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: 709/2023/DS-PT
Ngày 29 tháng 9 năm 2023
"V/v Đòi lại nhà cho ở nhờ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phan Đức Phương

- 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 Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 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 271/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về việc "Đòi lại nhà cho ở nhờ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 07/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2314/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị M, sinh năm 1934.

Địa chỉ: I P, C, CA 92626, USA.

Đã chết vào ngày 30/01/2021 (theo giấy chứng tử số 3052021032037 của bang C, Hoa Kỳ).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ M:

1. Ông Vũ Văn H, sinh năm 1955 (con cụ M) (vắng mặt);

Địa chỉ: I P, C, CA 92626-4339, USA.

2. Ông Vũ Cao H1, sinh năm 1957(con cụ M) (vắng mặt);

Địa chỉ: A N, H, T, USA.

3. Ông Vũ Cao D, sinh năm 1959 (con cụ M) (vắng mặt);

Địa chỉ: A W C, S, CA 92707, USA.

4. Bà Vũ Thị Thu H2, sinh năm 1963 (con cụ M) (vắng mặt);

Địa chỉ: E W First S, S, CA 92703, USA.

5. Ông Vũ Quốc K, sinh năm 1966 (con cụ M) (vắng mặt);

Địa chỉ: H Westmore R, S, CA 92126, USA.

6. Ông Vũ Quốc K1, sinh năm 1968 (con cụ M) (vắng mặt);

Địa chỉ: E B, B, T, USA.

7. Bà Vũ Thị Kim H3, sinh năm 1970 (con cụ M) (vắng mặt);

Địa chỉ: A Bowling G, W, CA 92683, USA.

8. Bà Vũ Thị Thu N, sinh năm 1974 (con cụ M) (vắng mặt);

Địa chỉ: E W First S, S, CA 92703, USA.

9. Ông Vũ Đình S, sinh năm 1961 (có mặt) (con cụ M) (có mặt);

Địa chỉ: F Ấp N, xã Q, H.Thống Nhất, Đ.Nai

10. Bà Vũ Thị Thu H4, sinh năm1972 (con cụ M) (vắng mặt);

Địa chỉ: I P, C, CA 92626-4339, USA.

11. Bà Vũ Thị Thu M1, sinh năm 1979 (con cụ M) (vắng mặt);

Địa chỉ: A B, A, G, CA92843, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M:

Bà Phạm Thị Hồng V, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số I, Khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Cụ Trần Văn C, sinh năm 1928 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ C: Bà Trần Thị C1, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C1:

- Ông Vũ Văn T – Luật sư thuộc Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thái H5 - Luật sư thuộc Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

Cùng địa chỉ: F, tổ C, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Văn H, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: I P, C, CA 92626-4339, USA.

2. Ông Vũ Cao H1, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: A N, H, T, USA.

3. Ông Vũ Cao D, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: A W C, S, CA 92707, USA.

4. Bà Vũ Thị Thu H2, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: E W First S, S, CA 92703, USA.

5. Ông Vũ Quốc K, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: H Westmore R, S, CA 92126, USA.

6. Ông Vũ Quốc K1, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: E B, B, T, USA.

7. Bà Vũ Thị Kim H3, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: A Bowling G, W, CA 92683, USA.

8. Bà Vũ Thị Thu N, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: E W First S, S, CA 92703, USA.

9. Ông Vũ Đình S, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: F Ấp N, xã Q, H.Thống Nhất, Đ.Nai

10. Bà Vũ Thị Thu H4, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: I P, C, CA 92626-4339, USA.

11. Bà Vũ Thị Thu M1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: A B, A, G, CA92843, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan liên quan nêu trên:

Bà Phạm Thị Hồng V, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Số I, Khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

12. Bà Trần Thị C1, sinh năm 1955 (con cụ C) (có mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

13. Ông Trần Văn H6, sinh năm 1967 (con cụ C) (có mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc H7, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

14. Bà Phạm Thị G, sinh năm1982 (con dâu cụ C, vợ ông H6) (vắng mặt);

Địa chỉ: A, tổ A, Khu phố C, P.T, TP ., tỉnh Đồng Nai.

15. Ông Trần Thanh H8, sinh năm 1971 (con cụ C) (có mặt);

Địa chỉ: A, tổ A, Khu phố C, P.T, TP ., tỉnh Đồng Nai.

16. Bà Phạm Thị Kim D1, sinh năm 1973 (con dâu cụ C, vợ ông H8) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

17. Ông Trần Thanh H9, sinh năm 1969 (con cụ C) (có mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

18. Bà Ngô Ngọc Á, sinh năm 1971 (con dâu cụ C, vợ ông H9) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

19. Cháu Trần Thị Thu H10, sinh năm 1995 (cháu cụ C, con ông H9) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

20. Cháu Trần Thị Thu H11, sinh năm 1993 (cháu cụ C, con ông H9). Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt);

21. Cháu Đoàn Ngọc Bảo A, sinh năm 2013 (cháu cố cụ C, cháu ông H9, con chị Thu H11) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

22. Ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1974 (con cụ C) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

23. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1978 (vợ ông T1) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

24. Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1958 (con cụ C) (vắng mặt);

Địa chỉ: P (Không rõ).

25. Bà Trần Kim L, sinh năm 1960 (con cụ C) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Hiện địa chỉ cư trú không rõ.

26. Bà Trần Kim P, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Hiện địa chỉ cư trú: Không rõ.

27. Bà Trần Thị H12, sinh năm 1964 (con cụ C) (vắng mặt);

Địa chỉ: A tổ A, Khu phố C, P.T, TP ., tỉnh Đồng Nai.

Hiện địa chỉ cư trú: Không rõ.

28. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1971 (con cụ C) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Hiện địa chỉ cư trú: Không rõ.

29. Ông Trần Ngọc T3, sinh năm 1973 (con cụ C). Địa chỉ: Không rõ (vắng mặt);

30. Bà Trần Thị Như M2, sinh năm 1975 (con cụ C) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Hiện địa chỉ cư trú: Không rõ.

31. Sở Xây dựng tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số C, đường P, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn H13 – Giám đốc (có đơn xin vắng mặt).

(Văn bản 2628/SXD-QLN-TTBĐS ngày 21/7/2023 về việc "Thông báo không tham gia phiên tòa").

32. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn L1 – Phó Giám đốc Văn phòng Đ – chi nhánh B) (vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* cụ Trần Văn C, bà Trần Thị C1, ông Trần Văn H6, ông Trần Thanh H9, ông Trần Thanh H8 và bà Phạm Thị Hồng V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện vào ngày 11/10/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Phạm Thị M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ M thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vợ chồng cụ Phạm Thị M có khu đất có diện tích 149 m^2 thuộc thửa đất 183, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Trên đất có nhà cấp 3, hạng 2, khung cột, mái bê tông cốt thép, nền gạch men và gạch bông, cửa sắt xếp, diện tích 54,44m^2; phần nhà cấp 4, hạng 2, cấu trúc tường gạch, mái tôn thiếc, nền gạch bông, diện tích 27,80m^2 và phần nhà cột gỗ, vách lá và tôn, nền xi măng dưới cấp 4 hạng 3, diện tích 35,89m^2.

Về nguồn gốc nhà đất trên, vợ chồng cụ Phạm Thị M mua lại của ông Trần Bá D2 vào năm 1967 và sang năm 1968, cụ cho sửa lại và ở tại đây đến năm 1972. Vào thời điểm này, do khu vực liên tục bị pháo kích nên gia đình cụ dọn về 02 căn nhà số A và 177 tọa lạc tại phường Q, TP . để sinh sống.

Do căn nhà bỏ trống mà cụ Trần Văn C và vợ là cụ Đoàn Thị H14 lại là chỗ người quen, bạn bè đang có nhu cầu về nhà ở nên cụ Phạm Thị M đã đồng ý và cho gia đình cụ Trần Văn C ở nhờ từ năm 1972 đến ngày 25/4/1975 thì cụ H14 trả lại nhà và giao lại chìa khóa, gia đình cụ không ở đây nữa do khu vực này liên tục bị pháo kích, bắn phá. Vì thế căn nhà này tiếp tục đóng cửa, còn gia đình cụ Phạm Thị M thì chuyển về xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai để làm ăn, sinh sống.

Sau ngày giải phóng 30/4/1975, cụ H14 trở lại tìm gặp và năn nỉ xin được tiếp tục cho gia đình bà ở nhờ căn nhà nêu trên và cụ Phạm Thị M đồng ý. Đến tháng 8/1987, cụ Trần Văn C (chồng cụ H14) đến gặp gia đình cụ M, tại đây cụ M thông báo cho cụ Trần Văn C trả lại nhà, cụ C xin khất ở thêm 01 năm nữa đến tháng 8/1988, cụ C sẽ giao trả lại căn nhà trên cho cụ M (thời gian này, cụ H14 đã qua đời).

Đến hạn trả nhà, cụ M đến đòi nhưng cụ C không chịu trả vì cho rằng cụ đã làm Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở mang tên cụ C nên cố tình không trả nữa. Vì thế, cụ M đã khiếu nại việc làm gian dối của cụ C ra Ủy ban nhân dân phường T giải quyết. Tuy nhiên, khi chính quyền gọi lên, cụ C thấy việc làm mình sai nên lẩn trốn không đến. Do đó, vụ việc được chuyển lên Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 17/5/1997, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ M, buộc gia đình cụ Trần Văn C phải trả lại nhà và đất nói trên cho cụ M.

Ngày 19/5/1997, cụ Trần Văn C kháng cáo.

Ngày 01/7/2003, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên xử theo Bản án số 107/DSPT: Công nhận quyền sở hữu nhà Số A, Khu phố C, phường T thuộc về cụ M. Tuy nhiên, chưa tuyên buộc cụ C giao trả nhà ngay mà áp dụng Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội cho gia đình cụ C ký hợp đồng thuê nhà đến ngày 01/7/2005 sẽ trả lại, nếu gia đình cụ C không thuê thì trả lại ngay.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Trần Thị C1 có gửi Đơn khiếu nại lên Tòa án nhân dân tối cao để khiếu nại Bản án dân sự phúc thẩm số 107/DSPT ngày 01/7/2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngày 04/6/2004, Tòa án nhân dân tối cao trả lời Đơn khiếu nại theo văn bản số 2565 CV/DS cho bà Trần Thị Cầu l không có cơ sở chấp nhận các yêu cầu trong Đơn khiếu nại.

Ngày 25/10/2007, cụ M đi nước ngoài định cư nên vụ án tạm đình chỉ thi hành án.

Ngày 18/7/2014, cụ M tiếp tục khởi kiện "Đòi lại nhà cho ở" tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Sau đó, hồ sơ được chuyển đến Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết theo đúng thẩm quyền.

Ngày 08/9/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 19/2015/QĐ-ST vì đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là con gái Vũ Thị Thu H4 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt (trong thời gian này con gái cụ M bị bệnh đột xuất nên không đến được phiên tòa).

Ngày 10/11/2018, cụ Phạm Thị M có Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai với các yêu cầu:

1. Buộc cụ Trần Văn C và các con của cụ phải trả lại căn nhà và đất mà cụ M cho ở nhờ ở khu đất 149m^2 thuộc thửa đất 183, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Trên đất có nhà cấp 3, hạng 2, khung cột, mái bê tông cốt thép, nền gạch men và gạch bông, cửa sắt xếp, diện tích 54,44m^2; phần nhà cấp 4, hạng 2, cấu trúc tường gạch, mái tôn thiếc, nền gạch bông, diện tích 27,80m^2 và phần nhà cột gỗ, vách lá và tôn, nền xi măng dưới cấp 4 hạng 3, diện tích 35,89m^2.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mang tên Đoàn Thị H14 và Trần Văn C số 000099/CN-SHN do Sở Xây dựng tỉnh Đ ký ngày 22/02/1984.

Đến ngày 30/01/2021, cụ Phạm Thị M chết (theo Giấy chứng tử số 3052021032037 ngày 05/02/2021 của bang C) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ M (các con của cụ M), trực tiếp và thông qua người đại diện theo ủy quyền, xác định vẫn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết vụ án theo Đơn khởi kiện của cụ Phạm Thị M vào ngày 10/11/2018 và đề nghị giao căn nhà nêu trên cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ M do ông Vũ Đình S làm đại diện nhận và quản lý.

- Bị đơn cụ Trần Văn C và người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị C1 trình bày:

Bị đơn là cụ Trần Văn C, sinh năm 1928, do tuổi cao sức yếu nên không thể đến Tòa án làm việc và không có bản tự khai nhưng tại Bản cam kết vào ngày 31/01/2023, cụ Trần Văn C xác định: "Vào năm 1972, tôi có nhận chuyển nhượng của cụ Phạm Thị M một căn nhà Số A, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, cụ M cho rằng gia đình tôi xin ở nhờ, không có quan hệ mua bán. Đến ngày 11/10/2018, cụ M khởi kiện ra tòa để đòi lại nhà cho ở nhờ. Tôi làm đơn cam kết là ngoài căn nhà nêu trên, tôi không còn nhà đất nào khác".

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn là bà Trần Thị C1 trình bày:

Trước năm 1972, cha mẹ bà thuê nhà của bà Nguyễn Thị V1 cũng ở Khu phố C, phường T ở để buôn bán và chạy xe lam. Năm 1972, mẹ bà là cụ Đoàn Thị H14 đã mua căn nhà và đất tại Số A, Khu phố C, phường T với giá 1.400.000 đồng, còn nợ lại 400.000 đồng. Khi mua bán có làm giấy viết tay nhưng khi chạy giặc thì giấy tờ đã bị mất. Sau giải phóng 30/4/1975, mẹ bà là cụ Đoàn Thị H14 có đến yêu cầu cụ M làm lại giấy tờ nhưng cụ M nói khi nào trả đủ 400.000 đồng thì sẽ đưa toàn bộ giấy tờ nhà cho, mẹ bà là cụ Đoàn Thị H14 đề nghị K2, Khu phố giải quyết.

Ngày 10/11/1975, ông Vũ Khắc H15 có mời cụ H14 và cụ M đến (lúc đó cụ M thừa nhận đã bán nhà cho cụ H14 và cụ H14 còn nợ tiền 400.000 đồng). Đến năm 1984 thì gia đình cha mẹ bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (ghi rõ nguồn gốc mua của cụ M và cụ L2). Cũng trong năm 1982, mẹ bà là cụ Đoàn Thị H14 có đến gặp cụ M để trả 400.000 đồng nhưng cụ M đòi thành 10 lượng vàng, gia đình bà không có đủ 10 lượng vàng nên cụ M không làm giấy. Năm 1989, mẹ bà là cụ Đoàn Thị H14 mất và cụ M đã khởi kiện đòi lại nhà.

Gia đình bà đã mua căn nhà này của cụ M, sống ổn định trước giải phóng, nay không có chỗ ở nào khác, hiện có hơn chục người cùng sống tại đây và năm 1991, em bà là Trần Thanh H9 cùng vợ là Ngô Ngọc Á đã làm 01 căn nhà phía sau để ở (nhà mua cơ bản như cũ và có bị giải tỏa một phần nhà được 21.000.000 đồng).

Quá trình hòa giải, bà Trần Thị C1 có ý kiến là "muốn chia đôi căn nhà và đất tranh chấp thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường T" nhưng người đại diện diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không đồng ý.

Do đó, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (các con của cụ Phạm Thị M), đồng thời là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ M, trực tiếp có ông Vũ Cao D (tại phiên tòa vào ngày 04/10/2022), ông Vũ Đình S hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền thể hiện ý kiến đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (các con cụ Trần Văn C và những người sinh sống trên diện tích đất và nhà tranh chấp) đã được Tòa án thông báo Thụ lý vụ án thông qua người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị C1 và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan như: Ông Trần Thanh H9, ông Trần Văn H6, bà Trần Thị C1, bà Nguyễn Thị T2 có ý kiến là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sở Xây dựng tỉnh Đ có văn bản số 3635/SXD-QLN-TTBĐS ngày 31/10/2022 thể hiện ý kiến "Theo Quyết định số 3639/QĐ-UBND ngày 08/12/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh thì kể từ ngày 10/12/2009 nhiệm vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận được chuyển từ Sở Xây dựng sang Sở T thực hiện. Hiện nay, Sở Xây dựng không còn thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Do đó, đối với vụ án này, Sở Xây dựng thông báo đến quý Tòa sẽ không tham gia".

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ tại Văn bản số 1076/VPĐK-ĐKTK ngày 29/12/2022 có ý kiến: "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 000099/CN-SHN do bà Đoàn Thị H14 và ông Trần

Văn C sử dụng được Ty Xây dựng tỉnh Đ (nay là Sở Xây dựng) ký cấp ngày 22/02/1984. Do đó, đối với việc bà Phạm Thị M đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 000099/CN-SHN do Ty Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Đoàn Thị H14 và ông Trần Văn C vào ngày 22/02/1984, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật".

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 07/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

1/ Căn cứ Điều 34, Điều 35, Điều 74, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 235, Điều 271, Điều 273, Điều 464 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc Thi hành Bộ luật tố tụng dân sự;

2/ Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991.

3/ Áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu về việc "Đòi lại nhà cho ở nhờ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở nhà". Cụ thể:

1. Buộc cụ Trần Văn C và những người đang cư trú gồm: Bà Trần Thị C1, ông Trần Văn H6, ông Trần Thanh H8, bà Ngô Ngọc Á, ông Trần Thanh H9, cháu Trần Thị Thu H10, cháu Trần Thị Thu H11, cháu Đoàn Ngọc Bảo A phải trả lại căn nhà Số 149 trên diện tích đất thuộc thửa 183 tờ bản đồ số 52, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho những kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Phạm Thị M (do ông Vũ Đình S đại diện nhận và quản lý).

Do ông Vũ Đình S đại diện nhận và quản lý tài sản nhà đất nêu trên, nên ông Vũ Đình S có trách nhiệm thanh toán lại giá trị căn nhà phía sau theo chứng thư thẩm định giá số 110 ngày 09/5/2022 của Công ty cổ phần T4 với số tiền 62.562.500 đồng (sáu mươi hai triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) cho ông Trần Thanh H9 và bà Ngô Ngọc Á.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số I do Ty Xây dựng Đ cấp ngày 22/02/1984 cho cụ Đoàn Thị H14 và cụ Trần Văn C.

Ông Vũ Đình S đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Phạm Thị M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Về quyền lưu cư:

Bị đơn là cụ Trần Văn C và những người đang cư trú trên căn nhà Số A trên diện tích đất thuộc thửa 183 tờ bản đồ số 52, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được tiếp tục lưu cư trong thời gian 01 (một) năm trước khi thực hiện nghĩa vụ trả căn nhà Số A trên diện tích đất thuộc thửa 183 tờ bản đồ số 52, Khu phố C, phường T, thành phố B tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023, cụ Trần Văn C, bà Trần Thị C1, ông Trần Văn H6, ông Trần Thanh H9 và ông Trần Thanh H8 kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm về nội dung và thủ tục tố tụng vì bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13 tháng 02 năm 2023, bà Phạm Thị Hồng V là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về thời gian được tiếp tục lưu cư 01 năm cho gia đình bị đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, đề nghị sửa thành 45 ngày.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm, chỉ chấp nhận cho bị đơn lưu cư 45 ngày kể từ ngày xét xử phúc thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về hình thức và nội dung kháng cáo đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

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] Về tố tụng:

Về đơn kháng cáo: xét thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được nộp đúng thời hạn và có nội dung đầy đủ theo quy định của BLTTDS nên hợp lệ.

Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định quan hệ tranh chấp "Đòi nhà đất cho ở nhờ" quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 5 của Thông tư liên tịch số

01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 không áp dụng thời hiệu trong vụ án này là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: xét thấy 08 người con khác của cụ C thực tế không cư ngụ tại nhà đang tranh chấp và bị đơn cũng không biết hiện đang ở đâu do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS xét xử vắng mặt những người này là có căn cứ. Do đó không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc căn nhà số A phường T, B, Đồng Nai, xét thấy nguồn gốc căn nhà là của cụ Phạm Thị M và cụ Vũ Văn L3 nhận chuyển nhượng của cụ Trần Bá D3 ngày 15/11/1967 (BL 367). Và bị đơn cũng thừa nhận nguồn gốc nhà đất là của nguyên đơn.

[2.2] Về việc đánh giá các chứng cứ trong vụ án:

Xét thấy lời trình bày của cụ M trong hồ sơ trước sau không thống nhất, lời khai ban đầu cụ M không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án. Cụ M cho rằng cho cụ C ở nhờ nhưng không có tài liệu nào chứng minh việc ở nhờ để xuất trình. Phía cụ C cho rằng mua nhà cũng không xuất trình được giấy tờ mua nhà, nhưng khi chiến tranh giấy tờ bị thất lạc, nên sau giải phóng đã báo cáo việc thất lạc giấy tờ cho ông Vũ Khắc H15 (chính quyền khu phố), ông H15 lúc đó có mời cụ M đến để giải quyết. Việc giải quyết của khu phố nay không còn tài liệu, nhưng qua xác minh và các biên bản trình bày của ông H15 thì ông H15 thừa nhận sau giải phóng có xác nhận vào tờ giấy cớ mất cho ông C để ông C kê khai sở hữu.

Ngoài ra còn có các nhân chứng khác đều xác nhận việc cụ H14, cụ C mua nhà của cụ M. Đồng thời có lời khai của cụ Đinh Ngọc P1 có cho cụ H14, cụ C vay số tiền là 200.000 đồng để mua nhà cụ M. Như vậy, có cơ sở xác định gia đình cụ C đã vào ở căn nhà tranh chấp từ năm 1972 là do đã mua nhà và việc mua bán bị mất giấy tờ và đã có báo cáo với những người có trách nhiệm của khu phố cũng như hàng xóm đều biết từ ngay sau giải phóng chứ không phải đợi đến khi xảy ra tranh chấp gia đình cụ C mới nại ra việc mua bán này.

Mặt khác, thực tế gia đình cụ C đã quản lý sử dụng nhà trên 30 năm, đã kê khai đóng thuế với nhà nước, năm 1984 đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; còn gia đình cụ M không quản lý sử dụng nhà và đóng thuế, cũng như kê khai xin cấp chủ quyền nhà, trong khi gia đình cụ M vẫn ở gần nhà tranh chấp và cụ M thừa nhận chỉ kê khai xin cấp chủ quyền nhà tại phường Q, thành phố B và nhà ở xã Q, huyện T còn nhà tranh chấp không kê khai (BL 207). Do đó, cụ M cho rằng chỉ cho ở nhờ, nhưng thực chất cụ đã không quan tâm đến việc quản lý cả về thực tế lẫn pháp lý của khối tài sản này. Vì vậy có đủ cơ sở xác định gia đình cụ C đã mua nhà của cụ M.

Mặt khác, xét thấy với các chứng cứ phía bên cụ C xuất trình và chứng cứ bên cụ M xuất trình thì có đủ cơ sở xác định gia đình cụ C đã mua nhà của cụ M

từ năm 1972. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc gia đình cụ C không xuất trình được giấy tờ mua bán nhà với cụ M để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng.

[3] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà: xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn là không có căn cứ. Như đã nhận định, có căn cứ xác định cụ Trần Văn C đã mua nhà đất nêu của cụ Phạm Thị M, do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét bị đơn tự nguyện thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền mua nhà còn thiếu trước đây là 5.000.000.000 đồng. (căn cứ theo biên bản định giá nhà ở cấp sơ thẩm, tính theo tỉ lệ). Xét thấy, sự tự nguyện này của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[5] Đối với việc nguyên đơn kháng cáo yêu cầu những người đang cư ngụ tại nhà 149 T trả lại nhà trong vòng 45 ngày sau khi án có hiệu lực pháp luật, xét thấy do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo này của nguyên đơn.

Về nhận định của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét thấy đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Về án phí đối với số tiền 5.000.000.000 đồng thanh toán tiền mua nhà còn lại. Xét thấy cụ C là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên miễn số tiền án phí cho cụ C.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn là cụ Trần Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị C1, ông Trần Văn H6, ông Trần Thanh H9 và ông Trần Thanh H8 được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Do yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Hồng V là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn cụ Trần Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị C1, ông Trần Văn H6, ông Trần Thanh H9 và ông Trần Thanh H8; không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Hồng V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 07/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Áp dụng Điều 34, Điều 35, Điều 74, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 235, Điều 271, Điều 273, Điều 464 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991;

Áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu về việc "Đòi lại nhà cho ở nhờ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở nhà". Cụ thể :

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc cụ Trần Văn C và những người đang cư trú gồm: Bà Trần Thị C1, ông Trần Văn H6, ông Trần Thanh H8, bà Ngô Ngọc Á, ông Trần Thanh H9, cháu Trần Thị Thu H10, cháu Trần Thị Thu H11, cháu Đoàn Ngọc Bảo A phải trả lại căn nhà Số 149 trên diện tích đất thuộc thửa 183 tờ bản đồ số 52, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho những kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Phạm Thị M.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Phạm Thị M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số I do Ty Xây dựng Đ cấp ngày 22/02/1984 cho cụ Đoàn Thị H14 và cụ Trần Văn C.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Trần Văn C thanh toán số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng số tiền mua nhà còn lại cho cụ Phạm Thị M.

Thời hạn thanh toán: ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Giao nhận tiền tại Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn cụ Phạm Thị M phải chịu các chi phí tố tụng với số tiền là 94.720.383 đồng (chín mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi nghìn ba trăm tám mươi ba đồng) (số tiền này cụ M đã thực hiện xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Cụ Phạm Thị M là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ Phạm Thị M mà đại diện là ông Vũ Đình S số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) đã tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005200 ngày 25/12/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm :

Bà Phạm Thị Hồng V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000662 ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Cụ Trần Văn C và bà Trần Thị C1 không phải chịu án phí phúc thẩm (Cụ Trần Văn C và bà Trần Thị C1 thuộc đối tượng được miễn tiền án phí phúc thẩm).

Ông Trần Văn H6, ông Trần Thanh H9 và ông Trần Thanh H8 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Văn H6, ông Trần Thanh H9 và ông Trần Thanh H8 mỗi đương sự 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000676, 0000675 và 0000674 ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn; (11)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (32)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh