

**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: 172/2018/DS-PT
Ngày 29 tháng 6 năm 2018
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: Ông Đặng Quốc Khởi
Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên
Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy, 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 Vũ Hồng Cường, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2018, 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 150/2016/TLPT-DS ngày 15/7/2016 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà*”, do bản án dân sự sơ thẩm số 424/2015/DSST ngày 08/5/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 545/2016/QĐXX-PT ngày 25 tháng 10 năm 2016, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y)

Trú tại: 1304 Corte Maltera Costa Mesa, CA 92626, USA

Đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Kim Y: Bà Lê Thị Thu H (có mặt).

Trú tại: 204/8 ĐVB, Phường 14, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: số 209/21B, đường TTT, phường 3, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Lê Đình Đ, Bà Lê Ngọc B

Cùng cư trú: 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đình Đại, bà Lê Ngọc B: Ông Nguyễn Th (có mặt).

Cư trú: 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Th: Ông Hoàng Văn M là luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/- Bà NLQ1 (vắng mặt);

2/- Ông Nguyễn Th (có mặt);

3/- Ông NLQ3 (vắng mặt);

4/- Bà NLQ4 (vắng mặt);

5/- Ông NLQ5 (vắng mặt);

6/- Bà NLQ6 (vắng mặt);

7/- Bà NLQ7 (vắng mặt);

Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên đều cùng cư trú: 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/- Bà NLQ8 (vắng mặt);

9/- Bà NLQ9 (Đã chết 2014)

Cùng cư trú: 111/9 HHT, Phường 13, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà NLQ9: Bà NLQ8 (vắng mặt).

10/- Bà NLQ10. Cư trú: 1304 Corte Maltera Costa Mesa, CA 92626, USA (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Thu H (có mặt);

Trú tại: 204/8 ĐVB, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/01/2010 của nguyên đơn bà Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y) và lời khai bổ sung của bà Lê Thị Thu H đại diện cho bà Lưu Kim Y trình bày: Nguồn gốc nhà đất tại số 534C NVT (PMG), Quận 3, Sài Gòn nay là đường LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha mẹ bà Lưu Kim Y là ông Lưu D và mẹ là bà NLQ10. Ngày 01/10/1975 cha mẹ bà Y đã làm giấy cho đứt căn nhà trên cho bà, giấy cho nhà đã được ủy ban nhân dân cách mạng chứng nhận ngày 07/10/1975 ngày 20/10/1975 đã đóng trước bạ tại phòng thuế trước bạ thành phố. Năm 1980 do cha mẹ bà Y bị bệnh nặng bà được phép đưa cha mẹ sang Pháp chữa bệnh. Nên bà đã nhờ bà NLQ1 người giúp việc giữ nhà và giao toàn bộ các giấy tờ nhà cho bà NLQ1. Thời gian đầu bà vẫn thường xuyên liên lạc với bà NLQ1 nhưng về sau không liên lạc được nữa. Sau khi bệnh tình cha mẹ ổn định bà về Việt Nam thì bà mới biết gia đình ông Lê Đình Đ, bà Lê Ngọc B đã ở trong căn nhà. Nay bà H đại diện bà Lưu Kim Y yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu cho bà Y đối với căn nhà 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu ông Đ, bà B và toàn bộ những người đang ở trong căn nhà phải giao trả nhà cho bà Y ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Đình Đ, bà Lê Ngọc B là ông Nguyễn Th trình bày: Căn nhà 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh gia đình cha mẹ của ông là ông Lê Đình C, bà NLQ4 bỏ tiền ra mua cho ông Lê Đình Đ. Khi mua nhà bằng giấy tay nhưng điều trình ra phường đã giữ đầy đủ bản chính của căn nhà gồm giấy tờ bản chính của căn nhà, các giấy tờ bà NLQ1, bà NLQ9, bà Nguyễn Hoàng Y1 lập, giấy tờ kê khai năm 1999, các giấy tờ

đóng thuê đất hàng năm. Chủ cũ đã bỏ đi nước ngoài. Gia đình, cha, mẹ, anh, chị, em và chồng bà là ông Nguyễn Th đều là những người có công với cách mạng, tham gia làm việc cho cơ quan Nhà nước và chưa được Nhà nước cấp nhà nay không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ10 có bà Lê Thị Thu H trình bày: Căn nhà số 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bà đã cho con bà là Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y), bà thống nhất với lời khai của bà Y.

Ông Nguyễn Th trình bày: Căn nhà 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh chủ cũ đã cho tặng và kèm theo giấy tờ gốc bà NLQ9 quản lý bà NLQ9 đã chết từ mấy năm trước sử dụng quá trình ở có báo với Ủy ban nhân dân phường từ năm 1979. Năm 1990 bà NLQ9 sang nhượng giấy tay cho gia đình bà Nguyễn Hoàng Y1, bà Hoàng Y1 vẫn còn để cho gia đình bà NLQ9 quản lý sử dụng một phòng khoảng 30m² ở tầng 3. Sau đó bà Y lại sang nhượng toàn bộ tầng 4 cho gia đình ông Nguyễn H1 là giáo viên quê gốc Hải Phòng. Năm 1993 gia đình ông tìm hiểu về căn nhà khi thấy treo biển bán nhà thì biết chủ cũ trước đây đã đi ra nước ngoài không trở về Việt Nam trở thành công dân nước ngoài. Do cần chỗ ở cho cha mẹ là cán bộ nghỉ hưu là ông Lê Đình C, bà NLQ4 là những người chống Pháp, chống Mỹ có nhiều huân huy chương. Bản thân ông Đ là bác sĩ ở Sở y tế Thành phố Hồ Chí Minh nên bỏ tiền ra mua nhà. Gia đình cha mẹ, ông Đ và vợ chồng ông cũng làm việc cho cơ quan Nhà nước nhưng chưa ai được cấp nhà. Gia đình ông đã bỏ tiền ra mua toàn bộ căn nhà, việc mua bán bỏ số tiền lớn xấp xỉ giá thị trường, việc mua bán có báo chính quyền. Dù chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp nhưng đã quản lý căn nhà trên 30 năm từ bà NLQ9. Theo quy định của pháp luật tài sản đã quản lý trên 30 năm thì được công nhận quyền sở hữu. Bà Lưu Kim Y được cho tặng nhưng chưa quản lý sử dụng nhà và giấy tờ nhà bàn giao cho bà NLQ9. Việc bà Y đi xuất cảnh cùng cha mẹ chữa bệnh ở Pháp từ năm 1979 rồi sang Hoa Kỳ việc đi và ở luôn bên nước ngoài là bất hợp pháp và theo chính sách của Nhà nước thì nhà đất phải bị Nhà nước quản lý trưng thu, hiện tại bà Lưu Kim Y không còn quyền hạn. Nên yêu cầu công nhận sở hữu cho gia đình chúng tôi. Quá trình ở gia đình ông đã bỏ tiền ra sửa chữa rất nhiều nhà cũ nát chỉ còn giá trị khoảng 30% so với giá trị hiện nay. Việc bà Y đòi nhà cũng không hề có văn bản cho gia đình ông nên không chấp nhận yêu cầu của bà Y.

Ông NLQ3, bà NLQ4, ông NLQ5, bà NLQ6, bà NLQ7, bà NLQ9 (đã chết) người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà NLQ9 là bà NLQ8 đồng thời bà Oanh cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đã được Tòa án triệu tập lấy lời khai, hòa giải và xét xử nhưng đều không có mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 424/2015/DSST ngày 08/5/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 2, điều 25; điều 34; điều 35; điều 131; điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự 2005 (sửa đổi bổ sung 2011); căn cứ điều 164, 169 Bộ luật dân sự 2005; căn cứ điều 125, 126 luật nhà ở 2005; căn cứ Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;

căn cứ Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn một số quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu của bà Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y) có bà Lê Thị Thu H làm đại diện.

1) Công nhận căn nhà số 534C đường NVT (PMG) khóm 4, phường Trần Quang Diệu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nay là đường LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Lưu Kim Y.

2) Không công nhận việc mua bán sang nhượng nhà số 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà NLQ9, NLQ8, Nguyễn Hoàng Y1 theo giấy thỏa thuận ngày 30/7/1990 và giữa bà NLQ9 với ông Lê Đình Đ theo giấy cam kết ngày 5/11/1993.

3) Buộc ông Lê Đình Đ cùng gia đình có hộ khẩu tại căn nhà 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Th, bà Lê Ngọc B cùng gia đình có hộ khẩu tại 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và tất cả các ông bà: NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7 phải giao trả lại toàn bộ căn nhà số 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lưu Kim Y trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4) Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lưu Kim Y hỗ trợ cho gia đình ông Lê Đình Đ số tiền là 840.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi triệu đồng).

Việc giao tiền và giao nhà được tiến hành cùng lúc dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án.

5) Sau khi giao đủ tiền gia đình ông Đ và gia đình bà B, căn cứ bản án này bà Lưu Kim Y được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với căn nhà số 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, áp dụng các Điều 2, 6, 7 và 9 Luật thi hành án trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18 tháng 5 năm 2015 ông Nguyễn Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Đình Đ, bà Lê Ngọc B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 424/2015/DSST ngày 08/5/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21 tháng 5 năm 2015 bà Lê Thị Thu H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y) kháng cáo cho rằng chỉ đồng ý hỗ trợ số tiền 840.000.000đ khi ông Đ, bà B tự nguyện giao nhà và được thực hiện đồng thời cùng một lúc.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Th và bà Lê Thị Thu H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Các bên đương sự không tự hòa giải được với nhau về quan hệ tranh chấp, đều yêu cầu Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Ông Nguyễn Th và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía ông Nguyễn Th cho rằng việc bà Lưu Kim Y đi ra nước ngoài là trái pháp luật; theo Nghị quyết 1037 của UBTVQH thì phía bà Lưu Kim Y không có quyền đòi lại nhà. Do đó bản án sơ thẩm tuyên công nhận quyền sở hữu căn nhà số 534C đường LVS, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lưu Kim Y là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phân tích đánh giá chứng cứ cho rằng bản án sơ thẩm công nhận quyền căn nhà số 534C đường LVS, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Lưu Kim Y và không công nhận việc mua bán sang nhượng căn nhà trên giữa bà NLQ9, NLQ8, Nguyễn Hoàng Y1 theo giấy thỏa thuận ngày 30/7/1990 và giữa bà NLQ9 với ông Lê Đình Đ theo giấy cam kết ngày 05/11/1993 là có căn cứ pháp luật. Đối với số tiền 840.000.000 đồng hỗ trợ cho gia đình ông Lê Đình Đ đây là sự tự nguyện của bà Lưu Kim Y đã được bản án sơ thẩm ghi nhận. Do đó đối với kháng cáo của ông Nguyễn Th và bà Lê Thị Thu H không có căn cứ chấp nhận, nên đề nghị bác kháng cáo của ông Nguyễn Th và bà Lê Thị Thu H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Bà Lê Thị Thu H cho rằng căn nhà 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Lưu D và bà NLQ10 cho lại bà Lưu Kim Y vào năm 1975 và đã đóng thuế trước bạ vào ngày 20/10/1975. Đến năm 1980 bà Lưu Kim Y được nhà nước cho phép đưa ông Lưu D, bà NLQ10 sang Pháp chữa bệnh, nên bà Lưu Kim Y đã toàn bộ giấy tờ nhà (bản chính) cho người giúp việc là bà NLQ1 trông coi giữ hộ nhà cho bà Lưu Kim Y. Sau khi bà Lưu Kim Y trở về Việt Nam thì mới biết gia đình ông Đ, bà B và một số người khác đang quản lý sử dụng nhà. Nên bà Lưu Kim Y khởi kiện yêu cầu buộc gia đình ông Đ bà B và những người đang ở trong căn nhà trên phải có trách nhiệm giao trả nhà cho bà Y. Phía ông Lê Đình Đ và bà Lê Ngọc B có ông Nguyễn Th là người đại diện theo ủy quyền không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn và cho rằng gia đình bà Y ra nước ngoài, không có quyền đòi lại nhà.

[2] Căn cứ lời khai nhận thống nhất của các đương sự và bản kê khai nhà cửa đề ngày 17/12/1977; công văn số 1016/QLĐT-CS của Phòng quản lý đô thị Quận 3 trực thuộc Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng như các văn bản của Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời cho bà Lưu Kim Y vào ngày 25/01/2010 thì có đủ căn cứ xác định căn nhà số 534C LVS, phường 14, Quận 3 trước đây là mang số 534C NVT, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Lưu D và bà NLQ10. Đến tháng 10 năm 1975 bà NLQ10, ông Dụ đã cho con gái là bà Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y).

Theo văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xác định cho đến nay căn nhà trên không có quyết định nào của Nhà nước ra quyết định tịch thu. Hơn nữa việc ông Lưu D, bà NLQ10, bà Lưu Kim Y ra nước ngoài được sự cho phép của Nhà nước, không phải là trường hợp di tản hoặc xuất cảnh trái phép. Do đó căn nhà trên không thuộc trường hợp Nhà nước quản lý như đề nghị của ông Nguyễn Th.

[3] Xét vấn đề bà Lưu Kim Y cho rằng: Khi bà Y ra nước ngoài thì giao nhà cho bà NLQ1 trông giữ hộ. Căn cứ vào giấy viết nhận (bản photo) do ông Nguyễn Th xuất trình tại phiên tòa sơ thẩm vào ngày 27/4/2015 thì thể hiện tờ giấy viết nhận này là của bà NLQ9 lập vào ngày 05/3/1996, có xác nhận chính bà NLQ1 là người ở nhờ, không thể hiện có việc bà Y đã cho hay đã bán nhà cho bà NLQ1 như lời trình bày của ông Thanh. Như vậy, có căn cứ xác định bà NLQ1 là người chỉ ở nhờ và giao giấy tờ nhà cho bà NLQ9, điều này phù hợp với lời khai của bà Lưu Kim Y, khi ra nước ngoài bà Y đã giao nhà và giấy tờ nhà cho bà NLQ1 giữ dùm.

[4] Ông Nguyễn Th còn cho rằng bà NLQ10 đã cho bà NLQ9 căn nhà trên được thể hiện tại giấy viết nhận ngày 05/3/1996. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy về nội dung của giấy viết nhận này không thể hiện được bà NLQ10 (mẹ bà Lưu Kim Y) đã đồng ý cho bà NLQ9 được sở hữu nhà. Hơn nữa giấy này là do bà NLQ9 là người tự viết, không có sự xác nhận của bà NLQ10 và bà Y; nên ông Nguyễn Th cho rằng bà NLQ9 đã được bà NLQ10 cho nhà là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Căn cứ vào giấy thỏa thuận đề ngày 30/7/1990 (bản photo) giữa bà NLQ9, ông Phạm Văn Vĩnh, bà NLQ8, bà Nguyễn Hoàng Y1. Giấy cam kết ngày 05/11/1993 (bản photo) giữa bà NLQ9, ông Lê Đình Đ và các giấy tờ thỏa thuận, giấy cam kết khác do ông Nguyễn Th xuất trình trong giai đoạn xét xử sơ thẩm thấy rằng việc chuyển nhượng, mua bán nhà giữa bà NLQ9, bà Hoàng Y1 đối với căn nhà 534C LVS, nội dung chỉ thể hiện các bên mua bán sang nhượng bằng giấy tay với nhau. Không có sự hiện diện của bà NLQ10 hay sự có mặt của bà Y là chủ sở hữu nhà và cũng không có sự đồng ý của bà NLQ10 và bà Y đối với cam kết hay thỏa thuận của các ông bà. Xét thấy bà NLQ9 cũng như bà Nguyễn Hoàng Y1 không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số 534C LVS, nhưng tự ý giao dịch mua bán cho ông Đ không được sự đồng ý của bà Lưu Kim Y. Nên việc mua bán sang nhượng giữa các bên đương sự là trái pháp luật, không được công nhận.

[6] Xét việc bà Lưu Kim Y đi ra nước ngoài vào năm 1980 và giao nhà lại cho bà NLQ1 giữ hộ. Đến Năm 1996 bà NLQ1 ra nước ngoài thì bà NLQ9 mới sang nhượng căn nhà trên cho gia đình ông Đ vào năm 1999. Cho nên, không được coi là giao dịch về nhà ở trước thời điểm ngày 01/7/1991. Xác định đây là quan hệ tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

[7] Căn cứ các Điều 125, 126 của Luật nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005; Điều 126 Luật sửa đổi, bổ sung của Luật nhà ở số 34/2009/QH12 của Quốc hội ; Điều 121 của Luật đất đai (có hiệu lực từ ngày 01/9/2009); các Điều 65, 66, 67 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi

tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở thì Nhà nước công nhận quyền sở hữu cho những người ở nước ngoài có thời gian được phép cư trú 03 tháng trở lên. Căn cứ vào sổ khai báo tạm trú tạm vắng tại nhà số 215A Hoàng Văn Thụ phường 8, Quận Phú Nhuận thể hiện bà Lưu Kim Y đã 03 lần về Việt Nam lần cuối là từ ngày 06/11/2009 đến ngày 06/02/2010. Như vậy, với các điều kiện trên bà Lưu Kim Y yêu cầu được công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà căn nhà 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật.

[8] Đối với các quan hệ giao dịch sang nhượng mua bán căn nhà căn nhà 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa các ông bà NLQ9, Nguyễn Hoàng Y1, ông Lê Đình Đ thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập và niêm yết hợp lệ rất nhiều lần nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không hợp tác để Tòa án thu thập chứng cứ, lấy lời khai và hòa giải; thậm chí Tòa cấp sơ thẩm ra quyết định số 2218/QĐ-CCCS và thực hiện thủ tục niêm yết yêu cầu các đương sự cung cấp chứng cứ để Tòa án xem xét nhưng các đương sự cũng không thực hiện. Mặt khác trong quá trình xét xử sơ thẩm lần thứ nhất, tại phiên tòa ông Nguyễn Th không xuất trình được các bản chính đối với các giấy tờ mua bán sang nhượng căn nhà số 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa các ông, bà NLQ9, Nguyễn Hoàng Y1, ông Lê Đình Đ, nên Tòa án cấp sơ thẩm phải dừng phiên tòa và niêm yết thông báo yêu cầu ông Nguyễn Th cung cấp bản chính đối với các giấy tờ trên để Tòa án xem xét, nhưng đến khi tòa cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử lần thứ 2 vào ngày 27/4/2015 nhưng ông Nguyễn Th vẫn không cung cấp được bản chính các giấy tờ trên và ông Nguyễn Th cũng không yêu cầu Tòa xem xét giải quyết; nên Tòa cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là đúng pháp luật.

[9] Hơn nữa theo quy định tại các Điều 91, 96 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì việc cung cấp chứng cứ là nghĩa vụ của đương sự; nên việc ông Nguyễn Th cũng như người liên quan khác không cung cấp chứng cứ thì phải chịu hậu quả của việc không cung cấp chứng cứ hoặc cung cấp không đầy đủ. Do đó, việc bà Lưu Kim Y yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và buộc ông Đ, bà B, cùng gia đình và những người ở trong căn nhà tranh chấp phải có nghĩa vụ giao trả nhà cho bà Lưu Kim Y được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Vì thế đối với các quan hệ giao dịch sang nhượng mua bán căn nhà căn nhà 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa các ông bà NLQ9, Nguyễn Hoàng Y1, ông Lê Đình Đ... nếu có tranh chấp về các hợp đồng sang nhượng nhà và giải quyết hậu quả của hợp đồng thì các đương sự được quyền yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

[10] Đối với việc sửa chữa căn nhà số 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Nguyễn Th cho rằng đã bỏ tiền ra sửa chữa tổng chi phí bằng 2.500.000.000 đồng, nhưng ông Nguyễn Th cũng không xuất trình các chứng cứ chứng minh cho việc sửa chữa nâng cấp nhà nêu trên và tại phiên tòa ông Nguyễn Th cũng không đặt ra yêu cầu.

[11] Đối với các nhân khẩu có trong hộ khẩu hay tạm trú tại căn nhà số 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, do các đương sự không

đến Tòa và ông Nguyễn Th cũng không xuất trình chứng cứ chứng minh trong hộ khẩu gia đình Nguyễn Th có bao nhiêu người và số người đang ở nhờ, ở thuê gồm những ai. Do đó Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào xác minh ngày 28/11/2014 của Công an phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thì nhân khẩu trong nhà gồm có: Ông NLQ5, bà NLQ6, bà NLQ7, bà Lê Ngọc B, ông Nguyễn Th, ông Lê Đình Đ, ông NLQ3 để tuyên buộc những người này phải có nghĩa vụ giao trả căn nhà số 534C LVS, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lưu Kim Y là có căn cứ. Mặc dù tại phiên Tòa sơ thẩm ông Nguyễn Th có xuất trình hộ khẩu bản chính tại Tòa, nhưng khi Tòa cấp sơ thẩm yêu cầu ông Nguyễn Th nộp bản sao y thì ông Nguyễn Th không đồng ý nộp và cho rằng 02 người con tên là Nguyễn Lê Vân, Nguyễn Lê Hằng đã đi nước ngoài trên 07 năm, còn bà Nhi vợ ông Đ cũng không còn ở tại căn nhà trên. Do đó Tòa cấp sơ thẩm không tuyên buộc những người này phải có trách nhiệm giao trả căn nhà số 534C LVS Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lưu Kim Y là phù hợp. Do đó, trong quá trình thi hành án nếu có những người khác đến ở trong căn nhà trên thì cũng phải có trách nhiệm giao trả căn nhà số 534C LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lưu Kim Y.

[12] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thu H cho rằng chỉ đồng ý hỗ trợ 840.000.000 đồng khi gia đình ông Đ, bà B tự nguyện dọn đi giao trả nhà lại cho bà Lưu Kim Y. Hội đồng xét xử nhận thấy việc bà Lưu Kim Y đồng ý hỗ trợ cho gia đình ông Đ, bà B số tiền 840.000.000 đồng là trên cơ sở tự nguyện của bà Lưu Kim Y, còn việc nhận tiền và giao nhà sẽ được thực hiện trong giai đoạn thi hành án.

[13] Như phân tích trên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Th cũng như bà Lê Thị Thu H không đưa ra tài liệu chứng cứ gì mới, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Th và bà Lê Thị Thu H, cần giữ y bản án sơ thẩm theo như đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[14] Do không được chấp nhận kháng cáo, nên ông Nguyễn Th và bà Lưu Kim Y phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định.

[15] Các phần khác của Quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 424/2015/DSST ngày 08/5/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh do không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Vì các lý nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 27, Điều 147, Điều 148, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 164, 169 Bộ luật dân sự 2005; cứ Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 hướng dẫn một số quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Th và bà Lê Thị Thu H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 424/2015/DSST ngày 08/5/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của bà Lưu Kim Y (Lưu Thị Kim Y) có bà Lê Thị Thu H làm đại diện.

1/ Công nhận căn nhà số 534C đường NVT (PMG) khóm 4, phường Trần Quang Diệu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nay là đường LVS, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Lưu Kim Y.

2/ Không công nhận việc mua bán sang nhượng nhà số 534C LVS, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà NLQ9, NLQ8, Nguyễn Hoàng Y1 theo giấy thỏa thuận ngày 30/7/1990 và giữa bà NLQ9 với ông Lê Đình Đ theo giấy cam kết ngày 05/11/1993.

3/ Buộc ông Lê Đình Đ cùng gia đình có hộ khẩu tại căn nhà 534C LVS, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Th, bà Lê Ngọc B cùng gia đình có hộ khẩu tại 534C LVS, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và tất cả các ông bà: NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7 phải giao trả lại toàn bộ căn nhà số 534C LVS, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lưu Kim Y trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lưu Kim Y hỗ trợ cho gia đình ông Lê Đình Đ số tiền là 840.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi triệu đồng).

Việc giao tiền và giao nhà được tiến hành cùng lúc dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án.

5/ Sau khi giao đủ tiền gia đình ông Đ và gia đình bà B, căn cứ bản án này bà Lưu Kim Y được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với căn nhà số 534C LVS, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

6/ Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Lê Đình Đ, bà Lê Ngọc B phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Lưu Kim Y không phải chịu, bà Lưu Kim Y đã nộp tạm đứng án phí số tiền 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng) theo biên lai số 014139 ngày 09/3/2010 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh được hoàn lại.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Th và bà Lưu Kim Y, mỗi người phải chịu 200.000đ, ông Nguyễn Th và bà Lưu Kim Y mỗi người đã nộp tạm ứng án phí 200.000đ theo các biên lai thu số 08669, 08670 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được chuyển thu án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền chưa thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự.

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, Điều 7 và Điều 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.

Án xử công khai phúc thẩm dân sự có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Tp. Tp.HCM;
- VKSND Tp. Tp.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự Tp. Tp.HCM;
- ND; (1)
- BD; (2)
- NLQ (2)
- Lưu VP (3). HS (2). 16b (Án-22)

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

Đặng Quốc Khởi