

**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: 473/2020/DS-PT

Ngày: 05/6/2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và đòi tài sản”.

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

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung

Các Thẩm phán: 1. Bà Đỗ Thị Hòa

2. Bà Nguyễn Thị Huyền

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Võ Quỳnh Ngọc - Thư ký Tòa án.

Từ ngày 29 tháng 5 đến ngày 05 tháng 6 năm 2020, 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 565/TLPT-DS ngày 05/12/2020 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi tài sản”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 257/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2311/2020/QĐPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị N (sinh năm 1926; chết ngày 28/12/2013)

Địa chỉ: Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960

Địa chỉ: Đường A, Phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tạm trú: Đường P, Phường U, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn Q, sinh năm 1993. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Đường V, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị B: Luật sư Đàm Bảo H – Văn phòng Luật sư Đàm Bảo H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn R (Chết năm 2015)

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn R gồm:

1. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1966. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Phụng L, sinh năm 1968. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, Xã Q, Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lê Hồng Đ, sinh năm 1972 . (Vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1980 . (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Nguyễn Thị Như V sinh năm 1982- chết năm 2012.

Kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Như V là :

6.1 Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1981(chồng) (Vắng mặt); và hai con gồm:

6.2 Trẻ Đỗ Nguyễn Minh T, sinh ngày 05/5/2011

6.3 Trẻ Đỗ Nguyễn Minh C, sinh ngày 13/10/2012

Hai con Đỗ Nguyễn Minh T và Đỗ Nguyễn Minh C do ông Đỗ Văn B đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954 (Chết năm 2020)

Địa chỉ: Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T:

- Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1956.

- Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1983.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1986.

Cùng trú tại: Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thanh Kim L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Đường K, Phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1956

Địa chỉ: Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đỗ Thị T, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thanh Kim L, ông Nguyễn Hữu Đ cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Phước T và bà Nguyễn Thị Thanh H (Theo giấy ủy quyền số 07915 ngày 21/5/2020 tạo Phòng công chứng số E Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Bà Đỗ Thị T: Luật sư Trang Sĩ X, Công ty Luật hợp danh Thiên L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1978. (Vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Tân T, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1983. (Vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1986. (Vắng mặt)

5. Trẻ Dương Tuyết N, sinh năm 2009 do bà Nguyễn Thị Tuyết N đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt)

6. Trẻ Nguyễn Thanh Kim T, sinh năm 2008 do bà Nguyễn Thị Kim L đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt)

7. UBND Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Đường Z, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Bùi Trọng S - Trưởng Phòng Tư pháp Quận S – Có đơn xin vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị Y - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận S – Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N (chết ngày 28/12/2013) là bà Nguyễn Thị B do ông Hà Văn Q làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Cụ Nguyễn Thị N có chồng là ông Nguyễn Văn S (tên gọi khác là Nguyễn Văn B) đã chết vào năm 2004 và ông Nguyễn Văn C đã chết từ rất lâu tại C. Cụ Nguyễn Thị N có tất cả 03 người con gồm: Ông Nguyễn Văn R (chết ngày 23/02/2015) ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B.

Nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ Đường T, Phường A (trước đây là Phường U), Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Nguyễn Thị N tự cất từ trước năm 1975. Theo bản kê khai nhà cửa ngày 26/12/1977, Cụ Nguyễn Thị N kê khai nhà cửa với diện tích đất thuộc khu nhà là 80m²; diện tích xây cất là 60m². Năm 1985, Cụ Nguyễn Thị N được cấp Giấy phép hợp thức hóa số 212/GP-UB ngày 08/8/1985 của UBND Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất là 64m², diện tích sử dụng là 64m², nhà vách gạch, mái ngói. Toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến căn nhà Đường T do ông Nguyễn Văn T giữ. Do nhà đã

quá cũ nên năm 1985, ông Nguyễn Văn T đập bỏ cấu trúc cũ và xây dựng mới căn nhà trên toàn bộ khuôn viên đất có diện tích đất là 111,1 m²; diện tích xây dựng là 105,9m². Phần diện tích đất chênh lệch giữa bản kê khai năm 1977 và diện tích năm 1985 là do lúc kê khai Cụ Nguyễn Thị N không kê khai diện tích đất trống bên hông và phía sau của căn nhà. Trên thực tế, toàn bộ diện tích khuôn viên đất tại Đường T từ trước đến năm 1985 không có sự thay đổi. Năm 2007, Nhà nước giải tỏa một phần nhà, đất phía trước nhà Đường T nên vợ chồng ông Nguyễn Văn T, Bà Đỗ Thị T có nhận 108.814.028 đồng tiền đền bù giải tỏa, trong đó tiền bồi thường hỗ trợ về đất là 90.743.000 đồng; nhà, vật kiến trúc là 15.571.028 đồng; thưởng là 2.500.000 đồng. Khoảng trước Tết nguyên đán năm 2008, Cụ Nguyễn Thị N có nói với ông Nguyễn Văn T về việc cụ sẽ bán căn nhà này để chia cho các con nhưng ông Nguyễn Văn T không đồng ý và không đưa giấy tờ. Cụ Nguyễn Thị N liên hệ Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận S thì được biết ông Nguyễn Văn T đã làm giấy mua nhà này của Cụ Nguyễn Thị N nhưng phía Cụ Nguyễn Thị N không hề mua bán nhà với ông Nguyễn Văn T. Tháng 02 năm 2009, Cụ Nguyễn Thị N có làm đơn xin ngăn chặn việc ông Nguyễn Văn T làm giấy chủ quyền nhà này. Hiện căn nhà này do ông Nguyễn Văn T cùng vợ là bà Đỗ Thị T và các con, cháu của ông Nguyễn Văn T đang quản lý, sử dụng.

Từ ngày 01/4/2009, cụ Nguyễn Thị N đã khởi kiện ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T tranh chấp về quyền sở hữu tài sản đối với nhà, đất tại địa chỉ Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền bồi thường giải tỏa ông Nguyễn Văn T đã nhận là 90.743.000 đồng.

Ngày 16/11/2011, Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm vụ án trên theo Bản án dân sự số 198/2011/DSST.

Ngày 21/11/2011, ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2011/DSST ngày 16/11/2011 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 06/3/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm vụ án trên theo Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2012/DSPT.

Ngày 07/02/2013, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị số 59/2013/DS-KN đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2012/DSPT ngày 06/3/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Trong khi đó, ngày 23/5/2013, UBND Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ vào Bản án phúc thẩm số 142/2012/DSPT ngày 06/3/2012 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T đối với nhà, đất tại địa chỉ Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17/4/2013, Tòa án nhân dân tối cao đã có Quyết định giám đốc thẩm số 175/2013/DS-GĐT hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2012/DSPT ngày 06/3/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử lại vụ án, ông Nguyễn Văn T và Bà Đỗ Thị T đã tiến hành xây dựng căn nhà Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 25/7/2014, bà Nguyễn Thị B có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp”. Ngày 28/7/2014, Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2014/QĐ-BPKCTT. Hiện nay, cấu trúc căn nhà Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã không còn, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N do bà Nguyễn Thị B là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng yêu cầu Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh: Xác định quyền sử dụng đất có diện tích 74,5m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Nguyễn Thị N; buộc ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T trả cho Cụ Nguyễn Thị N số tiền 90.743.000 đồng (chín mươi triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng) là tiền bồi thường giải tỏa một phần phía trước căn nhà Đường T mà ông Nguyễn Văn T, Bà Đỗ Thị T đã nhận ngày 27/7/2007; hủy giấy phép ủy quyền chuyển dịch nhà cửa số 184/GP-UB do UBND Quận S cấp ngày 16/11/1985 cho ông Nguyễn Văn T; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH16467 do UBND Quận S cấp ngày 23/5/2013 cho ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T. Ngoài ra, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N là bà Nguyễn Thị B không có yêu cầu gì khác.

Phía bị đơn là ông Nguyễn Văn T do ông Sơn Nguyên N làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn T thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B về chồng và các con của cụ Nguyễn Thị N. Cha, mẹ của Cụ Nguyễn Thị N đã chết từ nhiều năm trước. ông Nguyễn Văn T là con ruột của cụ Nguyễn Thị N. Căn nhà Đường T Phường A (trước đây là Phường U), Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Thị N tự cất vào năm 1952. Theo bản kê khai nhà cửa ngày 26/12/1977 thì Cụ Nguyễn Thị N có kê khai nhà cửa với diện tích đất thuộc khu nhà là 80m²; diện tích xây cất là 60m². Năm 1985, Cụ Nguyễn Thị N làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền và được UBND Quận S cấp giấy phép hợp thức hóa số 212/GP-UB ngày 8/8/1985. Thủ tục hợp thức hóa chủ quyền là do ông Nguyễn Văn T đi làm giúp cho Cụ Nguyễn Thị N. Do nhà này bị hư hỏng nặng nên Cụ Nguyễn Thị N nói cho ông Nguyễn Văn T để ông Nguyễn Văn T sửa chữa lại để ở vì Cụ Nguyễn Thị N có 03 người con là ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị B. ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị B thì được người di cho đất chỉ còn ông Nguyễn Văn T là không có nhà.

Ngày 08/10/1985, Cụ Nguyễn Thị N tiến hành làm thủ tục cho ông Nguyễn Văn T căn nhà này nhưng vì thời điểm đó ở Quận không có mẫu về việc tặng cho nhà nên đôi bên được hướng dẫn làm thủ tục ủy quyền. Tuy nhiên mẫu giấy ủy quyền cũng không có nên đôi bên được hướng dẫn làm văn tự ủy quyền bằng

cách lấy mẫu Văn tự bán nhà in sẵn rồi gạch bỏ chữ “bán” thay vào bằng chữ “ủy quyền”. Bản chính văn tự ủy quyền nhà hiện nay ông Nguyễn Văn T đang giữ. Do sử dụng mẫu văn tự bán nhà nên ở phần nội dung đề Cụ Nguyễn Thị N là người bán nhà, ông Nguyễn Văn T là người mua nhà và lý do là ủy quyền cho con. Phía Cụ Nguyễn Thị N có ký tên và được UBND Phường U, Quận S xác nhận chữ ký. Trong tờ Văn tự ủy quyền nhà mà Cụ Nguyễn Thị N ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T không ghi là ủy quyền căn nhà nào nhưng ở phần chứng nhận chữ ký trong văn tự này thì UBND Phường U Quận S có ghi là Cụ Nguyễn Thị N ký trước mặt UBND phường về việc mua bán căn nhà Đường T, Phường U, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi làm xong thủ tục ủy quyền, ông Nguyễn Văn T được UBND Quận S cấp Giấy phép ủy quyền chuyển dịch nhà cửa số 184/GP-UB ngày 16/11/1985 và đã làm thủ tục trước bạ xong. Nguyên căn nhà này có cấu trúc là cột cây, tường gạch + vách ván, mái ngói. Ngày 21/11/1985, ông Nguyễn Văn T được cấp phép sửa chữa nhà nhưng thực tế vợ chồng ông đã xây dựng mới toàn bộ căn nhà vì nhà cũ đã hư hỏng không sử dụng được và xây dựng lại có cấu trúc nhà là cột bê tông, mái tôn, gác lửng đúc trên toàn bộ khuôn viên đất có diện tích đất là 111,1m²; diện tích xây dựng là 105,9m². Phần diện tích đất chênh lệch giữa bản kê khai năm 1977 và diện tích năm 1985 là do lúc kê khai Cụ Nguyễn Thị N không kê khai diện tích đất trồng bên hông và phía sau của căn nhà. Năm 2007, Nhà nước có giải tỏa một phần phía trước nhà Đường T, ông Nguyễn Văn T và Bà Đỗ Thị T đã nhận 108.814.028 đồng tiền đền bù giải tỏa, trong đó tiền bồi thường hỗ trợ về đất là 90.743.000 đồng; nhà, vật kiến trúc là 15.571.028 đồng; thưởng là 2.500.000 đồng.

Sau khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án trên theo Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2012/DSPT ngày 06/3/2012 thì ngày 23/5/2013 ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T được UBND Quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH16467, phần diện tích đất được công nhận là 74,5m², phần diện tích đất trong lộ giới không được công nhận có diện tích 37,08m².

Đến năm 2014, do căn nhà đã hư hỏng nên ông Nguyễn Văn T có đập bỏ toàn bộ kiến trúc cũ xây dựng nhà ở kiên cố 02 tầng (trệt, lầu, mái BTCT) theo Giấy phép xây dựng số 583 ngày 04/7/2014 do UBND Quận S cấp, còn phần diện tích đất trong lộ giới không được công nhận thì ông Nguyễn Văn T vẫn để nguyên hiện trạng có cấu trúc: trệt, sàn bê tông giả. Trong quá trình ông Nguyễn Văn T xây dựng thì bà Nguyễn Thị B có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” nên ngày 26/8/2014, ông Nguyễn Văn T có đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị B là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bồi thường thiệt hại trong trường hợp Tòa án xác định bà Nguyễn Thị B yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng với tổng số tiền là 101.500.000 đồng. Đến ngày 29/5/2017, ông Nguyễn Văn T đã có đơn rút lại yêu cầu trên. Ông Nguyễn Văn T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị xác định nhà, đất tại địa chỉ Đường T là của ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T. Đối với số tiền

238.738.500 đồng (hai trăm ba mươi tám triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn năm trăm đồng) là giá trị kiến trúc xây dựng căn nhà trên theo Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2011/DSST ngày 16/11/2011 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Văn T không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét vì phần giá trị kiến trúc đã xây dựng hiện nay không còn. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn T không có ý kiến gì khác.

- Bị đơn bà Đỗ Thị T do ông Nguyễn Văn T làm đại diện theo ủy quyền thống nhất với ý kiến của ông Sơn Nguyên N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí H, ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Tuyết N, trẻ Dương Tuyết N, sinh năm 2009 do bà Nguyễn Thị Tuyết N đại diện theo pháp luật, trẻ Nguyễn Thanh Kim T, sinh năm 2008 do bà Nguyễn Thị Kim L đại diện theo pháp luật là các con, thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Y đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc căn nhà Đường T, Phường U (nay là Phường A), Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh do cụ Nguyễn Thị N tạo lập theo Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 212/GP-UB ngày 08/8/1985 do UBND Quận S cấp với diện tích đất = diện tích sử dụng = 64m²; cấu trúc nhà trệt, mái ngói, vách gạch. Ngày 08/10/1985, cụ Nguyễn Thị N lập văn tự ủy quyền nhà cho ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T được UBND Phường U (nay là Phường A), Quận S xác nhận chữ ký ngày 09/10/1985 đối với căn nhà trên. Ngày 21/10/1985, cụ Nguyễn Thị N lập đơn xin bán nhà (ủy quyền cho con) và ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T cũng lập đơn xin mua nhà cùng được UBND Phường U (nay là Phường A), Quận S xác nhận chữ ký ngày 21/10/1985. Đồng thời, Cụ Nguyễn Thị N ủy quyền chuyển dịch nhà cửa Đường T, Phường U (nay là Phường A), Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn T theo Giấy phép số 184/GP-UB ngày 16/11/1985 của UBND Quận S với diện tích và cấu trúc như trên. Ngày 21/11/1985, UBND Quận S cấp Giấy phép sửa chữa nhà số 542/GP-UB cho ông Nguyễn Văn T có nội dung sửa chữa cấu trúc nhà vách gạch, mái ngói, chiều dài 15m, chiều ngang 4m. Năm 2007, căn nhà trên bị ảnh hưởng một phần phía trước bởi dự án Nâng cấp đô thị thành phần số 3 và ông Nguyễn Văn T đã giải tỏa đúng ranh theo Biên bản bản giao mặt bằng ngày 02/8/2007 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận S được UBND Phường A, Quận S xác nhận. Vụ án tranh chấp về quyền sở hữu tài sản giữa cụ Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T đã được Tòa án hai cấp xét xử. Ngày 06/3/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án dân sự phúc thẩm số 142/2012/DS-PT có nội dung: Xác định căn nhà Đường T, Phường U (nay là Phường A), Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T theo Giấy phép ủy quyền chuyển dịch nhà cửa số 184/GP-UB ngày 16/11/1985 của UBND Quận S cấp. Ngày 03/4/2012, ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND Phường A, Quận S xác nhận trên đơn là nhà, đất không có tranh chấp.

Nguồn gốc sử dụng đất do cụ Nguyễn Thị N ủy quyền chuyển dịch nhà cửa năm 1985. Từ những cơ sở pháp lý trên, UBND Quận S khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH16467 ngày 23/5/2013 cho ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T với DT đất = 74.5m², DTXD = 72.5m² tại căn nhà Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng trình tự, thủ tục quy định (công nhận theo khoản 1 Điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và khoản 1 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25/5/2007). Tuy nhiên, hiện nay có phát sinh tranh chấp giữa các đương sự liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận số CH16467 ngày 23/5/2013 cho ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T thì UBND Quận S yêu cầu Tòa án nhân dân Quận S giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 16/3/2016, ông Đỗ Văn B, cháu Đỗ Nguyễn Minh T, sinh ngày 05/5/2011 và cháu Đỗ Nguyễn Minh C, sinh ngày 10/9/2012 cùng do ông Đỗ Văn B đại diện theo pháp luật trình bày: Ông Đỗ Văn B là chồng của bà Nguyễn Thị Như V (sinh năm 1982, chết năm 2012), là con rể của ông Nguyễn Văn R. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Ba không có tranh chấp, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ ông Nguyễn Văn R gồm: là bà Lê Thị Q (vợ) ông Lê Phụng L, bà Lê Hồng Đ, ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị Kiều O vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án số 257/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2020 của tòa án nhân Quận S đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N do bà Nguyễn Thị B kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng.

1. Xác định quyền sử dụng đất diện tích 74,5m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Thị N.

2. Ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T cùng các thành viên trong gia đình gồm: Ông Nguyễn Chí H, ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Tuyết N, trẻ Dương Tuyết N, sinh năm 2009 do bà Nguyễn Thị Tuyết N đại diện theo pháp luật và trẻ Nguyễn Thanh Kim T, sinh năm 2008 do bà Nguyễn Thị Kim L đại diện theo pháp luật có trách nhiệm giao trả cho cụ Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất diện tích 74,5m² tại địa chỉ Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T có trách nhiệm trả cụ Nguyễn Thị N số tiền 90.743.000 đồng (chín mươi triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng) - là khoản tiền ông Nguyễn Văn T, Bà Đỗ Thị T đã nhận về việc bồi thường hỗ trợ thiệt hại do giải toả phần đất phía trước căn nhà Đường T, Phường A, Quận S,

Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 27/7/2007. Thời hạn trả: Ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Kể từ ngày bà Nguyễn Thị B, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông Nguyễn Văn T, Bà Đỗ Thị T còn phải trả cho Cụ Nguyễn Thị N khoản tiền lãi phát sinh tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Hủy Giấy phép ủy quyền chuyển dịch nhà cửa số 184/GP-UB do UBND Quận S cấp ngày 16/11/1985 cho ông Nguyễn Văn T.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH16467 do UBND Quận S cấp ngày 23/5/2013 cho ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T.

7. Bà Nguyễn Thị B và những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

8. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T về việc đòi cụ Nguyễn Thị N trả cho ông, bà phần chi phí xây dựng sửa chữa nhà Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là 32 (ba mươi hai) lượng vàng 9999.

9. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn T đòi bà Nguyễn Thị B là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bồi thường thiệt hại trong trường hợp Tòa án xác định bà Nguyễn Thị B yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng với tổng số tiền là 101.500.000 đồng (một trăm lẻ một triệu năm trăm nghìn đồng) theo đơn yêu cầu bồi thường ngày 26/8/2014.

10. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2014/QĐ-BPKCTT ngày 28/7/2014 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11 tháng 10 năm 2019 ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 01/11/2019 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị số 45/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/10/2019 đối với bản án của Tòa án nhân dân Quận S Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 24/01/2020 ông Nguyễn Văn T chết. Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T gồm: Bà Đỗ Thị T (vợ) và các con: Nguyễn Phước T, Nguyễn Thanh Kim L, Nguyễn Thị Thanh H, Nguyễn Tấn T, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Tuyết N. Các đương sự yêu cầu tiếp tục xét kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Đỗ Thị T đề nghị hoãn phiên tòa để giám định chữ ký “Ngọc” trong giấy Ủy quyền ngày 8/10/1985. Ông Nguyễn Phước T và bà Nguyễn Thị Thanh H là đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T trình bày: Đề nghị hủy án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm chưa đánh giá chính xác khách quan các chứng cứ trong vụ án, tuyên trả nhà và tài sản cho Cụ Nguyễn Thị N trong khi Cụ Nguyễn Thị N đã chết là vi phạm thủ tục tố tụng và không thể thi hành án được.

Đại diện của bà Nguyễn Thị B cho rằng văn tự Ủy quyền nhà ngày 08/10/1985 đã được Tòa án Quận S giám định chữ ký hai lần đều không đủ chữ ký so sánh nên không giám định được và mỗi lần đều thông báo cho ông Nguyễn Văn T nhưng phía ông Nguyễn Văn T không có yêu cầu giám định lại nên không đồng ý hoãn phiên tòa của Luật sư. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận quyền sử dụng đất 74,5 m² tại Đường T và số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng 90.743.000đ là của cụ Nguyễn Thị N.

Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh số 45/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/11/2019 đối với bản án sơ thẩm về án phí đối với ông Nguyễn Văn T rút yêu cầu phản tố nhưng lại tuyên sung công quỹ nhà nước; Cụ Nguyễn Thị N đã chết nhưng lại tuyên quyền sử dụng đất và tài sản trả cho Cụ Nguyễn Thị N là chưa đúng; bản án tuyên các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Đại diện của bà Nguyễn Thị B trình bày: Nguồn gốc căn nhà Đường T là của Cụ Nguyễn Thị N đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 1985, từ đó đến nay Cụ Nguyễn Thị N chưa khi nào cho nhà ông Nguyễn Văn T. Giấy ủy quyền ngày 08/10/1985 nội dung chỉ ghi là ủy quyền cho con. ông Nguyễn Văn T cho rằng đã cho nhà và Ủy ban Quận S đã cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn T và Bà Đỗ Thị T không đúng với ý chí của Cụ Nguyễn Thị N. Căn nhà hiện nay đã bị phá hủy hoàn toàn chỉ còn đất trống. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Phước T và bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Căn nhà Đường T Cụ Nguyễn Thị N đã cho ông Nguyễn Văn T và Bà Đỗ Thị T từ năm 1985 được thể hiện văn tự ủy quyền ngày 08/10/1985 và đã được UBND Quận S cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn T số 184/GP-UB ngày 16/11/1985 cho ông Nguyễn Văn T. Các nhân chứng đã xác nhận căn nhà trên Cụ Nguyễn Thị N đã bán cho ông Nguyễn Văn T. Thực tế, ông Nguyễn Văn T đã sử dụng nhà, đã nhận tiền bồi thường giải tỏa và nhiều năm Cụ Nguyễn Thị N không có ý kiến gì. Do đó đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phản tranh luận:

Luật sư của Bà Đỗ Thị T trình bày: Cụ Nguyễn Thị N đã cho ông Nguyễn Văn T căn nhà Đường T được thể hiện ở các chứng cứ: - Văn bản ủy quyền nhà ngày 8/10/1985 với nội dung Cụ Nguyễn Thị N cho con nhà được UBND Phường U Quận S xác nhận chữ ký. Biên bản xác minh ngày 20/5/1985 các nhân chứng cũng xác nhận nhà của Cụ Nguyễn Thị N đã bán lại cho con; Tại đơn xin xác nhận không có chung sống với chồng Cụ Nguyễn Thị N cũng ghi “để bỏ tức hồ sơ bán nhà lại cho con; Tờ trình ngày 14/11/1985 của phòng xây dựng Quận S cũng ghi “người ủy quyền nhà – Cụ Nguyễn Thị N; người thụ hưởng là ông Nguyễn Văn T”; Tại Quyết định số 3770/QĐ-UBND ngày 03/9/2008 cũng ghi nhà của ông Nguyễn Văn T có nguồn gốc do cha mẹ tạo lập trước năm 1975 và cho ông Nguyễn Văn T năm 1985; Tại Quyết định 2590/QĐ-UBND ngày 27/9/2007 cũng xác nhận chủ quyền nhà là của Cụ Nguyễn Thị N ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T là chủ sở hữu theo giấy chứng nhận. Việc ông Nguyễn Văn T kê khai năm 1999 phần sở hữu tài sản vẫn của Cụ Nguyễn Thị N là do không hiểu biết về pháp luật nên khai như vậy có ý nghĩa nguồn gốc là của mẹ cho. Từ những chứng cứ trên có đủ cơ sở xác định căn nhà trên Cụ Nguyễn Thị N đã cho ông Nguyễn Văn T nhà. Bản án sơ thẩm tuyên trả nhà cho Cụ Nguyễn Thị N khi Cụ Nguyễn Thị N đã chết là vi phạm tố tụng đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Trong trường hợp không hủy án thì đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các yêu cầu khác như rút yêu cầu bồi thường giá trị xây dựng và rút yêu cầu bồi thường do áp dụng khẩn cấp tạm thời vẫn giữ nguyên.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T đồng ý với ý kiến của luật sư.

Luật sư của bà Nguyễn Thị B trình bày: Căn nhà Đường T là của Cụ Nguyễn Thị N từ xây cất nhà từ năm 1985. Năm 1977 Cụ Nguyễn Thị N kê khai nhà của và được UBND Quận S cấp giấy chứng nhận số 212/GP-UB ngày 08/8/1985. Văn bản ủy quyền ngày 8/10/1985, Tòa án đã hai lần giám định chữ ký của Cụ Nguyễn Thị N đều không giám định được và chưa có văn bản nào khẳng định chữ ký trong giấy ủy quyền là của Cụ Nguyễn Thị N. Nội dung ghi ủy quyền nhà cho con nhưng không ghi căn nhà nào. Nội dung văn bản này không thể hiện ý chí của Cụ Nguyễn Thị N cho nhà chỉ là ủy quyền để sửa chữa. Các văn bản Luật sư phía Bà Đỗ Thị T nêu ra để chứng minh Cụ Nguyễn Thị N đã cho nhà ông Nguyễn Văn T nhưng những văn bản này các cơ quan có thẩm quyền đều căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 08/10/1985 và giấy chứng nhận số 184/GP-UB ngày 16/11/1985 cấp cho ông Nguyễn Văn T để trả lời nên không có cơ sở. Tòa án tuyên giao nhà cho Cụ Nguyễn Thị N trong khi Cụ Nguyễn Thị N chết thì đề nghị Tòa sửa án. Kê khai năm 1999 ông Nguyễn Văn T là người khai ghi rõ sở hữu nhà đất là của Cụ Nguyễn Thị N. Do đó đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý với ý kiến của Luật sư và không trình bày thêm.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh làm trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo: Xét căn nhà Đường T có nguồn gốc của Cụ Nguyễn Thị N được xây cất từ năm 1975. Năm 1977 Cụ Nguyễn Thị N kê khai nhà cửa. Năm 1985 Cụ Nguyễn Thị N được cấp Giấy phép hợp thức hóa số 212/GP-UB ngày 08/8/1985 do UBND Quận S cấp. Xét văn tự Ủy quyền nhà ngày 8/10/1985 Cụ Nguyễn Thị N không thừa nhận chữ ký trong văn tự, Tòa án đã hai lần trưng cầu giám định nhưng chưa đủ cơ sở kết luận chữ ký trên là của Cụ Nguyễn Thị N. Trong nội dung của văn tự chỉ ghi là ủy quyền cho con mà không ghi rõ căn nhà nào nhưng UBND Phường U, Quận S lại xác nhận là bán căn nhà và đã cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn T và Bà Đỗ Thị T là không thể hiện đúng ý chí của Cụ Nguyễn Thị N. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Xác định quyền sử dụng đất 74,5 m² đất và số tiền 90.743.000 đồng là tài sản của Cụ Nguyễn Thị N.

Đối với kháng nghị số 45/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thanh Phố Hồ Chí Minh có nêu các vấn đề: Bản án tuyên trả nhà và tài sản cho Cụ Nguyễn Thị N trong khi Cụ Nguyễn Thị N đã chết là không phù hợp. Tuyên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ Nguyễn Thị N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vượt quá phạm vi khởi kiện. ông Nguyễn Văn T đã rút yêu cầu phản tố nhưng bản án tuyên tịch thu sung công quỹ là không đúng. Bản án tuyên trả nhà cho Cụ Nguyễn Thị N trong khi Cụ Nguyễn Thị N đã chết là chưa đúng với thực tế. Đề nghị chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố Tụng Dân sự theo hướng phân tích nêu trên.

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, của Luật sư, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt không có lý do mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định xét xử ba lần. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án xét xử vắng mặt.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm ông Nguyễn Văn T chết ngày 24/01/2020. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà Nguyễn Thị T (vợ); các con: Bà Nguyễn Thị Thanh H; bà Nguyễn Thanh Kim L; ông Nguyễn Phước T; ông Nguyễn Tấn T; bà Nguyễn Thị Kim L; bà Nguyễn Thị Tuyết N; ông Nguyễn Hữu Đ

Xét tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Đỗ Thị T cung cấp bản photocopy biên bản hòa giải tại phường có chữ ký của Cụ Nguyễn Thị N và đề nghị hoãn phiên tòa để giám định lại văn bản Ủy quyền ngày 8/8/1985 Hội đồng xét xử thấy rằng: Vụ kiện này đã kéo dài từ năm 2009 đến nay đã hơn 11 năm và đã qua nhiều cấp xét xử. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã hai lần trưng cầu giám định chữ ký Cụ Nguyễn Thị N trong văn bản ủy quyền này và đã có kết luận số 634/KLGD ngày 11/10/2011 và kết luận số 710/KLGD ngày 22/4/2019. Tòa án Quận S cũng đã ra thông báo kết quả giám định nhưng phía ông Nguyễn Văn T cũng không yêu cầu giám định lại. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư cung cấp bản photocopy không thể là mẫu so sánh khi giám định. Căn cứ Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự yêu cầu hoãn phiên tòa của Luật sư Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Xét đơn kháng cáo ngày 11 tháng 10 năm 2019 ông Nguyễn Văn T làm trong hạn luật định. Xét kháng nghị số 45/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/11/2019 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh làm trong hạn luật định.

Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn nhà và khuôn viên đất mang Đường T, Phường A Quận S Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của Cụ Nguyễn Thị N tự xây cất năm 1954 và kê khai ngày 26/12/1977. Sau khi giải tỏa một phần phía trước thì hiện nay diện tích đất còn lại là 74,5m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 36. Cụ Nguyễn Thị N được cấp Giấy phép hợp thức hóa số 212/GP-UB ngày 08/8/1985 của UBND Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự: Cụ Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn T và UBND phường đều xác nhận từ trước đến nay diện tích đất của căn nhà không thay đổi. Phần nhà xây dựng các bên xác nhận đã đập bỏ hoàn toàn. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu trả diện tích đất là 74,5m² và số tiền 90.743.000 đồng là tài sản của Cụ Nguyễn Thị N. Bị đơn ông Nguyễn Văn T đã rút yêu cầu phản tố về việc Cụ Nguyễn Thị N phải trả lại 32 lượng vàng tiền mà bị đơn đã bỏ ra xây dựng và tiền bồi thường do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời sai. Tòa án sơ thẩm đã ghi nhận yêu cầu này và đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Văn T. Như vậy, tranh chấp trong vụ kiện này là diện tích đất là 74,5m² và số tiền bồi thường giải tỏa là 90.743.000 đồng.

Xét văn bản Ủy quyền nhà ngày 08/10/1985; Giấy phép ủy quyền chuyển dịch nhà cửa số 184/GP-UB ngày 16/11/1985 của UBND Quận S cấp cho ông Nguyễn Văn T thì ông Nguyễn Văn T cho rằng Cụ Nguyễn Thị N đã chuyển dịch tài sản là căn nhà và đất tại Đường T cho ông Nguyễn Văn T nên căn nhà này là của ông Nguyễn Văn T. Cụ Nguyễn Thị N cho rằng căn nhà này cụ chưa chuyển giao cho ai, hiện nay vẫn thuộc quyền sở hữu của Cụ Nguyễn Thị N. Khi Cụ Nguyễn Thị N có yêu cầu bán để chia cho các con mới phát hiện ông Nguyễn Văn T đã làm thủ tục chuyển dịch quyền sở hữu. Cụ Nguyễn Thị N khai cụ không ký vào giấy ủy quyền nhà hay bất kỳ văn bản nào về việc bán căn nhà trên cho ông Nguyễn Văn T.

Xét nội dung văn bản ủy quyền này, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tiêu đề văn bản là: “Văn bản ủy quyền nhà” nhưng nội dung của văn bản lại đề bên bán nhà là bà Nguyễn Thị N và bên mua nhà là ông Nguyễn Văn T. Nội dung đề: “Ủy quyền cho con” và cũng không đề rõ căn nhà nào. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã hai lần trưng cầu giám định chữ ký “Ngọc” trong văn bản này nhưng cũng chưa đủ cơ sở kết luận chữ ký trên là của Cụ Nguyễn Thị N. Nội dung ủy quyền cho con thì không thể suy luận là Cụ Nguyễn Thị N đã cho con và căn cứ vào văn bản này để chuyển dịch quyền sở hữu nhà từ Cụ Nguyễn Thị N sang ông Nguyễn Văn T là không thể hiện đúng ý chí của Cụ Nguyễn Thị N. Theo Cụ Nguyễn Thị N trình bày ủy quyền là để sửa chữa nhà. Mặc khác, kê khai năm 1999 ông Nguyễn Văn T vẫn khai chủ sở hữu căn nhà vẫn là của Cụ Nguyễn Thị N. UBND Phường U xác nhận bán nhà và UBND Quận S cấp giấy chuyển dịch nhà cửa số 184/GP-UB ngày 16/11/1985 cho ông Nguyễn Văn T là không đúng với ý chí của Cụ Nguyễn Thị N. Bản án sơ thẩm tuyên hủy các giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Văn T và Bà Đỗ Thị T là có cơ sở. Do đó, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T không có cơ sở chấp nhận.

Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho Bà Đỗ Thị T cho rằng Cụ Nguyễn Thị N đã cho ông Nguyễn Văn T căn nhà được thể hiện tại các Văn bản ủy quyền nhà ngày 08/10/1985; Biên bản xác minh ngày 20/5/1985; Tờ trình ngày 14/11/1985 của phòng xây dựng Quận S; Tại Quyết định số 3770/QĐ-UBND ngày 03/9/2008; Quyết định 2590/QĐ-UBND ngày 27/9/2007... Hội đồng xét xử thấy rằng các văn bản này ra sau Giấy phép ủy quyền chuyển dịch nhà cửa số 184/GP-UB ngày 16/11/1985 do UBND Quận S cấp cho ông Nguyễn Văn T. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên văn bản ủy quyền ngày 08/10/1985 không thể hiện ý chí của Cụ Nguyễn Thị N nên những văn bản luật sư đưa ra không có cơ sở pháp lý chứng minh nhà này Cụ Nguyễn Thị N đã cho ông Nguyễn Văn T nhà.

Xét kháng nghị số 45/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/11/2019 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử thấy rằng: ông Nguyễn Văn T đã rút các yêu cầu phản tố, bản án sơ thẩm tuyên đình chỉ xét xử yêu cầu trên và tuyên tịch thu sung quỹ số tiền tạm ứng án phí của ông Nguyễn Văn T là không đúng, cần hoàn lại ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí này. Bản án xác định khuôn viên đất Đường T và số tiền 90.743.000 đồng là của Cụ Nguyễn Thị N và tuyên trả cho Cụ Nguyễn Thị N trong khi Cụ Nguyễn Thị N chết là chưa phù hợp với thực tế. Cần xác định những tài sản trên là di sản của Cụ Nguyễn Thị N. Bản án tuyên các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận là không cần thiết bởi khi đã hủy các giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Văn T và Bà Đỗ Thị T và công nhận quyền sử dụng đất là của Cụ Nguyễn Thị N thì đương nhiên cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp giấy chứng nhận theo quyết định của bản án. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy kháng nghị những vấn đề trên là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng

cáo của ông Nguyễn Văn T, chấp nhận kháng nghị số 45/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/11/2019 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Công nhận diện tích 74,5m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ Đường T, Phường A, Quận S và số tiền 90.743.000 đồng (chín mươi triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng) bồi thường giải tỏa phần trước căn nhà Đường T, Phường U, Quận S là di sản của Cụ Nguyễn Thị N. Do số tiền bồi thường giải tỏa ông Nguyễn Văn T và Bà Đỗ Thị T đã lãnh ngày 27/7/2007 nên tạm giao cho Bà Đỗ Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T quản lý cho đến khi các đương sự khởi kiện bằng một vụ án chia thừa kế.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ Nguyễn Thị N) số tiền 9.000.000đ (Chín triệu đồng) theo biên lai thu số 007103 ngày 01/04/2009 và 2.674.500đ (Hai triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 007541 ngày 19/8/2009 của Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Chi cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Do ông Nguyễn Văn T rút yêu cầu phản tố nên hoàn trả cho Bà Đỗ Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí 14.060.000 đồng (mười bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 04018 ngày 07/12/2010 và hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 2.537.500 đồng (hai triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu số 06629 ngày 19/9/2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T không phải nộp. ông Nguyễn Văn T được miễn không nộp tạm ứng án phí kháng cáo nên không hoàn lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 186, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 211 Bộ luật dân sự 2005; Điều 155, 158, 205, 221, 357 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 12, Điều 14 và khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy

ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

Chấp nhận kháng nghị số 45/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thanh Phố Hồ Chí Minh.

Sửa bản án sơ thẩm số 257/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N do bà Nguyễn Thị B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

1. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 74,5m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 36 tại địa chỉ Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cụ Nguyễn Thị N.

2. Công nhận số tiền 90.743.000 đồng (chín mươi triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng) bồi thường giải tỏa phần trước căn nhà Đường T, Phường U, Quận S mà bà Đỗ Thị T và ông Nguyễn Văn T đã nhận ngày 27/7/2007 là di sản của cụ Nguyễn Thị N.

- Tạm giao số tiền 90.743.000 đồng (chín mươi triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị T và các con gồm: Bà Nguyễn Thị Thanh H; bà Nguyễn Thanh Kim L; ông Nguyễn Phước T; ông Nguyễn Tấn T; bà Nguyễn Thị Kim L; bà Nguyễn Thị Tuyết N; ông Nguyễn Hữu Đ quản lý.

Các đương sự có quyền khởi kiện tranh chấp chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

3. Hủy Giấy phép ủy quyền chuyển dịch nhà cửa số 184/GP-UB do UBND Quận S cấp ngày 16/11/1985 cho ông Nguyễn Văn T.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH16467 do UBND Quận S cấp ngày 23/5/2013 cho ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T về việc đòi cụ Nguyễn Thị N trả chi phí xây dựng sửa chữa là 32 (ba mươi hai) lượng vàng 9999 căn nhà Đường T, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Văn T đòi bà Nguyễn Thị B là người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn bồi thường thiệt hại khi yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng với tổng số tiền là 101.500.000 đồng (một trăm lẻ một triệu năm trăm nghìn đồng).

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2014/QĐ-BPKCTT ngày 28/7/2014 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T được miễn nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 4.737.150 đồng (bốn triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn một trăm năm mươi đồng).

- Bà Đỗ Thị T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 2.537.500 đồng (hai triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu số 06629 ngày 19/9/2014 và hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 14.060.000 đồng (mười bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 04018 ngày 07/12/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị B là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) theo Biên lai thu số 007103 ngày 01/04/2009 và 2.674.500 đồng (hai triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu số 007541 ngày 19/8/2009 của Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Chi cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Án phí dân sự phúc thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T không phải nộp.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 6;
- Chi cục THADS Quận S;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Nhung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Đỗ Thị Hòa

Nguyễn Thị Huyền

Phạm Thị Nhung