệ. Căn cứ vào ý kiến nêu trên không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Mỹ Ph1.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà ông Đặng Đình Th, bà Đặng Thị Kim Ch, ông Đặng Đình T, ông Đặng Đình T và người người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thị Kim Ng trong suốt quá trình vụ án trình bày:

Năm 1979, bà ngoại là bà Nguyễn Thị H có mua lại của ông Võ Văn Kh một nền đất và bốn bức tường, không có nóc nhà, không có cửa (đã bị dở đi vào

năm 1979) bằng giấy tay. Qua 26 năm, do tuổi già nên bà H làm thất lạc giấy tờ mua bán. Qua sự việc trên, vào năm 1980 gia đình có trình bày cho chính quyền và đoàn thể địa phương khu phố 1, Phường 12, Quận 10 và đã tiến hành cuộc họp, có mời ông Võ Văn Kh cùng nhân dân khu phố 1 đến để giải quyết và làm chứng cho việc mua bán trên, tuy nhiên ông Kh vắng mặt nhiều lần. Sau đó bà H mất, đã ủy quyền lại cho con ruột là bà Nguyễn Thị L sử dụng mảnh đất trên, gia đình đã tu bổ lại thành nhà cấp 4. Vào năm 2003, bà L đã làm thủ tục hợp thực hóa căn nhà. Hiện gia đình bị đơn đã có hộ khẩu và đã có số nhà mới. Thống nhất với các ý của người đại diện theo ủy quyền của bà Ng, không đồng ý yêu cầu của bà Ph1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND Quận 10 có ý kiến tại công văn số: 3588/UBND – TNMT ngày 18/4/2006 và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền là ông Đinh Hoàng V tại phiên tòa trình bày:

UBND quận 10 có nhận được đơn khiếu nại của ông Võ Văn Kh về việc UBND quận 10 cấp GCNQSHNỞ và QSDĐỞ căn nhà 135/121C H, Phường x, Quận y cho chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị H là không đúng pháp L, có liên quan đến vụ án dân sự sơ thẩm đang xét xử tại Tòa án nhân dân Quận 10. Căn cứ cuộc họp ngày 30/11/2005 tại UBND Quận 10, xác định tính pháp L khi xem xét cấp GCNQSHNở và QSDĐ ở của căn nhà 135/121C Hòa Hưng phường 12, Quận 10 như sau: Thực hiện Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố, UBND Quận 10 đã tiến hành cấp GCNQSHNỞ và QSDĐỞ (giấy hồng), theo kế hoạch trên địa bàn Quận 10 có căn nhà nêu trên do bà Nguyễn Thị L là con bà Nguyễn Thị H đại diện đứng đơnKh trình và hồ sơ cấp giấy do bà L cung cấp gồm: Đơn xin cấp GCNQSHN ở và QSDĐ do bà L đứng đơn ký tên ngày 20/8/2003 có xác nhận của UBND phường 12 Quận 10 ngày 28/8/2003 "nhà không có tranh chấp và nhà có mua bán vào năm 1979". Biên bản họp tổ dân phố 3 khu phố 1, phường 12; đơn xin hợp thức hóa nhà ngày 22/6/1998 có xác nhận của các hộ lân cận và tổ trưởng tổ dân phố. Các giấy tờ pháp lý khác có liên quan. Căn cứ Điều 4, 6 và Điều 10 quy định về trình tự thủ tục cấp GCNQSHN ở và QSDĐ ở tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, phòng Quản lý Đô thị Quận 10 có tờ trình số: 2264/TT-QLĐT ngày 31/10/2003 trình UBND Quận 10 ký giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số: 2890/03 ngày 20/11/2003 cho chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị H (chết năm 2001) do con bà Nguyễn Thị L đại diện thừa kế. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận Phòng Quản lý đô thị Quận 10 không nhận được biên nhận thụ lý hồ sơ của Tòa án từ phía ông Võ Văn Kh theo tinh thần nội dung công văn số: 4363/UB-QLĐT ngày 06/9/1999, của UBND Quận 10 hoặc công văn đề nghị ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời tại thời điểm bà L xin cấp giấy chứng nhận UBND phường 12 xác nhận căn nhà không có tranh chấp khiếu nại nên việc cấp GCNQSHN ở và QSDĐ ở cho căn nhà trên là đúng theo quy định pháp luật. UBND Quận 10 xác định trình tự thủ tục cấp giấy CNQSHN ở và QSDĐ ở của căn nhà 135/121C Hòa Hưng, phường 12 là đúng quy định. Về văn bản số 3219/UB-QLĐT ngày 25/5/2004 của UBND Quận 10 chỉ là văn bản xác

minh nguồn gốc nhà theo lời khai ngày 21/12/1997 của bà Nguyễn Thị Lan H; về số nhà 135/121 Hòa Hưng không còn nữa và mang số mới là 135/121C Hòa Hưng và 135/121B Hòa Hưng; cấp giấy chứng nhận nhà biển số 135/121B Hòa Hưng của bà Nguyễn Thị Lan H ngày 01/8/1998 do Ủy ban nhân dân Thành phố. Căn nhà 135/121C Hòa Hưng thuộc khu vực dân cư hiện hữu, căn cứ Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 và Quyết định số 90/2004/QĐ-UB ngày 09/4/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố, căn nhà nói trên có đủ điều kiện để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Nay đại diện theo ủy quyền của UBND Quận 10 Không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Văn Kh và người kế thừa của ông Kh là bà Võ Thị Mỹ Ph1. Vì bà Nguyễn Thị H ở ổn định và có tổ dân phố và người dân sống lân cận xác nhận.

Ý kiến những người dân sống gần nhà đang tranh chấp tại Biên bản họp Tổ dân phố 3, khu phố 1, Phường 12, Quận 10 ngày 20/6/1992: Ông Huỳnh Kim Ng, số nhà 135/101C: Xác nhận có làm lại cho bà Nguyễn Thị H một mái nhà và đến năm 1980, bà H có dành dụm tiền và mua một số tôn cũ, ông Ng có sửa chữa và lợp lại mái tôn cho bà H. Đồng thời xác nhận sự mua bán nhà đất của ông Kh và bà H là đúng sự thật. Bà Trần Thị Ánh T: Thấy bà H mua nhà với số tiền 300 đồng vào năm 1979. Nhà này không có nóc, chỉ có 3 bức tường và nền gạch. Ý kiến của ông Đỗ Văn Nh ở số 135/86 Hòa Hưng: Năm 1979, bà H có mua lại 01 khoảng đất trống, không nóc, không cửa. Sau một thời gian bà H có sửa chữa lại để che mưa, che nắng trong lúc tuổi già, đề nghị các cấp có thẩm quyền xem xét và giải quyết cho hoàn cảnh trên của bà H. Ý kiến của ông Nguyễn Văn Th, Trưởng ban Bảo vệ khu phố 1: Căn hộ số 135/121 ông Kh đã bán cho bà H từ năm 1979 cho đến nay nhà không có tôn, không cửa, chỉ có tường, không điện nước. Bà H về ở từ năm 1979 đến nay và có tu sửa lại để ở.

Ý kiến của ông Nguyễn Công X tại biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2003: Ông X làm cảnh sát khu vực tại tổ 1-H, Phường x, Quận y đến 07/7/1999. Bà Nguyễn Thị H cư ngụ tại địa chỉ 135/121C Hòa Hưng từ năm 1977, căn nhà này do bà H mua lại nền đất trống của ôngKh vào năm 1977, mua giấy tờ tay với giá khoảng 100 đồng, ông Kh bán lại phần đất khi hồi hương về Long An. Sau khi bán ông Kh thỉnh thoảng có quay lại gặp bà H để xin tiền, nếu bà H không cho tiền ông Kh thường "ăn vạ" bằng cách nằm trước nhà bà H và đòi lại đất (nền nhà bà H). Do đảm bảo an ninh trật tự khu phố nên ông X đã triệu tập nhiều buổi họp tổ dân phố để giải quyết. Đặc biệt năm 1984 – 1985, ông X đề xuất Ủy ban Phường 12, Quận 10 thu hộ khẩu cũ của ông Kh để trục xuất ông Kh ra khỏi địa bàn và cũng những năm này ông X cũng triệu tập cuộc họp tổ dân phố để giải quyết dứt điểm, tranh chấp của ông Kh, buổi họp này có sự chủ trì của ông Lê Quang Đ – Cán bộ Tư pháp Phường 12, Quận 10; ông X; đại diện thanh niên, phụ nữ; Mặt trận tổ quốc Phường, các nhân chứng là bà Đào Thị T, chị Nguyễn Thị Lan H, bà M (mẹ chị H), ông Nguyễn Công L, ông Kh, bà H, bà L (con bà H). Tại buổi họp này bà H có xuất trình tờ giấy viết tay mua đất của ông Kh, các nhân chứng cũng xác nhận việc bà H mua đất của ông Kh.

Ông X có dặn bà L cất giữ cẩn thận tờ giấy mua bán đất. Kết luận của Ủy ban là yêu cầu ông Kh không có sở sở do đã bán đất cho bà H, tại thời điểm này bà H cũng đã làm nhà và sống ổn định từ lâu, đồng thời ông Xê thu giữ hộ khẩu chế độ cũ và trục xuất ông Kh khỏi địa phương. Từ năm 1984 – 1985 đến năm 1999 cho đến khi ông X bàn giao khu vực nói trên cho người khác để chuyển công tác thì ông Kh không hề xuất hiện tại địa phương hoặc có yêu cầu tranh chấp nền nhà số 135/121C Hòa Hưng nữa. Ông X khẳng định nền đất này đã được bà H mua của ôngKh năm 1977, có giấy tờ mua, bán tay. Việc ông Kh đòi nhà là bất hợp pháp, tại biên bản họp tổ dân phố năm 1984 – 1985, ông Kh đã thừa nhận đã bán đất cho bà Hai.

Ý kiến bà Nguyễn Thị Lan H tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2003: Bà H mua căn nhà 135/121B H, Phường x, Quận y của ông Võ Văn Kh và bà Võ Thị Ph vào năm 1978 với giá 1000 đồng. Riêng căn nhà số 135/121C Hòa Hương, Phường 12, Quận 10 của bà Nguyễn Thị H thì bà H chỉ biết bà H ở căn nhà trên từ năm 1978, diện tích khoảng 2,2m x 5,18m và diện tích này cũng không thay đổi đến bây giờ.

Ý kiến ông Đào Trọng Q tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2007: Ông Q là con của bà Đào Thị T (bà Tuấn hiện đang định cư tại Hoa Kỳ). Khoảng năm 1975, 1976 ông Q được bà T cho biết mua cho bà vú tên là bà H 01 miếng đất để ở. Việc mua bán giữa bà T và ông Kh, ông Q không chứng kiến, chỉ nghe bà T nói lại. Theo yêu cầu của Tòa án, yêu cầu bà Tuấn cung cấp chứng cứ về việc mua bán đất với ông Kh, điều này không thể thực hiện được vì ông Q biết không có giấy tờ gì cả. L do không thể có giấy tờ mua bán là vì đất này không phải của ông Kh, do ông Kh tự chiếm, không có giấy chủ quyền nên 2 bên chỉ thương lượng để cho bà H có chỗ ở, vì ông Kh đã chiếm trước.

Ý kiến của bà Đào Thị T tại Bản tường trình này 26/7/2007 – được chứng thực chữ ký ngày 08/7/2007 của Công chứng viên Bang California - tại Hoa Kỳ (Bút lục 242, 131): Năm 1979 bà T đã bỏ tiền ra mua 1 nền nhà không có nóc, không có cửa của ông Võ Văn Kh để biếu cho bà Nguyễn Thị H hưởng tuổi già, vì bà H là vú nuôi của bà T. Bà T đã trả đủ số tiền là 300 đồng cho ông Kh vào năm 1979. Sau đó bà T được biết là bà H đã bỏ thêm một số tiền dành dụm để sửa lại toàn bộ nhà và đã bỏ đi tất cả không giữ lại nền nhà cũ, vì vậy bà T tường trình lại để chứng minh rằng căn nhà số 135/121C H, Phường x, Quận y là của bà Nguyễn Thị H, là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị L. Do đó ông Võ Văn Kh không có quyền hay sở hữu căn nhà nữa.

Việc tranh chấp của các đương sự đã được từng được giải quyết (Tóm tắt): Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/DS-ST ngày 02/7/2003 của Tòa án nhân dân Quận 10, xử: Bác yêu cầu tranh chấp sở hữu phần diện tích 4m x 6m mang số 135/121C H, Phường x, Quận y của ông Võ Văn Kh và bà Võ Thị Ph. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1905/DSPT ngày 31/10/2003 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xử: Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Võ Văn Kh và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 10. Hủy Bản án sơ thẩm số

49/DSST ngày 02/7/2003 của Tòa án nhân dân Quận 10. L do bỏ sót người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của bà Võ Thị Mỹ Ph1 – vừa người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn và cũng là đại diện theo ủy quyền của những kế thừa là con của ông Kh (Bà D, ông M ,ông M ,ông Th ,bà D ,bà Ph) theo bản ý kiến đã nộp đề ngày 17/10/2022, với các ý chính: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung đã trình bày. Căn cứ chứng minh: Về quyền yêu cầu khởi kiện bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 244 BLTTDS. Về nguồn gốc nhà đất: Tất cả các bản trình bày, đơn xin hợp thức hóa nhà ngày 22/6/1992, lờiKh của bà Nguyễn Thị H và bị đơn bà Nguyễn Thị L, những người làm chứng cho bị đơn và các chứng cứ khác có tại hồ sơ từ khi Tòa án Quận 10 thụ L ngày 07/7/2000 cho đến nay đều thừa nhận căn nhà này là của ông Võ Văn Kh. Đây là các tình tiết nguyên đơn không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 BLTTDS. Tại biên bản xác minh ngày 24/4/2003 tại UBND Phường 12; công văn số 3219 ngày 25/5/2004 của UBND Quận 10 cũng xác nhận căn nhà 133/34 số mới của ôngKh. ÔngKh đã thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với căn nhà 135/121C từ năm 1972, tại giao kèo ngày 25/4/1972 với Sài gòn Thủy Cục để được cung cấp nước uống và đặt thủy lượng kế cho căn nhà. Tại Bảng giá số 1291 ngày 23/4/1973, thể hiện ôngKh nộp tiền đặt ống nước và thủy lượng kế cho căn nhà. Bị đơn bà Nguyễn Thị L không chứng minh và xuất trình được tài liệu chứng cứ được mua căn nhà này của ông Kh một cách hợp pháp. Bà Nguyễn Thị Hai, bà Nguyễn Thị L và những người làm chứng cho bị đơn trình bày mâu thuẫn về thông tin giao dịch mua nhà, bà H lúc thì khai dùng tiền dành dụm mua nhà của ông Kh giá 300đ với thỏa thuận miệng, không có giấy tờ gì. Bà L khai bà H mua nhà này của ông Kh, bà Ph với giá 300đ, có giấy viết tay do bà Ph viết có bà con trong xóm chứng kiến, tiền mua nhà do bà T cho bà H và bà T cũng nói mua nhà của ông Kh 300đ cho bà H . Tại bản tự khai của bà L khai bà H mua nhà của ông Kh bằng lời nói không có giấy tờ nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. UBND Quận 10 cấp GCNQSHN ở và QSDĐ ở ngày 20/11/2003 cho bà Nguyễn Thị L là không đúng quy định pháp luật. Tại công văn số 4363/UB-QLĐT ngày 6/9/1999 của UBND Quận 10 xác định có nhận được đơn xin kê khai đăng ký nhà 135/121C của ông Kh và tại biên bản định giá nhà ngày 21/9/2000 của Tòa án nhân dân Quận 10 đã tiến hành định giá căn nhà này, ngày 24/3/2003 Tòa án định giá sửa chữa căn nhà và xác minh nguồn gốc căn nhà. Ngày 20/8/2003 thời điểm bà L nộp đơn xin cấp GCNQSHN ở và QSDĐ ở UBND Quận 10 biết rõ Tòa án nhân dân Quận 10 đã thụ L vụ án tranh chấp căn nhà này, vì đã được tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Công văn số: 3588/UBND–TNMT ngày 18/4/2006, UBND Quận 10 xác định cấp GCNQSHN ở và QSDĐ ở cho bà L từ hồ sơ : Đơn xin cấp GCNQSHN ở và QSDĐ do bà L đứng đơn ký tên ngày 20/8/2003 có xác nhận của UBND phường 12 Quận 10 ngày 28/8/2003 "nhà không có tranh chấp và nhà có mua bán vào năm 1979". Biên bản họp tổ dân

phố khu phố 3 khu phố 1, phường 12; các giấy tờ pháp L khác có liên quan. Tại công văn số 322 ngày 29/12/2006 của UBND Phường 12 xác định: Việc xác nhận nguồn gốc căn nhà 135/121C căn cứ vào pháp L do người dân cung cấp là biên bản họp tổ dân phố, tờ trình nguồn gốc căn nhà và tại thời điểm việc "xác nhận tình trạng nhà không tranh chấp" của bà L lúc đó do UBND phường không nhận được đơn khiếu nại của ông Kh nên phường xác nhận nhà không có tranh chấp. UBND Quận 10 đã biết rõ Tòa án nhân dân Quận 10 đã thụ L vụ án tranh chấp căn nhà này nhưng vẫn cấp GCNQSHN ở và QSDĐ ở cho bà Nguyễn Thị L là vô trách nhiệm, thực hiện hành vi trái pháp luật. Về các chi phí tố tụng, bà Ph1 yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền tạm ứng đo đạc bản đồ hiện trạng nhà đất theo hóa đơn ngày 06/7/2020 là 5.479.870đ; 2.000.000đ tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ mà bà Ph1 đã tạm nộp.

Đại diện theo ủy quyền của bà Võ Mỹ Tr; người kế thừa ông Kh ông Võ Quang M: Đồng ý yêu cầu khởi kiện và ý kiến phát biểu của bà Ph1.

Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị L: Không đồng ý với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn, vì nguyên đơn không có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà 135/121C Hòa Hưng; giao kèo ngày 25/4/1972 với Sài gòn Thủy Cục để được cung cấp nước uống và đặt thủy lượng kế cho căn nhà của ông Kh không phải là chứng cứ về quyền sở hữu nhà đất, nguyên đơn không sử dụng nhà đất này. Không có chứng cứ cho bà H ở nhờ. Thực tế ông Kh có khai hoang đất sình lầy đổ nền, việc mua bán giữa H bên cũng không hợp pháp. Đối với căn nhà bà Ph1 cũng thừa nhận hiện trạng có thay đổi, bà L xây mới như hiện nay. Nhà đất này là của bị đơn bà Nguyễn Thị L thừa kế từ bà Nguyễn Thị H, bà H mua đất của ông Kh từ năm 1985 có giấy tờ được ông Phan Công Xê xác nhận, tiền mua đất bà Tuấn cho và tiền của bà H rồi xây nhà như hiện nay. Nhưng do giấy tờ bị thất lạc nên bà H mới làm tường trình đề nghị họp tổ dân phố được các nhân chứng xác nhận vào năm 1992. Bà H và bà L cùng gia đình sử dụng nhà đất xuyên suốt từ năm 1978 đăng ký kêKh năm 1999 được UBND phường xác nhận, bà L xin phép có sửa chữa nhà, có đóng thuế đầy đủ nên việc UBND Quận 10 cấp GCNQSHN ở và QSDĐ ở số 2890/03 ngày 20/11/2003 cho bà Nguyễn Thị L là đại diện thừa kế của bà Nguyễn Thị H (chết năm 2001) đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 135/121C là đúng quy định pháp luật.

Ý kiến của đại diện UBND Quận 10: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Văn Kh và người kế thừa của ông Kh là bà Võ Thị Mỹ Ph1. Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L ở ổn định tại nhà số 135/121C Hòa Hưng , phường 12 Quận 10 từ năm 1978 được các hộ dân và tổ dân phố xác nhận; có đăng ký kê khai năm 1999 được UBND phường xác nhận, có đóng thuế nên việc GCNQSHN ở và QSDĐ ở số 2890/03 do UBND Quận 10 cấp ngày 20/11/2003 cho bà Nguyễn Thị L là đại diện thừa kế của bà Nguyễn Thị H (chết năm 2001) đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ trên là đúng pháp luật tại thời điểm xét cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1915/2022/DS-ST ngày 25/10/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 37; các Điều 147, Điều 154, 157 của luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 158 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 2, 79 Luật đất đai năm 1993; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Áp dụng Điều 27, 48 Nghị Quyết 326/2016/BTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm bà Võ Thị Mỹ Ph1, Võ Thị Mỹ D, Võ Quang M, Võ Quang M, Võ Quốc Th, Võ Mỹ Ph, Võ Mỹ D Võ Mỹ Tr về việc: Đề nghị Tòa buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người đang cư trú tại căn nhà số 133/34 (số cũ 135/121C) H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh phải hoàn trả cho bà Võ Thị Mỹ Ph1 là đại diện thừa kế của ông Võ Văn Kh. Hủy GCNQSHN ở và QSDĐ ở số 2890/03 do UBND Quận 10 cấp ngày 20/11/2003 cho bà Nguyễn Thị L là đại diện thừa kế của bà Nguyễn Thị H (chết năm 2001) đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ trên. Bà Ph1 đại diện thừa kế của ông Kh được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy CNQSHN ở và QSDĐ ở đối với nhà đất 133/34 số cũ 135/121C H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong hạn luật định bà Võ Thị Mỹ Ph1 kháng cáo bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Võ Thị Mỹ Ph1 giữ nguyên đơn kháng cáo.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của người kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ph1 và bên bị đơn xác định nhà đất đang tranh chấp hiện nay có số mới 133/34 số cũ 135/121C- H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện trạng nhà đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 31/8/2020 của Trung tâm đo đạc Bản đồ thể hiện là đúng với

diện tích được cấp GCNQSHN ở và SDDĐ ở là **11,8m^2,** diện tích hiện trạng 14,3m^2. Hiện trạng nhà tường gạch mái tôn gác gỗ hiện nay là do bà L xây dựng, bà Ph1 thừa nhận việc này nên bị đơn không phải chứng minh về quyền sở hữu nhà theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Hội đồng xét xử xét thấy:

Bên nguyên đơn cho rằng nhà đất này là của ông Võ Văn Kh với các căn cứ là: Giao kèo ngày 25/4/1972 với Sài Gòn Thủy Cục để được cung cấp nước uống và đặt thủy lượng kế, công văn của UBND Quận 10 xác định ông Kh có gởi đơn kê khai; Đơn báo mất giấy chứng minh nhân dân, đăng ký hộ khẩu ông Kh kê khai tại địa chỉ nhà đất trên: Nhà hiện nay là do bị đơn Nguyễn Thị L xây mới, bà Ph1 thừa nhận nhưng cho rằng do bà H, bà L phá bỏ nhà cũ nên phải trả lại nhà mới hiện nay.

[2.1] Xét: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo các chứng cứ của bên nguyên đơn chứng minh, không phải là căn cứ để xác định quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật. Để xác định được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất phải căn cứ vào quá trình quản lý sử dụng, đăng ký kê khai cấp GCNQSHN ở và QSDĐ ở; làm nghĩa vụ nộp thuế sử dụng, và phải theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn ông Kh trước đây và nay là bà Ph1 đã không chứng minh được quyền sở hữu nhà, đất trên theo quy định tại Điều 158 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì các giấy tờ chứng cứ mà bên nguyên đơn chứng minh không phải là giấy tờ được công nhận QSHN ở và QSDĐ theo quy định của pháp luật về nhà ở và đất đai đã ban hành từ năm 1987 đến nay.

[2.2] Xét: thời điểm năm 1978 đến năm 1987, đất đai là do Nhà nước thống nhất quản lý, không được phép mua bán chuyển nhượng. Diện tích đất 11,8m^2 (Theo GCNQSD) hiện nay phía bị đơn đang quản lý sử dụng bên nguyên đơn không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng. Theo các chứng cứ có tại hồ sơ bên nguyên đơn không chứng minh được có quá trình sử dụng ổn định liên tục, không đăng ký kê khai từ chế độ cũ cho đến tại các cơ quan Nhà nước sau này. Ông Kh và bà Ph1 cũng không chứng minh được diện tích đất tạo lập ban đầu và đất hiện tranh chấp với bị đơn cụ thể là bao nhiêu. Các chứng cứ về giao kèo ngày 25/4/1972 với Sài gòn Thủy Cục để được cung cấp nước uống và đặt thủy lượng kế cho căn nhà. Đơn báo mất Chứng minh nhân dân thể hiện nơi làm chứng minh địa chỉ nhà 135/121C, không phải các căn cứ để xác định đất sử dụng ổn định theo quy định tại Điều 21 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Luật đất đai. Tại bút lục số 75 bà H là người mua nhà của ông Kh có nêu diện tích nhà 2,2m x 5,18 m do bà H ở từ năm 1978 và tại Bút lục số 70 bà Ph khai khi giao nhà thì chỉ có 04 bức tường .Còn việc việc kê khai nhà đất của ông Kh, theo Công văn số 1363 ngày 6/9/1999, UBND Quận 10 có nhận được đơn đề ngày 26/8/1999 xin được kê khai nhà 135/121C của ông Kh, đơn này chưa được UBND phường xác nhận. Còn việc bên nguyên đơn cho rằng cho bà Nguyễn Thị H – mẹ của bị đơn Nguyễn Thị L ở nhờ, nhưng bên bị đơn không thừa nhận việc ở nhờ nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng chứng minh theo khoản 1 Điều 91 BLTTDS, nhưng nguyên đơn đã không

có chứng cứ chứng minh được việc cho bị đơn ở nhờ. Mặt khác, thời điểm này nhà đất đã do bà H và bị đơn bà L sử dụng ổn định từ năm 1978, việc sử dụng này đã được bà H làm tờ trình, đơn xin hợp thức hóa nhà được tổ dân phố, người dân lân cận xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng của bà H. Phù hợp với các chứng cứ về quá trình quản lý sử dụng nhà đất số 135/121C Hòa Hưng của bên bị đơn bà Nguyễn Thị L đã sử dụng đất và cất nhà tại địa chỉ này từ năm 1979 được chính quyền địa phương xác nhận; có đóng thuế đất từ năm 1993 (BL 32 – 37), đây là các căn cứ xác định bị đơn sử dụng đất ổn định theo quy định tại Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 79 Luật Đất đai năm 1993 là căn cứ để được công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận. Hiện nay trên diện tích 11,8m^2 đất nêu trên có 05 người thuộc 3 thế hệ đang ở trên đó.

[2.3] Xét việc cấp GCNQSHN ở và SDĐ ở số 2890/03 ngày 20/11/2003 của UBND Quận 10, cho bà Nguyễn Thị L là đại diện thừa kế của bà Nguyễn Thị H (chết năm 2001) đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 135/121C: Là từ nguồn gốc đất rõ ràng và quá trình sử dụng ổn định liên tục của bà Nguyễn Thị H và bị đơn bà Nguyễn Thị L được chính quyền địa phương và người dân nơi bà H, bà L cư trú xác nhận từ năm 1992, từ đơn đăng ký kê khai ngày 6/8/1999 có xác nhận UBND Phường 12 của bà Nguyễn Thị L; đơn xin cấp GCNQSDĐ,QSHN của bà L; việc đóng thuế sử dụng đất từ năm 1993 của bà L; biên bản xác định tranh giới; sơ đồ nhà đất. Căn cứ Điều 4, 6 và Điều 10 quy định về trình tự thủ tục cấp GCNQSHN ở và QSDĐ ở tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003, của UBND Thành phố Hồ Chí Minh; phòng Quản L Đô thị Quận 10 có tờ trình số: 2264/TT-QLĐT ngày 31/10/2003 trình UBND Quận 10 ký giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số: 2890/03 ngày 20/11/2003 cho chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị H (chết năm 2001) do con bà Nguyễn Thị L đại diện thừa kế là đúng quy định pháp luật tại thời điểm xét cấp theo quy định luật đất năm 1993.

Bản án sơ thẩm xem xét đánh giá chứng cứ, áp dụng các quy định về sở hữu nhà ở và QSD đất để xác định rằng ông Kh khởi kiện nhưng không có chứng cứ pháp lý đối với nhà đất tranh chấp do vậy, Bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật, đảm bảo chỗ ở ổn định cho những người đã được cấp GCNQS hữu nhà và QSD đất. Tại cấp phúc thẩm không có chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án do vậy đơn kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Mỹ Ph1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Võ Thị Mỹ Ph1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 1915/2022/DS-ST ngày 25/10/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 37; các Điều 147, Điều 154, 157 của luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 158 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 2, Điều 79 Luật đất đai năm 1993; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Áp dụng Điều 27, 48 Nghị Quyết 326/2016/BTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng gồm bà Võ Thị Mỹ Ph1, Võ Thị Mỹ D, Võ Quang M, Võ Quang M, Võ Quốc Th, Võ Mỹ Ph, Võ Mỹ D, Võ Mỹ Tr về việc: Đề nghị Tòa buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người đang cư trú tại căn nhà số 133/34 (số cũ 135/121C) H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh phải hoàn trả cho bà Võ Thị Mỹ Ph1 là đại diện thừa kế của ông Võ Văn Kh. Hủy GCNQSHN ở và QSDĐ ở số 2890/03 do UBND Quận 10 cấp ngày 20/11/2003 cho bà Nguyễn Thị L là đại diện thừa kế của bà Nguyễn Thị H (chết năm 2001) đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ trên. Bà Ph1 đại diện thừa kế của ông Kh được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy CNQSHN ở và QSDĐ ở đối với nhà đất 133/34 số cũ 135/121C H, Phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Mỹ Ph1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Ph1 đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0003528 ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, do vậy số tiền nộp tạm ứng án phí sẽ chuyển thành tiền án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn; (9)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (5)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- NTTAM).

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

Mai Xuân Thành