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: 92/2021/DS-PT
Ngày 12-3-2021
V/v "Tr chấp hợp đồng mua bán nhà, Tr chấ quyền sử hữu nhà, yêu cầu hủy quyết định cá biệt"

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 Phan Văn Yên

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Tú Oanh

Ông Phạm Tr Tuấn

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Dương Thị Thu Phương - Thư ký Toà 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***: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2019 về việc: *"Tr chấp hợp đồng mua bán nhà ở, Tr chấp quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu hủy quyết định cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1781/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3966/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh X, sinh năm 1941

Địa chỉ: 41/240B Quang Trung, Phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tiến S, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: 81/8 Quốc lộ 1K, Khu phố 2, phường Linh X, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Huỳnh Văn Ch, sinh năm 1937

Địa chỉ: 38/17 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung Th, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: L12-13 Tầng 12, Tòa nhà tòa nhà VinCom Center, 45A Lý Tự Trọng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vương Hoàng Nhất Ph thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3.1. Bà Đặng Thị N, sinh năm 1945 (có đơn xin vắng mặt).

3.2. Ông Huỳnh Đăng Kh, sinh năm 1973 (có mặt).

3.3. Ông Huỳnh Khoa D, sinh năm 1976 (có mặt ngày 22, vắng mặt ngày 29/11/2018).

Cùng địa chỉ: 38/17 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Huỳnh Hồng V (chết năm 2012)

Người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ tố tụng của bà V:

- Ông Huỳnh Văn Ch, sinh năm 1937 (có đơn xin vắng mặt).
- Bà Đặng Thị N, sinh năm 1945 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 38/17 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Trần Lê Chương Đ, sinh năm 1967

3.6. Ông Trần Lê Quốc V, sinh năm 1974

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đài, ông Vinh: Ông Huỳnh Tiến S, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 81/8 Quốc lộ 1K, Khu phố 2, phường Linh X, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Hồ Thị Thanh Tr, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 38/17 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

3.8. Trẻ Huỳnh Minh Tr, sinh năm 2004

3.9. Trẻ Huỳnh Minh Ch, sinh năm 2007

Người giám hộ của trẻ Tr, trẻ Ch:

- Bà Hồ Thị Thanh Tr, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt).
- Ông Huỳnh Khoa D, sinh năm 1976 (ngày 22, vắng mặt ngày 29/11/2018)

3.10. Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền:

- Ông Nguyễn Quốc Th – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường quận Bình Thạnh (có đơn xin vắng mặt).

- Ông Phạm Đức A – Chuyên viên Phòng tài nguyên và môi trường quận Bình Thạnh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn có ông Huỳnh Tiến S trình bày:

Nguồn gốc căn nhà 38/22 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh do bà Lê Thị Ng (đã chết 20/6/1976) là mẹ của ông Trần Văn L cho ông L và bà Lê Thị Thanh X phần đất vào năm 1963 khi hai người lập gia đình, cùng năm đó, ông L và bà X xây nhà, việc bà Ng cho ông L không có lập giấy tờ gì. Năm 1976 bà Ng mất, ông L ở đây đến 1977 thì chuyển về Chu Văn An, quận Bình Thạnh ở. Năm 1976, ông Ch có gặp bà Trần Thị U là chị của ông L xin ở nhờ căn nhà 38/22. Năm 2004 ông Trần Văn L mất. Năm 2008, ông Ch nhờ con bà U là ông Lê Hoàng V đưa cho bà X ký tái xác nhận việc mua bán căn nhà 38/22 nên bà X mới biết việc mua bán nhà giữa ông L và ông Ch và bà X mới khởi kiện. Trong giấy tái xác nhận ngày 06/1/1990 ghi sai số chứng minh nhân dân và phường thường trú của ông Trần Văn L và chữ ký trên giấy tái xác nhận không phải là của bà X nên bà X mới nghi ngờ giấy mua bán này là giả và khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Ông Trần Văn L và bà Lê Thị Thanh X không có đăng ký kê khai đối với căn nhà Tr chấp do năm 1977 ông L và bà X đã chuyển chỗ ở và cũng không biết việc gia đình ông Ch đã đăng ký kê khai năm 1977 và kê khai năm 1999 đối với căn nhà này.

Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay ngày 02/01/1976 và Giấy tái xác nhận việc mua bán ngày 06/01/1990 giữa ông Trần Văn L và ông Huỳnh Văn Ch.

- Hủy giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 615/GP-Ub ngày 28/3/1990 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp cho ông Huỳnh Văn Ch và bà Đặng Thị N đối với căn nhà 38/17 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận căn nhà số 38/17 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Trần Văn L và bà Lê Thị Thanh X.

Đại diện bị đơn trình bày: Nguyên trước đây căn nhà số 38/17 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24 quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh gồm 02 căn nhà số 38/20 và 38/22 nhập lại thành một căn. Căn nhà số 38/20 do ông Huỳnh Văn Ch mua của là Lê Thị U là chị ruột của ông L vào năm 1974 và hiện nay không có Tr chấp. Căn nhà số 38/22 Nguyễn Thiện Thuật bị đơn mua của ông Trần Văn L vào ngày 02/01/1976, việc mua bán hai bên chỉ làm giấy tay không có chính quyền xác nhận. Sau đó vào ngày 06/01/1990 ông L có làm giấy tái xác

nhận việc mua bán nhà tại Ủy ban nhân dân Phường 11, quận Bình Thạnh theo đó ông L xác nhận có bán cho ông Ch căn nhà số 38/22 với chiều dài là 9,5m và chiều ngang 7m, kết cấu nhà mái lợp tôn tường gạch block và gạch 04 lỗ không tô.

Do 02 căn nhà này liền nhau nên ông Ch đã nhập 02 căn nhà là một và lấy số nhà chung là 38/20, số nhà 38/22 xóa bỏ không sử dụng nữa. Ngày 26/11/2002 theo Quyết định số 15688/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh thì số nhà 38/20 Nguyễn Thiện Thuật được đổi tên là 38/17 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 28/3/1990 ông Ch đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp giấy chủ quyền số 615/GP-UB đối với căn nhà này và sử dụng ổn định cho đến nay. Gia đình ông Ch cũng đã tiến hành kê khai nhà đất năm 1977 và năm 1999.

Căn nhà số 38/22 Nguyễn Thiện Thuật mà ông L đã bán cho ông Ch vào năm 1976 vốn không phải là tài sản chung của ông L và bà X tạo lập trong thời kỳ hôn nhân mà là tài sản cho mẹ ông L là bà Lê Thị Ng cho ông L. Do vậy ông L có quyền bán căn nhà này cho ông Ch mà không nhất thiết phải có sự đồng ý của bà X vợ ông L. Việc mua bán sau đó được xác nhận của 02 người làm chứng là ông Huỳnh Văn Chạm và ông Trần Ch Hườn (có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 24 về chữ ký của 02 người này) đều xác nhận là có biết việc ông Ch mua căn nhà 38/22 của ông L năm 1976. Ông Hườn là người phía dòng họ nhà ông L do vậy lời khai của ông Hườn là khách quan. Bà X cho rằng vợ chồng bà không bán căn nhà này thì lý do vì sao vào các năm 1977, 1999 bà X không đăng ký kê khai với tư cách là chủ sở hữu. Điều này chứng tỏ bà X không còn là chủ sở hữu của căn nhà này từ năm 1977. Đến năm 2008 tức là 32 năm khi gia đình ông Ch sử dụng căn nhà bà X mới khởi kiện là điều hết sức không bình thường và không phù hợp. Nếu bà X không biết việc ông L bán nhà cho ông Ch thì sao không khởi kiện mà để gia đình ông Ch ở đó hơn 32 năm mà không có ý kiến gì. Điều này chứng tỏ bà X biết việc ông L bán nhà nhưng vẫn đồng ý. Hiện nay trong căn nhà 38/17 Nguyễn Thiện Thuật có những người đang cư ngụ gồm: Huỳnh Văn Ch, Huỳnh Đăng Kh, Đặng Thị N, Huỳnh Khoa D, Hồ Thị Thanh Tr, Huỳnh Minh Tr, Huỳnh Minh Ch.

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh X.

Nguyên đơn và bị đơn đồng ý với Biên bản định giá ngày 04/11/2011 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh giá trị căn nhà Tr chấp là 2.486.261.000 đồng không yêu cầu định giá lại.

Nguyên đơn đồng ý với Kết luận giám định số 154 ngày 10/4/2009 của Phòng kỹ thuật hình sự của Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Trước đây, bị đơn đã có đơn đề nghị giám định lại, bị đơn có yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ là các tài liệu có mẫu chữ ký của bà X để tiếp tục giám định. Tuy nhiên sau đó nguyên đơn không cung cấp được tài liệu nói trên và bị đơn cũng không cung cấp được các tài liệu có mẫu chữ ký của bà Lê Thị Thanh X để thực hiện việc giám định lại nên bị đơn đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Khoa D trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh X. Căn nhà 38/17 Nguyễn Thiện Thuật do ba mẹ ông mua của vợ chồng bà X, có giấy bán tay và đã xác nhận chữ ký. Gia đình ông đã sống hợp pháp tại căn nhà này trên 30 năm. Việc mua bán nhà có ông Trần Ch Hườn tổ trưởng tổ dân phố làm chứng. Gia đình ông đã kê khai đăng ký nhà đất năm 1977 và năm 1999, đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà vào ngày 23/8/1990.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê Quốc V và bà Trần Lê Chương Đ trình bày: Căn nhà số 38/17 (số cũ là 38/22) Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh là sở hữu của ông Trần Văn L và bà Lê Thị Thanh X. Năm 1974, ông L và bà X chuyển đi nơi khác ở và giao lại cho bà Lê Thị U (chị ông L) quản lý sử dụng. Do bà U chưa có nhu cầu sử dụng nên có cho ông Ch ở nhờ từ trước giải phóng và không biết bằng cách nào ông Ch có thể hợp thức hóa được phần nhà này. Việc Tr chấp xảy ra năm 2008 khi ông Ch nhờ ông Lê Hoàng V là con bà U đưa bà X ký lại giấy tái xác nhận nhà ông L và bà X đã bán trước đây để xin cấp sổ hồng. Ông V đã đưa tờ giấy cho bà X xem và bà X xác định chữ ký giả nên mới đi khiếu nại tại Ủy ban nhân dân Phường 24, quận Bình Thạnh và sau đó hòa giải không thành nên bà X mới đi khởi kiện. Ông Vinh và bà Đài đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh X.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh trình bày:

Theo Quyết định số 15688/QĐ-UB ngày 26/11/2002 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh thì căn nhà số 38/17 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh có địa chỉ cũ là 38/20 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất số 38/20 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh trước đây gồm 02 căn nhà 38/20 và số 38/22 Nguyễn Thiện Thuật:

- Căn nhà số 38/20 Nguyễn Thiện Thuật do ông Huỳnh Văn Ch nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị U theo Giấy bán nhà ngày 28/4/1974, có giấy tái xác nhận việc mua bán nhà của bà U, Ủy ban nhân dân Phường 24 xác nhận thường trú ngày 22/5/1989.

- Căn nhà số 38/22 Nguyễn Thiện Thuật do ông Huỳnh Văn Ch nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn L theo Giấy bán nhà ngày 02/01/1976. Ngày 06/01/1990 ông L và bà Lê Thị Thanh X có giấy tái xác nhận việc mua bán nhà cho ông Ch, Ủy ban nhân dân Phường 11 xác nhận chữ ký của ông L ngày 08/01/1990.

Năm 1977, bà Nguyễn Thị Tr là mẹ ông Huỳnh Văn Ch đứng tên kê khai nhà cửa tài số 38/20 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 24, quận Bình Thạnh, ghi chú chủ sở hữu đất là ông Trần Ch Nam và chủ chủ sỡ hữu nhà là bà Trần Thị Tr. Theo Tài liệu 299/TTg lập năm 1983: vị Tr nhà đất thuộc một phần thửa đất số 497, tờ duy nhất, loại đất Thổ, đăng ký Thổ tập trung. Bà Nguyễn Thị Tr có đăng ký diện tích 42m^2/ diện tích 59000m^2 trong Sổ đăng ký ruộng đất. Ngày

20/5/1989, ông Huỳnh Văn Ch và bà Nguyễn Thị Tr có đơn xin hợp thức hóa tại nhà số 38/20 và nhà số 38/22 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo tường trình nguồn gốc nhà đất của ông Huỳnh Văn Ch có sự làm chứng của 02 nhân chứng và được Ủy ban nhân dân Phường 24 xác nhận chữ ký ngày 15/3/1990 thể hiện: Nhà số 38/20 Nguyễn Thiện Thuật gồm 02 phần. Một phần mua của bà Lê Thị U năm 1974 mang số 38/20 Nguyễn Thiện Thuật và một phần mua của ông Trần Văn L năm 1976 mang số 38/22. Hai căn nhà này liền vách nên ông Ch nhập một và mang số 38/20 Nguyễn Thiện Thuật còn nhà số 38/22 Nguyễn Thiện Thuật xóa bỏ. Năm 1999, ông Huỳnh Văn Ch và bà Đặng Thị N (vợ ông Ch) đăng ký kê khai nhà đất tại số 38/20 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh, diện tích khuôn viên 120m^2. Theo sổ thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng lập năm 2001: vị Tr nhà đất tại số 38/20 Nguyễn Thiện Thuật (thuộc thửa đất số 59, tờ số 10 bản đồ địa chính) do ông Huỳnh Văn Ch đăng ký sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1781/2019/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 37, 85, 203, 235, 266, 267, 273, 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005;

Án lệ số 04/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh X, cụ thể là các yêu cầu: "*Hủy hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay ngày 02/01/1976 và Giấy tái xác nhận việc mua bán ngày 06/01/1990 giữa ông Trần Văn L và ông Huỳnh Văn Ch; hủy giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 615/GP-UB ngày 28/3/1990 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp cho ông Huỳnh Văn Ch và bà Đặng Thị N, công nhận căn nhà số nói trên thuộc sở hữu của ông Trần Văn L và bà Lê Thị Thanh X và buộc phía gia đình ông Huỳnh Văn Ch giao trả nhà*".

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/12/2018, nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án số 1781/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 về việc Tr chấp hợp đồng mua bán nhà; Tr chấp quyền sở hữu nhà; yêu cầu hủy quyết định cá biệt củaTòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả Tr luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn dân sự, bị đơn dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 12/12/2018 nguyên đơn bà Lê Thị Thanh X có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Đối chiếu với bản án sơ thẩm đã xét xử thì thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ Điều 26, Điều 34 và Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 cấp sơ thẩm xác định đúng tư cách người tham tố tụng.

[3]Về quan hệ Tr chấp: xác định đúng quan hệ Tr chấp.

[4] Nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay ngày 02/01/1976 và giấy tái xác nhận việc mua bán nhà ngày 06/01/1990 giữa ông Trần Văn L và ông Huỳnh Văn Ch. Hủy giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 615/GP-Ub ngày 28/3/1990 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp cho ông Trần Văn Ch và bà Đặng Thị N đối với căn nhà số 38/17 Nguyễn Thiện Thuật phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Trần Văn L và bà Lê Thị Thanh X. Buộc phía bị đơn giao trả căn nhà số 38/22 Nguyễn Thiện phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra các đương sự thống nhất căn nhà Tr chấp là số 38/22 Nguyễn Thiện Thuật phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn với những lý do sau:

Thứ nhất: Nguyên đơn khởi kiện nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh là đồng sở hữu tài sản mà chỉ khai là: theo nội dung mua bán nhà ngày 02/01/1976 và giấy tái xác nhận việc mua bán ngày 06/01/1990 giữa ông Trần V ăn L và ông Huỳnh Văn Ch thì ông L (chông bà X) đã bán cho ông Ch căn nhà số 38/22 Nguyễn Thiện Thuật mà nguồn gốc căn nhà này là của mẹ chồng cho vợ chồng bà nên việc ông L tự ý bán căn nhà là không đúng và giấy bán là giả mạo không phải chữ ký của bà và ông L đã qua đời vào năm 2004.

Thứ hai: Chứng cứ bị đơn đưa ra là giấy mua bán nhà năm 1976 và giấy tái xác nhận mua bán vào ngày 06/01/1990 trong đó có chữ ký của ông L và bà X. Tuy nhiên, căn cứ kết quả giám định số 154 ngày 10/4/2009 của Phòng kỹ thuật công an thành phố hồ Chí Minh xác định: chữ ký trên là của ông Trần Văn L còn chữ viết "Lê Thị Thanh X" không phải chữ viết của bà X. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà X cho rằng bà không hề ký vào giấy tái xác nhận ngày

06/01/1990. Từ những chứng cứ trên xác định việc mua bán căn nhà chỉ có ông L và ông Ch.

Mặt khác, lời khai của bà X còn thể hiện chỗ vô lý ở chỗ bà cho rằng căn nhà nói trên là tài sản chung của vợ chồng nhưng từ năm 1963 vợ chồng bà X chỉ ở cách đó vài căn nhà, đến năm 1976, ông Ch đến ở, sửa chữa và xây nhà nhiều lần đến năm 2008 tức 32 năm sau bà mới đi khởi kiện. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Nhận định của Hội đồng xét xử: Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án số 1781/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 về việc "Tr chấp hợp đồng mua bán nhà; Tr chấp quyền sở hữu nhà; yêu cầu hủy quyết định cá biệt" của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa ngày hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát cấp cao đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ án phí, lệ phí;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh X

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1781/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 về việc "Tr chấp hợp đồng mua bán nhà; Tr chấp quyền sở hữu nhà; yêu cầu hủy quyết định cá biệt" của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí: Buộc bà Lê Thị Thanh X phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0045924 ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;

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

- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh TP. Hồ Chí Minh;
- Sở tư pháp TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (6);
- Lưu (VP 07, HS 01) (DTTP 20)

Phan Văn Yên