TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 338/2018/DS-PT
Ngày 19- 11 - 2018
V/v tranh chấp về dân sự -
Quyền sở hữu nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị L2 Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc Phương

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Xuân Nữ, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Tấn Tài, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 16/11/2018 và ngày 19/11/2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2018/TLPT- DS ngày 17 tháng 01 năm 2018 về Tranh chấp "V/v Tranh chấp về dân sự – Quyền sở hữu nhà ở"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Văn H, sinh năm 1942;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970 (có mặt). Cùng địa chỉ: Số nhà 185, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản uỷ quyền vào ngày 30/3/2018).

Bị đơn: Ngô Thị Hồng L, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 185/2, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị Hồng L: Luật sư Hồ Thị Xuân H – Văn phòng Luật sư Xuân H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L2 quan:

1.Trần Ngọc N2, sinh năm 1937;

Địa chỉ: Số nhà 636, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N2: Bà Ngô Thị Hồng L, sinh năm 1961 (có mặt). Địa chỉ: Số nhà 185/2, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản uỷ quyền vào ngày 23/6/2016).

2.Nguyễn Thị M, sinh năm 1938;

3.Nguyễn Văn C, sinh năm 1970 (có mặt);

4.Đỗ Trọng Mạnh K, sinh năm 1972;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N2 và bà K: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970 (có mặt). Cùng địa chỉ: Số nhà 185, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản uỷ quyền vào ngày 30/3/2018).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại Đơn khởi kiện ngày 14/11/2012, ngày 29/12/2014 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/3/2015 của ông Nguyễn Văn H, trong quá trình thu thập chứng cứ của vụ án, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông H có ông Nguyễn Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc căn nhà ông Nguyễn Văn H đang tranh chấp với bà Ngô Thị Hồng L và bà Trần Ngọc N2 tại số 185 (Số nhà cũ là 89), đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp là do Nhà nước tiếp thu, quản lý sau năm 1975. Năm 1990, Nhà nước giao căn nhà 89, đường N nói trên cho Nhà xuất bản tỉnh Đồng Tháp sử dụng làm Cửa hàng bán sách và chỗ ở cho nhân viên. Từ năm 1991, gia đình ông H về ở tại căn nhà này. Khi ông H và gia đình ông H về ở căn nhà nói trên, ông H thấy gia đình bà Trần Ngọc N2 đã có sử dụng phần hành lang phía bên hông của căn nhà tại vị trí tầng 02. Phía dưới hành lang của tầng 02 và tầng 03 là hẽm công cộng.

Vào năm 1991, Nhà xuất bản có chủ trương hóa giá căn nhà số 89.

Ngày 26/3/1993, ông H (lúc này đang giữ chức vụ Giám đốc Nhà xuất bản tỉnh Đồng Tháp) được mua căn nhà trên với giá 37.229.220 đồng. Căn nhà có kết cấu: nhà 03 tầng, nền gạch bông, mái ngói, diện tích sử dụng chung 131,32m^2. Ngày 22/3/1994, ông H kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/5/1996 diện tích 72m^2 thuộc thửa 522, tờ bản đồ 01.

Sau khi được hóa giá nhà, do thấy gia đình bà N2 khó khăn nên ông H tiếp tục cho bà N2 ở phần hành lang của tầng 02, tầng 03, không yêu cầu di dời. Sau đó, trong lúc gia đình ông H vắng nhà, bà N2 đã xây một bức tường tại tầng 3 và che thêm mái nhà. Việc bà N2 xây bức tường, che thêm mái nhà, gia đình ông H và ông H không hay biết nên không ngăn cản. Đến khi ông H phát hiện sự việc, ông H có nói với bà N2 xây dựng và che mái nhà như vậy là không đúng, phải di dời trả lại hiện trạng cũ cho ông. Tuy nhiên, bà N2 không thực hiện và ông H không tranh chấp hay khởi kiện đến Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền nào giải quyết.

Hiện nay, bà N2 đã bán căn nhà số 185/1, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S (thực tế là phần hành lang gắn liền với tầng 02 và tầng 03 thuộc căn

nhà chính của ông H) cho bà Ngô Thị Hồng L và bà L đã cản trở gia đình ông H trong việc sửa chữa nhà nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn H yêu cầu bà Ngô Thị Hồng L và bà Trần Ngọc N2 có trách nhiệm L2 đới trả lại cho ông H phần hành lang của tầng 02 diện tích 17m^2 bởi các mốc 1-2-10-9-9A-1A-1 và hành lang tầng 03 diện tích 17m^2 từ mốc 1-2-10-11B-9-9A-1A-1 (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S) để ông H quản lý, sử dụng.

Đối với diện tích đất mặt bằng tầng trệt của căn nhà là đất công cộng, ông H không tranh chấp.

* Theo Văn bản ý kiến ngày 13/7/2017, Tờ Tường trình ngày 03/8/2017 và Đơn yêu cầu ngày 21/8/2017 của bà Ngô Thị Hồng L, trong quá trình thu thập chứng cứ của vụ án, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà L trình bày:

Căn nhà tọa lạc số 185/1, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Số nhà cũ là 14/3, đường N, khóm 1, phường 2, thị xã S) có nguồn gốc là của bà Trần Thị H2 (là cô ruột của bà N2) sử dụng từ trước 1975. Hộ bà Trần Thị H2 được cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú trong hộ số 143/P1 vào ngày 10/11/1976, trong hộ bà H2 có bà N2 với tư cách là cháu của bà H2 (chủ hộ).

Sau khi bà H2 chết, vào năm 1982 bà Trần Ngọc N2 đã thay bà H2 làm chủ hộ. Đến ngày 22/6/1989, bà N2 được mua hóa giá căn nhà số 14/3 (nay là căn nhà số 185/1), đường N với giá là 1.440.000 đồng, tương đương 08 (tám) chỉ vàng 24k. Ngày 26/12/1994, bà N2 làm Tờ cam kết chủ quyền nhà (có hai người làm chứng là Mao Việt T2 và Vương Thị L2) và được Uỷ ban nhân dân phường 2, thị xã S xác nhận căn nhà số 14/3 (nay là căn nhà số 185/1), đường N thuộc chủ quyền của bà Trần Ngọc N2.

Ngày 26/02/1996, bà N2 có Đơn xin chứng nhận Quyền sở hữu nhà nhưng chưa được cấp quyền sở hữu. Khoảng cuối năm 1996, bà N2 bán căn nhà nói trên cho bà Ngô Thị Hồng L (là cháu gọi bà N2 bằng dì ruột). Hai bên có đến Phòng Quản lý đô thị thị xã S làm thủ tục sang tên nhưng chưa được giải quyết vì lúc đó ông Trần Mộc Tuyền có tranh chấp với bà N2. Vì vậy, Phòng Quản lý đô thị tạm giữ giấy tờ có L2 quan đến việc xin cấp quyền sở hữu nhà để chờ bà L mua nhà, chuyển nhượng đất của ông Tuyền xong thì Uỷ ban sẽ cấp một lần các quyền sở hữu và sử dụng cho bà L.

Ngày 08/9/1998, bà N2 đã làm Tờ đoạn mãi bất động sản thể hiện nội dung bà N2 bán cho bà L căn nhà số 14/3, đường N với giá 01 (Một) lượng vàng 24k. Căn nhà có kết cấu bằng gác, nóc tole, tường gạch, nền gạch bông với diện tích của căn nhà 14m^2 (chiều N2ng 1.1 mét + 1.7 mét và chiều dài 10 mét). Diện tích đất của khu nhà: không có.

Sau đó, bà L đã mua được nhà và chuyển nhượng đất của ông Tuyền, sửa chữa nhà và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất thửa 584, tờ bản đồ 4, diện tích 22,2m^2. Căn nhà và đất này tọa lạc tại số 185/2, hẽm N, khóm 1, phường 2, thành phố S. Khi bà L thực hiện việc kê

khai, đăng ký quyền sở hữu đối với căn nhà số 185/1, đường N (mua của bà N2) nên bà có yêu cầu ông H ký giáp ranh vào thủ tục. Nhưng ông H không đồng ý ký tên và hai bên đã phát sinh tranh chấp.

Bà Ngô Thị Hồng L không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H căn nhà số 185/1, đường N (ông H cho rằng là hành lang gắn liền căn nhà số 185, đường N) của tầng 02 diện tích 17m^2 thể hiện tại các mốc 1-2-10-9-9A-1A-1, tầng 03 diện tích 17m^2 thể hiện tại mốc 1-2-10-11B-9-9A-1A-1 (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S). Bởi vì, căn nhà số 185/1 (Số nhà cũ là 14/3), đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S có nguồn gốc và giấy tờ đã thể hiện: gia đình bà N2 được quyền sở hữu và sử dụng ổn định từ trước 1975 đến nay, không ai tranh chấp.

* Theo Văn bản ý kiến (Đối với yêu cầu của người khởi kiện) ngày 13/7/2017 của bà Trần Ngọc N2, trong quá trình thu thập chứng cứ của vụ án, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà N2 có bà L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số 185/1 (Số nhà cũ là 14/3), đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp trước đây là của bà H2, là cô ruột của bà N2. Bà H2 sở hữu căn nhà này trước năm 1975. Bà H2 chết nên bà N2 được tiếp tục sử dụng và sở hữu. Khoảng năm 1980, khi bà N2 tiếp nhận nhà và trong quá trình sử dụng đã có sửa chữa lại.

Ngày 22/6/1989, bà N2 được Nhà nước hóa giá căn nhà với giá 08 (tám) chỉ vàng 24k, tương đương số tiền 1.440.000 đồng. Ngày 26/12/1994, bà N2 có làm Tờ cam kết chủ quyền nhà (có hai người làm chứng là Mao Việt T2 và Vương Thị L2) và được Uỷ ban nhân dân phường 2, thị xã S xác nhận căn nhà số 14/3, đường N thuộc chủ quyền của bà Trần Ngọc N2. Bà N2 sử dụng căn nhà nói trên trước khi ông H về sinh sống căn nhà số 185.

Vào khoảng cuối năm 1996, bà N2 đã bán lại căn nhà số 185/1, đường N cho bà Ngô Thị Hồng L, là cháu gọi bà N2 bằng dì ruột. Khi mua nhà, bà L có yêu cầu bà N2 sang tên nhưng không thực hiện được thủ tục vì phía sau là nhà của ông Trần Ngọc Tuyền đang có tranh chấp với bà N2. Vì vậy, vào ngày 08/9/1998 bà N2 có làm Tờ đoạn mãi bất động sản bán căn nhà nói trên cho bà L.

Bà Trần Ngọc N2 không đồng ý trả căn nhà và diện tích nhà thuộc tầng 2, tầng 3 theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn H. Bởi vì, bà N2 cùng hộ của bà H2 đã sử dụng căn nhà trước năm 1975 và có giấy tờ của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Bà N2 và bà L đã sử dụng căn nhà này L2 tục hơn 20 năm. Trong quá trình bà N2 và bà L sử dụng nhà, ông H không có tranh chấp và khiếu nại.

* Ý kiến, trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Về nội dung: Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H yêu cầu bà Ngô Thị Hồng L, bà Trần Ngọc N2 L2 đới trả phần hành lang của tầng 02 có diện tích 17m^2 và tầng 03 có diện tích 17m^2 của căn nhà số 185, đường N là không có

căn cứ. Bà L không đồng ý yêu cầu của ông H. Đồng thời, bà L yêu cầu tiếp tục sử dụng căn nhà tranh chấp.

Nguồn gốc của căn nhà có trước năm 1975. Bà H2 thuê một phần căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông Bùi Văn Nhu. Sau năm 1975, Nhà nước tiếp thu, quản lý theo chủ trương chung (trong đó có căn nhà của ông H). Vào thời gian đó, căn nhà số 14/3 (Số nhà hiện nay là 185/1), đường N đã được bà H2 tiếp tục thuê lại của Nhà nước để ở cùng bà N2, bà L và các con của bà H2.

Đến năm 1983 bà H2 chết. Bà N2 tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà này mà hiện nay ông H đang tranh chấp. Sau khi Nhà nước có chủ trương bán hoá giá, bà N2 đã mua căn nhà với giá 1.440.000 đồng (Có phiếu thu mua nhà hoá giá ngày 22/6/1989).

Căn nhà tranh chấp xuất phát từ nhà của tổ chức chuyển sang cá nhân bà N2 là hợp pháp. Bởi vì, sau khi bà N2 mua nhà bà N2 đã tiến hành kê khai, đăng ký quyền sở hữu với hình thức là Tờ cam kết chủ quyền nhà có cơ quan Nhà nước là Ủy ban nhân dân phường 2, thị xã S xác nhận: Căn nhà số 14/3 thuộc chủ quyền của bà Trần Ngọc N2. Tiếp đó, bà N2 làm đơn xin cấp quyền sở hữu nhà theo quy định và cũng được xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 2.

Đến năm 1996, bà N2 đã bán nhà lại cho bà L. Nhưng vì thời điểm đó không có quy định làm hợp đồng mua bán nhà nên vào ngày 08/9/1998, bà N2 với bà L đã lập Tờ đoạn mãi bất động sản và mô tả kết cấu nhà. Căn nhà hai bên thỏa thuận mua bán với giá 520.000 đồng. Bà L đã trả cho bà N2 tiền mua nhà đầy đủ. "Tờ đoạn mãi bất động sản" nói trên cũng được cơ quan có thẩm quyền xác nhận có việc mua bán căn nhà này. Vì vậy, căn nhà số 185/1, đường N đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà L nên bà L đã yêu cầu Phòng Quản lý đô thị thị xã S lập bảng vẽ kết cấu.

Từ các căn cứ vừa nêu, đã chứng M việc mua bán nhà giữa bà N2 với bà L là hợp pháp và từ năm 1998, căn nhà đang tranh chấp đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L.

Khi phát sinh tranh chấp với bà L và bà N2, ông H thừa nhận: khi mua căn nhà số 89 (Số nhà mới là 185) thì ngoài biên bản hóa giá, ông H không có bảng vẽ thiết kế cũng như giấy tờ để chứng M căn nhà tranh chấp số 185/1 thuộc tổng thể của căn nhà số 89 mà ông H đã mua. Đồng thời, ông H cũng xác định: khi ông H cùng gia đình về sử dụng căn nhà mua hóa giá, ông H nhìn thấy gia đình bà N2 đã ở trước đó. Do đó, ông H trình bày căn hà tranh chấp thuộc tổng thể căn nhà số 89 là không có căn cứ.

Đối với Tờ tường trình của bà N2 có thay nóc nhà, mái che: Trong giai đoạn Nhà nước quản lý nhà, bà N2 thuê ở và để đảm bảo cho việc sử dụng nhà nên bà N2 cùng gia đình đã có sửa chữa lại. Bà N2 không sửa chữa và thay nóc nhà sau thời điểm ông H mua nhà.

Ngoài ra, theo lời trình bày của ông Tuyền: ông Tuyền có biết bà N2 thuê một phần căn nhà của ông Nhu, sau đó bà N2 thuê nhà lại của Nhà nước và khi Nhà nước hoá giá thì bà N2 mua nhà luôn.

Mặc khác, Công văn số 222/CATP ngày 27/4/2016 của Công an thành phố S xác nhận: Số hộ có số 14/3 (số mới 185/1), đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S là hộ của bà Trần Thị H2. Còn số hộ 89 (Số 185), đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S do ông Nguyễn Văn H làm chủ hộ. Từ đó cho thấy, việc xác lập hộ khẩu của gia đình dựa trên cơ sở có nhà ở hợp pháp.

Ông H cung cấp cho Tòa án: Đơn xin cấp quyền sở hữu nhà đã có thể hiện, tường bên trái là tường chung. Thể hiện nói trên của ông H đã phù hợp với trình bày của bà L.

Đối với diện tích đất phía dưới căn nhà tranh chấp được các bên xác định là đất công cộng, không có tranh chấp.

Từ những ý kiến, trình bày nói trên, tôi đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H. Công nhận quyền sở hữu hợp pháp căn nhà số 185/1, đường N cho bà Ngô Thị Hồng L.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 69/2017/DS – ST, ngày 05/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố S đã tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bà Ngô Thị Hồng L, bà Trần Ngọc N2 L2 đới trả lại cho ông H phần hành lang của tầng 02 diện tích 17m^2 bởi các mốc 1-2-10-9-9A-1A-1, tầng 03 diện tích 17m^2 từ mốc 1-2-10-11B-9-9A-1A-1 (theo sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố S) để ông H quản lý, sử dụng.

Bà Ngô Thị Hồng L được tiếp tục sử dụng nhà tranh chấp 34m^2 gồm tầng 02, tầng 03 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố S.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn H nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 023679 ngày 20/4/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S. Ông H còn phải nộp 100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Chi phí đo đạc, định giá : ông Nguyễn Văn H nộp số tiền 4.199.000 đồng (ông H đã nộp chi xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/12/2017, ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn của vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông H yêu cầu bà Trần Ngọc N2 và bà Ngô Thị Hồng L có trách nhiệm L2 đới trả cho ông H phần hành lang của tầng 02 diện tích 17m^2 bởi các mốc 1-2-10-9-9A-1A-1 và hành lang tầng 03 diện tích 17m^2 từ mốc 1-2-10-11B-9-9A-1A-1 của căn nhà tọa lạc tại số 185, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S) để ông H quản lý, sử dụng.

Bà Ngô Thị Hồng L và bà Trần Ngọc N2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[1] Xét về nguồn gốc căn nhà:

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Nguồn gốc căn nhà có tranh chấp tại số 185/1, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp thuộc hành lang của căn nhà số 89 (Số nhà mới là 185) do ông H mua hóa giá của Nhà nước (trong Hội đồng hóa giá có Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp) vào ngày 03/5/1991.

Việc mua hóa giá căn nhà nói trên (có cả phần hành lang căn nhà) thể hiện tại Biên bản hóa giá tài sản ngày 03/5/1991 với nội dung: *"II- Nhà số 89 (cũ) đường N, thị xã S. Diện tích sử dụng chung: 131,32m^2, nhà 3 tầng, nền gạch bông, mái ngói, giá trị còn lại 60%.*

Phần tính toán:

Nguyên giá: 131,32m^2 x 315.000đ/m^2 (sử dụng) = 41.365.800đ

Giá trị còn lại: 41.365.800đ x 60% = 24.819.480đ.

Tăng vị trí trung tâm mua bán 30%: 41.365.800đ 30% = 12.409.740đ.

Tổng giá trị ngôi nhà: 37.229.220đ (ba mươi bảy triệu hai trăm hai mươi chín ngàn hai trăm hai mươi hai đồng)".

Riêng bà Ngô Thị Hồng L và bà Trần Ngọc N2 trình bày: Ngày 22/6/1989, bà N2 được Nhà nước hóa giá căn nhà số 14/3 (Số nhà mới là 185/1), đường N với giá là 08 (tám) chỉ vàng 24k, tương đương số tiền 1.440.000 đồng. Ngày 26/12/1994, bà N2 có làm Tờ cam kết chủ quyền nhà (có hai người làm chứng là Mao Việt T2 và Vương Thị L2) và được Uỷ ban nhân dân phường 2, thị xã S xác nhận căn nhà số 14/3 (nay là căn nhà số 185/1), đường N thuộc chủ quyền của bà Trần Ngọc N2. Bà N2 cùng gia đình bà H2 (cô ruột của bà N2) đã sử dụng căn nhà nói trên trước khi ông H về sinh sống tại căn nhà số 185 hiện nay.

Vào ngày 08/9/1998, bà N2 có làm "Tờ đoạn mãi bất động sản" thể hiện nội dung: Bà N2 bán cho bà L căn nhà số 14/3 (nay là căn nhà số 185/1), đường N với giá 01 (Một) lượng vàng 24k. Căn nhà có kết cấu bằng gác, nóc tole, tường gạch, nền gạch bông với diện tích của căn nhà 14m^2 (chiều N2ng 1.1 mét + 1.7 mét và chiều dài 10 mét). Diện tích đất của khu nhà: không có.

Từ năm 1998, bà L là chủ sở hữu căn nhà tranh chấp nói trên.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H:

Ông H yêu cầu bà Trần Ngọc N2 và bà Ngô Thị Hồng L có trách nhiệm L2 đới trả cho ông H phần hành lang của tầng 02 diện tích 17m^2 và hành lang tầng 03 diện tích 17m^2 của căn nhà tọa lạc tại số 185, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Kháng cáo của ông H là không có cơ sở và chưa phù hợp với những căn cứ sau đây:

- Vào ngày 26/3/1993, ông H (lúc này đang giữ chức vụ Giám đốc Nhà xuất bản tỉnh Đồng Tháp) được mua căn nhà số 89 (nay là căn nhà 185), đường N với giá 37.229.220 đồng. Căn nhà có kết cấu: nhà 03 tầng, nền gạch bông, mái ngói, diện tích sử dụng chung 131,32m^2.

Tuy nhiên, căn nhà số 89 không có bảng vẽ kết cấu căn nhà, chiều N2ng và chiều dài cụ thể như thế nào? Tại Biên bản hóa giá tài sản ngày 03/5/1991, không mô tả hiện trạng cụ thể căn nhà bán hóa giá như thế nào? Thực tế có bán hóa giá hành lang của căn nhà hay không?

Ngày 22/3/1994, ông H tiến hành kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/5/1996 với diện tích 72m^2 thuộc thửa 522, tờ bản đồ 01. Nguồn gốc diện tích đất được ông H kê khai, đăng ký là đất Nhà nước hóa giá năm 1991. Ông H cũng tiến hành kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà nhưng chưa được cấp quyền sở hữu và không biết lý do. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H xuất trình một Đơn xin chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 09/8/1996 với đặc điểm ngôi nhà: "Nhà cấp 3; Số tầng: 03 (một trệt, 02 lầu); Diện tích xây cất: N2ng 04 mét, dài 15 mét, diện tích 180m^2, diện tích sử dụng 131.32m^2; Tường trước riêng, tường bên phải riêng, tường bên trái chung". Tuy nhiên, ông H không có căn cứ để chứng M khi đăng ký quyền sở hữu nhà có đăng ký cả phần hành lang căn nhà (là căn nhà số 185/1 tranh chấp).

Bên cạnh đó, chiều N2ng và chiều dài căn nhà được ông H đăng ký vào ngày 09/8/1996 (chiều N2ng 04 mét, chiều dài 15 mét) phù hợp với diện tích căn nhà thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp sở hữu nhà ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S (chiều N2ng 3.95 mét, chiều dài 15.35 mét).

- Ông H trình bày, gia đình ông về ở tại căn nhà số 89 có thấy gia đình bà N2 đã ở và sử dụng diện tích hành lang đang tranh chấp. Gia đình bà N2 lúc này khó khăn nên ông H cho ở nhờ cả phần nhà hành lang của tầng 02, tầng 03. Bà N2 không xin ông H ở nhờ nhà. Ông H hoàn toàn không biết việc bà N2 đã mua hóa giá từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn nhà số 14/3 (Số nhà mới là 185/1), đường N với giá trị là 1.440.000 đồng tương đương 08 chỉ vàng 24k.

Việc ông H trình bày đã cho gia đình bà N2 ở nhờ không có giấy tờ, không xác định thời gian ở nhờ, thời gian trả lại phần diện tích hành lang ở nhờ. Nhưng bà N2 và bà L không thừa nhận. Và ông H chỉ trình bày, không có giấy tờ, tài liệu và chứng cứ để chứng M việc bà N2 ở nhờ. Ông H cũng không chứng M được căn nhà tranh chấp với bà N2, bà L do ông H đã mua vào năm 1993.

- Ông H thừa nhận và xác định: khi gia đình ông H về sử dụng căn nhà, gia đình bà N2 đã ở vị trí nhà tranh chấp từ trước. Sau năm 1991, quá trình gia đình bà N2 sử dụng nhà, khi gia đình ông H đi vắng, không có mặt ở nhà bà N2 tự ý xây dựng thêm bức tường tại tầng 2 và che thêm mái nhà mà không báo cho ông H biết. Khi ông H phát hiện đã có nói với bà N2 về việc xây dựng thêm bức tường, che thêm phần mái nhà là không đúng, bà N2 phải di dời trả lại cho ông. Nhưng bà N2 không thực hiện yêu cầu của ông H. Vào thời gian này, ông H cũng không có khiếu nại hay tranh chấp với bà N2 về sự việc nói trên. Điều này chứng tỏ, ông H đã đồng ý và mặc nhiên thừa nhận việc sử dụng căn nhà số 185/1 của bà N2 đã ổn định và hợp pháp.

Hội đồng xét xử xét thấy, gia đình bà Trần Thị H2 là cô ruột của bà Trần Ngọc N2 đã sử dụng căn nhà số 185/1 (Số nhà cũ là 14/3) trước năm 1975. Hộ bà Trần Thị H2 được cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú trong hộ số 143/P1 vào ngày 10/11/1976, trong hộ bà H2 có bà N2 với tư cách là cháu của bà H2 (chủ hộ). Sau khi bà H2 chết, bà Trần Ngọc N2 làm chủ hộ thay bà H2. Đồng thời bà N2 tiếp tục, quản lý sử dụng căn nhà nói trên. Đến năm 1998, bà N2 bán căn nhà này lại cho bà Ngô Thị Hồng L. Bà L tiếp tục quản lý và sử dụng ổn định căn nhà mua của bà N2 cho đến khi ông H tranh chấp. Hiện nay, căn nhà tranh chấp đã xuống cấp nên bà L là người trực tiếp quản lý.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H có anh Nguyễn Văn C đại diện theo ủy quyền yêu cầu Hội đồng xử tiến hành giám định đối với kết cấu của căn nhà chính (số 185) và hành lang (do ông H trình bày) là căn nhà 185/1 đang có tranh chấp. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận và đã ra Quyết định Trưng cầu giám định số 09/2018/QĐ-TCGĐ ngày 19/7/2018 theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn H.

Theo Báo cáo kết quả giám định cấu tạo công trình xây dựng ngày 23/9/2018 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng (thuộc Chi cục giám định xây dựng Đồng Tháp) thì kết cấu hành lang của căn nhà số 185, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp có gắn liền với nhà chính. Tuy nhiên, ông H không có căn cứ để chứng M, ông H mua căn nhà số 89 (nay là số 185) có mua cả phần căn nhà số 185/1, đường N như phân tích nêu trên. Bởi vì, trước khi ông H mua căn nhà số 89 thì vào ngày 22/6/1989, bà Trần Ngọc N2 được Nhà nước hóa giá căn nhà số 14/3 (nay là căn nhà số 185/1), đường N với số tiền là 1.440.000 đồng tương đương 08 chỉ vàng 24k.

[4] Xét về mặt pháp lý: Từ năm 1989, kể từ khi bà N2 quản lý và sử dụng căn nhà có tranh chấp, bà N2 là người được Nhà nước bán hóa giá căn nhà số 14/3 (số mới là 185/1), đường N với giá trị 1.440.000 đồng (tương đương 08 chỉ vàng 24k). Ngày 26/12/1994, bà N2 làm Tờ cam kết chủ quyền nhà (có hai người làm chứng là Mao Việt T2 và Vương Thị L2) và được Uỷ ban nhân dân phường 2, thị xã S xác nhận căn nhà số 14/3, đường N thuộc chủ quyền của bà Trần Ngọc N2. Trên cơ sở đó, bà N2 bán căn nhà này cho bà L và bà L trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà nói từ năm 1998 đến nay. Trong khoảng thời gian dài, gia đình ông H không có tranh chấp, cũng không có ai có ý kiến phản đối việc sử dụng nhà của bà N2, bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H có anh C đại diện theo ủy quyền dựa vào các căn cứ như sau:

+ Ông H đã mua căn nhà số 89 (số mới là 185) vào năm 1993 theo Biên bản hóa giá ngày 03/5/1991.

+ Khi ông H kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất không ký giáp ranh với bà N2 hoặc bà L (tường phía hẽm công cộng) là tường riêng tại tầng 2, tầng 3.

+ Bà N2 và bà L chỉ sử dụng căn nhà tranh chấp trong thời gian ngắn, việc mua hóa giá nhà ông H và gia đình ông H không biết.

+ Bà N2 và bà L sử dụng nhà nhưng không có diện tích đất, cũng có nghĩa là bà N2 và bà L không có quyền sở hữu nhà.

+ Qua kết quả giám định kết cấu căn nhà 185 và hành lang (căn nhà 185/1) đang tranh chấp gắn liền nhau.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông H trình bày khi gia đình ông H về căn nhà hóa giá ở đã thấy gia đình bà N2 đã ở trước đó. Tuy ông H trình bày cho bà N2 mượn ở tạm phần hành lang của căn nhà chính nhưng lời trình bày ủa ông H không được bà N2 và bà L thống nhất. Ông H cũng không có giấy tờ, tài liệu và chứng cứ để chứng M cho bà N2 ở tạm.

Vì vậy, ông H yêu cầu bà N2 và bà L có trách nhiệm L2 đới di dời tài sản ra khỏi căn nhà tranh chấp và trả diện tích căn nhà tổng cộng 34m^2 (gồm tầng 02 và tầng 03, mỗi tầng là 17m^2) cho ông H là không có căn cứ chấp nhận.

Từ nhận xét trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Văn H kháng cáo yêu cầu bà Trần Ngọc N2 và bà Ngô Thị Hồng L có trách nhiệm L2 đới trả cho ông H phần hành lang của tầng 02 diện tích 17m^2 bởi các mốc 1-2-10-9-9A-1A-1 và hành lang tầng 03 diện tích 17m^2 từ mốc 1-2-10-11B-9-9A-1A-1 của căn nhà tọa lạc tại số 185, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S) là không có căn cứ và không phù hợp nên không chấp nhận.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với diện tích đất là hẽm, phía dưới vị trí căn nhà số 185/1, đường N không có tranh chấp và các đương sự đều xác định đây là đất công cộng, dùng làm hẽm sử dụng chung, không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt xem xét.

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

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án quy định: Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án đối với người cao tuổi theo quy định của pháp luật. Ông H là đối tượng được xem xét miễn nộp án phí Tòa án theo quy định nói trên.

Ông H được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị Hồng L là phù hợp và có căn cứ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa xem xét toàn diện nội dung của vụ án:

+ Quan hệ pháp luật về mua bán nhà ở giữa bà Trần Ngọc N2 và bà Ngô Thị Hồng L chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét có L2 quan đến vụ án này hay không?

+ Tư cách tham gia tố tụng của các đương sự như: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan Nhà nước đã thực hiện giao dịch (bán hóa giá nhà cho bà Trần Ngọc N2) vào năm 1989 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ L2 quan để xác định giao dịch mua bán nhà này có phù hợp và hợp pháp không? Chưa xem xét đến thủ tục ủy quyền của bà Trần Ngọc N2 cho bà Ngô Thị Hồng L có phù hợp với quy định tố tụng hay không bởi vì, quyền lợi giữa bà N2 và bà L đối lập nhau.

+ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ đối với hợp đồng mua bán nhà giữa người bán nhà (cơ quan bán hóa giá năm 1989) và bà Trần Ngọc N2; Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Ngọc N2 và bà Ngô Thị Hồng L.

+ Trong quá trình xem xét và giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định kết cấu căn nhà chính có gắn liền hành lang (căn nhà đang có tranh chấp) nên dẫn đến việc quyết định không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H thiếu chính xác.

Đề nghị của Viện kiểm sát là không có cơ sở và không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 148, Điều 293 và Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 221, Điều 223 của Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 177 Luật Nhà ở 2014;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố S.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bà Ngô Thị Hồng L, bà Trần Ngọc N2 L2 đới có trách nhiệm trả lại cho ông H phần hành lang của tầng 2 với diện tích 17m^2 thể hiện tại vị trí các mốc: Mốc 1 – 2 – 10 – 9 - 9A - 1A - mốc 1 và tầng 3 với diện tích 17m^2 thể hiện tại vị trí các mốc: Mốc 1 – 2 – 10 - 11B – 9 - 9A - 1A – mốc 1.

Căn nhà tọa lạc tại số 185/1, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Ngô Thị Hồng L được tiếp tục quản lý, sử dụng, sở hữu căn nhà số 185/1, đường N thể hiện tại các vị trí mốc sau đây:

+ Tầng 2: Mốc 1 – mốc 2 – mốc 10 – mốc 9 – mốc 9A – mốc 1A – mốc 1 với diện tích 17m^2.

+ Tầng 3: Mốc 1 – mốc 2 – mốc 10 – mốc 11B– mốc 9 – mốc 9A – mốc 1A – mốc 1 với diện tích 17m^2.

Và phần sử dụng, sở hữu giữa căn nhà số 185 của ông Nguyễn Văn H và căn nhà số 185/1 của bà Ngô Thị Hồng L được phân biệt như sau:

+ Tầng 2: thể hiện tại các mốc 9A – mốc 9 và mốc 10.

+ Tầng 3: thể hiện tại các mốc 9A – mốc 9 – mốc 11B và mốc 10.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp sở hữu nhà giữa ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị Hồng L ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S).

- Về án phí:

Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 023679 ngày 20/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, ông H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn H được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01316 ngày 18/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: tổng cộng là 4.199.000 đồng (Bốn triệu một trăm chín mươi chín nghìn đồng) ông H phải chịu toàn bộ. Số tiền 4.199.000 đồng này ông H đã nộp và chi xong.

Chi phí giám định kết cấu căn nhà tổng cộng là 11.090.000 đồng (Mười một triệu chín mươi nghìn đồng) ông H phải chịu toàn bộ.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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.

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, 7b 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./.

Nơi nhận:
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND TP.S;
- Chi cục THADS TP.S;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị L2 Hiệp