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: 183/2019/DS-PT
Ngày: 21-5-2019
V/v: "Tranh chấp quyền sở hữu nhà".

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: Bà Phạm Thị Duyên

Các thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Ông Trần Văn Mười

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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 Ông Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1723/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 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 669/2019/QĐ - PT ngày 22 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hứa Thị S, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 16 (số mới 69) ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hứa Quang S1, sinh năm 1993 (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị K, sinh năm 1935 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1961 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 65 ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Bùi Khắc T – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

- Bà Huỳnh Ngọc L1, sinh năm 1959 (vắng mặt)
- Bà Huỳnh Ngọc K1, sinh năm 1959 (vắng mặt)

- Bà Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1961 (có mặt)

- Ông Huỳnh Hữu Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà L1, bà K1, ông Đ: Bà Huỳnh Ngọc L (có mặt).

- Ông Huỳnh Dân L2, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 65 ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Võ Thị N, sinh năm 1942 (vắng mặt)

- Bà Võ Thị B, sinh năm 1944 (vắng mặt)

- Ông Võ Hữu S2, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Hứa Thị M, sinh năm 1939 (có mặt).

Địa chỉ: 17 (Số mới 71) ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Nguyễn Xuân L3, sinh năm 1940 (có mặt).

Địa chỉ: 189/B1 C, phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Ngô Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi hòa giải người đại diện cho nguyên đơn là bà Nguyên Thị Kim H trình bày:

Ba căn nhà số 15, 16, 17 Ấp c, xã P, huyện C trước đây do bà Huỳnh Y là mẹ của bà Hứa Thị S, bà Hứa Thị M thuê của bà Võ Thị Kim P và ông Võ Văn H1 (anh của bà P) thuê nhà năm 1961. Sau năm 1973 thì bà Y có cho vợ chồng em trai là Huỳnh Thái Bảo cùng vợ là Ngô Thị K về ở chung (theo Biên bản hòa giải ngày 22-10-1997 tại ủy ban nhân dân xã H).

Năm 1964 bà Huỳnh Y mẹ nguyên đơn (bà S) mua căn nhà số 17, năm 1971 bà M mua căn nhà số 16;

Ngày 12-3-1975 bà Võ Thị Kim P đã chuyển nhượng sở hữu cho bà Hứa Thị S; Căn nhà trước năm 1975 nhà có số 4/2, năm 1976 được cấp đổi là nhà số 11. Năm 1994 thì nhà mang số 15; năm 2005 thì nhà mang số 65 ấp C xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện nay đã có chủ trương đổi số nhà mới.

Nguyên đơn xác định căn nhà số 4/2, số 11, số 15 và số 65 ấp C xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là một căn nhà và căn nhà này do bà Ngô Thị K đang quản lý và sử dụng. Hiện căn nhà tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu vì đang có tranh chấp.

Sau khi mua nhà số 15 xong thì nguyên đơn vẫn để gia đình bà K ở cho đến nay. Do hiện có khó khăn về nhà ở nên nguyên đơn yêu cầu toàn bộ gia đình bị đơn trả nhà cho nguyên đơn. Vì theo Biên bản hòa giải ngày 22-10-1997 tại Ủy ban nhân dân xã P thì bà K đồng ý mua lại căn nhà đang tranh chấp của bà S chứ không đồng ý trả nhà. Nay bà S yêu cầu công nhận căn nhà này thuộc quyền

sở hữu của bà đồng thời buộc bà K và những người đang cư ngụ tại nhà đất tranh chấp trên phải giao lại nhà cho bà S thời hạn 01 tháng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn hủy giao dịch giữa nguyên đơn và bà Võ Thị Kim P thì hậu quả của việc hủy giao dịch bà không yêu cầu xem xét trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Xuân L3 trình bày:

Về nguồn gốc căn nhà thì như nguyên đơn trình bày. Đồng thời, bà M có mua phần đất 8m x 24m là phần đất phía sau của căn nhà số 65 ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Võ Thị N, bà Võ Thị B, ông Võ Hữu S2 (theo Giấy sang nhượng hoa màu và giao quyền sử dụng ruộng đất ngày 20-9-1992 có chứng thực của ủy ban nhân dân xã P). Trước đây, bà có yêu cầu độc lập đòi bị đơn phần đất phía sau căn nhà số 65 Ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chi Minh. Bà đã có đơn xin rút phần yêu cầu này và tại phiên tòa sơ thẩm bà cũng vẫn giữ nguyên yêu cầu rút phần đất phía sau nhà số 65 Ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chi Minh.

Bị đơn bà Ngô Thị K có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Ngọc L trình bày:

Căn nhà hiện nguyên đơn tranh chấp cho nguồn gốc là căn nhà thuộc dãy phố của ông huyện Võ Văn V (là cha của bà Võ Thị Kim P), bà P cho cha vợ ông La T1 là ông Đại Hòa Đ1 thuê căn nhà số 4/2 (là căn nhà mà nguyên đơn tranh chấp). Đến năm 1959, ông Đ1 có nhượng lại quyền thuê nhà cho bà Ngô Thị K và ông Huỳnh Thế B1; bà K, ông B1 có đưa cho ông Đ1 số tiền 1000 đồng để được nhượng lại quyền thuê nhà. Từ năm 1959 bà P trực tiếp lấy tiền thuê nhà của bà K (tiền thuê mỗi tháng không nhớ rõ).

Đến năm 1960 bà P có mượn của bà K 10.000 đồng; đến năm 1963 bà P có mượn thêm của bà K 5.000 đồng; tổng cộng 15.000 đồng và cam kết nếu bà P không có tiền trả cho bà K coi như bà P bán đứt căn nhà số 4/2 cho bà K. Sau đó, bà P không có tiền trả cho bà K nên đã bán căn nhà số 4/2 cho bà K (toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc trình bày trên và giấy tờ mua nhà đã bị thất lạc vì thời gian quá lâu).

Đến năm 1977 gia đình có đăng ký kê khai căn nhà trên theo chủ trương của Nhà nước và căn nhà mang số 11; sau nhà mang số 65 ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi thuê nhà năm 1959 gia đình bà có khai phá phần đất phía sau để làm công trình phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh, chuồng heo, giếng nước) và có xây tường kiên cố từ năm 1959 cho đến nay vẫn còn sử dụng. Vì khu đất đó trước năm 1975 là đất bỏ hoang không ai dám sử dụng vì giáp với đồn bót của chế độ cũ. Sau năm 1975 thì ông S2, bà N, bà B mới về khai phá đất để ở (đất giáp với phần cuối đất của gia đình bà). Nay bà M rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này bị đơn đồng ý không đề nghị Tòa án xem xét.

Nguyên đơn yêu cầu toàn bộ gia đình bà K phải trả lại căn nhà số 65 ấp c,

xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, bà K không đồng ý vì căn nhà này không phải là nhà số 15 mà bà S cho rằng đã mua của bà P. Vì giấy mua bán nhà giữa bà S và bà P không thể hiện số nhà mua bán cụ thể là căn nhà nào, chỉ ghi là mua bán một căn phố ở chợ. Tại thời điểm mua bán căn nhà không có người làm chứng việc mua bán và giấy mua bán cũng không có chính quyền địa phương chứng thực. Đồng thời khi bà S mua nhà của bà P thì bà P cũng chưa là chủ sở hữu căn nhà, nên việc mua bán là vô hiệu tại thời điểm giao dịch.

Bà Võ Thị Kim P đã chết khoảng năm 1993, các con của bà P xác nhận làm chứng có việc mua bán nhà giữa bà K và bà P.

Chồng bà K là ông Huỳnh Thế B1 (chết năm 1972), bà K và ông B1 có 06 con chung là: Huỳnh Ngọc L1, Huỳnh Ngọc K1, Huỳnh Văn T2 (chết năm 1994 chưa có vợ con), Huỳnh Ngọc L, Huỳnh Dân L2 và Huỳnh Hữu Đ.

Hiện căn nhà tranh chấp gồm có những người sau đang cư trú: Bà Ngô Thị K, Huỳnh Ngọc L1, Huỳnh Dân L2 và Huỳnh Hữu Đ:

Theo biên bản hòa giải ngày 22-10-1997 tại Ủy ban nhân dân xã P, thì bà K có ý kiến: nếu phần đất phía sau thuộc sở hữu của bà B, bà N, ông S2 (mà bà M cho rằng đã mua) thì bà K đồng ý mua lại phần đất phía sau này.

Ngày 07-9-2016 bị đơn có đơn phản tố và tạm nộp án phí. Bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch giữa bà B, bà N là vô hiệu; đề nghị hủy Giấy sang nhượng hoa màu và giao quyền sử dụng đất ngày 20-9-1992 có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã P, huyện C và yêu cầu huỷ việc mua bán nhà giữa nguyên đơn với bà Võ Thị Kim P.

Ngày 23-10-2018 bị đơn phản tố bổ sung, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất phía sau giáp căn nhà số 65, thửa 142 tờ bản đồ số 21, bản địa chính xã P huyện C là thuộc quyền sở dụng của bà Ngô Thị K vì phần đất này bà K đã trực tiếp khai hoang và sử dụng liên tục ổn định từ năm 1959 đến nay. Bà M rút yêu cầu tranh chấp phần đất này nên bị đơn cũng không yêu cầu xem xét liên quan tới giao dịch trên nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Dân L2 trình bày:

Thống nhất với ý kiến của bà Huỳnh Ngọc L đại diện ủy quyền của bà K đã trình bày trên.

Đối với Biên bản hòa giải ngày 22-10-1997 tại Uỷ ban nhân dân xã P, gia đình ông không đồng ý vì toàn bộ những người liên quan không được tham gia. Khi bà M mua phần đất phía sau của bà B, bà N, ông S2 thì đất cũng không phải của bà B, bà N, ông S2 (chưa phải là chủ sở hữu), nên việc mua bán là vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 1723/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 37; Điều 93; Điều 94; Điều 95; Khoản 1 Điều 147; Điều 238; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 245 Bộ luật Dân sự có hiệu lực thi hành kể từ ngày

01/7/1996;

Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị S.

Công nhận nhà số 65 ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu của bà Hứa Thị S có diện tích 52,3 m^2 (vị trí tại khu 1 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 21 tháng 8 năm 2015 của Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh). Bà S được liên hệ cơ quan chức năng để tiến hành hợp thức hóa nhà trên.

2. Buộc bà Ngô Thị K và những người đang cư ngụ phải giao căn nhà nói trên cho bà Hứa Thị S trong thời hạn 01 tháng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hứa Thị S có trách nhiệm thanh toán số tiền 15.000.000 đồng cho bà Ngô Thị K tiền chi phí sửa chữa nhà, thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà Hứa Thị M đối với phần đất phía sau căn nhà số 65 ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí tại khu II Bản đồ hiện trạng vị trí 21-8-2015).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị K: Yêu cầu hủy việc mua bán nhà giữa nguyên đơn với bà Võ Thị Kim P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, án phí, chi phí đo vẽ, định giá và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04-12-2018 bị đơn bà Ngô Thị K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hứa Thị S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Ngô Thị K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận bà Ngô Thị K do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: việc bà Hứa Thị S căn cứ vào Tờ bán đứt đất và căn phố do bà Võ Thị Kim P bán cho bà S ngày 12-3-1975 là không đủ căn cứ pháp luật để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S. Bởi lẽ Tờ bán đất ngày 12-3-1975 không thể hiện được các thông tin về căn nhà như địa chỉ, số nhà, bản vẽ hình thể căn nhà và giáp ranh nên không có cơ sở xác định căn nhà mà các bên giao dịch là căn nhà nào để làm căn cứ cho nguyên đơn khởi kiện. Cũng tại Tờ giấy tay đề ngày 12/3/1975 mua bán căn nhà có diện tích là 66m^2 nhưng căn nhà đang tranh chấp có diện tích sử dụng thực tế sau đo đạc chỉ có 48m^2 là có sự khác biệt về diện tích. Đồng thời, ông Hứa Quang S1 là người đại diện ủy quyền của bà S xác định không có việc giao nhà hay trả tiền giao nhà theo thỏa thuận của Tờ bán đất. Do vậy Tờ bán đất ngày 12-3-1975 không thể là cơ sở chấp nhận cho yêu cầu của nguyên đơn.

Hơn nữa, bà Ngô Thị K có nhiều tài liệu chứng minh cho việc căn nhà đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà K. Thứ nhất, từ năm 1996, căn cước công dân của bà K được cấp ghi nhận địa chỉ thường trú là ở số 4/2 (là căn nhà mà nguyên đơn tranh chấp). Thứ hai, vào năm 2005 các con của bà P xác nhận việc có bán đứt căn nhà cho bà K và căn còn lại bán cho bà M. Do trước đây bà P nợ 15.000 đồng của bà K có cam kết không trả được nợ thì bán đứt căn nhà này cho bà K. Thứ ba, các con của bà P xác nhận việc bà K ở căn nhà này là do được nhận chuyển nhượng từ bà P chứ không phải thuê nhà. Bà K sống ổn định tại đây từ năm 1959 đến năm 1997 và thực hiện các nghĩa vụ thuế với Nhà nước mà không có ai tranh chấp.

Từ những lập luận trên, bà Ngô Thị K do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị S. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo phía bị đơn đã nộp tại cấp sơ thẩm, không nộp bổ sung.

Nguyên đơn, do người đại diện theo ủy quyền trình bày tranh luận: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trình bày chứng cứ chứng minh cho ý kiến tranh luận của nguyên đơn gồm:

Về việc xác định căn nhà trong Tờ bán đất ngày 12-3-1975, dù không thể hiện rõ thông tin để xác nhận căn nhà tranh chấp và căn nhà trong tờ bán đất là cùng một căn nhà, nhưng có thể chứng minh gián tiếp qua các văn bản khác. Cụ thể, ông Võ Văn V là cha của Phượng để lại thừa kế cho bà P 02 căn nhà, trong đó một căn đã bán cho bà Huỳnh Y có giấy tờ nên bà P chỉ còn lại một căn nhà thì đó chính là căn nhà mà Phượng bán cho bà S. Do bà S mua nhà nên bà S có các giấy tờ đóng thuế hàng năm. Thời điểm diễn ra việc mua bán là trước giải phóng không lâu nên tình thế loạn lạc, do đó việc đo vẽ căn nhà chỉ là nhìn và ước chừng nên có sự chênh lệch diện tích giữa thực tế bà K đang sử dụng là 48m^2 và diện tích trong đơn khởi kiện là 66m^2, việc giao tiền, giao nhà cũng không có điều kiện làm kỹ nên không có giấy tờ chứng minh.

Việc chứng minh quyền sở hữu nhà của bà K: bà K cho rằng bà có đóng thuế hàng năm nên căn nhà này mặc định thuộc sở hữu của bà K là không đúng, vì khi đi kê khai năm 1977 thì bà K khai là đi ở nhờ 01 căn hộ chứ không phải đi khai với tư cách chủ sở hữu. Cùng điểm này, căn cước công dân ghi nhận địa chỉ thì đây cũng chỉ là địa chỉ thường trú, là nơi mà người được cấp sinh sống thời điểm được cấp chứ không phải là giấy tờ có giá trị xác nhận sở hữu căn nhà tại địa chỉ đó. Từ đây cho thấy các chứng cứ mà bị đơn đưa ra không thuyết phục và không đủ cơ sở để xác định căn nhà này là của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị M trình bày tranh luận: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trình bày chứng cứ chứng minh cho ý kiến tranh luận của bà M gồm:

Tại Công văn số 2635/UBND – QLĐT ngày 18-10-2017 của Ủy ban nhân dân huyện C đã xác định nhà tranh chấp trước năm 1975 mang số 4/2, năm 1976 được đổi sang 11, năm 1994 được đổi sang 15, từ năm 2005 đổi sang 65 hiện do bà K quản lý, sử dụng chứng minh nhà bà P được chia chính là nhà tranh chấp. Như vậy đối tượng khởi kiện và đối tượng tranh chấp đã được xác định là một, chính là căn nhà số 15 và là cơ sở cho việc khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình tiến hành tố tụng để phán xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người bị kiện là có căn cứ đúng pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị K về yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên xét nhu cầu nhà ở của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận cho bị đơn được ở lại căn nhà đang tranh chấp và buộc bị đơn hoàn trả giá trị căn nhà theo giá thị trường cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không có yêu cầu này thì y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án, việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự được thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung khởi kiện: Nguyên đơn xác định căn nhà số 4/2, số 11, số 15 và số 65 ấp C xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là một căn nhà và căn nhà này do bà Ngô Thị K đang quản lý và sử dụng (hiện căn nhà tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu vì đang có tranh chấp). Nguyên đơn bà Hứa Thị S cho rằng căn nhà đang tranh chấp nêu trên là của bà Y (mẹ nguyên đơn) mua và cho gia đình bị đơn bà K (là em dâu bà Y) về ở chung. Do hiện nay có khó khăn về nhà ở nên nguyên đơn yêu cầu toàn bộ gia đình bị đơn trả nhà cho nguyên đơn. Vì theo Biên bản hòa giải ngày 22-10-1997 tại Ủy ban nhân dân xã P thì bà K đồng ý mua lại căn nhà đang tranh chấp của bà S chứ không đồng ý trả nhà. Nay bà S yêu cầu công nhận căn nhà này thuộc quyên sở hữu của bà đồng thời buộc bà K và những người đang cư ngụ tại nhà đất tranh chấp trên phải giao lại nhà cho bà S thời hạn 01 tháng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn hủy giao dịch giữa nguyên đơn và bà Võ Thị Kim P thì hậu quả của việc hủy giao dịch bà không yêu cầu xem xét trong vụ án này.

Bị đơn, bà K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng căn nhà này không phải là nhà số 15 mà bà S đã mua của bà P. Vì giấy mua bán nhà giữa bà S và bà P không thể hiện số nhà mua bán cụ thể là căn nhà nào,

chỉ ghi là mua bán một căn phố ở chợ. Tại thời điểm mua bán căn nhà không có người làm chứng việc mua bán và giấy mua bán cũng không có chính quyền địa phương chứng thực. Đồng thời khi bà S mua nhà của bà P thì bà P cũng chưa là chủ sở hữu căn nhà, nên việc mua bán là vô hiệu tại thời điểm giao dịch. Bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên huỷ việc mua bán nhà giữa nguyên đơn với bà Võ Thị Kim P.

[3] Bản án sơ thẩm đánh giá các chứng cứ và nhận định:

Để xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cần xem xét nhà tranh chấp có thuộc quyền sở hữu của bà Võ Thị Kim P hay không và có đúng căn nhà này là nhà nguyên đơn đã mua của bà P hay không. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định tài sản tranh chấp thuộc sở hữu bà Võ Thị Kim P do ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị N1 chia cho (bút lục số 38) được chưởng khế Phạm Văn P1 chứng thực ngày 21-9-1961. Chứng cứ này cho thấy bà P được chia cho 02 căn. Hồ sơ thể hiện bà P đã bán cho bà M 01 căn (bút lục 226) và 02 căn đều đã bán, như vậy căn còn lại chính là căn nhà tranh chấp. Mặt khác, nhân chứng là bà Võ Thị Kim C cam kết: trước 1975 nhà của Võ Thị Kim P cho bà Huỳnh Y thuê và bà đi thu tiền hàng tháng khoảng 4-5 năm. Năm 1975 bán hẳn cho bà Y nhưng bà Y để nguyên đơn là con gái ruột đứng tên mua (có xác nhận chữ ký của bà C tại Uỷ ban xã P, huyện C ngày 26-11-2007) và lời khai của nguyên đơn cũng như bị đơn đều thống nhất nhà đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà P (và cả hai bên đều cho là bà P đã bán cho họ) nên có đủ cơ sở xác định nhà tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà P.

Mặc dù giấy bán nhà của bà P bán cho nguyên đơn không ghi rõ địa chỉ nhưng căn cứ Vị trí nhà tranh chấp biên bản xác minh (bút lục số 34,33,14), Công văn số 2635/UBND – QLĐT ngày 18-10-2017 của Ủy ban nhân dân huyện C đã xác định nhà tranh chấp trước năm 1975 mang số 4/2, năm 1976 được đổi sang 11, năm 1994 được đổi sang 15, từ năm 2005 đổi sang 65 hiện do bà K quản lý, sử dụng chứng minh nhà bà P được chia chính là nhà tranh chấp. Mặt khác tại Biên bản hoà giải ngày 22-10-1997 tại xã P, huyện C bà S nêu đồng ý cho bà K ở tiếp 5 năm. Bà K đồng ý mua lại căn nhà chứ không đi, không trả nhà (bút lục số 79) nội dung này thể hiện rõ nhà tranh chấp chính là nhà của bà P và bị đơn không phải là người sở hữu hợp lệ vì bà K đồng ý mua lại. Hơn nữa, tại tờ khai nhà đất năm 1977 (bút lục số 11), bà K đã khai đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Võ Văn V, gia đình bà ở nhờ bà Nguyễn Thị A. Mặc dù chứng cứ này bị đơn khai không chính xác người chủ sở hữu vì theo bản chia tài sản (bút lục số 38) được chưởng khế Phạm Văn P1 chứng thực ngày 21-9-1961 thì không có tên Nguyễn Thị A nhưng đủ cơ sở xác định cho đến năm 1977 bà K không phải là người mua căn nhà đang tranh chấp.

Xét căn cứ Tờ bán đứt đất và phố do Võ Thị Kim P bán cho bà Hứa Thị S (sao y) ngày 12-3-1975 (bút lục số 55) và Thông báo kết luận giám định số 1546/C21B ngày 19-6-1999 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an thì chữ ký đúng là của bà P (bút lục số 99) có đủ cơ sở xác định bà S đã mua nhà tranh

chấp từ bà P. Do nguyên đơn là người mua nhà nên từ năm 1993 nguyên đơn là người nộp thuế đất đối với nhà bị đơn đang sử dụng (bút lục số 206).

Từ nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Phía bị đơn cho rằng bên bị đơn là người mua đất nhưng không có chứng cứ chứng minh ngoài lời khai của nhân chứng:

Nhân chứng Nguyễn Thị A1, Võ Thị T3, Nguyễn Thị T4 (bút lục số 76,77,78) xác nhận có chứng kiến việc bà P mượn tiền của bị đơn, nếu không có tiền trả coi như bán đứt nhà cho bị đơn là lời khai của con bà P. Nhưng những lời khai này không phải là căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận bởi lẽ không phù hợp với lời xác nhận của chính bà K tại biên bản hoà giải ngày 22-10-1997(đồng ý mua lại nhà và khi kê khai nhà bà K xác định ở nhờ) và không phù hợp với Tờ bán đứt đất và phố do bà P ký. Do đó không có căn cứ chấp nhận.

Yêu cầu của bị đơn đề nghị hủy Tờ bán đứt đất và phố do Võ Thị Kim P bán cho bà Hứa Thị S (sao y) ngày 12-3-1975, Hội đồng xét xử nhận thấy: nhà thuộc quyền sở hữu của bà P như vậy bà P có đầy đủ quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt; không chứng minh là bà P khi bán không tỉnh táo hoặc bị cưỡng ép. Do đó yêu cầu của bị đơn đề nghị hủy Tờ bán đứt đất và phố do Võ Thị Kim P bán cho bà Hứa Thị S (sao y) ngày 12-3-1975 là không có căn cứ được chấp nhận.

Trong quá trình sử dụng nhà, phía bị đơn đã sửa chữa và nguyên đơn tự nguyện chi trả số tiền sửa chữa là 15.000.000 đồng, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm ghi nhận.

[4] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sở thẩm đã xem xét đầy đủ các chứng cứ và làm rõ những tình tiết trong vụ án đã, nhận định và phán quyết đúng qui định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị K. Đối với đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát cho bị đơn được ở lại căn nhà đang tranh chấp và buộc bị đơn hoàn trả giá trị căn nhà theo giá thị trường cho nguyên đơn là vượt quá yêu cầu kháng cáo và cũng không phải là yêu cầu phản tố tại cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn phải chịu nhưng bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

I. Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị K. Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị S:

Công nhận nhà số 65 ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu của bà Hứa Thị S có diện tích 52,3 m^2 (vị trí tại khu 1 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 21 tháng 8 năm 2015 của Trung Tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh). Bà S được liên hệ cơ quan chức năng để tiến hành hợp thức hóa nhà trên.

2. Buộc bà Ngô Thị K và những người đang cư ngụ phải giao căn nhà nói trên cho bà Hứa Thị S trong thời hạn 01 tháng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hứa Thị S có trách nhiệm thanh toán số tiền 15.000.000 đồng cho bà Ngô Thị K tiền chi phí sửa chữa nhà, thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà Hứa Thị M đối với phần đất phía sau căn nhà số 65 ấp c, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí tại khu II Bản đồ hiện trạng vị trí 21-8-2015).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị K: Yêu cầu hủy việc mua bán nhà giữa nguyên đơn với bà Võ Thị Kim P.

Các bên thi hành án tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu, bên phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên, thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngô Thị K, bà Hứa Thị S được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà S tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo biên lai số 026039 ngày 13-4-1998 của Đội Thi hành án dân sự huyện C và 14.00.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 00441 ngày 12-3-2008 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà M số tiền 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 001751 ngày 20-5-2003 và 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 004420 ngày 12-3-2008 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại 50.000 đồng (năm mươi ngàn đồng) cho bà Ngô Thị K theo biên lai số 026801 ngày 10-6-2002 của Phòng thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0034381 ngày 12-6-2017 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi phí đo vẽ, định giá các đương sự tự nguyện chịu và đã nộp xong.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Ngô Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– Chi cục THADS huyện C (1);
– Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– Các đương sự (15);
– Lưu: hồ sơ (1),VP (3),25b (LTTT);

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

Phạm Thị Duyên