

**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: 1173/2017/DS-PT

Ngày: 20-12-2017

V/v “Tranh chấp quyền sở hữu
tài sản và đòi tài sản”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Giang.

Các Thẩm phán:

1. Bà Phan Thị Liên;

2. Bà Võ Thị Sang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 12 năm 2017, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 341/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 152/2017/DS-ST ngày 30/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2674/2017/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Mỹ L** – sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: 151 đường H, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Chí L - Văn phòng Luật sư LN thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 2214 đường V, Ấp 4, xã VB, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Đắc T** – sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: H19 Cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn M - Văn phòng Luật sư VH thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 08.11 lô M2, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Trần Thị P** – sinh năm 1965 (có mặt).

2/ Bà **Nguyễn Hoàng M** – sinh năm 1985 (vắng mặt).

3/ Trẻ **Trần Hoàng Y** – sinh năm 2007.

4/ Trẻ **Trần Hoàng Q** – sinh năm 2010.

Người giám hộ đương nhiên của trẻ Y và trẻ Q: Bà **Nguyễn Hoàng M** – sinh năm 1985.

5/ Ông **Nguyễn Hoàng A** – sinh năm 1986 (có mặt).

6/ Bà **Trần Thị Ái B** – sinh năm 1993 (vắng mặt).

7/ Bà **Nguyễn Hoàng T** – sinh năm 1989 (vắng mặt).

8/ Trẻ **Nguyễn Hoàng T** – sinh năm 2002.

Người giám hộ đương nhiên của trẻ T: Bà **Trần Thị P** – sinh năm 1965.

9/ Ông **Nguyễn Đắc H** – sinh năm 1963 (vắng mặt).

10/ Bà **Nguyễn Trang Đ** – sinh năm 1969 (vắng mặt).

11/ Ông **Nguyễn Đắc A** – sinh năm 1989 (vắng mặt).

12/ Trẻ **Nguyễn B** – sinh năm 2002.

Người giám hộ đương nhiên của trẻ B: Bà **Nguyễn Trang Đ** – sinh năm 1969.

13/ Bà **Phan Thị N** – sinh năm 1954 (có mặt).

Cùng trú tại: H19 Cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

14/ Bà **Lý Hồng Mộng Trà M** – sinh năm 1984 (có mặt).

15/ Trẻ **Võ Lý Thiên P** – sinh năm 2007.

16/ Trẻ **Võ Lý Thảo N** – sinh năm 2013.

Người giám hộ đương nhiên của trẻ P và trẻ N: Bà **Lý Hồng Mộng Trà M** – sinh năm 1984.

Địa chỉ thường trú: H19 Cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 45 Đường số B, khu dân cư N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

17/ Bà **Nguyễn Thị Tuyết M** – sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: 104/D1 Đường số H, Cư xá Đ, đường P, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

18/ Bà **Nguyễn Thị Thu L** – sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: 532/4 đường K, Khu phố M, phường AA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

19/ Bà **Lý Hồng Mộng Thùy D** – sinh năm 1982 (có mặt).

20/ Bà **Lý Hồng Mộng T** – sinh năm 1980 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 151 đường H, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

21/ Ông **Nguyễn Đắc G** – sinh năm 1969 (đã chết ngày 02/01/1989 theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 103/2015/QĐDS-ST ngày 02/06/2015 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh).

22/ Ông **Võ Thành T** – sinh năm 1943 (có mặt).

23/ Bà **Trần Thị B** – sinh năm 1944 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 63/1 Đường L, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

24/ Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 84 đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông **Bùi Trọng S** – sinh năm 1970 và ông **Nguyễn Bá M** – sinh năm 1988 (có mặt) (theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng dân sự số 2415/QĐ-UBND ngày 24/4/2017 của Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người làm chứng:

1/ Bà **Nguyễn Thị T** – sinh năm 1964 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 39 Tổ B, Khu vực B, phường H, quận C, thành phố C, tỉnh C.

2/ Bà **Nguyễn Thị Y** – sinh năm 1966 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 126A đường P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông **Nguyễn Nhật T** – sinh năm 1962 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông **Phan Văn V** – sinh năm 1948 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 162/4 Khu vực T, phường A, quận N, thành phố C, tỉnh C.

5/ Ông **Phan Thành T** – sinh năm 1952 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 161B/4 Khu vực T, phường A, quận N, thành phố C, tỉnh C.

6/ Ông **Phan Văn L** – sinh năm 1960 (xin vắng mặt).

7/ Bà **Lương Thị Y** – sinh năm 1961 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 827/19 (phòng 35) Tỉnh lộ M, Khu phố M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ông **Lý Toàn P** – sinh năm 1962 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 197/8/19 đường H, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Bà **Phan Hồng H** – sinh năm 1955 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 27 đường N, Phường B, thành phố V, tỉnh BT.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Đắc T.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 30/12/2013 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Nguyên vào năm 1981 nguyên đơn cùng chồng (ông Lý Cảnh N – chết năm 1986) mua căn nhà số H19 cư xá P, Phường B, Quận S (nay là Phường M, Quận S) của ông Võ Thành T và bà Trần Thị B, và nhờ người em rể là ông Trần Phú L (chết năm 2006) đứng tên giữ. Sau đó thì ông L chuyển công tác ra VT nên trả lại nhà cho vợ chồng nguyên đơn, vợ chồng nguyên đơn nhờ mẹ là Phạm Thị T (tên khác là Phan Thị T – chết năm 2004) đứng tên giữ (giấy tờ mua bán nhờ chủ cũ đứng bán ngày 25/01/1984). Do mẹ và các em có khó khăn về chỗ ở nên nguyên đơn cho bị đơn và mẹ ở tại căn nhà này nhưng cho đến nay bị đơn không trả lại nhà cho nguyên đơn, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1/ Xác định nhà đất số H19 cư xá P, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà và 03 con gồm: Lý Hồng Mộng T, Lý Hồng Mộng Thùy D, Lý Hồng Mộng Trà M.

2/ Buộc gia đình bị đơn, gia đình ông Nguyễn Đắc H và những người đang sống tại căn nhà này trả lại nhà cho nguyên đơn và 03 con.

Trong bản tự khai đề ngày 15/4/2014 và trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Đắc T trình bày:

Vào năm 1983 ba mẹ ông là ông Nguyễn Văn S (1931 – 2002) và bà Phạm Thị T, tên khác là Phan Thị T (1929 - 2004) có mua căn nhà số H19 cư xá P, Phường M, Quận S của ông Võ Thành T và bà Trần Thị B với giá 4.000 đồng (bốn ngàn đồng). Năm 1989 cha mẹ ông đã xin phép sửa chữa nhà đến năm

1990 thì sửa thành nhà mái ngói, gác gỗ, năm 2002 ông có thay mái ngói thành mái tôn. Ngày 22/10/1999 ba mẹ ông đã lập di chúc tặng căn nhà H19 cư xá P cho các cháu là Nguyễn Đắc A, Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Hoàng A và Nguyễn Hoàng T. Năm 2002 cha ông mất đến ngày 17/7/2003 bà Phạm Thị T, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đắc H, bà Nguyễn Thị Thu L, Nguyễn Thị Tuyết M và ông có đến phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh lập hợp đồng ủy quyền cho ông được thế chấp nhà H19 cư xá P để vay tiền Ngân hàng (hiện đã thanh toán hết nợ và đã giải chấp nhà). Điều này chứng tỏ nguyên đơn đã biết và thừa nhận nhà H19 cư xá P là của cha mẹ để lại do đó ông không đồng ý với yêu cầu trả lại nhà của nguyên đơn.

Trong bản tự khai đề ngày 06/5/2014 và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị P trình bày:

Bà về làm vợ ông Nguyễn Đắc T vào năm 1984 đến năm 1995 thì về nhà H19 cư xá P trong quá trình sống tại căn nhà này vợ chồng bà có sửa chữa thay mới mái tôn vào năm nào thì bà không nhớ. Theo bà được biết thì căn nhà H19 cư xá P là của cha mẹ chồng để lại do đó bà không đồng ý phải giao nhà lại cho nguyên đơn.

Trong các bản tự khai của các con ông Nguyễn Đắc T và bà Trần Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Hoàng T trình bày:

Nguyên các ông bà đã sống tại nhà H19 cư xá P từ nhỏ và được biết ông bà nội là chủ sở hữu căn nhà này do đó các ông bà không đồng ý giao lại nhà cho nguyên đơn.

Tại bản tự khai đề ngày 09/6/2014 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc H trình bày:

Năm 1987 ông kết hôn với vợ là Nguyễn Trang Đ và về nhà H19 cư xá P cư trú, nay ông không không có ý kiến gì và yêu cầu gì về căn nhà này, nếu Tòa án phán quyết là nhà của nguyên đơn thì ông chấp hành theo phán quyết của Tòa án.

Trong các bản tự khai đề ngày 06/5/2014 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Trang Đ và ông Nguyễn Đắc A trình bày:

Như ý kiến của ông Nguyễn Đắc H.

Trong bản tự khai đề ngày 06/5/2014 và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu L trình bày:

Vào năm 1981 mẹ của bà là bà Phạm Thị T cùng chị Nguyễn Thị Mỹ L có đi mua nhà H19 cư xá P, nhưng nhờ vợ chồng người cháu là ông Trần Phú L vợ là bà Phạm Thị Hồng H đứng tên giữ, về sau ông Trần Phú L về VT công tác nên đã giao lại nhà cho má bà đứng tên. Sau đó (không nhớ năm) bà có làm giấy

tờ xin phép sửa chữa nhà và có phụ giúp trong việc sửa chữa nhà, nay bà cũng không rõ nhà thuộc về ai đề nghị Tòa án xem xét.

Trong bản tự khai đề ngày 06/5/2014 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Bà là con nuôi của ông Nguyễn Văn S và bà Phan Thị T do đó bà không biết gì về nguồn gốc của căn nhà H19 cư xá P, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với căn nhà H19 cư xá P.

Trong biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2014 và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N trình bày:

Bà là con riêng của bà Phan Thị T, năm 1981 bà Nguyễn Thị Mỹ L có nhờ bà đứng tên chủ hộ căn nhà H19 cư xá P, nhưng quá trình mua bán như thế nào, ai là người mua, mua của ai, giá cả như thế nào bà không biết. Nay bà không có nơi ở khác nên nếu bà được hưởng phần thừa kế thì đề nghị Tòa án xem xét cho bà.

Trong các bản tự khai đề ngày 19/5/2014 và trong quá trình tố tụng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Hồng Mộng T, bà Lý Hồng Mộng Thùy D và bà Lý Hồng Mộng Trà M trình bày:

Như ý kiến của nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ L.

Trong bản nêu ý kiến đề ngày 01/6/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận S do ông Bùi Trọng S và ông Nguyễn Bá M trình bày:

Theo thành phần hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận S cung cấp thì nhà số H19 cư xá P, Phường B, Quận S nay là nhà số H19 cư xá P, Phường M, Quận 6 trước đây do ông Thái Văn X mua trả góp từ B lý kiến thiết vào ngày 10/11/1964, năm 1965 ông Xem làm giấy tay bán nhà cho bà Trần Tuấn A, năm 1968 bà A làm giấy tay bán nhà cho bà Lê Thị M, năm 1972 bà M làm giấy tay bán nhà cho bà Nguyễn Thị T, ngày 27/4/1977 bà T đi hỏi hương ủy quyền nhà lại cho ông Võ Thành T được trọn quyền sở hữu và sử dụng căn nhà H19 cư xá P. Giấy ủy quyền có Ủy ban nhân dân Phường B, Quận S cũ ký chuyển ngày 27/4/1977 ông T cũng đã trả hết tiền mua nhà theo giấy chứng nhận do Công ty Quản lý nhà cấp ngày 24/11/1979.

Ngày 19/02/1981, ông Võ Thành T làm giấy tay bán nhà H19 cư xá P cho ông Trần Phú L, ông L có xin hợp thức hóa chủ quyền nhà trên nhưng do căn nhà trên đã qua 4 lần mua bán không hợp lệ nên không giải quyết. Phía ông Võ Thành T cũng xin hợp thức hóa chủ quyền nhà nhưng ban Xây dựng nhà đất – Công trình công cộng Quận S có tờ trình số 656/NĐ-83 ngày 08/11/1983 với ý kiến không có cơ sở giải quyết hồ sơ Hợp thức hóa chủ quyền cho ông T. Chính

vì vậy việc mua bán nhà giữa ông Võ Thành T và ông Trần Phú L vào thời điểm năm 1981 là chưa hợp lệ.

Năm 1984, ông Võ Thành T đã bán căn nhà trên cho bà Phạm Thị T theo văn tự mua bán có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, Quận S ngày 25/01/1984.

Xét tờ trình đề xuất số 484/NĐ-84 ngày 31/8/1984 của ban Xây dựng nhà đất – Công trình công cộng Quận S, căn cứ theo điểm S, Điều 11 Quyết định số 244/QĐ-UB ngày 28/10/1981 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành “Bản quy định tạm thời về phân công, phân cấp quản lý nhà cửa tại thành phố Hồ Chí Minh”, ngày 07/9/1984, bà Phạm Thị T được Ủy ban nhân dân Quận S cấp giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 236/GP-UB tại căn nhà số H19 B nay là H19 cư xá P.

Qua trên Ủy ban nhân dân Quận S khẳng định việc cấp giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 326/GP-UB ngày 07/9/1984 tại căn nhà trên là đúng theo trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy.

Trong giấy tái xác nhận việc bán nhà đề ngày 08/5/2013 và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành T và bà Trần Thị B trình bày:

Vào ngày 19/02/1981 ông bà có bán căn nhà số H19 cư xá P cho vợ chồng ông Lý Cảnh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L, tuy nhiên do ông N đã được Nhà nước cấp nhà 151 đường H, Phường M, Quận M nên ông N và bà L có nhờ ông Trần Phú L là em rể của bà L đứng tên giùm, năm 1984 ông L chuyển công tác về VT, vợ chồng ông N đã nhờ mẹ là bà Phạm Thị T đứng tên giùm nên vợ chồng ông đồng ý làm lại giấy tờ nhà bán cho bà Phạm Thị T.

Trong giấy tái xác nhận việc mua nhà và đứng tên dùm đề ngày 23/10/2013 người làm chứng bà Phan Hồng H trình bày:

Vào năm 1981 vợ chồng ông Lý Cảnh N có mua một căn nhà H19 cư xá P và nhờ chồng bà là ông Trần Phú L đứng tên mua bán nhà giùm, năm 1983 do ông L chuyển công tác về VT nên trả lại nhà cho vợ chồng ông N lúc đó vợ chồng ông N mới nhờ chủ cũ là ông Võ Thành T sang tên trực tiếp cho mẹ ruột của chị Lệ là bà Phạm Thị T đứng tên giùm cho đến nay.

Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai đề ngày 09/8/2016 bà Phan Hồng H trình bày: Nguyên trước đây ông Trần Phú L có mượn 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) của bà Phạm Thị T để mua nhà H19 cư xá P khi đang có mâu thuẫn với bà Nguyễn Thị Mỹ L. Năm 1983 ông Trần Phú L hủy bỏ hồ sơ mua nhà và trả nhà và tiền cho bà Phạm Thị T. Còn giấy tái xác nhận việc mua nhà và đứng tên dùm đề ngày 23/10/2013 là do bà ký nhưng do bà L lừa dối bà ký để làm giấy tờ nhà chứ không phải là tranh chấp.

Trong đơn xin xác nhận về việc sửa chữa nhà ngày 14/12/2013 và bản tự khai đề ngày 01/02/2016 người làm chứng bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Từ năm 1980 bà và anh bà là ông Nguyễn Nhựt T có ở nhà của cậu mợ N (vợ chồng ông Lý Cảnh N) tại 151 đường H nên biết rõ việc cậu mợ N mua nhà H19 cư xá P, khi nhận nhà chính bà và bà L là người dọn dẹp nhà. Vào khoảng tháng 8 năm 1984 cha bà là Nguyễn Văn H (chết năm 2008) có nhận lãnh sửa chữa nhà H19 cư xá P cho vợ chồng ông Lý Cảnh N, cha bà chỉ lãnh công thợ còn vật liệu xây dựng là do ông N lo.

Trong bản tự khai đề ngày 01/02/2016 người làm chứng là ông Nguyễn Nhật T trình bày:

Ông là cháu kêu ông Lý Cảnh N là cậu Năm, năm 1980 cậu N có rước ông và em gái Nguyễn Thị Y đến nhà 151 đường H phụ giúp việc gia đình, nên biết rõ việc cậu mợ N mua nhà nhà H19 cư xá P và chính ông là người thỉnh thoảng qua nhà nhà H19 cư xá P quét dọn. Khoảng 02 năm sau ông về huyện C cưới vợ và năm 1984 cậu N về nhờ cha ông sửa nhà nhà H19 cư xá P cha ông đồng ý làm, vì vậy hàng tuần ông có đến gặp cha ông đem tiền về cho mẹ nên biết rõ việc cậu N sửa chữa nhà.

Trong tự khai đề ngày 18/4/2014 và tại biên bản lấy lời khai bổ sung ngày 21/01/2016 người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà là em bạn dì với bà Nguyễn Thị Mỹ L. Từ năm 1983 đến năm 1990 bà sống với vợ chồng ông Lý Cảnh N nên có biết vợ chồng bà L bàn bạc việc quản lý và sửa chữa nhà H19 cư xá P. Năm 1984 vợ chồng bà L có nhờ ba của bà là ông Nguyễn Văn T (hiện đã chết) sửa chữa nhà bà có phụ cha sửa nhà, cha bà chỉ lãnh công còn vật liệu do ông N lo, sau khi làm xong nhà thì ông N có nhờ người bà con của ông N đến ở coi chừng nhà, năm 1989 ông N lại nhờ cha bà, chị V, ông H huyện C, ông S hàng xóm ông N sửa nhà làm gác gỗ tiền công và vật liệu xây dựng do ông N lo.

Trong bản tự khai đề ngày 13/5/2014 người làm chứng ông Phan Văn L và bà Lương Thị Y trình bày:

Nguyên ông bà là cậu và mợ của bà Nguyễn Thị Mỹ L, khoảng năm 1983 bà L có nhờ ông đến nhà nhà H19 cư xá P ở và coi chừng nhà cho vợ chồng bà L, do đó vợ chồng ông bà có về đây ở một thời gian làm vòng tay bằng cây để sinh sống. Trong thời gian ở đây ông bà có biết nhà nhà H19 cư xá P là do vợ chồng L mua và nhờ vợ chồng ông Trần Phú L đứng tên, sau đó do ông L chuyển về VT công tác nên vợ chồng bà L nhờ bà T đứng tên mua nhà giùm.

Trong các bản tự khai đề ngày 18/4/2014 và 21/4/2014 người làm chứng ông Lý Toàn P trình bày:

Vào thời điểm năm 1981 ông có mở tiệm sửa xe tại trước nhà 151 đường H của vợ chồng ông Lý Cảnh N, ông N có nhờ ông tới qua nhà H19 cư xá P ngủ coi chừng nhà giùm do đó ông có qua coi chừng nhà cho ông N khoảng 3 tháng thì có người vô ở nên thôi không giúp ông N nữa. Sau đó ông có công việc khác nên không rõ những chuyện về sau.

Trong bản tự khai đề ngày 25/01/2016 người làm chứng ông Phan Văn V trình bày:

Ông và bà Phan Thị T chị em chú bác ruột ông có nghe nói vợ chồng ông Lý Cảnh N mua căn nhà số nhà H19 cư xá P và ông có được bà L chở đến thăm nhà, năm 1995 bà L có khởi kiện yêu cầu trục xuất bà T ra khỏi nhà 151 đường H ông có khuyên bà L để cho bà T và các con cháu bà Tư ở nhà H19 cư xá P vì lấy lại nhà hết thì bà T và con cháu không có chỗ ở.

Trong bản tự khai đề ngày 25/01/2016 người làm chứng ông Phan Thành T trình bày:

Ông và bà Phan Thị T chị em chú bác ruột ông biết căn nhà H19 cư xá P là do vợ chồng ông N, bà L mua vì những lần đổ chạp về quê ông có nghe bà như vậy, do mua nhà thời bao cấp nên ông N, bà L không đứng tên được mà nhờ ông Trần Phú L đứng tên giùm, sau đó nhờ bà Phan Thị T đứng tên, khi bà T còn sống về quê thăm bà con, giỗ, chạp cô bác và các anh, em có khuyên bà T trả nhà lại cho bà L thì bà T nói chỉ giữ giùm chừng nào con ông N lớn sẽ trả lại vì sợ bà L có chồng sau sẽ bán nhà này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L - Luật sư Nguyễn Chí L trình bày:

Theo lời khai của ông Võ Thành T là người bán nhà thì toàn bộ việc mua bán, hủy bỏ việc mua bán nhà với vợ chồng ông Trần Phú L, sau đó là bán nhà H19 cư xá P cho bà Phạm Thị T đều được thực hiện theo yêu cầu của vợ chồng bà Nguyễn Thị L, việc ký các hợp đồng này đều là giả tạo nhằm che giấu một hợp đồng thật là hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông Võ Thành T và vợ chồng bà L điều này thể hiện rõ nét trong hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông Võ Thành T và bà Phan Thị N bản thân bà N là người không biết chữ nhưng vẫn có thể có chữ ký và chữ viết vào hợp đồng và cũng theo tờ khai hộ khẩu của bà N thì bà đã đăng ký hộ khẩu từ năm 1981 chứng tỏ việc mua nhà là do vợ chồng bà L mua. Theo lời khai của các người làm chứng thì toàn bộ việc quản lý, sửa chữa và cho ai ở trong nhà là do vợ chồng bà L quyết định. Từ những cơ sở trên có cơ sở để Tòa án hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông Võ Thành T và bà Phạm Thị T, và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đắc T – Luật sư Nguyễn Văn M trình bày:

Phía Nguyên đơn có yêu cầu trả lại nhà H19 cư xá P nhưng các chứng cứ để khẳng định căn nhà này là do bà mua, quản lý, sử dụng đều không có và không thể trả lời trước Tòa án về các chứng cứ này do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 152/2017/DS-ST ngày 30/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 25; điểm a khoản 1 Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 35, Điều 199, khoản 1 Điều 204 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011);

Căn cứ vào Điều 138, Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

Căn cứ vào Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự có hiệu lực ngày 01/7/2009;

Căn cứ vào Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009);

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L đòi ông Nguyễn Đắc T phải trả lại căn nhà H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Buộc ông Nguyễn Đắc T và những người đang cư trú tại căn nhà nhà H19 cư xá P đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm các ông bà Trần Thị P, Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Hoàng T, Trần Thị Ái B, trẻ Nguyễn Hoàng T, trẻ Trần Hoàng Q, trẻ Trần Hoàng Y, Nguyễn Đắc H, Nguyễn Trang Đ, Nguyễn Đắc A, trẻ Nguyễn Đắc B, Phan Thị N, phải trả lại căn nhà nêu trên có diện tích đất bằng diện tích xây dựng 72,5m², lầu 1 - gác gỗ: 65,4m², tổng diện tích sàn sử dụng là 149,2m² thuộc thửa số 19 tờ số 37 Bản đồ địa chính Phường M, Quận S (theo họa đồ vị trí tỷ lệ 1/250 – Bản vẽ hiện trạng nhà số H19 Cư xá P, Phường M, Quận S do Công ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế, xây dựng, đo đạc M thiết lập, đã được phòng Quản lý đô thị Quận S thẩm định số 11 ngày 13/3/2015).

3/ Thời hạn trả nhà là 01 tháng (một tháng) tính kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4/ Bà Nguyễn Thị Mỹ L và các con là bà Lý Hồng Mộng T, bà Lý Hồng Mộng Thùy D, bà Lý Hồng Mộng Trà M có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đối với nhà, đất tại số H19 cư xá P đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Hủy bỏ Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 236/GP-UB ngày 07/9/1984 của Ủy ban nhân dân Quận S cấp cho bà Phạm Thị T.

Ông Nguyễn Đắc T có trách nhiệm giao lại bản chính Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 236/GP-UB ngày 07/9/1984 của Ủy ban nhân dân Quận S cho Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông Nguyễn Đắc T phải nộp 87.053.600 đồng (tám mươi bảy triệu không trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm đồng) tiền án phí.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L không phải chịu án phí hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí của Chi cục Thi hành án Quận S như sau: 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2011/04867 ngày 10/3/2014; 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2011/04868 ngày 10/3/2014; 20.800.000 đồng (hai mươi triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AD/2014/0004231 ngày 23/01/2017.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/7/2017, bị đơn ông Nguyễn Đắc T có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, xin xem xét lại toàn bộ vụ án.

Ngày 28/7/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 41/QĐKNPT-P9 ngày 27/7/2017, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm với hai nội dung:

1/ Xác định bà Nguyễn Thị Mỹ L và các con là bà Lý Hồng Mộng T, bà Lý Hồng Mộng Thùy D, bà Lý Hồng Mộng Trà M là đồng sở hữu căn nhà H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2/ Nguyên đơn khởi kiện về việc xác định quyền sở hữu tài sản và đòi lại tài sản cho ở nhờ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện nhưng buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 87.053.600 đồng là không đúng với hướng dẫn tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân

tối cao hướng dẫn, áp dụng thống nhất Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn cần điều chỉnh lại cho đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Đắc T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa phúc thẩm xác định căn nhà H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản do cha mẹ của ông chết để lại, không phải là tài sản riêng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ L nên nguyên đơn không có quyền khởi kiện đòi quyền sở hữu tài sản.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần nội dung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm có nêu: Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng dân sự. Đề xuất về đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến: với những tài liệu chứng cứ của vụ án đã được thu thập cùng lời khai của các bên đương sự có cơ sở xác định nguồn gốc căn nhà H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lý Cảnh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L mua của ông Võ Thành T và bà Trần Thị B từ năm 1981 sau đó có nhờ ông Trần Phú L và bà Phạm Thị T (mẹ của bà Nguyễn Thị Mỹ L) đứng tên quyền sở hữu tài sản từ năm 1984. Đến năm 1995 sau khi bị buộc phải dời khỏi căn nhà số 151 đường H, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà T cùng một số chị em ruột của bà L chuyển đến nhà số căn nhà H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S để ở đến khi phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà đang có tranh chấp là tài sản do ông Lý Cảnh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L tạo dựng và nhận định việc mua bán chuyển dịch tài sản giữa vợ chồng ông Võ Thành T với bà Phạm Thị T qua hợp đồng mua bán nhà thực hiện năm 1984 vi phạm điều cấm của luật, bị vô hiệu; công nhận quyền sở hữu căn nhà thuộc về vợ chồng ông Lý Cảnh N, bà Nguyễn Thị Mỹ L là có căn cứ, phù hợp với thực tế sự việc. Tuy nhiên, ông Lý Cảnh N chết năm 1986, quyền sở hữu nhà thuộc về bà Nguyễn Thị Mỹ L cùng các thừa kế của ông Lý Cảnh N gồm Lý Hồng Mộng T, Lý Hồng Mộng Thùy D, Lý Hồng Mộng Trà M. Quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L đòi ông Nguyễn Đắc T phải trả lại nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng chỉ đề cập đến cá nhân bà L, không có sự tham gia của ba người con chung với ông N là giải quyết chưa hết các yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự như đơn

khởi kiện đã nêu. Do đó, cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm: xác định bà Nguyễn Thị Mỹ L cùng các con Lý Hồng Mộng T, Lý Hồng Mộng Thùy D, Lý Hồng Mộng Trà M là đồng sở hữu căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; buộc những người đang lưu cư trong căn nhà trên (ngoài bà Nguyễn Thị Mỹ L cùng các con, cháu là thừa kế của ông Lý Cảnh N) phải giao trả căn nhà. Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về án phí dân sự sơ thẩm cũng cần được chấp nhận để phù hợp với quy định của pháp luật về án phí lệ phí Tòa án và ông Nguyễn Đắc T chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 200.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đắc T; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được làm và thực hiện trong thời hạn luật định, phù hợp với các quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 279, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đắc T; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thu thập thể hiện: vào năm 1984 giữa ông Võ Thành T cùng vợ là bà Trần Thị B có lập văn tự mua bán căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Phạm Thị T với giá 4.000 đồng. Vào ngày 07/9/1984, bà Phạm Thị T được Ủy ban nhân dân Quận S cấp giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 236/GP-UB căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trình bày tại bản tự khai ngày 11/4/2014 (bút lục số 323); ngày 04/11/2016 (bút lục số 324); nội dung giấy tái xác nhận việc bán nhà lập ngày 08/5/2013 (bút lục số 66) và tại phiên tòa phúc thẩm ông Võ Thành T có nêu: vào ngày 19/02/1981 vợ chồng tôi có làm giấy bán căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích ngang 4m, dài 14m cho người mua là ông Lý Cảnh N, sinh năm 1942 và vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1958 cùng thường trú tại số 151 đường B, Phường M, Quận M (số mới là đường 151 H, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh). Vào

thời điểm đó do ông Lý Cảnh N là cán bộ Nhà nước đã được cấp căn nhà số 151 đường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, không được đứng tên mua nhà nữa nên vợ chồng ông Lý Cảnh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L có nhờ người em rể là ông Trần Phú L đứng tên giữ căn nhà trên. Thực chất ông Trần Phú L chỉ đứng tên giữ trên giấy tờ mua bán nhà và được ở nhờ tại số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1984 ông Trần Phú L chuyển công tác về VT nên trả căn nhà lại cho ông Lý Cảnh N. Vì vậy vợ chồng ông N nhờ mẹ (mẹ vợ của ông Lý Cảnh N là bà Phạm Thị T) đứng tên chủ quyền nhà. Ông Lý Cảnh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L nhờ vợ chồng ông làm lại thủ tục bán nhà thẳng cho bà Phạm Thị T. Căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là tài sản của ông Lý Cảnh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L.

Tại các bản tự khai ngày 14/4/2014 (bút lục số 321); ngày 01/11/2016 (bút lục số 322); vợ của ông Võ Thành T là bà Trần Thị B (người bán nhà) có lời khai xác định: bà Phạm Thị T (mẹ của bà Nguyễn Thị Mỹ L) chỉ đứng tên mua hộ căn nhà, bà T không hề trả tiền mà do ông Lý Cảnh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L trả hết tiền mua nhà từ năm 1981.

Người làm chứng bà Phan Hồng H, sinh năm 1955 là vợ của ông Trần Phú L (đã chết) có lời khai tại giấy xác nhận về việc mua nhà và đứng tên giữ từ ngày 21/03/2013 (bút lục số 65) như sau: Vào năm 1981 vợ chồng chị tôi là bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Lý Cảnh N – Trưởng phòng kế hoạch xí nghiệp vận tải ô tô số 1 có mua một căn nhà tại số H19 cư xá P, đường B, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường M, Quận S) với diện tích ngang 4m dài 14m. Vì hoàn cảnh riêng nên vợ chồng bà L có nhờ chồng tôi là Trần Phú L sinh năm 1938 đứng tên giữ. Đến năm 1983 vì lý do công tác và phải chuyển về tỉnh BV làm việc nên vợ chồng tôi trả căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Lúc đi, vợ chồng bà L nhờ chủ bán nhà là ông Võ Thành T sang tên trực tiếp cho mẹ ruột chị L là bà Phạm Thị T đứng tên giữ cho đến nay. Giấy tờ xác nhận có thị thực chữ ký tại Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố VT, tỉnh BV.

Ngoài ra, lời khai của những người làm chứng khác là ông Phan Văn V, bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Nhật T, bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn L, bà Lương Thị Y, ông Lý Toàn P và những người quen biết có quan hệ bà con với bà Nguyễn Thị Mỹ L đều có lời khai hoặc bản tường trình xác nhận: vào thời điểm năm 1980 điều kiện kinh tế của bà Phạm Thị T có khó khăn, phải bán nhà tại T (Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả nợ và về sống tại nhà con rể là ông Lý Cảnh N. Sau khi căn nhà được mua vợ chồng ông N có cho một số người thân quen đến ở trông coi nhà và tiến hành sửa chữa nhà. Lời khai của bà Nguyễn Thị Y – người làm chứng (tại bút lục số 64) có thị thực chữ ký tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Từ năm 1980 bà

và anh bà là ông Nguyễn Nhật T có ở nhà của cậu mợ N (vợ chồng ông Lý Cảnh N) tại số 151 đường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nên biết rõ việc cậu mợ N mua căn nhà H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S. Khi nhận nhà chính bà cùng bà L đến dọn dẹp; vào khoảng tháng 8/1984 cha ba là ông Nguyễn Văn H (chết năm 2008) có nhận lãnh sửa chữa nhà cho ông Lý Cảnh N, cha bà chỉ lãnh công thợ còn vật liệu xây dựng là do ông Lý Cảnh N lo. Cùng lời khai với bà Y, bà Nguyễn Thị T – người làm chứng là chị em bạn dì với bà Nguyễn Thị Mỹ L cũng xác nhận: từ năm 1983 đến năm 1990 bà sống tại nhà vợ chồng ông Lý Cảnh N, vào năm 1984 cha bà là ông Nguyễn Văn T (đã chết) có tham gia sửa chữa căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, bà có phụ cha sửa nhà, cha bà lãnh công thợ còn vật liệu xây dựng là do ông Lý Cảnh N chịu.

Trên cơ sở xem xét lời khai của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cùng các tài liệu đã được thu thập, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định: năm 1981 ông Lý Cảnh N, bà Nguyễn Thị Mỹ L là người mua căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường M, Quận S) của ông Võ Thành T và bà Trần Thị B nhưng do không tiện đứng tên mua nhà nên có nhờ ông Trần Phú L và sau đó nhờ mẹ ruột bà L là bà Phạm Thị T đứng tên chủ quyền căn nhà đã mua là phù hợp với lời khai của người trực tiếp bán nhà, trình bày của những người làm chứng là bà con thân thuộc với cả nguyên đơn và bị đơn nên có cơ sở pháp lý để xem xét chấp nhận. Ngoài việc xác định căn nhà tranh chấp do vợ chồng ông Lý Cảnh N góp công tạo dựng, Tòa sơ thẩm còn nhận định giao dịch dân sự mua bán nhà giữa vợ chồng ông Võ Thành T với bà Phạm Thị T là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là việc mua bán nhà giữa vợ chồng ông Võ Thành T với vợ chồng ông Lý Cảnh N tại thời điểm giao dịch nên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật nên phải được hủy bỏ theo quy định tại khoản 1 Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; bởi lẽ giao dịch mua bán nhà giữa vợ chồng ông Võ Thành T và vợ chồng ông Lý Cảnh N đã được thực hiện xong, các bên đã nhận tiền và giao nhà từ năm 1981.

Trình bày tại các bản khai, phiên tòa sơ thẩm và đơn kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Đắc T cho rằng: vào năm 1983 cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị T đã mua căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Võ Thành T và bà Trần Thị B giá 4.000 đồng để cả gia đình sử dụng. Ngày 22/10/1999 cha ông lập di chúc tặng cho căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S cho các cháu nội là Nguyễn Đắc A, Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Hoàng A và Nguyễn Hoàng T, đến năm 2002 cha ông mất và ngày 17/7/2003 ông cùng các thừa kế của ông Nguyễn Văn S là Nguyễn Thị Mỹ L, Nguyễn Đắc H, Nguyễn Thị Thu L, Nguyễn Thị Tuyết M có đến Phòng công chứng Nhà nước số 2, Thành phố Hồ Chí Minh lập hợp đồng ủy quyền cho ông

được thế chấp căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để vay tiền ngân hàng (hiện đã thanh toán hết tiền vay và giải chấp căn nhà) đã thể hiện cha mẹ ông là chủ sở hữu căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và được nguyên đơn thừa nhận nên không đồng ý giao trả lại căn nhà. Như đã phân tích, ngoài lời khai trình bày phần trên, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị T là người có công tạo dựng căn nhà; bản thân người bán nhà chỉ thừa nhận giao dịch với ông Lý Cảnh N và bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường M, Quận S) đã đưa đủ tiền và nhận giao nhà từ năm 1981; việc bà Phạm Thị T đứng tên trên giấy phép chuyển dịch nhà cửa do Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cấp năm 1984 chỉ là hình thức. Đồng thời, bản di chúc do ông Nguyễn Văn S lập năm 1999 để một số cháu nội được hưởng thừa kế căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S cũng chính bị ông S có văn bản xin hủy bỏ vào tháng 10/2000. Liên quan đến hợp đồng ủy quyền thế chấp nhà để vay tiền ngân hàng thì đây cũng chỉ là thủ tục bắt buộc theo quy định tại thời điểm lập khế ước vay tiền vì lúc này bà Phạm Thị T là người đứng tên trên giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa do Ủy ban nhân dân Quận S cấp năm 1984. Ngoài ra, bị đơn có kháng cáo cũng không lý giải được tại sao ông S và bà T mua nhà từ năm 1984 nhưng không sử dụng ngay mà vẫn ở nhờ tại nhà số 151 đường H, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng bà L cho đến năm 1995 khi bị cưỡng chế buộc trả nhà mới dời đi. Với lý do trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đắc T, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần nội dung tranh chấp như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án sơ thẩm.

Nhận thấy, tại đơn khởi kiện ghi ngày 30/12/2012, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L yêu cầu Tòa án xác định bà cùng các đồng thừa kế của ông Lý Cảnh N gồm: Lý Hồng Mộng T, Lý Hồng Mộng Thùy D, Lý Hồng Mộng Trà M là đồng sở hữu căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời buộc những người đang sinh sống trong căn nhà trên (ngoài những đứa con thuộc gia đình bà L) phải giao trả căn nhà cho bà và các đồng thừa kế của ông Lý Cảnh N.

Bản án sơ thẩm đã xác định căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do ông Lý Cảnh N và bà Nguyễn Thị M Lệ bỏ tiền ra mua và cùng sở hữu. Năm 1986, ông Lý Cảnh N qua đời cho nên phần di sản của ông N sẽ do vợ cùng các con chung được hưởng thừa kế. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm không xác nhận nội dung trên

mà chỉ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L buộc ông Nguyễn Đắc T phải trả căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là không chính xác, giải quyết không hết yêu cầu của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc trường hợp vi phạm về thủ tục tố tụng dân sự. Do đó cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc xác định căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Mỹ L và các đồng thừa kế của ông Lý Cảnh N gồm: Lý Hồng Mộng T, Lý Hồng Mộng Thùy D, Lý Hồng Mộng Trà M.

Đồng thời, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nội dung tranh chấp thuộc trường hợp xác định quyền sở hữu tài sản và đòi lại tài sản cho ở nhờ. Căn cứ hướng dẫn tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn, áp dụng, thống nhất Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn ông Nguyễn Đắc T không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch. Tòa sơ thẩm buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 87.053.600 đồng là không đúng quy định; vì vậy cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa quyết định của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm và ông Nguyễn Đắc T chỉ phải chịu án phí dân sự loại tranh chấp không giá ngạch theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm do không có kháng cáo và không bị kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: do bản án sơ thẩm bị cải sửa một phần nên bị đơn có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, Khoản 4 Điều 147, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 138 và Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Các cứ Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 và năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH ngày 25/8/1998 giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Khoản 1, Khoản 2 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn, áp dụng thống nhất Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

I. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được làm và thực hiện trong thời hạn luật định là hợp lệ nên được chấp nhận.

II. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đắc T. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ L cùng các đồng thừa kế của ông Lý Cảnh N gồm: Lý Hồng Mộng T, Lý Hồng Mộng Thùy D, Lý Hồng Mộng Trà M đòi ông Nguyễn Đắc T cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư trú trong căn nhà phải trả lại căn nhà số H19 cư xá P, đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc ông Nguyễn Đắc T và những người đang cư trú tại căn nhà nhà H19 cư xá P đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm các ông bà Trần Thị P, Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Hoàng T, Trần Thị Ái B, trẻ Nguyễn Hoàng T, trẻ Trần Hoàng Q, trẻ Trần Hoàng Y, Nguyễn Đắc H, Nguyễn Trang Đ, Nguyễn Đắc A, trẻ Nguyễn Đắc B, Phan Thị N, phải trả lại căn nhà nêu trên có diện tích đất bằng diện tích xây dựng 72,5m², lầu 1 - gác gỗ: 65,4m², tổng diện tích sàn sử dụng là 149,2m² thuộc thửa số 19 tờ số 37 Bản đồ địa chính Phường M, Quận S (theo họa đồ vị trí tỷ lệ 1/250 – Bản vẽ hiện trạng nhà số H19 Cư xá P, Phường M, Quận S do Công ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế, xây dựng, đo đạc M thiết lập, đã được phòng Quản lý đô thị Quận S thẩm định số 11 ngày 13/3/2015) cho bà Nguyễn Thị Mỹ L cùng các đồng thừa kế của ông Lý Cảnh N gồm: Lý Hồng Mộng T, Lý Hồng Mộng Thùy D, Lý Hồng Mộng Trà M.

3. Thời hạn trả nhà là 01 (một) tháng tính kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4. Bà Nguyễn Thị Mỹ L và các con là Lý Hồng Mộng T, Lý Hồng Mộng Thùy D, Lý Hồng Mộng Trà M có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đối với nhà, đất tại số H19 cư xá P đường B, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Hủy bỏ giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 236/GP-UB ngày 07/9/1984 của Ủy ban nhân dân Quận S cấp cho bà Phạm Thị T.

Ông Nguyễn Đắc T có trách nhiệm giao lại bản chính giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 236/GP-UB ngày 07/9/1984 của Ủy ban nhân dân Quận S cho Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Đắc T phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Mỹ L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số AC/2011/04867 ngày 10/3/2014; 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số AC/2011/04868 ngày 10/3/2014 và 20.800.000 đồng theo biên lai thu tiền số AC/2014/0004231 ngày 23/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Đắc T không phải chịu, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã tạm nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0027881 ngày 01/7/2017, số tiền đã tạm nộp là 300.000 đồng.

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

Trường hợp bản án 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 dân sự, 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:

- TANDTC (1)
- TAND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- TAND Quận S (1)
- VKSND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- VKSND Tp.HCM (1)
- Chi cục THADS Quận S (1)
- Các đương sự (26)
- Lưu hồ sơ vụ án (4)

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

Đỗ Giang