

Bản án số 476/2019/DS-PT

Ngày 11 - 10 - 2019

V/v tranh chấp quyền sở hữu 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Khoa

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - 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
Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 282/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2019 về "*Tranh chấp quyền sở hữu nhà*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1895/2018/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1692/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 357/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2265/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Chung T, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: 159/273 đường P, Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Thành S, sinh năm 1933 (có mặt).

Địa chỉ: A1/2C ấp 1 xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Trịnh Tồn X(chết năm 2009)

2. Bà Nguyễn Thị K(chết năm 2008)

Cùng địa chỉ: 569/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K:

1.1 Ông Trịnh Văn T1

1.2 Ông Trịnh Anh K1 (có mặt)

1.3 Ông Trịnh Quang K2 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

1.4 Bà Nguyễn Kim H1 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

1.5 Bà Nguyễn Thị N

1.6 Bà Trịnh Thị H2

Cùng địa chỉ: 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7 Bà Trịnh Kim S1

1.8 Bà Trịnh Kim K3

Cùng địa chỉ: 17906 A TX 77407 USA.

1.9 Bà Trịnh Kim P1

Địa chỉ: 161 A W ST USA.

Đại diện theo uỷ quyền của các ông, bà T1, K1, N, S1, K3 và P1: Bà Trịnh Thị H2, địa chỉ: 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trịnh Thị H2: Ông Nguyễn Tấn T2, luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị L

Địa chỉ: 575A đường H, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phan Mãng T3 (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Mãng T3:

2.1 Bà Phan Thị Mỹ N1

2.2 Ông Đặng Trường A

2.3 Ông Đặng Trường P2

2.4 Ông Đặng Trường T4

2.5 Ông Phan Thành T5

Cùng địa chỉ: 682/54A đường H, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phan C

Địa chỉ: 245A đường B1, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông C1

Địa chỉ: S5/12 cư xá P3, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Chung M

Địa chỉ: 151 đường B2, Phường 8, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của các ông, bà L, N1, A, P2, T4, T5, C, C1, M: Ông Trịnh Thành S (có mặt)

6. Ông Phan Mãng Đ (chết theo Quyết định số 104/2013/QĐST-VDS ngày 23/4/2013 của Tòa án nhân dân Quận 6)

7. Bà Nguyễn Thị Minh H3, sinh năm 1979 (có mặt)

8. Trịnh T1 Đạt có người đại diện theo pháp luật là bà Trịnh Thị H2 (có mặt)

9. Trịnh Ngọc Kim T6, sinh năm 2002

Trẻ Trịnh Ngọc Kim T6 có người đại diện theo pháp luật là ông Trịnh Quang K2 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

10. Trịnh Phương V1, sinh năm 2007

Trẻ Trịnh Phương V1 có người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Minh H3 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Huỳnh Tấn P4, sinh năm 1994 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 23 đường H, Phường 02, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 107 đường C2, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bá M1 - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Quyết định số 6784/QĐ-UBND ngày 02/11/2017) và ông Bùi Trọng S2, Trưởng phòng tư pháp Quận 6 (Quyết định ủy quyền số 4340/QĐ-UBND ngày 28/8/2019) (có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Trịnh Thị H2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai, nguyên đơn ông Chung T có ông Trịnh Thành S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông nội ông Chung T tên Chung H4(chết trước năm 1970, không khai tử), bà nội tên là Thang H5 (chết năm 1974). Ông bà nội ông Chung T có một người con là ông Chung X1 (cha ruột ông Chung T), mẹ ông Chung T là bà Phan N2, cha mẹ ông có tất cả 08 người con gồm các ông (bà): Trương Thị L, Phan Mãng T3 (chết), Phan Mãng Đ (chết, không vợ con), Phan C, C1, Chung M, Phan A H6 (chết, không vợ con) và Chung T.

Căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 do bà Thang H5 (bà nội ông Chung T) tạo lập, sở hữu và cho vợ chồng ông Trịnh Tồn X, bà Nguyễn Thị K thuê ở phần phía sau của căn nhà từ trước năm 1960, bà Thang H5 ở phía trước. Năm 1970, bà Thang H5 lập giấy ủy quyền cho bà Phan N2 (mẹ ruột ông Chung T) được trọn quyền sở hữu vĩnh viễn căn nhà 596/90A H, Phường 12, Quận 6, giấy ủy quyền này có sự xác nhận của Tòa hành chính Quận 6 cũ. Sau ngày 30/4/1975, bà Phan N2 vẫn cho bà Nguyễn Thị K thuê ở như trước nhưng chưa lấy tiền thuê nhà.

Năm 1968, Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6 đã lập hợp đồng tạm cho bà Nguyễn Thị K thuê ở tại căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6.

Theo Quyết định số 118 ngày 27/11/1992 của Phòng Quản lý đô thị Quận 6 nhận bàn giao những căn nhà thuộc sở hữu Nhà nước trong đó có căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 và tiếp tục cho bà Nguyễn Thị K thuê.

Theo Tờ trình 38 ngày 09/3/2004 của Phòng quản lý đô thị Quận 6 nhận định căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 không có hồ sơ lưu về quản lý, chưa có quyết định xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà trên.

Theo Quyết định 1633 ngày 05/7/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 6 về việc giải quyết khiếu nại của ông Chung T quyết định loại khỏi danh sách quản lý nhà nước và không xác lập sở hữu toàn dân đối với căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 thu hồi và hủy bỏ hợp đồng tạm thuê ngày 01/01/1987 do

Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6 lập đối với bà Nguyễn Thị K, đồng thời cho rằng việc đòi lại căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 thuộc thẩm quyền của Tòa án, đề nghị ông Chung T khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết.

Bà Thang H5 và bà Phan N2 đã nộp thuê thổ trạch cho hai căn nhà số 596/90A và 596/88A đường H, Phường 12, Quận 6 qua các Biên lai nộp năm 1967, 1968, 1974.

Tại Biên bản họp tổ dân phố 36 ngày 14/5/1991 để xác định chủ quyền hai căn nhà số 596/90A và 596/88A đường H, Phường 12, Quận 6 ghi rõ ý kiến xác nhận của cuộc họp là: Hai căn nhà này là của ông Chung X1 (cha ruột ông Chung T) cho mượn từ trước đến nay. Biên bản có chữ ký của 17 tổ viên dự họp, trong đó có cả chữ ký xác nhận của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K.

Trong bản kê khai nhà cửa năm 1977 do bà Nguyễn Thị K đứng kê khai ghi nhận: Nguồn gốc căn nhà có diện tích thực tế sử dụng là 40m² do bà Phan N2 ngụ tại số 596 đường H, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là chủ sở hữu đất, nhà do chủ phố xây cất được thuê ở từ năm 1964. Khi kê khai căn nhà có biển số nhà 596/90 đường H.

Căn cứ Văn bản số 1240/UB ngày 23/3/2004 của Ủy ban nhân dân Quận 6 xác nhận lời khai của ông Trịnh Tồn X: Căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 có nguồn gốc là căn nhà lá trên ao vũng bỏ trống. Ông X vào ở căn nhà trên từ năm 1958, Ông X không biết chủ cũ căn nhà trên. Ông X vào ở căn nhà trên từ năm 1958 đến nay, không có cho ai ở cùng và không biết người có tên Thang H5. Đến sau giải phóng thì căn nhà lá trên do Nhà nước quản lý, có hợp đồng thuê nhà với Ban quản lý nhà Quận 6 năm 1987 và đóng tiền thuê nhà cho Nhà nước đến tháng 5/2002. Nhưng trong Quyết định 1633/QĐ-UBND ngày 05/7/2007 của Ủy ban nhân dân Quận 6 về việc giải quyết khiếu nại của ông Chung T đã bác bỏ lời khai của ông X, cụ thể là: “Ông Trịnh Tồn X khai nhận nguồn gốc căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 là nhà trống bỏ hoang, không thừa nhận thuê nhà của bà Thang H5, sau đó là bà Phan N2 từ trước năm 1975 là không đúng thực tế”.

Trong thời kỳ chiến tranh do bom đạn ảnh hưởng nên nhà có bị cháy một phần trong chiến dịch Mậu Thân 1968, sau đó chế độ cũ có bồi thường thiệt hại và bị đơn là người nhận phần tiền bồi thường này, nguyên đơn không nhận số tiền này và cũng không biết là bao nhiêu. Tuy nhiên bị đơn căn cứ vào giấy tờ xác nhận căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 bị cháy năm 1968 để cho rằng chế độ cũ đã bồi thường thiệt hại cho chủ sở hữu thì giấy tờ này không xác định, không có giá trị pháp lý vì chủ sở hữu nhà nhận Giấy xác nhận nhà bị cháy nhưng người nhận Giấy xác nhận nhà bị cháy thì không hẳn là chủ sở hữu nhà, mà có thể là được chủ cho ở nhờ, cho ở thuê.

Từ những căn cứ nêu trên đã đủ cho thấy căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị K, ông Trịnh Tồn X và các con, cũng không thuộc diện nhà do Nhà nước quản lý, mà là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn ông Chung T cùng các anh chị em của ông, do đó đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí

Minh công nhận quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn đối với căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc bên bị đơn trong thời hạn 06 tháng phải giao trả căn nhà trên cho nguyên đơn.

Nếu bị đơn đồng ý trả lại căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý bồi thường cho bị đơn 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng và hỗ trợ tiền thuê nhà cho bị đơn ở trong 06 tháng.

Theo các bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải, bà Trịnh Thị H2 đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn gồm các ông bà Trịnh Văn T1, Trịnh Anh K1, Trịnh Quang K2, Nguyễn Kim H1, Nguyễn Thị N, Trịnh Kim S1, Trịnh Kim K3, Trịnh Kim P1 và là người đại diện theo pháp luật của trẻ Trịnh T1 Đạt trình bày:

Năm 1958, vợ chồng ông bà Trịnh Tồn X, Nguyễn Thị K lên Sài Gòn thì thấy có căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấu trúc xiêu vẹo, lụp xụp, không biết chủ nhà là ai nên vào ở. Năm 1968 thì nhà bị cháy nên vợ chồng ông X, bà K có kê khai nhà cháy và tự cất lại nhà.

Năm 1977, bà K và ông X có đăng ký kê khai nhà cửa.

Năm 1987, Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6 cho biết Nhà nước quản lý căn nhà nêu trên và ký hợp đồng tạm thuê với bà K, ông X. Hiện nay gia đình không còn lưu giữ hợp đồng nhưng vẫn còn lưu giữ những biên lai thu tiền nhà.

Ông Chung T khiếu nại tranh chấp căn nhà trên từ năm 1991 nên bà K, ông X không tiến hành thủ tục hợp thức hóa nhà. Tại Công văn số 37887/TTĐK.KT ngày 09/11/2007, Trung tâm thông tin tài nguyên môi trường và đăng ký nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cho biết theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc bản đồ năm 2002 thửa số 59, diện tích 53,1m² họ tên chủ nhà là bà Nguyễn Thị K.

Năm 1968, do chiến dịch Mậu Thân nên bị cháy nửa căn nhà, và gia đình đã xây dựng lại, sửa chữa như hiện nay.

Từ năm 1968 đến nay, trong quá trình ở, vợ chồng ông X và bà K có tu bổ sửa chữa, có cấu trúc như hiện nay là nhà xây đúc 01 lầu lửng, mái lợp tôn, vách tường, vô đồng hồ điện nước, nền lát gạch bông, không mở rộng diện tích.

Nguyên đơn cho rằng căn nhà này do bà Thang H5 đứng tên chủ quyền và đã ủy quyền sở hữu vĩnh viễn lại cho bà Phan N2, tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh là bà Thang H5 đứng tên chủ quyền căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, không có bằng khoán, không có giấy tờ mua bán, không nộp lệ phí trước bạ,... do đó Giấy ủy quyền của bà Thang H5 lại cho bà Phan N2 là không có giá trị pháp lý. Hơn nữa, Giấy ủy quyền chỉ thể hiện ý chí đơn phương của một người, nên không thể dựa vào Giấy ủy quyền để xác định căn nhà là của bà Thang H5 được.

Do đó, phía bị đơn đã chiếm hữu ngay tình căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh trên 30 năm nên phía bị đơn

không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tiếp tục sử dụng và xin được xác lập quyền sở hữu nhà.

Bị đơn không đồng ý đề nghị của nguyên đơn là bị đơn trả nhà thì nguyên đơn bồi thường cho bị đơn 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng.

Theo Văn bản nêu ý kiến ngày 17/10/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 6 có bà Lưu Trâm Dạ T7 và ông Lưu Xuân T8 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây mang số 90A đường H thuộc địa giới hành chính Phường 10, Quận 6 cũ) trước năm 1975 thuộc quyền sở hữu của bà Thang H5.

Bà Thang H5 đã cho gia đình ông Trịnh Tồn X và vợ là bà Nguyễn Thị K thuê $\frac{1}{2}$ căn nhà 596/90A đường H để ở nhưng không lập hợp đồng hay giấy tờ chứng nhận việc cho thuê này. Đến năm 1970, bà Thang H5 lập Giấy ủy quyền vĩnh viễn về sở hữu đối với 03 căn nhà 596/90A đường H, 596/88A đường H, 596 đường H cho con dâu là bà Phan N2. Bà Phan N2 là mẹ ruột của ông Chung T.

Năm 1974, bà Thang H5 chết, bà Phan N2 tiếp tục cho gia đình ông Trịnh Tồn X và vợ là bà Nguyễn Thị K thuê để ở lại $\frac{1}{2}$ căn nhà này và cũng không có lập hợp đồng hay giấy tờ chứng nhận việc cho thuê. Gia đình ông Chung T vẫn thực hiện đóng thuế thổ trạch hàng năm đối với căn nhà 596/90A đường H (theo các Biên lai thuế thổ trạch năm 1968 và năm 1974). Bà Phan N2 đã chết vào năm 1982.

Về quá trình quản lý, sử dụng căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh:

Sau năm 1975, gia đình ông Trịnh Tồn X- Bà Nguyễn Thị K vẫn tiếp tục ở tại căn nhà số 596/90A đường H.

Trong bản kê khai nhà cửa năm 1977 do bà Nguyễn Thị K đứng tên kê khai ghi nhận: Nguồn gốc căn nhà có diện tích thực tế sử dụng là $40m^2$ do bà Phan N2 ngụ tại số 596 đường H, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là chủ sở hữu đất, nhà do chủ phố xây cất được thuê ở từ năm 1964. Khi kê khai, bà Nguyễn Thị K khai căn nhà có địa chỉ 596/90 đường H.

Theo sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị K năm 1982 ghi nhận địa chỉ nhà mang số 90A H.

Năm 1987, Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký hợp đồng tạm thuê căn nhà 596/90A đường H đối với bà Nguyễn Thị K.

Năm 1992, bà Nguyễn Thị K làm đơn xin điều chỉnh số nhà và xin đổi hộ khẩu mới có xác nhận của công an Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

với địa chỉ là 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/3/1993 đã ghi nhận địa chỉ số 90A đường H và số 596/90A đường H là một.

Trên cơ sở Quyết định số 118/TTg ngày 27/11/1992 của Thủ tướng Chính phủ về việc bãi bỏ chế độ phân phối nhà ở và đưa tiền bán nhà ở vào lương, Phòng Quản lý đô thị Quận 6 đã nhận bàn giao của 14 phường các trường hợp nhà sở hữu Nhà nước, trong đó có căn nhà số 596/90A đường H và tiếp tục thực hiện việc cho thuê.

Ngày 04/01/2000, Phòng Quản lý đô thị Quận 6 bàn giao công tác quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho Công ty dịch vụ công ích Quận 6. Khi bàn giao có căn nhà số 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị K đang sử dụng.

Theo Tờ trình số 38/TT-QLĐT ngày 09/3/2004 của Phòng Quản lý đô thị Quận 6 về việc giải quyết đơn xin lại nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Chung T có nội dung: Qua rà soát hồ sơ lưu trữ, sổ sách các diện nhà thuộc diện cải tạo thì căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay không có hồ sơ lưu về việc quản lý và chưa có Quyết định xác lập Quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà trên.

Theo Báo cáo xác minh số 199/UB ngày 12/7/2005 của Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận: Trước đây bà P5 là chủ hai căn nhà 596/88A và 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi bà P5 chết, ông Chung T (có quan hệ là cháu bà P5) quản lý sử dụng căn nhà 596/88A. Riêng căn nhà 596/90A đã được bà P5 cho bà Nguyễn Thị K thuê trước khi bà P5 chết.

Theo Công văn số 16/VB ngày 20/01/2006 của Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận: Do chủ sở hữu nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh trước năm 1975 là người Hoa nên sử dụng tên riêng là P5. Còn tên thật là Thang H5 và tên riêng là P5 chính xác là một người đứng tên chủ căn nhà 596/90A đường H, qua xác minh số người dân ở lâu năm trước năm 1975 không còn nhớ và không xác định được.

Theo Bản tường trình của ông Phan Văn K4 cư trú tại số 596/88A đường H, Phường 12, Quận 6 đã cho biết: Trước đây, bà Thang H5 đã cho ông bà nội của ông Phan Văn K4 thuê ở tại nhà 596/88A đường H và cho gia đình bà Nguyễn Thị K thuê ở tại căn nhà số 596/90A đường H. Nhưng trong thời gian thuê nhà của bà Thang H5, ông Phan Văn K4 và bà Nguyễn Thị K thuê nhà không bằng văn bản và việc trả tiền nhà không có biên bản. Năm 1994, ông Chung T là thừa kế của bà Phan N2 đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn nhà số 596/88A đường H. Ông Chung T đã bán lại căn nhà này cho ông Phan Văn K4.

Năm 1991, ông Chung T xin hợp thức hóa hai căn nhà số 596/88A đường H và 596/90A đường H. Ủy ban nhân dân Quận 6 đã cấp Giấy chứng nhận hợp thức hóa căn nhà số 596/88A đường H. Riêng căn nhà số 596/90A đường H do Nhà nước đang quản lý và cho gia đình bà Nguyễn Thị K thuê ở nên không giải quyết cấp Giấy chứng nhận hợp thức hóa cho ông Chung T.

Do không được giải quyết cấp Giấy chứng nhận căn nhà 596/90A đường H, ông Chung T có đơn xin lại nhà, đất trên.

Qua đơn xin lại nhà của ông Chung T, ngày 23/3/2004, Ủy ban nhân dân Quận 6 có Công văn 1240/UB phúc đáp với nội dung không giải quyết trả lại nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Chung T do căn nhà này đã thuộc diện nhà do Nhà nước quản lý.

Không đồng ý với văn bản trên, ông Chung T có đơn khiếu nại với nội dung: Nguồn gốc căn nhà 596/90A đường H do bà nội của ông (bà Thang H5) là chủ sở hữu và đã làm ủy quyền sở hữu căn nhà này cho mẹ ông (bà Phan N2). Đồng thời, trường hợp của ông không thuộc diện nhà cải tạo xã hội chủ nghĩa theo quy định trước đây.

Qua xem xét, thẩm tra các chứng từ, văn bản, hồ sơ chứng minh nguồn gốc tạo lập, quá trình sử dụng và đối chiếu các quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân Quận 6 nhận định:

Giấy ủy quyền của bà Thang H5 được tạo lập vào năm 1970 (do Tòa hành chính Quận 6 của chính quyền cũ xác nhận chưa đóng trước bạ) đã ghi nhận căn nhà 596/90A đường H do bà Thang H5 là chủ sở hữu, đã ủy quyền vĩnh viễn việc sở hữu căn nhà trên cho bà Phan N2.

Trong bản kê khai nhà cửa năm 1977 do bà Nguyễn Thị K đứng tên kê khai ghi nhận: Nguồn gốc căn nhà có nguồn gốc diện tích thực tế sử dụng là 40m² do bà Phan N2 ngụ tại số 596 đường H, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là chủ sở hữu đất, nhà do chủ phố xây cất được thuê ở từ năm 1964. Khi kê khai căn nhà có biển số nhà 596/90 đường H.

Ông Trịnh Tồn X(chồng của bà Nguyễn Thị K) khai nhận nguồn gốc căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 là nhà trống, bỏ hoang, không thừa nhận việc thuê nhà của bà Thang H5, sau đó là bà Phan N2, từ trước năm 1975 là không đúng thực tế.

Tại Công văn số 1240/UB ngày 23/3/2004 của Ủy ban nhân dân Quận 6 nhận định với nội dung: “Ông Chung T chỉ xuất trình bản pho to từ ủy quyền nhà (không có bản chính). Đồng thời, Giấy ủy quyền không có địa chỉ căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh” là chưa chính xác. Vì năm 1992, bà Nguyễn Thị K đã có đơn xin điều chỉnh đổi số nhà và xin đổi tờ hộ khẩu mới có xác nhận của Công an Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh với địa chỉ mới là 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 08/3/1993, Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận nhà số 596/90A đường H và 90A đường H là một. Ông Chung T đã cung cấp các giấy tờ chứng minh căn nhà 596/90A

đường H do bà Thang H5 tạo lập và Giấy ủy quyền của bà Thang H5 lập vào năm 1970 cho con dâu là Phan N2 có xác nhận công chứng sao y bản chính của Phòng Công chứng số 2 ngày 10/11/2003.

Ngày 01/01/1987, Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã lập hợp đồng tạm thuê với bà Nguyễn Thị K để thuê ở căn nhà số 596/90A đường H. Sau đó, Phòng Quản lý đô thị Quận 6, Công ty Dịch vụ công ích Quận 6 tiếp tục quản lý căn nhà này và cho bà Nguyễn Thị K thuê ở trên cơ sở hợp đồng tạm thuê này.

Hiện nay, căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 không có hồ sơ lưu về nhà thuộc diện nhà cải tạo xã hội chủ nghĩa và vẫn chưa có Quyết định xác lập Quyền sở hữu Nhà nước đối với nhà 596/90A đường H.

Theo khoản 2 mục I của Chính sách quản lý và cải tạo nhà xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị, các tỉnh phía Nam ban hành kèm theo Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ quy định: “Nhà nước trực tiếp quản lý toàn bộ nhà cho thuê của các chủ là cá nhân, công ty, đoàn hội, tôn giáo v.v... trừ trường hợp nhân dân lao động có ít diện tích cho nhau thuê để ở hoặc ở nhờ”.

Theo Thông tư số 31/BXD ngày 18/10/1977 tại điểm h khoản 1 Mục A quy định: “Nhân dân lao động có ít diện tích (dưới mức khởi điểm cải tạo xã hội chủ nghĩa) cho nhau thuê để ở hoặc cho ở nhờ, thì vẫn được tiếp tục cho nhau thuê để ở hoặc cho ở nhờ và không thuộc diện cải tạo xã hội chủ nghĩa”.

Như vậy, trường hợp nhà số 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc diện cải tạo xã hội chủ nghĩa do gia đình ông Chung T được xác định là thành phần tiểu thương và diện tích nhà cho thuê là 40m² (dưới diện tích cải tạo là 200m²).

Việc Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành lập Hợp đồng tạm thuê vào ngày 01/10/1987 thuê ở tại căn nhà số 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định.

Trường hợp nhà 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc đối tượng điều chỉnh của Điều 2 Nghị quyết số 23/NQ/2003/QH11 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 26/11/2003 và Điều 1 Nghị quyết số 755/2005/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 02/4/2005.

Ngày 05/7/2007, Ủy ban nhân dân Quận 6 ban hành Quyết định số 1633/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Chung T với nội dung:

“ – Công nhận khiếu nại của ông Chung T về việc đề nghị giải quyết trả lại căn nhà 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Loại khỏi danh sách nhà Nhà nước quản lý và không xác lập sở hữu toàn dân đối với căn nhà 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thu hồi và hủy bỏ hợp đồng tạm thuê ngày 01/01/1987 do Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6 lập cho bà Nguyễn Thị K thuê ở tại căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Việc đòi lại căn nhà số 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thẩm quyền của Tòa án, đề nghị ông Chung T khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 6 để được xem xét giải quyết.”

Ngày 28/12/2007, Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Văn bản số 293/UBND thông báo về việc hủy bỏ hợp đồng tạm thuê ngày 01/01/1987 do lập cho bà Nguyễn Thị K thuê ở tại căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và sẽ chấm dứt giá trị pháp lý của Hợp đồng kể từ ngày 31/12/2007.

Qua trên, Ủy ban nhân dân Quận 6 nhận thấy căn cứ hồ sơ pháp lý, quá trình quản lý, sử dụng căn nhà 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và đối chiếu quy định pháp luật của từng thời kỳ, việc Ủy ban nhân dân Quận 6 ban hành Quyết định số 1633/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Chung T với nội dung: Công nhận khiếu nại của ông Chung T về việc đề nghị giải quyết trả lại căn nhà 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; Loại khỏi danh sách nhà Nhà nước quản lý và không xác lập sở hữu toàn dân đối với căn nhà 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; Thu hồi và hủy bỏ hợp đồng tạm thuê ngày 01/01/1987 do Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh lập cho bà Nguyễn Thị K thuê ở tại căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng với quy định pháp luật.

Theo các biên bản làm việc, biên bản hòa giải những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Trương Thị L, Phan Thị Mỹ N1, Đặng Trường A, Đặng Trường P2, Đặng Trường T4, Phan Thành T5, Phan C, C1, Chung M có ông Trịnh Thành S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Các ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Chung T, căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị K, ông Trịnh Tồn X và các con, cũng không thuộc diện nhà do Nhà nước quản lý, mà là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn ông Chung T cùng các anh chị em của ông, do đó đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn đối với căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc bên bị đơn trong thời hạn 06 tháng phải giao trả căn nhà trên cho nguyên đơn.

Theo bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo pháp luật của trẻ Trịnh Phương V1 - bà Nguyễn Thị Minh Hòa trình bày:

Bà là vợ của ông Trịnh Anh K1 và người đại diện theo pháp luật của trẻ Trịnh Phương V1. Năm 2007 bà và ông K1 kết hôn với nhau và về ở tại nhà chồng tại căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí

Minh. Theo bà được biết căn nhà này là của cha mẹ chồng bà ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K. Khi cha mẹ chồng bà chết đã để lại cho các anh chị em chồng bà. Hiện nay đại gia đình đều sinh sống tại căn nhà này và là căn nhà duy nhất của đại gia đình từ trước đến nay nên bà không đồng ý giao lại căn nhà trên cho nguyên đơn. Bà đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt tại buổi làm việc, hòa giải, đối chất và xét xử của Tòa án.

Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo pháp luật của trẻ Trịnh Ngọc Kim T6 – ông Trịnh Quang K2 trình bày:

Ông là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Tồn X bà Nguyễn Thị K và là người đại diện theo pháp luật của trẻ Trịnh Ngọc Kim T6. Gia đình ông từ trước đến nay đều sinh sống tại căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, ngoài ra không còn căn nhà nào khác. Từ nhỏ đến nay, ông đã được biết căn nhà trên do cha mẹ ông tạo lập, quản lý và sử dụng. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại buổi làm việc, hòa giải, đối chất và xét xử của Tòa án.

Theo bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ông Huỳnh Tấn Phúc trình bày:

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại buổi làm việc, hòa giải, đối chất và xét xử của Tòa án.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2018, hiện trạng căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh không thay đổi so với bản vẽ số HĐ:108128/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/8/2010.

Theo Biên bản định giá ngày 09/11/2018 của Hội đồng định giá Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện:

Giá trị phần xây dựng là $110,5\text{m}^2 \times 2.900.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% \times 119,08\text{m}^2 = 187.591.439$ (một trăm tám mươi bảy triệu năm trăm chín mươi một nghìn bốn trăm ba mươi chín) đồng.

Giá trị quyền sử dụng đất là $53,1\text{m}^2 \times 40.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.124.000.000$ (hai tỷ một trăm hai mươi bốn triệu) đồng.

Tổng giá trị bất động sản là $187.591.439 \text{ đồng} + 2.124.000.000 \text{ đồng} = 2.311.591.439$ (hai tỷ ba trăm mười một triệu năm trăm chín mươi một nghìn bốn trăm ba mươi) đồng.

Các đương sự đều thống nhất với số tiền định giá tài sản nhà và đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/11/2018.

***Bản án dân sự sơ thẩm 1895/2018/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2018
của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chung T:

1. Xác định căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (với diện tích đất là 40m²) thuộc quyền sở hữu của bà Thang H5 và ông Chung H4, nhà chưa được hợp thức hóa chủ quyền. Ông Chung H4 chết năm 1970, bà Thang H5 chết năm 1974 nên căn nhà trên là di sản của bà Thang H5 và ông Chung H4. Người được hưởng di sản trên là ông Chung X1. Ông Chung X1 chết năm 1990, có vợ là bà Phan N2 chết năm 1982 nên căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Trương Thị L, ông Phan Mãng Thắng, ông Phan Mãng Đ, ông Phan C, ông C1, bà Chung M và ông Chung T (là đồng thừa kế của ông Chung X1 và bà Phan N2).

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trịnh Thành S là người đại diện theo ủy quyền cho ông Chung T và các anh chị em của ông Chung T đòi những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K giao trả căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh để gia đình ông Chung T sử dụng. Buộc ông Chung T và các anh chị em gồm: Bà Trương Thị L, ông Phan Mãn T3, ông Phan Mãng Đ, ông Phan C, ông C1, bà Chung M phải thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K gồm: Ông Trịnh Văn T1, ông Trịnh Anh K1, ông Trịnh Quang K2, bà Nguyễn Kim H1, bà Nguyễn Thị N, bà Trịnh Thị H2, bà Trịnh Kim S1, bà Trịnh Kim K3, bà Trịnh Kim P1 số tiền là 524.000.000 (năm trăm hai mươi bốn triệu đồng) cho phần diện tích 13,1m² đất.

3. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K gồm: Ông Trịnh Văn T1, ông Trịnh Anh K1, ông Trịnh Quang K2, bà Nguyễn Kim H1, bà Nguyễn Thị N, bà Trịnh Thị H2, bà Trịnh Kim S1, bà Trịnh Kim K3, bà Trịnh Kim P1 cùng những người đang sống trong căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh phải thu dọn đồ đạc, tài sản ra khỏi nhà để giao trả căn nhà trên cho bà Trương Thị L, ông Phan Mãn T3, ông Phan Mãng Đ, ông Phan C, ông C1, bà Chung M và ông Chung T theo Bản vẽ hiện trạng số HD:10828/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/8/2010 trong hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Ghi nhận ý kiến của ông Trịnh Thành S là người đại diện cho ông Chung T và bà Trương Thị L, ông Phan Mãn T3, ông Phan Mãng Đ, ông Phan C, ông Phan C1, bà Chung M tự nguyện thanh toán chi phí tu bổ, sửa chữa căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K gồm: Ông Trịnh Văn T1, ông Trịnh Anh K1, ông Trịnh Quang K2, bà Nguyễn Kim H1, bà Nguyễn Thị N, bà Trịnh Thị H2, bà Trịnh Kim S1, bà Trịnh Kim

K3, bà Trịnh Kim P1 số tiền 187.591.430 (một trăm tám mươi bảy triệu năm trăm chín mươi một nghìn bốn trăm ba mươi) đồng.

5. Ghi nhận ý kiến của ông Trịnh Thành S là người đại diện cho ông Chung T và bà Trương Thị L, ông Phan Mãng T3, ông Phan Mãng Đ, ông Phan C, ông Phan C1, bà Chung M tự nguyện hỗ trợ số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng và thuê căn nhà khác cho gia đình ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K ở trong thời hạn 03 tháng và thanh toán luôn 03 tháng tiền thuê nhà.

6. Ghi nhận ý kiến của ông Trịnh Thành S là người đại diện cho ông Chung T và bà Trương Thị L, ông Phan Mãng T3, ông Phan Mãng Đ, ông Phan C, ông Phan C1, bà Chung M tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 28/12/2018, bà Trịnh Thị H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án.

Ngày 27 tháng 02 năm 2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của ông Chung T đối với Bản án số 1895/2018/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 15 tháng 4 năm 2019, ông Chung T có đơn tường trình kháng cáo quá hạn lý do ông không được cấp trích lục án và không được giao bản án theo qui định pháp luật. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 22/2019/QĐ-PT ngày 26/8/2019 không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Chung T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trịnh Thị H2 thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị công nhận diện tích 40 m² thuộc quyền sở hữu của gia đình bà, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trịnh Thị H2 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào Quyết định số 1633 của UBND Quận 6, giấy ủy quyền của bà Thang H5 không đủ cơ sở để xác lập quyền sở hữu. Quyết định số 1633 giải quyết khiếu nại của ông Chung T, không có mời gia đình bà K, Ông Xt ham gia, không tổng đạt cho gia đình bà K. Bà K biết Quyết định số 1633 khi Tòa án nhân dân Quận 6 thụ lý vụ án năm 2007 nhưng bà K không có yêu cầu hủy Quyết định số 1633. Tòa án cấp sơ thẩm lấy Quyết định số 1633 đã có hiệu lực pháp luật để giải quyết làm bà K mất quyền khiếu nại. Tòa án phải xem xét quá trình tạo lập, quản lý căn nhà để xem xét người sở hữu. Quyền sở hữu nhà phải do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ý nghĩa của Quyết định số 1633, không dựa vào Quyết định số 1633

làm căn cứ để tuyên án. UBND Quận 6 không làm rõ thuế thổ trạch đóng từ khi nào, bà K đang thuê nhà của Nhà nước. Thuế choáng đất đô thành nguyên đơn đóng năm 1968. Hợp Tổ dân phố ông X, bà K không thừa nhận có ký tên vì chữ ký của ông X khác với tờ khai cháy nhà nên không thể là chứng cứ để xác định ông X thừa nhận có thuê nhà. Nguồn gốc tạo lập nhà theo lời trình bày của ông X là gia đình ông X vào ở, khu vực đầm lầy, sau đó nhà bị cháy, nhà do ông X tạo lập. Tờ khai về nhà cháy thì đất địa chủ. Hồ sơ thể hiện gia đình bà Thang H5 chiếm đất, choáng đất đô thành, chưa được Nhà nước công nhận. Sau giải phóng, Nhà nước yêu cầu thuê thì bị đơn ký hợp đồng thuê với Nhà nước. Nguyên đơn cho rằng cho thuê nhà mà không thu tiền nhà. Đất do bà K sử dụng. Tờ kê khai năm 1977 nhà do bà K sở hữu, đất chưa cấp cho ai, nhà do bà K tạo lập nên không công nhận sở hữu nhà của bà Phan N2 được.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của bà H2 đúng quy định. Tại phiên tòa, bà H2 thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị công nhận diện tích 40 m² thuộc quyền sở hữu của gia đình bà.

Nguồn gốc căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 do bà Thang H5 (bà nội ông Chung T) tự xây cất từ trước năm 1965. Năm 1959, bà Thang H5 cho vợ chồng ông Trịnh Tồn X, bà Nguyễn Thị K thuê ở phần phía sau của căn nhà, bà Thang H5 ở phía trước. Năm 1970, bà Thang H5 lập Giấy ủy quyền cho bà Phan N2 (mẹ ruột ông Chung T) được trọn quyền sở hữu vĩnh viễn căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Giấy ủy quyền này có sự xác nhận của Tòa hành chính Quận 6 cũ. Sau ngày 30/4/1975, bà Phan N2 vẫn cho bà Nguyễn Thị K thuê ở như trước nhưng chưa lấy tiền thuê nhà. Năm 1991, gia đình nguyên đơn làm thủ tục kê khai hợp thức hóa nhà nhưng bà K, ông X không cho vào nhà để đo đạc nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Bà Thang H5 và bà Phan N2 đã nộp thuế thổ trạch cho hai căn nhà số 596/90A và 596/88A đường H, Phường 12, Quận 6 qua các Biên lai nộp năm 1967, năm 1968 và năm 1974.

Theo Biên bản họp tổ dân phố 36 ngày 14/5/1991 để xác định chủ quyền hai căn nhà số 596/90A và 596/88A đường H, Phường 12, Quận 6 ghi rõ ý kiến xác nhận của cuộc họp là: Hai căn nhà này là của ông Chung X1 (cha ruột ông Chung T) cho mượn từ trước đến nay. Biên bản có chữ ký của 17 tổ viên dự họp, trong đó có cả chữ ký xác nhận của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K.

Trong bản kê khai nhà cửa năm 1977 do bà Nguyễn Thị K đứng tên kê khai ghi nhận: Nguồn gốc căn nhà có diện tích thực tế sử dụng là 40m² do bà Phan N2 ngụ tại số 596 đường H, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là chủ sở hữu đất, nhà do chủ phố xây cất được thuê ở từ năm 1964. Khi kê khai, bà Nguyễn Thị K khai căn nhà có địa chỉ 596/90 đường H.

Theo sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị K năm 1982 ghi nhận địa chỉ nhà mang số 90A đường H.

Năm 1987, Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký hợp đồng tạm thuê căn nhà 596/90A đường H đối với bà Nguyễn Thị K.

Năm 1992, bà Nguyễn Thị K làm đơn xin điều chỉnh số nhà và xin đổi hộ khẩu mới có xác nhận của công an Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh với địa chỉ là 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/3/1993 đã ghi nhận địa chỉ số 90A đường H và số 596/90A đường H là một.

Theo Tờ trình số 38/TT-QLĐT ngày 09/3/2004 của Phòng Quản lý đô thị Quận 6 về việc giải quyết đơn xin lại nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Chung T có nội dung: Qua rà soát hồ sơ lưu trữ, sổ sách các diện nhà thuộc diện cải tạo thì căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay không có hồ sơ lưu về việc quản lý và chưa có Quyết định xác lập Quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà trên.

Theo Báo cáo xác minh số 199/UB ngày 12/7/2005 của Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 16/VB ngày 20/01/2006: Trước đây bà P5 là chủ hai căn nhà 596/88A và 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi bà P5 chết, ông Chung T (có quan hệ là cháu bà P5) quản lý sử dụng căn nhà 596/88A. Riêng căn nhà 596/90A đã được bà P5 cho bà Nguyễn Thị K thuê trước khi bà P5 chết.

Ngày 05/7/2007, Ủy ban nhân dân Quận 6 ban hành Quyết định số 1633/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Chung T với nội dung:

“ – Công nhận khiếu nại của ông Chung T về việc đề nghị giải quyết trả lại căn nhà 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Loại khỏi danh sách nhà Nhà nước quản lý và không xác lập sở hữu toàn dân đối với căn nhà 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thu hồi và hủy bỏ hợp đồng tạm thuê ngày 01/01/1987 do Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6 lập cho bà Nguyễn Thị K thuê ở tại căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Việc đòi lại căn nhà số 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thẩm quyền của Tòa án, đề nghị ông Chung T khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 6 để được xem xét giải quyết.”

Ngày 28/12/2007, Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Văn bản số 293/UBND thông báo về việc hủy bỏ hợp đồng tạm thuê ngày 01/01/1987 do lập cho bà Nguyễn Thị K thuê ở tại căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và sẽ chấm dứt giá trị pháp lý của Hợp đồng kể từ ngày 31/12/2007.

Bà Thang H5 có chồng là ông Chung H4 chết trước năm 1970, bà H5 chết năm 1974. Ông H4, bà H5 chỉ có một người con là ông Chung X1. Căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Thang H5 ủy quyền sở hữu vĩnh viễn cho bà Phan N2 là vợ ông Chung X1. Ông X1 chết năm 1990, bà N2 chết năm 1982. Ông X1 và bà N2 đã chết sau 10 năm nên căn nhà trên chuyển thành tài sản chung của các đồng thừa kế của ông X1 và bà N2, bao gồm: Bà Trương Thị L, ông Phan Măng T3, ông Phan C, ông Phan Măng Đ, ông C1, bà Chung M, ông Chung T (còn ông Phan A H6 đã chết không vợ con) căn cứ theo các Điều 214, 215, 674, 676 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc quyền sở hữu của ông X, bà K và các con. Nhà không thuộc diện Nhà nước quản lý.

Căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của các đồng thừa kế của ông X1 và bà N2, bao gồm: Bà Trương Thị L, ông Phan Măng T3, ông Phan C, ông Phan Măng Đ, ông C1, bà Chung M, ông Chung T. Ông Chung T và các thừa kế đòi lại nhà có cơ sở. Bị đơn có coi nói 13,1 m², diện tích không đủ để công nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm đã giao cho nguyên đơn, nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, và ghi nhận sự hỗ trợ của nguyên đơn là có căn cứ.

Án sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà H2, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Trịnh Thị H2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 do bà Thang H5 (bà nội ông Chung T) tự xây cất từ trước năm 1965, trên đất thuê của Chà Và, mỗi năm trả tiền thuê, đến năm 1975 không nhớ tháng thì ngưng. Năm 1959, bà Thang H5 cho vợ chồng ông Trịnh Tồn X, bà Nguyễn Thị K thuê ở phần phía sau của căn nhà, bà Thang H5 ở phía trước. Năm 1970, bà Thang H5 lập Giấy ủy quyền cho bà Phan N2 (mẹ ruột ông Chung T) được trọn quyền sở hữu vĩnh viễn căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Giấy ủy quyền này có sự

xác nhận của Tòa hành chính Quận 6 cũ. Sau ngày 30/4/1975, bà Phan N2 vẫn cho bà Nguyễn Thị K thuê ở như trước nhưng chưa lấy tiền thuê nhà. Năm 1991, gia đình nguyên đơn làm thủ tục kê khai hợp thức hóa nhà nhưng bà K, ông X không cho vào nhà để đo đạc nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do bà K, ông X không trả nhà nên từ năm 1991 ông Chung T làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Quận 6.

Bà Thang H5 và bà Phan N2 đã nộp thuê thổ trạch cho hai căn nhà số 596/90A và 596/88A đường H, Phường 12, Quận 6 qua các Biên lai nộp năm 1967, năm 1968 và năm 1974.

Theo Biên bản họp tổ dân phố 36 ngày 14/5/1991 để xác định chủ quyền hai căn nhà số 596/90A và 596/88A đường H, Phường 12, Quận 6 ghi rõ ý kiến xác nhận của cuộc họp là: Hai căn nhà này là của ông Chung X1 (cha ruột ông Chung T) cho mượn từ trước đến nay. Biên bản có chữ ký của 17 tổ viên dự họp, trong đó có cả chữ ký xác nhận của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K.

Sau năm 1975, gia đình ông Trịnh Tồn X- Bà Nguyễn Thị K vẫn tiếp tục ở tại căn nhà số 596/90A đường H. Trong bản kê khai nhà cửa năm 1977 do bà Nguyễn Thị K đứng tên kê khai ghi nhận: Nguồn gốc căn nhà có diện tích thực tế sử dụng là 40m² do bà Phan N2 ngụ tại số 596 đường H, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là chủ sở hữu đất, nhà do chủ phố xây cất được thuê ở từ năm 1964. Khi kê khai, bà Nguyễn Thị K khai căn nhà có địa chỉ 596/90 đường H. Theo sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị K năm 1982 ghi nhận địa chỉ nhà mang số 90A đường H.

Năm 1987, Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký hợp đồng tạm thuê căn nhà 596/90A đường H đối với bà Nguyễn Thị K.

Năm 1992, bà Nguyễn Thị K làm đơn xin điều chỉnh số nhà và xin đổi hộ khẩu mới có xác nhận của công an Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh với địa chỉ là 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/3/1993 đã ghi nhận địa chỉ số 90A đường H và số 596/90A đường H là một.

Theo Tờ trình số 38/TT-QLĐT ngày 09/3/2004 của Phòng Quản lý đô thị Quận 6 về việc giải quyết đơn xin lại nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Chung T có nội dung: Qua rà soát hồ sơ lưu trữ, sổ sách các diện nhà thuộc diện cải tạo thì căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay không có hồ sơ lưu về việc quản lý và chưa có Quyết định xác lập Quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà trên.

Theo Báo cáo xác minh số 199/UB ngày 12/7/2005 của Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận: Trước đây bà P5 là chủ hai căn nhà 596/88A và 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi bà P5c hết, ông Chung₁T (có quan hệ là cháu bà P5) quản lý

sử dụng căn nhà 596/88A. Riêng căn nhà 596/90A đã được bà P5 cho bà Nguyễn Thị K thuê trước khi bà P5 chết.

Theo Công văn số 16/VB ngày 20/01/2006 của Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận: Do chủ sở hữu nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh trước năm 1975 là người Hoa nên sử dụng tên riêng là P5. Còn tên thật là Thang H5 và tên riêng là P5 chính xác là một người đứng tên chủ căn nhà 596/90A đường H, qua xác minh số người dân ở lâu năm trước năm 1975 không còn nhớ và không xác định được.

Theo Bản tường trình của ông Phan Văn K4 cư trú tại số 596/88A đường H, Phường 12, Quận 6 đã cho biết: Trước đây, bà Thang H5 đã cho ông bà nội của ông Phan Văn K4 thuê ở tại nhà 596/88A đường H và cho gia đình bà Nguyễn Thị K thuê ở tại căn nhà số 596/90A đường H. Nhưng trong thời gian thuê nhà của bà Thang H5, ông Phan Văn K4 và bà Nguyễn Thị K thuê nhà không bằng văn bản và việc trả tiền nhà không có biên bản. Năm 1994, ông Chung T là thừa kế của bà Phan N2 đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn nhà số 596/88A đường H. Ông Chung T đã bán lại căn nhà này cho ông Phan Văn K4.

Năm 1991, ông Chung T xin hợp thức hóa hai căn nhà số 596/88A đường H và 596/90A đường H. Ủy ban nhân dân Quận 6 đã cấp Giấy chứng nhận hợp thức hóa căn nhà số 596/88A đường H. Riêng căn nhà số 596/90A đường H do Nhà nước đang quản lý và cho gia đình bà Nguyễn Thị K thuê ở nên không giải quyết cấp Giấy chứng nhận hợp thức hóa cho ông Chung T.

Tại Công văn số 1240/UB ngày 23/3/2004 của Ủy ban nhân dân Quận 6 nhận định với nội dung: “Ông Chung T chỉ xuất trình bản pho to từ ủy quyền nhà (không có bản chính). Đồng thời, Giấy ủy quyền không có địa chỉ căn nhà 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh” là chưa chính xác. Vì năm 1992, bà Nguyễn Thị K đã có đơn xin điều chỉnh đổi số nhà và xin đổi tờ hộ khẩu mới có xác nhận của Công an Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh với địa chỉ mới là 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 08/3/1993, Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận nhà số 596/90A đường H và 90A đường H là một. Ông Chung T đã cung cấp các giấy tờ chứng minh căn nhà 596/90A H do bà Thang H5 tạo lập và Giấy ủy quyền của bà Thang H5 lập vào năm 1970 cho con dâu là Phan N2 có xác nhận công chứng sao y bản chính của Phòng Công chứng số 2 ngày 10/11/2003.

Hiện nay, căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6 không có hồ sơ lưu về nhà thuộc diện nhà cải tạo xã hội chủ nghĩa và vẫn chưa có Quyết định xác lập Quyền sở hữu Nhà nước đối với nhà 596/90A đường H.

Theo khoản 2 mục I của Chính sách quản lý và cải tạo nhà xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị, các tỉnh phía Nam ban hành kèm theo Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ quy định: “Nhà nước trực tiếp quản lý toàn bộ nhà cho thuê của các chủ là cá nhân, công

ty, đoàn hội, tôn giáo v.v... trừ trường hợp nhân dân lao động có ít diện tích cho nhau thuê để ở hoặc ở nhờ”.

Theo Thông tư số 31/BXD ngày 18/10/1977 tại điểm h khoản 1 Mục A quy định: “Nhân dân lao động có ít diện tích (dưới mức khởi điểm cải tạo xã hội chủ nghĩa) cho nhau thuê để ở hoặc cho ở nhờ, thì vẫn được tiếp tục cho nhau thuê để ở hoặc cho ở nhờ và không thuộc diện cải tạo xã hội chủ nghĩa”.

Như vậy, trường hợp nhà số 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc diện cải tạo xã hội chủ nghĩa do gia đình ông Chung T được xác định là thành phần tiểu thương và diện tích nhà cho thuê là 40m² (dưới diện tích cải tạo là 200m²).

Việc Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành lập Hợp đồng tạm thuê vào ngày 01/10/1987 thuê ở tại căn nhà số 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định.

Trường hợp nhà 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc đối tượng điều chỉnh của Điều 2 Nghị quyết số 23/NQ/2003/QH11 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 26/11/2003 và Điều 1 Nghị quyết số 755/2005/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 02/4/2005.

Ngày 05/7/2007, Ủy ban nhân dân Quận 6 ban hành Quyết định số 1633/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Chung T với nội dung:

“ – Công nhận khiếu nại của ông Chung T về việc đề nghị giải quyết trả lại căn nhà 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Loại khỏi danh sách nhà Nhà nước quản lý và không xác lập sở hữu toàn dân đối với căn nhà 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thu hồi và hủy bỏ hợp đồng tạm thuê ngày 01/01/1987 do Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6 lập cho bà Nguyễn Thị K thuê ở tại căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Việc đòi lại căn nhà số 596/90A đường H Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thẩm quyền của Tòa án, đề nghị ông Chung T khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 6 để được xem xét giải quyết.”

Ngày 28/12/2007, Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Văn bản số 293/UBND thông báo về việc hủy bỏ hợp đồng tạm thuê ngày 01/01/1987 do lập cho bà Nguyễn Thị K thuê ở tại căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh và sẽ chấm dứt giá trị pháp lý của Hợp đồng kể từ ngày 31/12/2007.

Xét thấy, theo trình bày của ông Chung T thì bà Thanh H5 có chồng là ông Chung H4 chết trước năm 1970, bà H5c hết năm 1974. Ông H4, bà H5 chỉ có một người con là ông Chung X1. Căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Thanh H5 ủy quyền sở hữu vĩnh viễn cho

bà Phan N2 là vợ ông Chung X1. Ông X1 chết năm 1990, bà N2 chết năm 1982. Ông X1 và bà N2 đã chết sau 10 năm nên căn nhà trên chuyển thành tài sản chung của các đồng thừa kế của ông X1 và bà N2, bao gồm: Bà Trương Thị L, ông Phan Mãng T3, ông Phan C, ông Phan Mãng Đ, ông C1, bà Chung M, ông Chung T (còn ông Phan A H6 đã chết không vợ con) căn cứ theo các Điều 214, 215, 674, 676 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng số HD: 108128/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/8/2010 thể hiện diện tích khuôn viên căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là 53,1m², diện tích sàn xây dựng 110,5m². Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa, ông Chung T xác định gia đình ông khi cho ông X và bà K thuê căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thì căn nhà có diện tích 4m×10m và ông Chung T chỉ yêu cầu gia đình ông X và bà K giao trả căn nhà trên. Điều này phù hợp theo Bản kê khai nhà cửa năm 1977; các Hợp đồng cho thuê nhà của Ủy ban nhân dân Quận 6 và lời khai của bà H2 là đại diện cho bị đơn. Đối với diện tích 13,1m², bà H2 cho rằng gia đình bà ở trên đất từ năm 1958 cho đến năm 1968 do nhà bị cháy nên gia đình bà có mở rộng diện tích, tôn tạo xây dựng lại nên mới được như ngày hôm nay và bà yêu cầu Tòa công nhận cho gia đình bà căn nhà với phần diện tích đất trên.

Ông X và bà K ở căn nhà trên từ trước năm 1960 đến nay, đối chiếu Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 và Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 25/01/1999 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại Nghị quyết về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì trong trường hợp bên cho thuê, bên ở nhờ chưa được lấy lại nhà ở theo khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 thì được lấy lại nhà ở kể từ ngày 01/7/2005, nhưng phải thông báo cho bên cho thuê biết trước ít nhất 06 tháng. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì đã trên 18 năm mà gia đình ông Chung T chưa lấy lại nhà, nên ông Chung T là đồng sở hữu căn nhà trên yêu cầu bà K và ông X giao trả lại nhà trong hạn 06 tháng theo Điều 263, Điều 264 Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và buộc gia đình bà H2 trả lại cho gia đình ông Chung T căn nhà số 596/90A đường H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 40m² là có cơ sở.

Đối với diện tích 13,1m² do gia đình bà H2 mở rộng diện tích và sử dụng liên tục từ năm 1968 cho đến nay. Căn cứ theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích 13,1m² không thể tách thửa theo quy định. Do đó, cần giao cho gia tộc ông Chung T quản lý, sử dụng và phải bồi hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho gia đình bà H2 theo Biên bản định giá ngày 09/11/2018 với số tiền là 13,1m² × 40.000.000 đồng/m² = 524.000.000 đồng.

Đối với vật kiến trúc trên đất, hai bên đương sự thừa nhận do gia đình bà H2 xây dựng toàn bộ, ông Chung T và các anh em do ông Trịnh Thành S làm

đại diện theo ủy quyền đồng ý thanh toán lại cho gia đình bà H2 theo Biên bản định giá ngày 09/11/2018 với số tiền 187.591.430 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Chung T và các anh em do ông Trịnh Thành S làm đại diện tự nguyện hỗ trợ cho gia đình bà H2 số tiền 350.000.000 đồng và 03 tháng tiền thuê nhà. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng pháp luật.

Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sở hữu 40 m² cho gia đình bà H2 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Bà Trần Thị H2 kháng cáo nhưng không đưa ra tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H2 phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 214, 215, 255, 256, 263, 264, 674, 676 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 58/NQ-UBNTVQH10 ngày 20/8/1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bác kháng cáo của bà Trần Thị H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1895/2018/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chung T:

1. Xác định căn nhà 596/90A H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (với diện tích đất là 40m²) thuộc quyền sở hữu của bà Thang H5 và ông Chung H4, nhà chưa được hợp thức hóa chủ quyền. Ông Chung H4 chết năm

1970, bà Thang H5 chết năm 1974 nên căn nhà trên là di sản của bà Thang H5 và ông Chung H4. Người được hưởng di sản trên là ông Chung X1. Ông Chung X1 chết năm 1990, có vợ là bà Phan N2 chết năm 1982 nên căn nhà 596/90A H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Trương Thị L, ông Phan Mẫn T3, ông Phan Mãng Đ, ông Phan C, ông C1, bà Chung M và ông Chung T (là đồng thừa kế của ông Chung X1 và bà Phan N2).

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trịnh Thành S là người đại diện theo ủy quyền cho ông Chung T và các anh chị em của ông Chung T đòi những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K giao trả căn nhà 596/90A H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh để gia đình ông Chung T sử dụng. Buộc ông Chung T và các anh chị em gồm: Bà Trương Thị L, ông Phan Mẫn T3, ông Phan Mãng Đ, ông Phan C, ông C1, bà Chung M phải thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K gồm: Ông Trịnh Văn T1, ông Trịnh Anh K1, ông Trịnh Quang K2, bà Nguyễn Kim H1, bà Nguyễn Thị N, bà Trịnh Thị H2, bà Trịnh Kim S1, bà Trịnh Kim K3, bà Trịnh Kim P1 số tiền là 524.000.000 (năm trăm hai mươi bốn triệu đồng) cho phần diện tích 13,1m² đất.

3. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K gồm: Ông Trịnh Văn T1, ông Trịnh Anh K1, ông Trịnh Quang K2, bà Nguyễn Kim H1, bà Nguyễn Thị N, bà Trịnh Thị H2, bà Trịnh Kim S1, bà Trịnh Kim K3, bà Trịnh Kim P1 cùng những người đang sống trong căn nhà 596/90A H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh phải thu dọn đồ đạc, tài sản ra khỏi nhà để giao trả căn nhà trên cho bà Trương Thị L, ông Phan Mẫn T3, ông Phan Mãng Đ, ông Phan C, ông C1, bà Chung M và ông Chung T theo Bản vẽ hiện trạng số HĐ:10828/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/8/2010 trong hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Ghi nhận ý kiến của ông Trịnh Thành S là người đại diện cho ông Chung T và bà Trương Thị L, ông Phan Mẫn T3, ông Phan Mãng Đ, ông Phan C, ông Phan C1, bà Chung M tự nguyện thanh toán chi phí tu bổ, sửa chữa căn nhà 596/90A H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K gồm: Ông Trịnh Văn T1, ông Trịnh Anh K1, ông Trịnh Quang K2, bà Nguyễn Kim H1, bà Nguyễn Thị N, bà Trịnh Thị H2, bà Trịnh Kim S1, bà Trịnh Kim K3, bà Trịnh Kim P1 số tiền 187.591.430 (một trăm tám mươi bảy triệu năm trăm chín mươi một nghìn bốn trăm ba mươi) đồng.

5. Ghi nhận ý kiến của ông Trịnh Thành S là người đại diện cho ông Chung T và bà Trương Thị L, ông Phan Mẫn T3, ông Phan Mãng Đ, ông Phan

C, ông Phan C1, bà Chung M tự nguyện hỗ trợ số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng và thuê căn nhà khác cho gia đình ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K ở trong thời hạn 03 tháng và thanh toán luôn 03 tháng tiền thuê nhà.

6. Ghi nhận ý kiến của ông Trịnh Thành S là người đại diện cho ông Chung T và bà Trương Thị L, ông Phan Mãng T3, ông Phan Mãng Đ, ông Phan C, ông Phan C1, bà Chung M tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá căn nhà 596/90A H, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Tồn X và bà Nguyễn Thị K gồm: Ông Trịnh Văn T1, ông Trịnh Anh K1, ông Trịnh Quang K2, bà Nguyễn Kim H1, bà Nguyễn Thị N, bà Trịnh Thị H2, bà Trịnh Kim S1, bà Trịnh Kim K3, bà Trịnh Kim P1 phải chịu số tiền 28.600.000 (hai mươi tám triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Trong trường hợp bản án, 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị H2 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền bà H2 tạm nộp án phí theo Biên lai thu số 0046143 ngày 19/02/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Đương sự (12);
- Lưu VP(3), HS(1), 25b.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương