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: 211/2021/DS-PT
Ngày: 23/4/2021
V/v: Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất và đòi nhà cho ở nhờ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn
Các Thẩm phán: 1/ Ông Chung Văn Kết
2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiển, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/4/2021 tuyên án ngày 23/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ lý số 674/2021/TLPT-DS ngày 26/02/2021, về việc tranh chấp: *"Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất và đòi nhà cho ở nhờ"*, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Đỗ Thị L**, sinh 1960
Địa chỉ: 73/5 A NTN, P.X, Q.P, Tp.HCM (Có mặt).

Bị đơn:
1/ Ông Đỗ Th, sinh năm 1955 (Có mặt).
2/ Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1958 (Có mặt).
3/ Ông Đỗ C, sinh năm 1963 (Có mặt).
Cùng địa chỉ: 42/160 HHT, P.X, Q.B, Tp.HCM.
4/ Bà Đỗ Thi H, sinh năm 1967
Đia chỉ: 5341 Chets, CT W.V.C LIT 84120, USA
Người đại diện theo ủy quyền Bà Đỗ Thị M (Có mặt)
5/ Ông Đỗ H, sinh năm 1965 (Do ông H bị mất năng lực hành vi dân sự theo quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự của Tòa án nhân dâ Phú Nhuận). Có con là: Đỗ Thị Phương Tr, sinh năm 1984 là giám hộ đương nhiên.
Địa chỉ: 6/45 PXL, Phường X, quận P, TP.HCM.
Địa chi liên lạc: 42/160 HHT, P.X, Q.B, Tp.HCM

6/ Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ H1, sinh năm 1968, chết năm 2008):

6.1/ Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1968 (là vợ ông H1)

6.2/ Đỗ H2, sinh năm 1994 (là con ông H1)

Cùng địa chỉ: 6/45 PXL, P.X, Q.P, Tp.HCM (Có mặt).

Địa chỉ liên lạc: 42/160 HHT, P.X, Q.B, Tp.HCM

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đỗ Đình S, sinh năm 1990

2/ Ông Phạm Đình H, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: 73/5A NTN, P.X, Q.P, Tp.HCM

3/ Bà Phạm Đỗ Phương U, sinh năm 2000 (Có mặt).

Địa chỉ: 73/5A NTN, P.X, Q.P, Tp.HCM.

Địa chỉ liên lạc: 42/160 HHT, P.X, Q.B, Tp.HCM

4/ Ông Phạm Văn S, sinh 1963

Địa chỉ: 73/5A NTN, P.X, Q.P, Tp.HCM (Có mặt).

Người làm chứng:

1/ Bà Cao Thị L1, sinh năm 1955

Địa chỉ: 67/9 CT, P.X, Q.P, Tp.HCM

2/ Bà Cao Thị A, sinh năm 1953

Địa chỉ: 69/15 CT, P.X, Q.P, Tp. HCM

3/ Bà Ay S, sinh năm 1962

Địa chỉ: 111/19 HVB, P.X, Q.P, Tp.HCM

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị L, ông Phạm Văn S là bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn bà Đỗ Thị L trình bày:

Năm 1972 sau khi cha mẹ bà L là ông Đỗ Ch và bà Cao Thị V qua đời, các anh em vào cư ngụ tại nhà người cậu là ông Cao Th tại 73/5 Ngô Thời Nhiệm, P.17, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM. Đến năm 1979, bà L khi đó 19 tuổi đã tự lấn chiếm sông rạch để cất nhà với diện tích 61,96m^2 thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 16/BĐĐC, địa chỉ số 73/5A Ngô Thời Nhiệm (số mới 642 Trường Sa), P.17, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM.

Bà có cho các anh em gồm Đỗ Th, Đỗ Thị M, ông Đỗ C, ông Đỗ H1, ông Đỗ H và bà Đỗ Thị H vào ở nhờ đến khi các anh em trưởng thành thì đã ra ở riêng, việc này tạo dựng nhà này có hàng xóm xung quanh căn nhà đều biết và có xác nhận ranh giới giữa các bên và người cậu Cao Th khi còn sống cũng xác nhận ranh nhà là nhà riêng của bà L.

Đến năm 1999 bà L đi kê khai đăng ký nhà đất và có xác nhận vị trí ranh tứ cận (có xác nhận của ông Cao Th) và được UBND P.17, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM xác nhận dựa trên lời khai đăng ký của bà L. Sau đó, đến năm 2005, 2006 bà L được Ủy ban nhân dân P.17 xác nhận nhà này là của bà L sử dụng và không lấn chiếm, bà L tự xây cất năm 1979 chưa được hợp thức hóa. Năm 2006 bà L được cấp Giấy phép xây dựng và bà L đã xây dựng trên giấy phép này mà không bị nhà nước ngăn chặn. Bà L đã được cấp hộ khẩu chính thức trên căn nhà này từ năm 2005 và định cư ổn định từ đó đến nay. Thuế nhà đất và các loại thuế khác là do bà L đóng.

Cũng năm 2006 bà nộp hồ sơ hợp thức hóa căn nhà thì bị các anh em ngăn chặn. Nay bà khởi kiện yêu cầu công nhận nhà đất có diện tích 61,96m^2 thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 16, địa chỉ số 73/5A Ngô Thời Nhiệm (số mới 642 Trường Sa), P.17, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM là thuộc sở hữu riêng của bà, yêu cầu các đồng bị đơn và những người đang ở trong căn nhà trên hoàn trả nhà đất và phải di dời ra khỏi căn nhà trên. Về yêu cầu phản tố của ông Đỗ C, nguyên đơn không đồng ý.

Theo đơn và lời khai của phía bị đơn trình bày:

Năm 1972 các anh em của bị đơn vào cư ngụ tại nhà người cậu là ông Cao Th tại 73/5 Ngô Thời Nhiệm, P.17, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM. Do ông Cao Th đông con nên cho các anh em ông ra ở riêng nhiều nhà khác nhau còn Đỗ Thị M, Đỗ H1, Đỗ C, Đỗ Th ở cùng với cậu Cao Th.

Riêng bà L lúc mới vào là ở với bà Cao Thị Th (bà Th là em ruột ông Cao Th) ở Quận 3, đến năm 1978-1979 cậu Cao Th mới cho 07 anh em trũng nước gần bờ sông để 07 anh em cất nhà để ở chứ không phải của bà L cho anh em về ở. Việc cậu Cao Th cho các anh em chỉ nói miệng mà không Trần Văn C giấy tờ tặng cho. Đến năm 1999 nhà nước giải tỏa kênh Nhiêu Lộc, ông Đỗ C có xin bà Đỗ Thị H là em gái ở nước ngoài số tiền 2.000USD để đổ đất và làm nhà để ở.

Tháng 5/1999 bà L về Sài Gòn và ở chung với các anh chị em trong căn nhà đó. Tại thời điểm này bà L chỉ có KT3 (tạm trú). Các anh em gồm Đỗ Thị M, Đỗ H1, Đỗ C, Đỗ Th ở với cậu Cao Th đã có hộ khẩu từ năm 1978. Năm 2006 do nhà bị ngập nước rất nhiều nên bà L tự động đập căn nhà đó và nâng nền chống dột đuổi anh em ra khỏi nhà. Sau đó anh em yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp nên anh em mới được vào lại căn nhà trên để ở.

Đến năm 1999 bà L đi kê khai đăng ký nhà đất và có xác nhận ranh tứ cận (có xác nhận của ông Cao Th) và được Ủy ban nhân dân P.17 xác nhận dựa trên lời khai đăng ký của bà L là vì chổ anh chị em ruột thịt nên các anh em hoàn toàn tin tưởng bà L mà không Trần Văn C ý kiến gì.

Việc bà L đi xin giấy phép xây dựng và xây dựng căn nhà vào năm 2006 các anh chị em cũng nghĩ là bà L xây dựng cho các anh em cùng ở, sau khi phát hiện bà L tách hộ khẩu và hợp thức hóa căn nhà nên các anh em mới làm đơn ngăn chặn. Nay phía các ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phía ông Đỗ C có đơn phản tố yêu cầu công nhận nhà đất có diện tích 61,96m^2 thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 16, địa chỉ số 73/5A Ngô Thời Nhiệm là tài sản chung của 07 anh em gồm Đỗ Thị L, Đỗ Th, Đỗ Thị M, Đỗ H1 (do bà Nguyễn Thị Thu H và Đỗ H2 thừa kế thế vị), Đỗ H (do bà Đỗ Thị Phương Tr là con gái giám hộ đương nhiên), Đỗ Thị H, Đỗ C, đồng thời chia 07 phần bằng nhau theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/7/2020.

Theo đơn và lời khai của phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S, ông Đỗ Đình S, ông Phạm Đình H trình bày: Ông Phạm Văn S là chồng của bà L đồng ý với ý kiến của bà L.

Theo đơn và lời khai của phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Đỗ Phương U trình bày: Không Trần Văn C ý kiến gì và xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng bà Cao Thị L1, bà Cao Thị A trình bày: **Bà là các con của ông Cao Th, v**ào năm 1979 ông Cao Th có cho các cháu của ông là bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Th, bà Đỗ Thị M, ông Đỗ H1, ông Đỗ H, bà Đỗ Thị H, ông Đỗ C, phần đất kênh rạch phía sau nhà tại địa chỉ 73/5A Ngô Thời Nhiệm (số mới 642 Trường Sa), Phường 17, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng chung mà không cho riêng bà L. Vì vậy, đây là tài sản chung của các anh chị em chứ không phải là tài sản riêng của bà L.

Người làm chứng bà Ay S trình bày: Nguyên trước đây bà sinh sống ở địa chỉ 73/1 Ngô Thời Nhiệm, còn nhà của ông Cao Th địa chỉ 73/5 Ngô Thời Nhiệm, ông Cao Th có cho hộ bà Bùi Thị Kim Ch và hộ của ông Trần Văn C thuê một căn phòng có diện tích 4m^2 căn phòng này nằm trong nhà số 73/5 của ông Cao Th, sau đó để dễ dàng trong quản lý cư trú thì Công an đã cấp cho bà Bùi Thị Kim Ch hộ khẩu tạm trú số nhà 73/5A Ngô Thời Nhiệm và cấp cho ông Trần Văn C hộ khẩu tạm trú số nhà 73/5B Ngô Thời Nhiệm, sau đó hộ bà Bùi Thị Kim Ch và hộ ông Trần Văn C đã trả lại phần diện tích căn phòng trên cho ông Cao Th và dọn đi, ông Cao Th đã xây sửa lại phần nhà này và sửa phần nhà chính của ông thành một khối nhà chung có số 73/5 Ngô Thời Nhiệm, nên căn nhà 73/5A của bà Bùi Thị Kim Ch thuê và 73/5B của ông Trần Văn C thuê không còn nữa. Đến năm 1979 bà L tự xây dựng nhà sàn ở phần sông rạch phía sau sát này ông Cao Th và cũng được cho số nhà là 73/5A Ngô Thời Nhiệm.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 1747/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị L về việc xác định căn nhà số 73/5A Ngô Thời Nhiệm (số mới 642 Trường Sa), Phường 17, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tài sản riêng của bà L.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ C:

2.1. Xác định căn nhà số 73/5A Ngô Thời Nhiệm (số mới 642 Trường Sa), Phường 17, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của các ông Đỗ Th, bà Đỗ Thị M, bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị H, ông Đỗ H1 (do bà Nguyễn Thị Thu H và Đỗ H2 thừa kế thế vị), ông Đỗ H (do bà Đỗ Thị Phương Tr là con gái giám hộ đương nhiên).

2.2. Các ông bà Đỗ Th, Đỗ Thị M, Đỗ C, Đỗ Thị H, Đỗ H1 (do bà Nguyễn Thị Thu H và Đỗ H2 thừa kế thế vị), Đỗ H (do bà Đỗ Thị Phương Tr là con gái giám hộ đương nhiên) mỗi người được hưởng 01 phần, bà Đỗ Thị L được hưởng 02 phần giá trị quyền sử dụng đất của căn nhà nói trên. Các ông bà Đỗ Th, Đỗ Mai, Đỗ C, Đỗ Thị H, Đỗ H1 (do bà Nguyễn Thị Thu H và Đỗ H2 thừa kế thế vị), Đỗ H (do bà Đỗ Thị Phương Tr là con gái giám hộ đương nhiên), mỗi người được hưởng là 1.683.009.704đồng.

Bà L được hưởng 3.366.019.408đồng và phần giá trị xây dựng là 327.127.000đồng (Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 18/7/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thường Tín).

3/ Các đương sự được quyền bán hoặc yêu cầu phát mãi tài sản. Tại thời điểm thi hành án, việc chia tài sản cũng theo tỷ lệ: Các ông bà Đỗ Th, Đỗ Thị M, Đỗ C, Đỗ Thị H, Đỗ H1 (do bà Nguyễn Thị Thu H và Đỗ H2 thừa kế thế vị), Đỗ H (do bà Đỗ Thị Phương Tr là con gái giám hộ đương nhiên) mỗi người được hưởng 01 phần, bà Đỗ Thị L được hưởng 02 phần và hưởng phần giá trị xây dựng của quyền sử dụng đất của căn nhà nói trên theo giá thẩm định tại giai đoạn thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, các chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06/10/2020 bà Đỗ Thị L và ông Phạm Văn S làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của gia đình ông bà, đề nghị phúc xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị công nhận nhà đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà L, yêu cầu bác phản tố của phía ông Đỗ C.

Phía bị đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Phía những người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn S thống nhất với yêu cầu của bà L.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung giải quyết: Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị L và ông Phạm Văn S làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Những căn cứ xác định nội dung giải quyết:

Căn cứ Tờ kê khai đăng ký nhà đất 1999 có UBND P.17 xác nhận, nội dung: *Nhà đất tọa lạc tại 73/5A Ngô Thời Nhiệm, P.17, Q.Phú Nhuận diện tích 57,5m^2, diện tích xây dựng 52,5m^2 do bà L kê khai tạo lập vào năm 1979 tự xây dựng, UBND phường 17, Q.Phú Nhuận xác nhận.*

Căn cứ Giấy tường trình ngày 28/8/1999 có xác nhận của ông Cao Th, và Tổ dân phố 42, P.17, Q.Phú Nhuận, nội dung: *Vào năm 1979 bà L đi làm mướn có một số tiền, ông Cao Th là cậu của bà có chỉ cho bà một miếng đất trống, đất không Trần Văn C ai sử dụng ở bờ sông kế nhà ông Cao Th để bà L cất một căn nhà ở cho đến nay.*

Căn cứ Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất ngày 26/7/1999, có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Văn B và chữ ký của ông Cao Th nội dung: *Vị trí nhà đất 73/5A Ngô Thời Nhiệm là của bà L phía trước là mặt tiền đường bờ sông, phía sau là nhà 55/34 của ông Nguyễn Văn B, phía bên phải là nhà 73/5 Ngô Thời Nhiệm của ông Cao Th, bên trái là đất trống.*

Căn cứ Báo cáo trả lời kết quả xác minh ngày 02/11/2018 của Công An P.17, Q.Phú Nhuận, có nội dung: *Những người có tên trong sổ hộ khẩu của bà Bùi Thị Kim Ch thực tế sinh sống từ trước tới nay tại 73/5 Ngô Thời Nhiệm, phường 17, quận Phú Nhuận.*

Căn cứ vào giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú do phía bị đơn cung cấp, có nội dung: *Ông Đỗ C, bà Đỗ H1, bà Đỗ Thị M đăng ký hộ khẩu thường trú tại 73/5 Ngô Thời Nhiệm là nhà của ông Cao Th nhưng hiện nay đã cắt hộ khẩu chuyển đi nơi khác.*

Căn cứ Tờ trình số 23 ngày 04/3/2015 và Tờ trình số 24 ngày 24/3/2015 của bà Ay S là người làm chứng có nội dung: *Nguyên trước đây bà sinh sống ở địa chỉ 73/1 Ngô Thời Nhiệm, còn nhà của ông Cao Th địa chỉ 73/5 Ngô Thời Nhiệm, ông Cao Th có cho hộ bà Bùi Thị Kim Ch và hộ của ông Trần Văn C thuê một căn phòng có diện tích 4m^2 căn phòng này nằm trong nhà số 73/5 của ông Cao Th, sau đó để dễ dàng trong quản lý cư trú thì Công an đã cấp cho bà Bùi Thị Kim Ch hộ khẩu tạm trú số nhà 73/5A Ngô Thời Nhiệm và cấp cho ông Trần Văn C hộ khẩu tạm trú số nhà 73/5B Ngô Thời Nhiệm, sau đó hộ bà Bùi Thị Kim Ch và hộ ông Trần Văn C đã trả lại phần diện tích căn phòng trên cho ông Cao Th và dọn đi, ông Cao Th đã xây sửa lại phần nhà này và sửa phần nhà chính của ông thành một khối nhà chung có số 73/5 Ngô Thời Nhiệm, lúc này căn nhà 73/5A của bà Bùi Thị Kim Ch và 73/5B của ông Trần Văn C không còn nữa. Đến năm 1979 bà L tự xây dựng nhà sàn ở phần sông rạch phía sau sát này ông Cao Th và cũng được cho số nhà là 73/5A Ngô Thời Nhiệm.*

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng duyệt cấp phép xây dựng số 743/GPXD ngày 27/7/2006 của UBND Q.Phú Nhuận, có nội dung: *Duyệt Giấy phép xây dựng cho bà Đỗ Thị L, vị trí nhà 73/5A Ngô Thời Nhiệm, P.17, Q.Phú Nhuận thuộc thửa 76 tờ Bản đồ số 16/BĐĐC P.17, Q.Phú Nhuận.*

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của số 2955/2007/UB-GCN ngày 27/11/2007 do UBND Q.Phú Nhuận cấp cho ông Cao Th, kèm Bản vẽ hiện trạng, có nội dung: *Công nhận cho ông Cao Th diện tích đất 102,4m^2 tại địa chỉ 73/5 Ngô Thời Nhiệm, P.17, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM, tọa lạc tại thửa 75 tờ Bản đồ số 16/BĐĐC P.17, Q.Phú Nhuận.*

[2.2] Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định:

Nguồn gốc diện tích nhà 73/5A Ngô Thời Nhiệm, mà bà L đang tranh chấp được xây dựng vào năm 1979 có vị trí theo Bản vẽ hiện trạng duyệt theo Giấy phép xây dựng được cấp cho bà L vào năm 2006.

Phía bà L cho rằng, bà tự xây dựng nhà trên phần đất trống mé sông, không phải đất của ông Cao Th, nên bà yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà đất trên, vì đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Phía bị đơn thì cho rằng, diện tích nhà đất tranh chấp trên của ông Cao Th đã cho bảy anh chị em, chứ không cho riêng bà L, nên thuộc tài sản chung.

Do không thống nhất với nhau về các yêu cầu, nên các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

[2.3] Xét;

Theo Bản vẽ hiện trạng của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp cho ông Cao Th, thì nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 73/5 Ngô Thời Nhiệm của ông Cao Th gồm có các phần sau:

Phần diện tích nhà đất của ông Cao Th sử dụng và phần diện tích nhà đất cho thuê gồm: Cho hộ bà Bùi Thị Kim Ch thuê có số 73/5A Ngô Thời Nhiệm và cho hộ ông Trần Văn C thuê có số 73/5B Ngô Thời Nhiệm. Tuy nhiên, hiện nay các căn nhà này từ lâu đã không còn cho thuê nữa, được trả lại cho ông Cao Th và ông Cao Th đã sửa chửa hợp chung thành một khối là căn nhà số 73/5 Ngô Thời Nhiệm như hiện nay theo Giấy chứng nhận được cấp năm 2007, số thửa 75 tờ bản đồ số 16/BĐĐC P.17, Q.Phú Nhuận.

Đối với nhà đất bà L đang tranh chấp, là nhà số 73/5A Ngô Thời Nhiệm, theo Bản vẽ hiện trạng duyệt theo Giấy phép xây dựng năm 2006, tọa lạc tại thửa 76 tờ bản đồ số 16/BĐĐC P.17, Q.Phú Nhuận, có vị trí mặt tiền hướng ra đường bờ sông, phía bên phải nhà là nhà đất số 73/5 Ngô Thời Nhiệm của ông Cao Th.

Như vậy, nhà đất 73/5A Ngô Thời Nhiệm (số mới 642 Trường Sa) mà bà Đỗ Thị L đang tranh chấp, là phần nhà đất độc lập thuộc thửa 76, tờ bản đồ 16/BĐĐC, (không cùng thửa 75 với nhà đất của ông Cao Th), không thuộc quyền quản lý, sử dụng và sở hữu của ông Cao Th, không liên quan đến nhà đất 73/5 Ngô Thời Nhiệm (số mới 644 Trường Sa) của ông Cao Th thuộc thửa 75, tờ bản đồ 16/BĐĐC.

Bà L là người trực tiếp tạo lập và sử dụng nhà đất này ổn định từ năm 1979 đến nay, có đăng ký kê khai và được chính quyền địa phương xác nhận, thực hiện các nghĩa vụ nhà đất, nên đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được pháp luật quy định tại các Điều 99, 100, 101 Luật Đất đai 2013.

Tuy nhiên, theo Văn bản số 492 ngày 14/10/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Q.Phú Nhuận, có nội dung*: Nguồn gốc nhà 73/5A Ngô Thời Nhiệm là nhà của bà Bùi Thị Kim Ch thuê của ông Cao Th diện tích 4m^2, đến năm 1979 bà L xây cất trên diện tích này.*

Xét thấy, nội dung Văn bản trên đã mâu thuẫn với Bản vẽ hiện trạng được duyệt theo Giấy phép xây dựng UBND Q.Phú Nhuận cấp cho bà Đỗ Thị L năm 2006, mâu thuẫn với Bản vẽ kèm Giấy chứng nhận QSH đất cấp cho ông Cao Th năm 2007, không đúng với các tài liệu, chứng cứ được thu thập hiện có trong hồ sơ như: Tờ đăng ký kê khai nhà đất năm 1999 của bà L, Tờ tường trình ngày 28/8/1999 có chữ ký xác nhận của ông Cao Th, Giấy thỏa thuận ranh đất ngày 27/6/1999 ông Cao Th ký tên xác nhận và Tờ tường trình ngày 24/3/2015 của người làm chứng, như đã viện dẫn.

Việc xác định nội nêu trên của Phòng Tài nguyên và Môi trường Q.Phú Nhuận là không đúng về nguồn gốc, không đúng về vị trí nhà đất đang tranh chấp và không đúng về thực tế sử dụng đất của đương sự, như đã phân tích trên.

Trên cơ sở nội dung xác minh này, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định diện tích nhà đất tranh chấp trên thuộc sở hữu của ông Cao Th và ông Cao Th đã tặng cho các anh chị em của bà L, nên công nhận nhà đất tranh chấp trên thuộc sở hữu chung của bảy anh, chị, em của bà L là chưa phù hợp.

Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo phía nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ C, sửa Bản án sơ thẩm, trường hợp này không thuộc lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm.

Đối với yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ, theo nguyên đơn trình bày, hiện nay chỉ còn ông Đỗ Th đang ở nhờ trong căn nhà trên, các bị đơn khác đã dọn đi từ lâu không còn ở trong nhà trên nữa, nên nguyên đơn yêu cầu buộc ông Đỗ Th di dời đi nơi khác. Xét yêu cầu trên là cơ sở nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên phía nguyên đơn không phải chịu. Do không chấp nhận yêu cầu phản tố, nên ông Đỗ C phải chịu theo luật định.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do sửa án sơ thẩm nên đương sự có kháng cáo không phải chịu.

[5] Các phần nội dung khác của Bản án sơ thẩm không Trần Văn C kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị L và ông Phạm Văn S, sửa Bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 39, 38, 91, 94, 95, 217, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng các Điều 212, 218, 219 Bộ luật Dân sự 2015; Áp dụng các Điều 99,

100,101, 102, Luật Đất đai 2013; Nghị quyết về lệ phí, án phí Tòa án; Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị L.

2/ Xác định nhà đất số 73/5A Ngô Thời Nhiệm (số mới 642 Trường Sa), tọa lạc tại thửa 76 tờ bản đồ số 16/BĐĐC P.17, Q.Phú Nhuận, P.17, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM, thuộc quyền sở hữu của bà Đỗ Thị L.

Bà Đỗ Thị L liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

3/ Buộc ông Đỗ Th phải di dời ra khỏi căn nhà trên, ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

5/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ C về việc đòi xác định nhà đất số 73/5A Ngô Thời Nhiệm (số mới 642 Trường Sa), tọa lạc tại thửa 76 tờ bản đồ số 16/BĐĐC P.17, Q.Phú Nhuận, P.17, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM, là tài sản chung của các ông bà Đỗ Th, Đỗ Thị M, Đỗ Thị L, Đỗ Thị H, Đỗ H1 (do bà Nguyễn Thị Thu H và Đỗ H2 thừa kế thế vị), Đỗ H (do bà Đỗ Thị Phương Tr là con gái giám hộ đương nhiên).

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị L không phải chịu, hoàn trả cho bà L số tiền 1.000.000đồng tạm ứng án phí DSST, theo Biên lai thu số 001376 ngày 05/4/2007 của Chi Cục Thi hành án Dân sự quận Phú Nhuận, Tp.HCM.

Ông Đỗ C chịu số tiền 62.490.291đồng, được khấu trừ số tiền 10.000.000đồng tạm ứng án phí DSST, theo Biên lai thu số AA/2019/0092135 của Cục Thi hành án Dân sự Tp.HCM, như vậy ông Đỗ C còn phải nộp tiếp số tiền 52.490.291đồng.

7/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị L và ông Phạm Văn S không phải chịu, hoàn trả cho bà L và Ông Phạm Văn S mỗi người số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo, theo các Biên lai thu các số 0092844, số 0092845 ngày 19/10/2010 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Tp.HCM.

8/ Các phần nội dung khác của Bản án sơ thẩm không Trần Văn C kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM.

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

- Tòa án nhân dân Tp.HCM.
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, PQH.

LÊ HOÀNG TẤN