

**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: 124/2018/DS-PT

Ngày 11 - 6 - 2018

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và yêu
cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

**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 Trần Thị Thu Thủy;

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý;

Ông Hoàng Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh – 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Từ ngày 8 đến ngày 11 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 147/2017/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 678/2017/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017 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 794/2017/QĐ - PT ngày 04 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị Thu Th, sinh năm 1944.

Địa chỉ: đường Ng, phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kim Vương Kh và ông Phạm Văn H (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Thành C – Công ty TNHH HL (có mặt).

- Bị đơn: Bà Ngô Thị Ng, sinh năm 1927.

Địa chỉ: đường Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc Ch.

Địa chỉ: đường Ph, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Thành C2 - Văn phòng luật sư TC (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị Thiên Th1, sinh năm 1971

Địa chỉ: đường Đ1, Phường 15, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Ông Tạ Thế H1, sinh năm 1957

Địa chỉ: A D L P - 91190 G Y - France.

3. Ông Tạ Xuân L, sinh năm 1957

Địa chỉ: R T- BAT A225-94200 I S - France.

4. Bà Tạ Thị H2, sinh năm 1965

Địa chỉ: E C, NIL 60540, USA

5. Ông Tạ Xuân Th2, sinh năm 1964

6. Ông Nguyễn Phú H3, sinh năm 1943

7. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1975

8. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1980

9. Ông Nguyễn Đăng Q, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: W B, F, TX 76102, USA.

Đại diện theo ủy quyền của các ông bà Tạ Thế H1, Tạ Xuân L, Tạ Thị H2, Tạ Xuân Th2, Nguyễn Phú H3, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Kim A và Nguyễn Đăng Q: Bà Ngô Thị Ng, sinh năm 1927.

Địa chỉ: đường Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

10. Ủy ban nhân dân Quận 1

Địa chỉ: đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Huy H4 - Phó Phòng Quản lý nhà và Lưu trữ thuộc Công ty D (có đơn xin xét xử vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L1, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Vĩnh Tr - Phó Trưởng Phòng

Quản lý nhà và công sở - Sở X (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hà Thị Thu Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hà Thị Thu Th trình bày:

Vào năm 1989, bà và bà Ngô Thị Ng có ký hợp đồng mua bán bằng giấy tay căn nhà 141 đường Đ (trệt và tầng 1), theo Giấy chứng nhận hiện nay là căn nhà số 141 trệt và tầng 2 chung cư 141 Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Do tại thời điểm này nhà chưa có giấy chủ quyền mà chỉ có Quyết định giao trả nhà của nhà nước cho chồng bà Ng nên bà và bà Ng không thể ra phòng công chứng lập hợp đồng mua bán nhà. Do vậy bà và bà Ng có ký với nhau bằng giấy tay với nội dung bà Ng đồng ý bán căn nhà 141 Đ (trệt và tầng 1), phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà với giá 200 lượng vàng 9999, giấy mua nhà lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản.

Do năm 1998, bà được phép xuất cảnh du lịch ra nước ngoài, không có người trông coi nên bà khóa cửa nhà 141 Đ, bên trong toàn bộ đồ đạc, tư trang, giấy tờ nhà đất bản chính bà đều cất vào tủ để bên trong nhà. Tuy nhiên không biết bằng cách nào vào ngày 15/9/2000 bà Ng đã yêu cầu phường B xuống mở khóa, niêm phong toàn bộ tài sản trong nhà của bà và giao cho bà Ng quản lý. Năm 2000, bà từ nước ngoài du lịch trở về vẫn không thể vào nhà để thăm và nhận lại tài sản, bà đã khiếu nại khắp nơi, lợi dụng lúc bà ra lại nước ngoài vào năm 2004 bà Ng lại tiếp tục yêu cầu cơ quan nhà nước sung công quỹ và xử lý toàn bộ tài sản của bà trong căn nhà này. Chính vì lẽ đó hiện nay bà không còn lưu giữ giấy sang nhượng mua bán nhà 141 Đ giữa bà và bà Ng vào năm 1989 cho Tòa án được. Bà Th khẳng định bà Ng vẫn còn giữ một bản, đề nghị Tòa án yêu cầu bà Ng cung cấp bản còn lại.

Bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 141 (trệt) và tầng 2 chung cư 141 Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, buộc bà Ngô Thị Ng và những người đang quản lý sử dụng trong căn nhà 141 (trệt) và tầng 2 chung cư 141 Đ giao căn nhà trên cho bà sử dụng (theo hợp đồng mua bán bằng giấy tay hai bên đã ký kết); Yêu cầu bà Ngô Thị Ng bồi thường cho bà số tiền 12.900.000.000 đồng tổng giá trị tài sản hợp pháp của bà trong căn nhà 141 Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16495/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp ngày 29/7/2002 cho ông Tạ Văn V và bà Ngô Thị Ng và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2028/2009/UB-GCN do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 04/11/2009 cho bà Ngô Thị Ng đối với căn nhà 141 (trệt) và tầng 2 chung cư 141 Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Ngô Thị Ng có ông Lê Ngọc Ch đại diện trình bày:

Bà Ng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thu Th. Nguyên căn nhà 141 Đ, phường B, Quận 1 gồm hai tầng: Tầng 2 lúc trước bà Ng ký hợp đồng của Phòng Quản lý nhà Quận 1 thuộc Ủy ban nhân dân Quận 1, tầng trệt thuộc sở hữu của vợ chồng bà Ngô Thị Ng theo Quyết định số 114/QĐ-UB ngày 23/3/1981 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/6/1989, chồng bà Ng qua đời. Ngày 07/7/1989, bà Ng đã kê khai chuyển dịch tài sản và nộp thuế trước bạ chuyển quyền sở hữu nhà 141 Đ sang tên bà Ng và các con. Đến ngày 29/7/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành đổi sổ và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng bà theo hồ sơ quyền số 16495/2002, tờ khai lệ phí trước bạ ngày 21/8/2002.

Trước đây khi còn sống chồng bà Ngô Thị Ng là ông Tạ Văn V có ký hợp đồng hợp tác gia công với bà Hà Thị Thu Th với nội dung hai bên cùng bỏ vốn để gia công và bán hàng thuê may ở phía trước tầng trệt căn nhà 141 Đ, Quận 1 do ông Tạ Văn V đăng ký kinh doanh, cơ sở tên B. Hợp đồng sau cùng ký ngày 30/10/1987 và hết hạn vào ngày 31/10/1988. Sau đó ông Tạ Văn V không hợp tác nữa mà cho bà Hà Thị Thu Th thuê để tiếp tục kinh doanh.

Trong thời gian này, bà Ngô Thị Ng được nhà nước cho xuất cảnh nên ngày 06/7/1989, bà Ngô Thị Ng cho Bà Th nhập hộ khẩu vào nhà 141 Đ, Quận 1. Đến ngày 08/7/1989, bà Ngô Thị Ng cùng con là ông Tạ Thế H1 có đến Phòng công chứng nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh lập giấy ủy quyền số hiệu 1854 với nội dung cho bà Hà Thị Thu Th quản lý, sử dụng phần thuộc quyền sở hữu của bà Ng và ông Hiền trong căn nhà 141 Đ. Trong giấy ủy quyền ghi rõ bà Hà Thị Thu Th chỉ được quyền ở, không được quyền bán, sang nhượng, cầm cố hoặc cho thuê.

Sau đó, bà Ngô Thị Ng không đi xuất cảnh nữa, và ngày 25/8/1992 bà Ng đã lập tờ hủy bỏ ủy quyền với nội dung hủy bỏ tờ ủy quyền số hiệu 1854 ngày 08/7/1987, bà Ng đã giao cho Bà Th một bản nhưng Bà Th không thực hiện. Ngày 10/5/1994, ông Tạ Thế H1 cũng đã lập tờ hủy bỏ ủy quyền được lãnh sự quán Việt Nam tại Pháp chứng nhận ngày 03/6/1994.

Giữa năm 1994, bà Ngô Thị Ng yêu cầu lấy lại nhà không cho bà Hà Thị Thu Th thuê nữa nhưng Bà Th không trả và cũng không cắt hộ khẩu nên bà Ng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 1 sau đó chuyển lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tháng 07/1998, bà Hà Thị Thu Th đi nước ngoài, khóa cửa nhà, bà Ng có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân và Công an phường B để trình báo. Do Bà Th không về nước, ở lại nước ngoài trái phép nên đến tháng 09/1999 Công an Quận 1 cắt hộ khẩu Bà Th. Sau đó, bà Ng có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân Quận 1 để xin giải quyết nhận lại nhà. Ngày 31/8/2000, Ủy ban nhân dân Quận 1 có Công văn số 656/CV-UB yêu cầu Ủy ban nhân dân phường B chứng kiến và giám sát việc mở cửa căn nhà 141 Đ. Ngày 15/9/2000, Ủy ban nhân dân phường B kết hợp cùng các phòng chức năng của Quận 1 chứng kiến cho gia đình bà mở khóa nhà.

Bà Ng đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thiên Th1 trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thu Th, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và bà chấp nhận mọi phán quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan các ông bà Tạ Thế H1, Tạ Xuân L, Tạ Thị H2, Tạ Xuân Th2, Nguyễn Phú H3, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Đăng Q có bà Ngô Thị Ng là đại diện trình bày tại các bản tự khai:

Các ông bà thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn bà Ngô Thị Ng. Bà Th không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Bà Th cho rằng đã mua tầng trệt và lầu 1 căn nhà 141 Đ với giá 200 lượng vàng 9999. Bà Ng và tất cả các người con của bà không bán nhà, không nhận bất cứ khoản tiền vàng nào của Bà Th. Tranh chấp giữa bà Ng và Bà Th là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, theo Điều 159 thì thời hiệu khởi kiện đã hết. Đề nghị Tòa án xem xét đình chỉ yêu cầu khởi kiện cho Bà Th.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 1 trình bày:

Ngày 08/9/2009, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 6504/VP-PCNC gửi Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc xử lý căn nhà số 141 (tầng 1) đường Đ, Quận 1; Giao Ủy ban nhân dân Quận 1 giải quyết cho bà Ngô Thị Ng được mua nhà số 141 (tầng 1) đường Đ, Quận 1 theo Nghị định 61/CP của Chính phủ. Ngày 10/9/2009, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 6641/VP-PCNC gửi Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân Quận 1 về việc giải quyết đơn của bà Ngô Thị Ng, Quận 1 với nội dung: Nay Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh lại tầng 1 thành lầu 1 nhà số 141 đường Đ, Quận 1 để Ủy ban nhân dân Quận 1 có cơ sở giải quyết bán phần diện tích lầu 1 nêu trên cho bà Ngô Thị Ng theo Nghị định 61/CP của Chính Phủ. Ngày 10/9/2009, Công ty quản lý nhà Quận 1 giải quyết cho bà Ngô Thị Ng ký hợp đồng thuê nhà đối với nhà số 141 (tầng 2) đường Đ, phường B, Quận 1 (Hợp đồng số 080). Ngày 19/9/2009, bà Ngô Thị Ng có đơn gửi Công ty quản lý nhà Quận 1 xin mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Ngày 05/10/2009, Ủy ban nhân dân Quận 1 có Quyết định số 133/QĐ-UBND về bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho bà Ngô Thị Ng đối với căn nhà số 141 (tầng 2) đường Đ, phường B, Quận 1. Ngày 06/10/2009, bà Ngô Thị Ng ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 141 (tầng 2) đường Đ, phường B, Quận 1. Bà Ng đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với căn nhà trên. Ngày 04/11/2009, Ủy ban nhân dân Quận 1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 2028/2009/UB-GCN cho bà Ngô Thị Ng đối với căn nhà 141 (tầng 2)

đường Đ, phường B, Quận 1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Căn nhà 141 Đ phường B Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Tạ Văn V và bà Ngô Thị Ng theo Quyết định số 114/QĐ-UB ngày 23/3/1981 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giao trả nhà số 141 (trệt) đường Đ, Quận 1 cho ông Tạ Văn V. Năm 2002, bà Ng lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16495/2002 ngày 29/7/2002 cho ông Tạ Văn V (chết năm 1989) và bà Ngô Thị Ng theo Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19/6/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Yêu cầu của nguyên đơn bà Hà Thị Thu Th về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16495/2002 ngày 29/7/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp cho ông Tạ Văn V (chết năm 1989) và bà Ngô Thị Ng là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 678/2017/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ 26, 34, 37, 38, 39, 184, 220, 228, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 155, 588, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu bà Ngô Thị Ng bồi thường thiệt hại số tiền 12.900.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Thu Th về việc công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 141 trệt Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và tầng 2 chung cư 141 Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thu Th về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16495/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/7/2002 cho ông Tạ Văn V và bà Ngô Thị Ng đối với căn nhà số 141 trệt Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2028/2009/UB-GCN do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 04/11/2009 cho bà Ngô Thị Ng đối với tầng 2, chung cư 141 Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 16/6/2017, nguyên đơn bà Hà Thị Thu Th có đơn kháng cáo yêu cầu buộc bị đơn bà Ngô Thị Ng phải thanh toán về tài sản bị xâm hại số tiền 12.900.000.000 đồng, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng

đất ở đã cấp cho bà Ngô Thị Ng đối với căn nhà số 141 Đ và công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho bà đối với nhà số 141 Đ (trệt) và 141 Đ (lầu 2).

Ngày 22/12/2017, bà Hà Thị Thu Th có đơn thay đổi, bổ sung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền sở hữu nhà đối với phần 35m² của căn nhà 141 trệt và buộc bà Ngô Thị Ng phải trả lại tài sản của bà trong khối tài sản của cơ sở B là 12.900.000.000 đồng (tỷ lệ bà góp vốn vào là 1/2).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hà Thị Thu Th bổ sung và thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét công nhận cho bà quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 43,6m², tương ứng với phần vốn góp 56% của bà vào cơ sở kinh doanh B; đồng thời yêu cầu đòi lại giá trị hàng hóa tư liệu sản xuất kinh doanh số tiền 7.224.000.000 đồng (tương ứng 56% của số tiền 12.900.000.000 đồng trước đây bà yêu cầu bồi thường).

Luật sư Lê Thành C bảo vệ quyền lợi cho bà Th yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không đưa Công an phường B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xác định sai quan hệ tranh chấp đối với yêu cầu đòi số tiền 12.900.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th - ông Nguyễn Kim Vương Kh đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn theo nội dung kháng cáo bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm.

Luật sư Phạm Thành C2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Ngô Thị Ng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ bao gồm cả hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Bà Th cung cấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra những ý kiến khác nhau, tuy nhiên cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để làm căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị Thu Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị Thu Th như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện ngày 26/2/2013 và 05/3/2013, nguyên đơn bà Hà Thị Thu Th khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bị đơn, công nhận quyền sở hữu căn nhà số 141 Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn hoặc buộc bị đơn trả lại 200 lượng vàng và bồi thường thiệt hại 50 lượng vàng. Ngày 08/01/2015, Bà Th có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 12.900.000.000 đồng, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bị đơn đối với căn nhà số 141 Đ nêu trên. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 31/5/2016, nguyên đơn cũng xác định yêu cầu khởi kiện của mình là công nhận quyền sở hữu nhà, hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bị đơn và yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 12.900.000.000 đồng giá trị tài sản của nguyên đơn. Dựa trên các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là *“tranh chấp quyền sở hữu nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”* là đúng quy định pháp luật. Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu như đơn kháng cáo bổ sung và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay để cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp là đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bổ sung và thay đổi kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Về yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu căn nhà số 141 Đ: Nguyên đơn bà Hà Thị Thu Th cho rằng căn nhà 141 Đ trệt trước đây bà và ông Tạ Văn V (chồng bà Ngô Thị Ng) góp vốn làm ăn chung, sau khi ông V đi định cư ở nước ngoài thì tặng cho lại bà. Sau đó, bà và bà Ng ký giấy tay mua bán tầng trệt và lầu 2 căn nhà số 141 Đ với giá 200 lượng vàng. Tại cấp sơ thẩm, bà Th yêu cầu công nhận quyền sở hữu cho bà tầng trệt và lầu 2 căn nhà số 141 Đ. Tuy nhiên, tại đơn thay đổi, bổ sung kháng cáo ngày 22/12/2017, bà Th chỉ yêu cầu công nhận cho bà quyền sở hữu nhà số 141 Đ trệt theo hợp đồng hợp tác kinh doanh của bà và ông Tạ Văn V. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà lại yêu cầu công nhận cho bà quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 43,6m², tương ứng với giá trị góp vốn 56% của bà.

Theo Hợp đồng hợp tác gia công và bán ngành thêu may ngày 30/7/1987 mà Bà Th cung cấp thì nội dung hợp đồng chỉ thể hiện ông V đồng ý sử dụng một phần mặt bằng căn nhà để mở cửa hàng kinh doanh, không có nội dung nào xác định ông V đưa quyền sở hữu căn nhà góp vốn vào việc kinh doanh chung hoặc tặng cho quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho bà Th. Bà Th cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh mình đã góp vốn tương ứng 56% để hợp tác kinh doanh như bà trình bày.

Quá trình xét xử sơ thẩm bà Th nêu ra giấy ủy quyền ngày 08/7/1989 của bà Ngô Thị Ng và ông Tạ Thế H1 về việc ủy quyền cho bà Th được quản lý, sử dụng một phần căn nhà số 141 Đ. Tuy nhiên, văn bản ủy quyền này cũng không thể hiện việc chuyển nhượng căn nhà trên, bà Th chỉ được quyền ở, không được quyền sang nhượng hay cầm cố căn nhà. Bà Th cũng không đưa ra được chứng cứ

nào khác chứng minh việc ông V có tặng cho bà hoặc việc bà thanh toán 200 lượng vàng để mua nhà của bà Ng như bà đã nêu.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà Hà Thị Thu Th đối với căn nhà số 141 Đ là đúng quy định pháp luật.

[3] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Hà Thị Thu Th không đủ cơ sở để được công nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất đối với căn nhà số 141 Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bị đơn là đúng quy định pháp luật.

[4] Về yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền 12.900.000.000 đồng:

Đối với số tiền 12.900.000.000 đồng, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn xác định đây là yêu cầu bồi thường do tài sản của mình tại nhà số 141 Đ bị xâm hại. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 588 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng quy định pháp luật. Tại đơn kháng cáo ngày 16/6/2017, bà Th cho rằng bà và bà Ng có buổi làm việc tại UBND phường B ngày 21/11/2012 về việc bàn giao tài sản nên thời hiệu khởi kiện phải tính lại từ ngày 21/11/2012. Bà yêu cầu Tòa án thu thập biên bản làm việc nêu trên. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 140/2018/QĐ-CCTLCC đề nghị Công an phường B cung cấp tài liệu nêu trên. Ngày 24/5/2018, Công an phường B có văn bản số 124/TL-CAP xác định ngày 21/11/2012, Công an phường B có làm việc với Bà Th về việc gây rối trật tự công cộng tại cửa hàng 141 Đ. Ngoài ra, không có nội dung nào xác nhận việc Công an phường B có tiến hành hòa giải giữa bà Th và bà Ng. Lý do kháng cáo này của bà Th là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại đơn thay đổi, bổ sung kháng cáo ngày 22/12/2017, bà Th lại xác định bà yêu cầu thanh toán số tiền 12.900.000.000 đồng là giá trị tài sản trước đây bà góp vốn vào cơ sở B, không phải là đòi bồi thường thiệt hại; đây là yêu cầu khởi kiện “đòi tài sản” nên không tính thời hiệu khởi kiện. Tại phiên tòa hôm nay, bà Th thay đổi yêu cầu kháng cáo thành đòi lại hàng hóa tư liệu sản xuất kinh doanh trị giá 7.224.000.000 đồng (tương ứng 56% của số tiền 12.900.000.000 đồng trước đây bà yêu cầu bồi thường).

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo này đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Bà Th yêu cầu đòi lại tài sản góp vốn vào cơ sở B, yêu cầu này chưa được cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

Giả sử, nếu xem xét yêu cầu “đòi lại tài sản” thì cũng không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Th, bởi lẽ: các tài sản được ghi nhận tại biên bản mở khóa nhà ngày 15/9/2000 do UBND phường B lập bà Th để lại, không có bất cứ thỏa thuận gửi giữ nào đối với gia đình bị đơn nên bị đơn không có trách nhiệm quản lý, giữ gìn các tài sản này và thực tế cũng không quản lý, sử dụng. Sau

nhiều lần Ủy ban nhân dân và Công an phường B mời bà Hà Thị Thu Th lên làm việc không được, Ủy ban nhân dân Quận 1 đã ra quyết định xử lý tài sản vắng chủ, tiến hành sung quỹ nhà nước các tài sản trên. Do đó, nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả lại giá trị các tài sản nêu trên là không có cơ sở.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hà Thị Thu Th phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị Thu Th. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 678/2017/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Điều 155, 588, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu bà Ngô Thị Ng bồi thường thiệt hại số tiền 12.900.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Thu Th về việc công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 141 trệt Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và tầng 2 chung cư 141 Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thu Th về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16495/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/7/2002 cho ông Tạ Văn V và bà Ngô Thị Ng đối với căn nhà 141 trệt Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2028/2009/UB-GCN do UBND Quận 1 cấp ngày 04/11/2009 cho bà Ngô Thị Ng đối với tầng 2 chung cư 141 Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị Thu Th phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 120.200.000 đồng theo các biên lai thu số 04893 ngày 11/3/2013 và 08091 ngày 20/01/2015 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà Hà Thị Thu Th số tiền 120.000.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Bà Hà Thị Thu Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Bà Th đã nộp theo biên lai thu số 0047044 ngày 29/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Ý

Hoàng Thanh Dũng

Trần Thị Thu Thủy