

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 532/2023/DSPT
Ngày: 28/4/2023
Về việc tranh chấp đòi nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thảo**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Trần Thị Thủy**
2. Bà **Nguyễn Thị Thanh Hiền**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **An Phương Trang** – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Kim Tiền** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/4/2023 và 28/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 463/2022/TLPT-DS ngày 18/11/2022 về việc “Tranh chấp đòi nhà”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 322/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1341/2022/QĐPT-DS ngày 29/3/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm 1957;
 - Bà **Trần Huỳnh Hải Y1**, sinh năm 1983;
- Địa chỉ: 381/32 đường T, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà T và bà Y1:
- Bà Võ Thị Hồng Ng1, sinh năm 1998;
- Ông Trần Nguyễn Quốc Th, sinh năm 2003
Cùng địa chỉ: 213A NX, Phường 13, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo các Giấy ủy quyền số 25530 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.MH ngày 06/12/2022 và số quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.MH ngày 06/12/2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hồ Ngọc Hiền Th1– Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Triển Luật, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Trần Thị Bích Ng**, sinh năm 1977;
Địa chỉ: 502/37/10 HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1962;
Địa chỉ: 453/170/40 LVK, phường HT, Quận OT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phạm Minh T2, sinh năm 1989;
3. Trẻ Phạm Ngọc H, sinh năm 2013;
4. Trẻ Phạm Gia H1, sinh năm 2017;

Người đại diện theo pháp luật của các trẻ Phạm Ngọc H và Phạm Gia H1 là bà Trần Thị Bích Ng và ông Phạm Minh T2.

Địa chỉ: 502/37/10 HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Đặng Văn T3, sinh năm 1956;
6. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1987;
7. Bà Trần Thị Hồng Nh, sinh năm 1992;
8. Bà Phạm Thị Thùy V, sinh năm 1990;
9. Bà Nguyễn Đình Ngọc Y2, sinh năm 1978;
10. Ông Tạ Anh K, sinh năm 2000;
Cùng địa chỉ: 502/37/10 HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Văn H2 và vợ là bà Huỳnh Thị T là chủ sở hữu nhà và đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ 52 tọa lạc tại số 502/37/10 đường HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 048056, sổ vào sổ cấp GCN: CH04654 cấp ngày 07/9/2010.

Ông Trần Văn H2 chết ngày 20/11/2020, trước khi chết ông Trần Văn H2 không lập di chúc định đoạt đối với phần quyền tài sản của ông Trần Văn H2 đối với nhà đất nêu trên.

Phần di sản của ông Trần Văn H2 để lại là 50% giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị của di sản.

Về hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn H2:

Cha đẻ của ông Trần Văn H2 là Trần Văn L1, sinh năm 1933, ông L1 chết ngày 06/01/2012 tại Trung tâm bảo trợ xã hội Chánh Phú Hòa thuộc Sở Lao động - thương binh và xã hội Thành phố Hồ Chí Minh;

Mẹ đẻ của ông Trần Văn H2 là bà Đỗ Thị H3, bà H3 chết ngày 07/02/2015;

Ông Trần Văn H2 có vợ là bà Huỳnh Thị T; Ông H2 và bà T có 01 (một) người con đẻ là bà Trần Huỳnh Hải Y1, sinh năm 1983.

Ngoài ra, ông Trần Văn H2 không có con nuôi, con riêng và không có cha mẹ nuôi.

Về nguồn gốc nhà đất: Nhà đất đang tranh chấp là do ông Trần Văn H2 và bà Huỳnh Thị T nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thúy Q vào tháng 10/2000, trong đó phần đất có kích thước ngang 7m x dài 28m, trên đất có một căn nhà tạm mang số 28/19F, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00658QSDĐ/463HĐ-H2000 ngày 27/11/2000.

Năm 2001, ông H2, bà T xây dựng lại căn nhà khác thay thế căn nhà tạm trước đây, căn nhà gồm 02 (Hai) phần trong đó một phần là 06 (Sáu) căn phòng trọ nằm phía sau và phần còn lại là căn nhà cấp 4 nằm mặt tiền hẻm. Đối với 06 (Sáu) căn phòng trọ thì cho thuê để lấy chi phí sinh hoạt, còn căn nhà cấp 4 thì cho bà Đỗ Thị H4 – mẹ ruột ông H2 ở.

Năm 2010 nhà, đất nêu trên được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 048056, số vào sổ cấp GCN: CH04654 cấp ngày 07 tháng 9 năm 2010 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ 52 (phường BT). Số nhà cũng được cấp đổi thành số 502/37/10 đường HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khoảng đầu năm 2015, bà Trần Thị Bích Ng tự ý chuyển về ở với bà Đỗ Thị H4 trong căn nhà cấp 4 nhưng không hề thông báo cho ông H2 hay bà T biết, đến tháng 02/2015 bà Đỗ Thị H4 chết nhưng bà Trần Thị Bích Ng vẫn tiếp tục ở trong căn nhà trên mà không chịu trả lại nhà, đất cho vợ chồng ông H2, bà T.

Năm 2017, bà Trần Thị Bích Ng tự ý phá hủy 01 (Một) căn phòng trọ, xây dựng lại căn nhà cấp 4 không có giấy phép và cũng không có được sự đồng ý của chủ sở hữu là ông H2, bà T.

Khi phát hiện ra sự việc bà Trần Thị Bích Ng tự ý phá hủy phòng trọ, xây dựng lại căn nhà thì ông H2 bà T đã yêu cầu bà Ng phải giao trả lại căn nhà và đồng thời yêu cầu bà Ng phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu của căn nhà. Vì nghĩ tình là em út trong nhà, mẹ mới mất nên ông H2 không muốn kiện tụng mà để cho bà Ng tự suy nghĩ lại và tự nguyện trả lại nhà.

Tuy nhiên, sau đó bà Ng ngày càng có những hành động không thể chấp nhận được và có ý định muốn chiếm đoạt luôn căn nhà nên ông H2 đã yêu cầu bà Ng phải giao trả lại ngay nhà, đất cùng toàn bộ giấy tờ nhà mà bà Ng đang chiếm giữ nhưng bà Ng kiên quyết không trả, còn xúc phạm ông H2 và thách thức kiện ra tòa.

Vì quá tức giận và đau buồn nên bệnh cũ lại tái phát và ông H2 đột ngột qua đời vào tháng 11/2020 khi sự việc đang giải quyết. Hiện trạng căn nhà còn 05 (Năm) căn phòng trọ nằm ở phía sau và căn nhà cấp 4 ở trước.

Thời điểm ông H2 còn sống, hàng tháng ông H2 vẫn thu số tiền thu được từ việc cho thuê 05 căn phòng trọ nêu trên, còn đối với bà Ng ở căn nhà cấp 4 phía trước thì bà Ng chưa thanh toán tiền thuê. Tuy nhiên, từ lúc ông H2 chết vào tháng 11/2020 đến nay bà Ng không những không thanh toán tiền thuê nhà cho bà Tmà toàn bộ tiền thuê trọ của 05 (Năm) căn phòng trọ đều bị bà Ng chiếm giữ. Nghiêm trọng hơn, khi ông H2 chết chưa bao lâu thì bất ngờ bà Ng qua nhà nguyên đơn tại quận BT gây áp lực buộc nguyên đơn phải làm thủ tục sang tên sở hữu cho bà Ng đối với phần đất và căn nhà cấp 4 phía trước.

Ngoài ra, vì trước đây toàn bộ giấy tờ bản chính của nhà, đất này ông H2 đã gửi cho mẹ là bà Đỗ Thị H4 giữ gìn để phòng khi cơ quan có thẩm quyền kiểm tra đột xuất, bà Đỗ Thị H4 có giấy tờ để đối chiếu nhưng sau khi bà H4 chết thì bà Ng cũng chiếm giữ luôn.

Rất nhiều lần nguyên đơn yêu cầu bà Ng phải trả lại nhà, đất, giấy tờ nhà và tiền thuê trọ mà bà Ng đang chiếm giữ trái phép. Tuy nhiên bà Ng đã dùng những lời lẽ rất thậm tệ chửi bới, gây mất trật tự, không những vậy bà Ng còn thách thức nguyên đơn đi tố cáo, khiếu kiện bất kể nơi đâu bà Ng vẫn có thể theo hầu và không sợ. Điều này chứng tỏ rằng bà Trần Thị Bích Ng đã quá coi thường pháp luật.

Hành vi chiếm giữ, sử dụng và khai thác một cách trái pháp luật nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ 502/37/10 (số cũ: 28/19F) đường HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Bích Ng đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nguyên đơn. Xuất phát từ hành vi này mà đến nay nguyên đơn chưa thể thực hiện được việc khai nhận phần di sản thừa kế mà ông Trần Văn H2 để lại.

Do đó, nguyên đơn đã khởi kiện bà Trần Thị Bích Ng tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết những nội dung sau đây:

1. Yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Bích Ng phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ nhà, đất tọa lạc tại số 502/37/10 (số cũ: 28/19F) đường HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số BA 048056, sổ vào sổ cấp GCN: CH04654 do Ủy ban nhân dân Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/9/2010.

2. Yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Bích Ng phải trả cho nguyên đơn toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận số BA 048056, sổ vào sổ cấp GCN: CH04654 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 07/9/2010 và giấy tờ liên quan đến nhà, đất nêu trên để nguyên đơn thực hiện các thủ tục khai nhận di sản do ông Trần Văn H2 để lại.

Trường hợp bà Ng không trả lại Giấy chứng nhận thì đề nghị Tòa án chấp thuận cho nguyên đơn được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận.

Bị đơn bà Trần Thị Bích Ng trình bày:

Nguồn gốc căn nhà đang tranh chấp đúng như nguyên đơn trình bày, nhưng tiền để mua nhà là xuất phát từ việc bán căn nhà 177/20/19A Đ, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh do nhà nước cấp cho hộ gia đình bà Đỗ Thị H4 (Đỗ Thị H4, Trần Văn Đ, Trần Quốc T5, Trần Thị Bích Ng, Trần Văn H2) được 70 cây 5 chỉ vàng 9999, rồi sau đó bà Đỗ Thị H4 đưa tiền cho ông Trần Văn H2 mua căn nhà 381/13 T, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giá 48 cây vàng 9999. Năm 2000, ông Trần Văn H2 bán căn nhà số 381/13 đường Văn T, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 52 cây vàng 9999 để mua căn nhà đang tranh chấp 502/37/10 HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. 05 (Năm) căn nhà trọ do ông Đ, ông H2, bà Ng cùng bỏ tiền ra xây vào tháng 8/2017 hết 175.500.000 đồng. Căn nhà hiện tại do vợ chồng bà Ng tự bỏ ra xây.

Nay, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ng có ý kiến nếu nguyên đơn lấy lại nhà thì hoàn trả lại cho bà Trần Thị Bích Ng và ông Trần Văn Đ 50% giá trị căn nhà là 7.500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ trình bày:

Căn nhà số 177/20/19A Đ, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh được nhà nước cho hộ gia đình bà Đỗ Thị H4 (Đỗ Thị H4, Trần Văn Đ, Trần Quốc T5, Trần Thị Bích Ng, Trần Văn H2) thuê năm 1981. Năm 1998 thì được mua hóa giá và để cho ông Trần Văn H2 và bà Huỳnh Thị T đứng tên. Sau đó vợ chồng ông H2 bán căn nhà 177/20/19A Đ, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh được 70 cây 5 chỉ vàng 9999, rồi mua căn nhà 381/13 T, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giá 48 cây vàng 9999. Năm 2000, ông Trần Văn H2 bán căn nhà 381/13 T, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 52 cây vàng 9999 để mua căn nhà đang tranh chấp 502/37/10 HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ có ý kiến nếu nguyên đơn lấy lại nhà thì hoàn trả lại cho bà Trần Thị Bích Ng và ông Trần Văn Đ 50% giá trị căn nhà là 7.500.000.000 đồng (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T2 trình bày:

Ông là chồng của bà Trần Thị Bích Ng, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông có ý kiến nếu nguyên đơn lấy lại nhà thì hoàn trả lại cho bà Trần Thị Bích Ng và ông Trần Văn Đ 50% giá trị căn nhà là 7.500.000.000 đồng (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng) và trả cho vợ chồng ông phần chi phí hai vợ chồng ông đã bỏ ra để sửa chữa nhà là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Commented [I1]: Nguyễn Văn Đậu

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Đặng Văn T3; Nguyễn Thị Kim D; Trần Thị Hồng Nh; Phạm Thị Thùy V; Nguyễn Đình Ngọc Yến trình bày: Chỉ là người thuê trọ, đối với yêu cầu kiện của nguyên đơn không có ý kiến gì và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 322/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của yêu cầu của nguyên đơn.

1.1. Buộc bà Trần Thị Bích Ng phải trả lại cho nguyên đơn (bà Huỳnh Thị T và bà Trần Huỳnh Hải Y1) toàn bộ nhà, đất tọa lạc tại số 502/37/10 (số cũ: 28/19F) HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 048056, sổ vào sổ cấp GCN: CH04654 do Ủy ban nhân dân Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/9/2010. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc bà Trần Thị Bích Ng phải trả cho nguyên đơn (bà Huỳnh Thị T và bà Trần Huỳnh Hải Y1) toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 048056, sổ vào sổ cấp GCN: CH04654 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 07/9/2010. Trường hợp bà Trần Thị Bích Ng không trả thì nguyên đơn (bà Huỳnh Thị T và bà Trần Huỳnh Hải Y1) được quyền tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 502/37/10 (số cũ: 28/19F) HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị T và bà Trần Huỳnh Hải Y1 phải thanh toán cho bà Trần Thị Bích Ng và ông Đỗ Thanh T1 số tiền 201.496.200 đồng (Hai trăm lẻ một triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn hai trăm đồng) ngay sau khi bà Trần Thị Bích Ng giao trả giấy tờ nhà và toàn bộ nhà, đất tọa lạc tại số 502/37/10 (số cũ: 28/19F) HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Kể từ ngày bà Trần Thị Bích Ng và ông Đỗ Thanh T1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

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

Ngày 20/9/2022, bị đơn bà Trần Thị Bích Ng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, ông Phạm Minh T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T và bà Trần Huỳnh Hải Y1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Hồng Ng1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Trần Thị Bích Ng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, ông Phạm Minh T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị T và bà Trần Huỳnh Hải Y1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Hồng Ng1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Trần Thị Bích Ng yêu cầu sửa bản án sơ thẩm với lý do nhà đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do bán căn nhà số 177/20/19A Đ, Phường 11, quận BT là nhà mua của Nhà nước mà bà cũng có phần trong đó. Do đó, bà yêu cầu được nhận ¼ giá trị nhà đất đang tranh chấp nếu phía bà T muốn lấy nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ cũng yêu cầu được nhận ¼ giá trị nhà đất đang tranh chấp nếu phía bà T muốn lấy nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T2 đề nghị trả lại cho ông số tiền 1.800.000.000 đồng mà ông đã bỏ ra xây dựng, sửa chữa.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thấy rằng: nhà đất tại số 502/37/10 HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là số tiền có được từ việc các thành viên hộ gia đình bán căn nhà 177/20/19A Đ, Phường 11, quận BT. Nên căn nhà 502/37/10 HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc tài sản chung của gia đình ông H2.

Căn cứ theo Hợp đồng thuê nhà số 433, ngày 02/6/1994 và phụ lục đính kèm thì tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà thì hộ gia đình được thuê gồm 07 thành viên là ông Trần Văn H2 – chủ hợp đồng, bà Đỗ Thị H4, Trần Thị Bích Ng, Nguyễn Thị Ánh T6, Trần Văn Đ, Trần Thị Yên L, Trần Thị Băng T4. Căn cứ bản cam kết và xác nhận ngày 23/9/1997 thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì ngoài ông H2 căn nhà trên còn có 05 thành viên bà H4, ông Đ, ông T5, bà Ng, bà T6 đăng ký thường trú và những người này cam kết cho ông H2, bà Tđại diện đứng tên trên giấy chứng nhận và ông H2, bà Tđã được Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 2265/98 ngày 23/01/1998.

Do đó việc giải quyết tranh chấp căn nhà số 502/37/10 HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh có liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình ông H2. Nên cần thiết đưa bà Trần Thị Yên L, Trần Thị Băng T4 là những người có tên trong hộ trên hợp đồng thuê nhà và bà Nguyễn Thị Ánh T6 là người có tên trong hộ trên hợp đồng thuê nhà và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận vào tham gia tổ tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ.

Đồng thời tại cấp sơ thẩm bị đơn bà Trần Thị Bích Ng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ đều trình bày căn nhà trên là tài sản chung của hộ gia đình trong đó bà Ng và ông Đ là thành viên và có yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại cho bà Ng ông Đ 50% giá trị nhà đất thuộc sở hữu của bà Ng, ông Đ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Minh T2 yêu cầu nếu nguyên đơn lấy lại nhà thì hoàn trả cho vợ chồng ông chi phí bỏ ra sửa chữa nhà là 1.800.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà Nguyễn Thị Ánh T6 và bà T6 có yêu cầu trường hợp bà T6 lấy nhà thì phải bồi thường cho vợ chồng bà và ông Đ ¼ giá trị căn nhà. Như phân tích trên có cơ sở xác định căn nhà tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình ông H2, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu chia tài sản chung và đòi chi phí sửa chữa nhà nhưng Tòa án sơ thẩm chưa giải thích để bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm đơn phản tố và đơn yêu cầu độc lập để thụ lý và xem xét giải quyết tại cấp sơ thẩm.

Cần thiết phải hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 7 để xem xét đưa đầy đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, và hướng dẫn các đương sự làm thủ tục khởi kiện theo quy định để giải quyết toàn diện vụ án.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử, hủy bản án dân sự sơ thẩm như nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 12, 13/9/2022 Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 322/2022/DS-ST. Ngày 20/9/2022, bị đơn bà Trần Thị Bích Ng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, ông Phạm Minh T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đặng Văn T3, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Trần Thị Hồng Nh, bà Phạm Thị Thùy V, bà Nguyễn Đình Ngọc Y2, ông Tạ Anh K xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Bích Ng và ông Trần Văn Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[3.1] Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp là do ông Trần Văn H2 và bà Huỳnh Thị T nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thúy Q vào tháng 10/2000 với giá 47 lượng vàng SJC, khi nhận chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và 05 căn phòng trọ. Ngày 07/9/2010 Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 048056, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04654 cho ông H2 và bà T.

Năm 2001, ông H2 xin giấy phép và cất lại nhà gồm 2 phần: 01 phần gồm 05 phòng trọ nằm phía sau, phần còn lại là căn nhà cấp 4 nằm mặt tiền hẻm cho mẹ ruột là bà Đỗ Thị H4 ở và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 048056 cho bà Đỗ Thị H4 giữ.

[3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 28/19F (số mới 502/37/10) HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn H2 và bà Huỳnh Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 048056, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04654 cấp ngày 07/9/2010 và buộc bà Ng phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ nhà đất cùng bản chính Giấy tờ nhà đất nêu trên là không có căn cứ. Bởi lẽ:

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/01/2023, bà Trần Thị Bích Ng và ông Trần Văn Đ cho rằng nguồn tiền để mua nhà đất số 28/19F đường HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là xuất phát từ việc bán căn nhà số 177/20/19A Đ, phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (do nhà nước cấp cho hộ gia đình bà Đỗ Thị H4) được 70 cây 5 chỉ vàng 9999, sau đó bà H4 đưa tiền cho ông H2 mua căn nhà số 381/13 T, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giá 48 cây vàng 9999. Năm 2000, gia đình bán căn nhà số 381/13 T được 52 cây vàng 9999 để mua căn nhà đang tranh chấp này.

Tòa án cấp phúc thẩm đã cho tạm ngừng phiên tòa để thu thập các tài liệu, chứng cứ về việc mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo lời trình bày của bà Ng và ông Đ.

[3.3] Ngày 27/3/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT đã cung cấp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh một số chứng cứ:

- Quyết định tạm giao nhà ngày 08/6/1981;

- Hợp đồng thuê nhà ngày 20/10/1988;
- Quyết định số 41965/QĐ-UB ngày 27/9/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với nhà số 177/20/19A Đ, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đơn xin mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước ngày 11/11/1996, ông Trần Văn H2 bà Huỳnh Thị T;
- Bản cam kết ngày 23/9/1997 của bà Đỗ Thị H4 và các con gồm ông Trần Văn Đ, Trần Quốc T5, Trần Thị Bích Ng và Nguyễn Thị Ánh T6;
- Quyết định số 4979/QĐ.UB.QLĐT ngày 23/10/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Văn H2 và bà Huỳnh Thị T;
- Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước ngày 12/12/1997;
- Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước ngày 15/12/1997;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở ngày 23/01/1998;
- Hợp đồng mua bán nhà ngày 13/11/1998;
- Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 25/6/2007;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở ngày 23/6/2008;

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Theo Quyết định tạm giao nhà số 036/QĐ.UB.81 ngày 08/6/1981 của Ủy ban nhân dân quận BT tạm giao nhà số 177/20/19A Ngô Tùng Châu, Phường 11 cho ông Trần Văn H2 là chiến sĩ Công an... (công tác tại Ban Công an Phường 11, quận BT), nhân khẩu = 5. Phía dưới Điều 5 của Quyết định này có dòng chữ viết tay: “Mẹ ruột: Đỗ Thị H4 (đăng viên) công tác tại Công ty công viên cây xanh Thành phố Hồ Chí Minh”.

Ngày 20/10/1988 Đội quản lý nhà quận BT đã căn cứ vào Quyết định tạm giao nhà số 036/QĐ.UB.81 ngày 08/6/1981 của Ủy ban nhân dân quận BT ký Hợp đồng thuê nhà với ông Trần Văn H2, thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 01/5/1988. Trong đó, tại điểm c Điều 4 của hợp đồng quy định: Các trường hợp cho nhập thêm nhân, hộ khẩu phải có ý kiến của cơ quan quản lý nhà, cơ quan Công an mới giải quyết.

Ngày 02/6/1994, ông Trần Văn H2 đại diện cho các thành viên trong hợp đồng thuê nhà gồm Trần Văn H2, Đỗ Thị H4, Trần Thị Bích Ng, Nguyễn Thị Ánh T6, Trần Văn Đ, Trần Thị Yến L, Trần Thị Băng T4 ký hợp đồng thuê nhà số 433 với Công ty quản lý phát triển nhà quận BT, thời hạn thuê là 60 tháng.

Ngày 27/9/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 41965/QĐ-UB về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với nhà số 177/20/19A Đ, Phường 11, quận BT.

Ngày 11/11/1996, ông Trần Văn H2 bà Huỳnh Thị T có đơn xin mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Tại mục gia đình chúng tôi thuộc diện chính sách, ông H2 bà T đã đánh dấu x vào ô Cán bộ hưu trí và ô Cán bộ công nhân viên chức.

[4.2] Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ quy định: “*Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê*”. Do Nhà nước chỉ bán nhà cho những người đang thực tế thuê và sống trong căn nhà đó, nên để tạo điều kiện cho ông H2 và bà T đứng ra mua nhà, ngày 23/9/1997 bà H4 và các con gồm ông Trần Văn Đ, Trần Quốc T5, Trần Thị Bích Ng và Nguyễn Thị Ánh T6 cùng làm và ký tên vào bản cam kết cho con đứng tên xin mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước không có khiếu nại, thắc mắc về sau và đề nghị Hội đồng bán nhà ở cho ông H2 bà T được đứng tên đại diện cho gia đình mua căn nhà này. Như vậy, sau khi có bản cam kết này, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 4979/QĐ.UB.QLĐT ngày 23/10/1997 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Văn H2 và bà Huỳnh Thị T.

- Ngày 12/12/1997 Công ty quản lý phát triển nhà quận BT đã ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 461/HĐ.MBNO.1 cho ông Trần Văn H2 và bà Huỳnh Thị T.

[4.3] Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn thừa nhận ông H2 và bà T đã bán căn nhà số 177/20/19A Đ, Phường 11, quận BT và có đưa cho bà H4 một số tiền và đưa bà T6 vợ ông Đ 02 lượng vàng, trả số tiền bà T đã mượn của người khác để mua hóa giá nhà này (tất cả giao đều không có ký nhận), số tiền còn lại dùng để mua căn nhà 381/13 T, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, việc bà Ng và ông Đ cho rằng căn nhà số 177/20/19A Đ, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà thuộc sở hữu Nhà nước bán cho hộ gia đình bà Đỗ Thị H4 thuê là có cơ sở. Sau khi bán căn nhà này được 70,5 lượng vàng 9999, bà H4 đưa tiền cho ông Trần Văn H2 và bà Huỳnh Thị T mua căn nhà số 381/13 T, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giá 48 cây vàng 9999. Năm 2000, gia đình bán căn nhà số 381/13 T được 52 cây vàng 9999 để mua căn nhà đang tranh chấp và để cho bà H4 ở, sau đó bà Ng về ở chung với bà H4, sửa sang xây dựng nhà cửa nhưng bà T và ông H2 cũng không có ý kiến gì.

[5] Xét, nếu không có bản cam kết của bà H4 và các con ngày 23/9/1997 thì ông H2, bà T không thể mua được căn nhà 177/20/19A Đ, Phường 11, quận BT, và nếu không có căn nhà này thì cũng không có tiền để mua căn nhà đang tranh chấp. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị Bích Ng có ý kiến trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải và đơn kháng cáo là nếu nguyên đơn muốn lấy lại nhà thì hoàn trả cho bà và ông Trần Văn Đ 50% giá trị căn nhà. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ để xác định bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập hay không, để thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật.

Vì vậy, khi giải quyết lại tranh chấp căn nhà số 502/37/10 HTP, phường BT, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh có liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình ông H2. Nên cần thiết phải đưa bà Trần Thị Yến L, bà Trần Thị Băng T4 là những người có tên trong hộ trên hợp đồng thuê nhà và bà Nguyễn Thị Ánh T6 là người có tên trong hộ trên hợp đồng thuê nhà và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận vào tham gia tổ tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[6] Đối với kháng cáo của ông Phạm Minh T2 cho rằng nếu nguyên đơn muốn lấy lại nhà thì phải hoàn lại cho vợ chồng ông phần chi phí sửa chữa nhà là 1.800.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Năm 2017, ông H2 có xin giấy phép sửa chữa lại căn nhà cấp 4 (theo Giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình số 338/GPXD-UBND ngày 22/3/2017 cấp cho ông H2, bà T).

Căn cứ vào sự thừa nhận của phía nguyên đơn, sau khi xin giấy phép sửa chữa nhà, ông H2 bà T đã để cho bà Ng và ông T2 đứng ra sửa chữa lại nhà.

Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá ngày 11/7/2022, giá trị sửa chữa căn nhà là 201.496.200 đồng. Ông T2 cho rằng ông không đồng ý với giá mà Công ty thẩm định giá đã thẩm định, nhưng ông không khiếu nại được là do khi ra phiên tòa sơ thẩm ông mới được chủ tọa công bố giá trị xây dựng, sửa chữa nhà, Tòa sơ thẩm không hướng dẫn ông cung cấp các hóa đơn chứng từ để chứng minh ông đã bỏ tiền ra mua vật tư phục vụ cho việc xây sửa nhà. Vì vậy, tại phiên tòa phúc thẩm sau khi được Hội đồng xét xử yêu cầu, nên ông mới cung cấp các hóa đơn chứng từ mua vật liệu và các trang thiết bị khác. Đề nghị Tòa xem xét giải quyết cho ông.

[7] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù có tình tiết mới là tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập thêm một số tài liệu, chứng cứ mới, cũng như ông Phạm Minh T2 cung cấp thêm chứng cứ mới, nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm còn nhiều thiếu sót, và để đảm bảo hai cấp xét xử cũng như quyền kháng cáo của các đương sự, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Ngoài ra, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần căn cứ vào các chứng cứ tòa án cấp phúc thẩm thu thập được, cũng như lời trình bày và chứng cứ của các đương sự cung cấp thêm tại phiên tòa phúc thẩm để xác định nhà đất đang tranh chấp là tài sản chung và có nguồn gốc từ việc bán căn nhà số 177/20/19A Đ, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà thuộc sở hữu Nhà nước bán cho hộ gia đình bà Đỗ Thị H4 có ông Trần Văn H2 đại diện ký hợp đồng thuê, và sau này gia đình bà H4 có đơn cam kết để ông H2 và bà T đại diện cho gia đình đứng tên mua nhà của Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Hiện nay bà H4 và ông H2 đã chết, chỉ còn bà T vợ ông H2 và con gái, gia đình ông Đ và gia đình bà Ng. Do đó, khi giải quyết cần phải xem xét trừ đi chi

phí sửa chữa nhà mà ông T2 đã bỏ ra, phần giá trị nhà đất còn lại chia đều cho các đồng thừa kế của bà H4.

[9] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Bích Ng và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ và ông Phạm Minh T2;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 322/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Được giải quyết lại khi cấp sơ thẩm giải quyết vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Bích Ng, ông Trần Văn Đ và ông Phạm Minh T2 mỗi người 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo các biên lai thu tiền đã nộp số AA/2021/0014728, AA/2021/0014729, AA/2021/0014727 cùng ngày 20/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Quận 7;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Chi cục THADS Q.7;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo



