

Bản án số: 308/2023/DS-PT

Ngày 29 - 5 - 2023

V/v Tranh chấp về đòi nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:

Ông Phạm Trí Tuấn

Các Thẩm phán:

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Phan Nhựt Bình

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn – 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/5/2023 và 29/5/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 430/2017/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp đòi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2016/DS-ST ngày 25 tháng 1 năm 2016 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 958/2022/QĐPT ngày 05 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm 1916 (chết ngày 30/9/1996)

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1/ Bà Trần Thị D, sinh năm 1944

Địa chỉ: 135 Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y, TPHCM.

2/ Bà Trần Thị M, sinh năm 1955

Địa chỉ: 116/9 (số cũ 110/1) Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y, TPHCM.

3/ Ông Trần Quốc H, sinh năm 1958

Địa chỉ: 112 Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y, TPHCM.

4/ Ông Trần Quốc T, sinh năm 1960

5/ Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1964

6/ Ông Trần Quốc V, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: 110 Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y, TPHCM.

Tất cả cùng uỷ quyền cho bà Trần Thị M đại diện theo các hợp đồng uỷ quyền số công chứng: 10964, 10878, 10950 của Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Bà Trần Thị M1, sinh năm 1941.

Địa chỉ: 231/29 Lý Thánh Tông, phường Tân Thới H, quận Tân P, TPHCM.

8/ Ông Trần Thành T3, chết năm 1965

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

8.1/ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1940.

Địa chỉ: 15/19 Lê Văn Thọ, Phường 9, quận G, TPHCM

8.2/ Bà Trần Thị Minh L, sinh năm 1964

Địa chỉ: Abelsbeeg Str 89 70188 Stuttgart, Germany.

Bị đơn: bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1947

Địa chỉ: 119 Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y, TPHCM

Địa chỉ liên lạc: 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y, TPHCM

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1965

2/ Ông Nguyễn Hữu T4, sinh năm 1967

3/ Ông Nguyễn Hữu T5, sinh năm 1969

4/ Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1974

5/ Bà Nguyễn Thị Tuyết N1, sinh năm 1990

6/ Bà Nguyễn Thị Tuyết N2, sinh năm 1991

7/ Trẻ Nguyễn Phan Tuyết M, sinh năm 2001, trẻ Nguyễn Phan Tuyết M1, sinh năm 2014, cùng do bà H giám hộ.

Cùng địa chỉ: 119 Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y, TPHCM

Địa chỉ liên lạc: 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y, TPHCM

Tất cả cùng uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị N theo Giấy uỷ quyền số công chứng 000171270; Quyền số 06; Ngày 05/6/2015 của Văn phòng Công chứng Đàm Sen, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Bà Lê Thị H, sinh năm 1964

Địa chỉ: 162/20 Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y, TPHCM.

9/ Ông Trần Văn G, sinh năm 1964

Địa chỉ cư trú cuối cùng: 207/5/5 Bà Hom, Phường 13, Quận Y, TPHCM.

10/ Bà Dương Thị S, 1940

Địa chỉ: 48 lô B, đường số 21, Phường 10, Quận Y, TPHCM.

- **Người kháng cáo:** nguyên đơn Trần Thị M và bị đơn Nguyễn Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn, bản khai, biên bản ghi lời khai của nguyên đơn Nguyễn Thị Hữu D trình bày:

Ông Trần Văn K do bà Trần Thị M, cùng đại diện cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày:

Căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y là của Ông Trần Văn K mua của ông Trần Văn Q vào năm 1965 do hai bên lập giấy tờ tay với nhau nhưng hiện đã bị thất lạc.

Sau khi mua nhà, ông K cho ông Quảng Văn T thuê 2/3 nhà phía trước, giá thuê là 500đ/tháng; Cho Bà Dương Thị S thuê 1/3 nhà phía sau, giá thuê 200đ/tháng. Việc cho thuê nhà cũng không lập giấy tờ mà chỉ nói miệng và lấy tiền thuê nhà hàng tháng.

Năm 1968, ông Quảng Văn T trả nhà. Ông K cho bà Nguyễn Thị N thuê phần nhà đó và cũng vẫn giá tiền thuê cũ.

Sau giải phóng, ông K vẫn cho bà Ng thuê phần nhà phía trước và bà S vẫn thuê phần nhà phía sau nhưng không lấy tiền thuê nhà. Năm 1977 ông K không kê khai theo Chỉ thị 299; Ông K có đóng thuế đất hàng năm từ năm 1965 đến nay nhưng không liên tục.

Tháng 01/1994 bà Ng sửa chữa nhà không được sự đồng ý của ông K. Ông K gửi đơn khiếu nại, tại Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y, bà Ng đồng ý trả cho ông K 04 (bốn) lượng vàng 9999 để làm chủ quyền nhà. Do bà Ng không thực hiện đúng theo cam kết tại phường nên ông K khởi kiện yêu cầu bà Ng trả lại căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường 4, Quận Y.

Năm 1995 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm, tuyên xử: Buộc bà Nguyễn Thị N trả cho Ông Trần Văn K căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y. Bản án đã được thi hành án xong. Ông K đã nhận nhà và khoá cửa nhà lại.

Năm 2006, Tòa án nhân dân tối cao xử theo thủ tục tái thẩm, tuyên xử: Huỷ bản án dân sự sơ thẩm của tòa án nhân dân Quận Y và bản án Dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh do có tình tiết mới. Năm 2008 bà Ng tự ý phá khoá cửa nhà và vào ở cho đến nay.

Ông K đã khiếu nại nhiều nơi nhưng không được giải quyết. Nay ông K chết, các con của ông K là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng tiếp tục khởi kiện, yêu cầu công nhận căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y là nhà của Ông Trần Văn K, đồng thời yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả lại nhà.

Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y là của bà mua lại của ông Quảng Văn T vào năm 1968 (ông T đã chết, không có vợ con). Hai bên thoả thuận giá mua bán nhà là 40.000 đồng (bốn mươi ngàn đồng), hai bên lập giấy tờ bằng tiếng Trung Quốc, bản chính hiện bà Ng đang giữ.

Sau giải phóng, bà Ng không kê khai đăng ký, theo quy định của Nhà nước.

Năm 1987 bà Ng mua thêm phần đất phía sau của Ông Trần Văn G và Bà Lê Thị H. Bà Ng đã hợp nhất thành căn nhà như hiện nay.

Từ năm 1992 đến năm 1994; Và từ năm 2010 đến nay, bà Ng đóng thuế đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn K, nay là yêu cầu của các con ông K về việc đòi lại căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y thì bà không đồng ý.

Các ông bà, Nguyễn Văn P, Nguyễn Hữu T, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Tuyết H, Nguyễn Lưu Kim N, Nguyễn Hữu N2, Trẻ Nguyễn Phan Tuyết M, trẻ Nguyễn Phan Tuyết M1, cùng do bà H giám hộ, cùng có ý kiến và yêu cầu giống như bà Ng.

Bà Lê Thị H, Ông Trần Văn G trình bày: Năm 1985 ông bà mua lại phần phía sau căn nhà số 124B Trần Hoà Đông, Phường X, Quận Y, diện tích khoảng 15m2 của Bà Dương Thị S. Năm 1987 ông bà bán lại cho bà Nguyễn Thị N giá 05 (năm) phân vàng. Nay Ông Trần Văn K tranh chấp với bà Nguyễn Thị N thì ông bà không có ý kiến gì.

Bà Dương Thị S trình bày: Nguồn gốc căn nhà số 124B Tân Hoà Đông Phường X, Quận Y là của Ông Trần Văn K. Năm 1964 ông K cho bà S thuê phần nhà phía sau và ông Quảng Văn T thuê phần nhà phía trước vì hai phần nhà này có lối đi riêng. Năm 1983 bà S không ở trong phần nhà thuê của ông K nữa và cho vợ chồng Ông Trần Văn G và Bà Lê Thị H vào ở tạm để họ tìm chỗ ở khác. Giữ bà Ng và vợ chồng ông G, bà H có mua bán với nhau hay không thì bà S không biết. Bà S chỉ biết sau này bà Ng ở toàn bộ căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y của Ông Trần Văn K. Nay ông K tranh chấp với bà Ng thì bà không còn liên quan gì và cũng không có yêu cầu gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 76/DSST ngày 19/10/1994 của Tòa án nhân dân Quận Y đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Văn K. Buộc bà Nguyễn Thị N trả căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y cho ông K do bà Trần Thị M đại diện, thời hạn thi hành là 09 tháng sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Mùi có trách nhiệm hoàn trả cho bà Ng số tiền 9.495.000 đồng (chín triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng) tiền sửa chữa nhà.

Tại bản án Dân sự phúc thẩm số 353/DSPT ngày 08/8/1995 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Y án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 82/QĐ-KNTT-V5 ngày 01/11/2005 của Viện kiểm sát nhân dân Tối cao, theo thủ tục tái thẩm, với nội dung:

Từ năm 1975 đến nay, chưa ai làm thủ tục xin hợp thức hoá căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y nên cơ quan có thẩm quyền không có hồ sơ lưu.

Từ năm 1975 đến nay không ai đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà trên nên tàng thư công an không lưu trữ.

Ngày 05/10/2005 tại trụ sở Viện kiểm sát nhân dân Tối cao, bà Ng xuất trình tờ giấy mua bán nhà viết bằng mực tím chữ Trung Quốc và dấu đỏ của

Công ty TNHH tư vấn pháp luật dịch vụ hành chính Đại Việt Hoa. Bà Ng trình bày giấy này là bản gốc do ông Quảng Văn T viết khi bán nhà cho bà và bà giữ từ ngày đó cho đến nay.

Đây là tính tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên kháng nghị Bản án Dân sự phúc thẩm số 353/DSPT ngày 08/8/1995 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục tái thẩm.

Quyết định tái thẩm số 01/2006/DS-TT ngày 16/01/2006 của Toà Dân sự Toà án nhân dân tối cao, đã tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 76/DSST ngày 19/10/1994 của Toà án nhân dân Quận Y và bản án Dân sự phúc thẩm số 353/DSPT ngày 08/8/1995 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án đòi nhà giữa Ông Trần Văn K với bà Nguyễn Thị N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 251/2007/DS-ST ngày 18/9/2007 của Toà án nhân dân Quận Y, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Văn K (đã chết ngày 30/9/1996) do bà Trần Thị M là người đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K yêu cầu bà Nguyễn Thị N và gia đình phải giao trả nhà cho Ông Trần Văn K do bà Trần Thị M đại diện. Hiện do bà Trần Thị M quản lý theo biên bản giao nhà ngày 12/7/1999 của Thi hành án dân sự Quận Y.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Trần Văn K do bà Trần Thị M đại diện đồng ý hoàn trả chi phí sửa chữa nhà cho bà Nguyễn Thị N là 9.495.000 đồng (chín triệu, bốn trăm chín mươi lăm ngàn đồng). Số tiền này bà Mùi đã nộp cho cơ quan Thi hành án dân sự Quận Y theo biên lai thu tiền số 00873 ngày 19/4/1997.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1459/2007/DS-PT ngày 18/12/2007 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 251/2007/DS-ST ngày 18/9/2007 của Toà án nhân dân Quận Y vì thiếu người tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2016/DS-ST ngày 25/1/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng khoản 3, Điều 33, Điều 34 và Điều 79 của Bộ luật tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011); Khoản 1, 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Áp dụng khoản 2 Điều 7 Chương III Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của CHÍNH phủ về án phí lệ phí Toà án;

Áp dụng Điều 2,6,7,9,30 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Văn K do bà Trần Thị M là người đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K.

2. Bà Nguyễn Thị N được tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y và có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Trần Văn K do bà Trần Thị M là người đại diện cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông K, số tiền 614.600.000 đồng (sáu trăm mười bốn triệu sáu trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 29/1/2016 bà Trần Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/1/2016 bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị M và bà Nguyễn Thị N làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ông Trần Văn K khởi kiện cho rằng căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y là tài sản của ông và đưa ra nhưng không có giấy tờ để chứng minh quyền ở hữu căn nhà thuộc về ông K. Biên lai thuê thổ trạch ngày 10/01/1976 và biên lai ngày 17/3/1976 của Sở Tài chính, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Ông Trần Văn K đã đóng thuế cho căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y, TPHCM cho các năm 1974, 1975 và 1976. Theo tờ khai nhà đất, ngày 02/12/1992 của Ông Trần Văn K (bút lục số) thể hiện: căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y đã được kê khai và đóng thuế.

Bà Nguyễn Thị N không thừa nhận thuê căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y, TPHCM của ông K và cho rằng bà mua lại căn nhà này của ông Quảng Văn T theo giấy bán nhà do ông T viết bằng chữ Trung Quốc, ngày 15/3/1968. Có dấu ấn của Công ty TNHH Tư vấn Pháp luật Dịch vụ Hành chính Đại Việt Hoa.

Tại giấy bán nhà do bà Ng xuất trình, ông T ghi và được dịch ra như sau:

“Tôi tên Giảng Văn T, 65 tuổi, hiện ngụ số nhà 124B Tân Hoà Đông, Khu Phú Lâm thuộc Chợ Lớn. Nay tôi tự nguyện bán đứt căn nhà của tôi cho bà Nguyễn Đại Ng là người cùng đường ở số nhà 119 làm chủ toàn quyền sử dụng. Tôi viết giấy này làm bằng. Người bán nhà: Quảng Văn T (đã ký tên). Làm tại Khu Phú Lâm ngày 15/3/1968. Số nhà 124”.

Tại Công văn số 01/TL-HSNV(DD4) ngày 02/01/2007 của Phòng HSNVCS, Công an Thành phố Hồ Chí Minh, gửi Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung:”Qua tra cứu tàng thư (căn cước cũ của địch để lại) do Phòng Hồ sơ nghiệp vụ Cảnh sát – Công an Thành phố Hồ Chí Minh quản lý, hiện lưu trữ tờ khai căn cước số 02150095 do tướng ty CSQG Quận Y (chế độ cũ) ký ngày 16/7/1969 mang tên:

Họ và tên: Quảng Văn T; Sinh năm: 1896 tại An Định (Bến Tre)

Cha: Quảng Văn Phở

Mẹ: Nguyễn Thị H

Địa chỉ: 124-B Tân Hoà Đông

(kèm theo bản photo tờ khai căn cước cũ)”.

Với nội dung tại công văn của cơ quan công an nêu trên, thì vào thời điểm ông T ký giấy bán nhà cho bà Ng năm 1968, ông T đã 72 tuổi chứ không phải 65 tuổi. Nơi sinh của ông T là tại An Định (Bến Tre). Không có gì chứng minh ông T là người Trung Quốc.

Trong giấy bán nhà ông T ghi bán cho bà Nguyễn Đại N chứ không phải bán cho bà Nguyễn Thị N. Ông T ký giấy bán nhà nhưng ông T cũng không có gì chứng minh ông là chủ căn nhà đó. Hiện ông T đã chết, không có người thân thích nên không có cơ sở để xác định chính ông T là người viết giấy bán nhà, ngày 15/3/1968 theo như bà Ng trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/4/1994 (bút lục số 54); Biên bản hoà giải ngày 02/4/1994 (bút lục số 60,61) và tại Biên bản hoà giải ngày 14/4/1994 (bút lục số 62), bà Nguyễn Thị N đều khai bà mua nhà của ông Quảng Văn T, đôi bên không có làm giấy tờ. Nhưng sau đó bà Ng khai căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y của ông Quảng Văn T. Qua phân tích nội dung của giấy bán nhà do bà Ng xuất trình thì không có cơ sở xác định bà Ng đã mua căn nhà đó của ông Quảng Văn T.

Tại Biên bản hoà giải việc tranh chấp nhà 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y ngày 25/01/1994 tại Ủy ban nhân dân Phường X, Quận Y dưới sự chủ trì của đại diện Ủy ban nhân dân Phường, có sự tham dự và thống nhất ký tên của Ông Trần Văn K và con trai tên Trần Quốc T; cùng bà Nguyễn Thị N và con trai tên Nguyễn Văn P (bút lục số 50) thì các bên có ý kiến như sau:

Ý kiến của ông K: Căn nhà 124B Tân Hoà Đông trước kia tôi xây dựng nhưng bà Ng cũng là con cháu tôi đề nghị chi tiền công sức trước kia của tôi là 04 lượng vàng. Tôi sẽ không thắc mắc khiếu nại về sau và sẽ tạo điều kiện cho bà Ng được hợp thức hóa nhà hợp pháp.

Ý kiến của bà Ng: Vì hoàn cảnh khó khăn, tôi đề nghị tôi đưa trước cho ông K 02 lượng vàng, sau đó tôi sẽ tiến hành làm hợp thức hoá xong tất cả giấy tờ thì tôi sẽ trả tiếp 02 lượng vàng cho dứt điểm.

Tại biên bản giải quyết tranh chấp, ngày 02/02/1994 (bút lục số 490 ý kiến của các bên như sau:

- Ý kiến của bà M, con ông K: Hôm trước phường có giải quyết như biên bản ngày 25/01/1994. Tôi không đồng ý vì lý do: bên bà Ng khi trả tiền chỉ trả 01 lượng vàng và yêu cầu viết giấy tái xác nhận việc mua bán nhà. Tôi chưa hiểu thủ tục này nên chưa nhận tiền và tiếp tục khiếu nại.

Ý kiến của bà Ng: tôi trả 01 (một) lượng trước là vì có thương lượng với anh T (con ông M) và vì lý do ông K không viết giấy tái xác nhận mua bán nhà để tôi làm thủ tục hợp thức hoá nhà nên tôi chưa đưa tiền tiếp.

Với sự thừa nhận trên của phía ông K và phía bà Ng thể hiện: Ông K đồng ý để lại căn nhà 124B Tân Hoàng Đông, Phường 14, Quận Y cho bà Ng và bà Ng đồng ý trả cho ông K 04 (bốn) lượng vàng để bà Ng làm thủ tục hợp thức hoá chủ quyền nhà.

Thực tế, gia đình bà Ng đã cư ngụ tại căn nhà này từ năm 1968, có nhiều công sức trong việc duy trì, bảo quản, gìn giữ, tôn tạo nhà; Ngoài ra, căn nhà đã được sửa chữa nhiều lần và gia đình bà Ng không có chỗ ở nào khác. Để tạo điều kiện cho gia đình bà Ng ổn định chỗ ở, nên buộc bà Ng phải hoàn trả cho gia đình ông K $\frac{1}{2}$ giá trị phần diện tích của căn nhà.

Theo biên bản định giá trị tài sản, ngày 17/11/2015 thể hiện: Căn nhà đang tranh chấp có diện tích 35,12 m², trị giá 1.229.200.000 đồng (một tỉ hai trăm hai mươi chín triệu hai trăm ngàn đồng).

Như vậy, bà Ng có trách nhiệm hoàn trả cho ông K số tiền là: 614.600.000 đồng (sáu trăm mười bốn triệu sáu trăm ngàn đồng).

[2.6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M, bà Nguyễn Thị N; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Bà Trần Thị M và bà Nguyễn Thị N được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M và bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2016/DS-ST ngày 25 tháng 1 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 3, Điều 33, Điều 34 và Điều 79 của Bộ luật tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011); Khoản 1, 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng khoản 2 Điều 7 Chương III Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 2,6,7,9,30 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Văn K do bà Trần Thị M là người đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K.

2. Bà Nguyễn Thị N được tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà số 124B Tân Hoà Đông, Phường X, Quận Y và có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Trần Văn K do bà Trần Thị M là người đại diện cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông K, số tiền 614.600.000 đồng (sáu trăm mười bốn triệu sáu trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với 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 vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị M, bà Nguyễn Thị N được miễn, mỗi người được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 02570 ngày 29/1/2016 và 09976 ngày 26/1/2016.

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

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

Trường hợp 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành

được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Nhựt Bình

Hồ Thị Thanh Thúy

Phạm Trí Tuấn

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- ND;
- BD;
- NLQ;
- Lưu (6), HS (2). 18b. (Án PAT)

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

Phạm Trí Tuấn

