

Bản án số: 89/2023/DS-PT

Ngày 28 tháng 2 năm 2023

V/v: Tranh chấp đòi nhà cho ở nhà và
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 Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán:

Ông Lê Thành Long

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang – 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:
Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023, 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 493/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ và tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 618/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3134/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* 1.1. Ông Nguyễn Hiền S(Sỹ), sinh năm: 1938;

1.2. Ông Nguyễn Di L, sinh năm 1983.

Cùng cư trú: 93D Arcy Street, Toronto, Ontario M5T 1J9, Canada.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Bảo A, sinh năm 1985, là đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2013 tại Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại Canada và Văn bản Ủy quyền lại cho bên thứ ba số 001585 quyền số 01 ngày 21/01/2015 tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

Địa chỉ: lầu 98 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Võ Thị Lệ D, sinh năm: 1946.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Xuân L, sinh năm 1979, đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền số 000537 Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 1801/2021 tại Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đức) (có mặt)

Cùng địa chỉ: 193/63 N, Phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Huỳnh Văn Th (tự Lâm Ngọc Thanh), sinh năm 1943 (có mặt)

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Xuân L, sinh năm 1979, đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền số 000537 Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 1801/2021 tại Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đức)

Cùng địa chỉ: 193/63 N, Phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Huỳnh Xuân L, sinh năm 1979; (có mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1981; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tuyết: ông Huỳnh Xuân L

3.4. Trẻ Huỳnh Ngọc Xuân Ngh, sinh năm 2008;

3.5. Trẻ Huỳnh Xuân Ph, sinh năm 2013;

3.6. Trẻ Huỳnh Xuân Kh, sinh năm 2020;

Người giám hộ của trẻ Ngh, trẻ Ph, Trẻ Kh: Ông Huỳnh Xuân L, sinh năm 1979 (cha đẻ)

Cùng địa chỉ: 193/63, N, Phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Bà Lâm Thị H, sinh năm: 1945

Địa chỉ: 193 Điện Biên Phủ, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Bảo A, sinh năm 1985, là đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền số: 005329 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Châu Á)

Địa chỉ: lầu 98 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị Lệ D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2013 của nguyên đơn ông Nguyễn Hiền Sĩ, ông Nguyễn Di L và bản tự khai, các biên bản hòa giải tại Tòa án của người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Căn nhà 193/63 N, phường V (số cũ 193B Ter N, Phường 7), Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà Lâm Thị H mua của bà Trần Thị Ch theo tờ đoạn mãi ngày 23/7/1975. Theo tờ đoạn mãi, bà Ch bán cho bà H một ngôi nhà 01

tầng lầu xây cất trên lô đất B627 thuộc bằng khoán số 627 bộ Sài Gòn Tân Định, có diện tích 390 thước vuông (kể cả 100 thước vuông thông hành địa dịch). Giá mua bán là 4.200.000 đồng. bà H đã giao tiền, bà Ch giao nhà kèm theo các giấy tờ như: Tờ đoạn mãi bà Nguyễn Văn Tr cho bà Trần Thị Ch; Biên bản phân ranh, hưởng dụng; Giấy phép xây cất và họa đồ kiến trúc.

Năm 1993 - 1994 giữa bà H và bà Ch xảy ra tranh chấp, sau đó đã được Tòa án nhân dân Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Theo đó bà H được quyền hoàn tất thủ tục trước bạ sang tên căn nhà 193/63 N, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1995 bà H, và ông S ly hôn. Theo quyết định dân sự sơ thẩm số 31/HGT ngày 27/10/1995 của Tòa án nhân dân Quận 3, bà H đã tự nguyện giao căn nhà 193/63 N, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hiền Svà con trai Nguyễn Di L.

Quá trình sử dụng và cho thuê căn nhà 193/63 N, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Năm 1978 bà H cho vợ chồng bà D, ông Th vào ở nhờ trên căn nhà phụ diện tích khoảng 63,71 m² đến năm 2012 không có làm giấy tờ gì. Phần chính căn nhà vẫn cho các chị em của bà H ở. Năm 1995 bà H cho thuê phần nhà chính, đến năm 2012 sau khi gia đình bà D ông Th chiếm căn nhà chính và đập phá bỏ căn nhà phụ thì ông S, ông L ủy quyền cho bà H thông báo đòi nhà cho ở nhờ.

Ngày 30/12/1995 Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Lâm Thị H giấy phép số 56/GPCT.ĐBM cho người nước ngoài thuê và sử dụng đất. Mô tả hiện trạng là nhà biệt thự 2 tầng, diện tích xây dựng 436,97m².

Ông Nguyễn Hiền S quyền cho bà Lâm Thị H cho người nước ngoài thuê nhà theo giấy phép trên, Sau đó từ năm 1996 đến năm 2012 bà H đã cho thuê căn nhà và đứng tên trên các hợp đồng thuê.

- Năm 1996 cho ông Daniel Teruel giám đốc công ty Heli thuê từ năm 1996 đến 1998;

- Năm 1998 bà H cho Công ty Deacon Graham & James thuê;

- Năm 2002 cho ông Jimmy Ong thuê từ năm 2002 đến 2003;

- Năm 2008 cho Công ty thực phẩm Tốt Lành thuê ngày 16/09/2008, tiền cho thuê nhà do bà H nhận theo sự ủy quyền của ông S và ông L.

- Năm 2012 bên thuê nhà yêu cầu sửa chữa lại nhà do đã xuống cấp, bà H tiến hành sửa chữa nhưng gia đình ông Th và bà D là những người đang ở trong căn nhà phụ kể bên đuổi thợ sửa chữa và vào chiếm ở trong căn nhà lớn và đập phá căn nhà phụ.

Nhận thấy gia đình bà D ông Th có dấu hiệu chiếm nhà, bà H đã làm đơn gửi Công an Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh Về hành vi chiếm nhà của bà D và ông Th.

Quá trình sử dụng cho thuê, nguyên đơn có kê khai thuế ngày 15/11/1995, trong đó diện tích đất là 310,69m²; diện tích nhà 290,5m², Ủy ban nhân dân Quận 3 đã ra thông báo nộp thuế đất hằng năm cho ông Nguyễn Hiền Sĩ, Nguyễn Di L và nguyên đơn là người đóng thuế đất hằng năm.

Do đó nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng bà Võ Thị Lệ D và ông Huỳnh Văn Th cùng những người đang thực tế cư trú tại căn nhà 193/63 N, Phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại nhà cho nguyên đơn ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật; Buộc bà D và những người trong nhà bồi thường thiệt hại 300.000.000 đồng do có hành vi phá hủy tài sản là căn nhà phụ và phần gác. (Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 25/4/2014 nguyên đơn đã có đơn rút yêu cầu về bồi thường thiệt hại).

Trường hợp bà Võ Thị Lệ D và những người đang sinh sống trong căn nhà này trả nhà, nguyên đơn sẽ hỗ trợ chi phí di dời là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng và đồng ý cho bị đơn thời gian lưu trú để tìm chỗ ở mới là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Theo bản tự khai, đơn phản tố và quá trình hòa giải tại Tòa án Ông Huỳnh Xuân L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị Lệ D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Th trình bày:

Ông đại diện cho bà D và ông Th không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do thực tế căn nhà này đã được bà H cho ông Th và bà D năm 1978 theo nội dung xác nhận tại văn bản ngày 17/4/1986 có xác nhận chữ ký của bà H tại Ủy ban Phường 11, Quận 3 và bà H đã giao toàn bộ giấy tờ nhà để ông Th, bà D làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà. ông Th, bà D cũng làm đơn xin hợp thức hóa căn nhà theo nội dung đơn của bà H ngày 17/4/1986 có xác nhận chữ ký của ông Th, bà D tại Ủy ban nhân dân Phường 11, Quận 3 để ông Th, bà D nộp hồ sơ xin hợp thức hóa nhà đến phòng nhà đất Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình thực hiện thủ tục hợp thức hóa nhà, ông Th, bà D được cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn do căn nhà này bà H khi mua chưa sang tên nên muốn làm thủ tục hợp thức hóa thì phải chuyển tên chủ sở hữu từ bà Ch sang cho bà H sau đó mới chuyển sang cho ông Th, bà D do đó ông Th, bà D để cho bà H đi làm thủ tục sang tên bà H, khi đó các bên có thỏa thuận sau khi sang tên cho bà H thì sẽ sang tên cho ông Th, bà D. Từ năm 1978 đến năm 1994 bà D có đóng thuế nhà đất cho nhà nước đối với căn nhà này.

Từ năm 1994 bà D có ngăn 2/3 căn nhà và sửa chữa, nâng cấp thành 4 phòng để cho thuê. Khi đó bà D có xin phép của cơ quan có thẩm quyền theo giấy xác nhận ngày 29/3/1994 của Ủy ban nhân dân Phường 7, Quận 3. Đến năm 1996, do hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn bà H có thỏa thuận với bà D và ông Th để cho bà H đứng tên hợp đồng cho thuê 2/3 căn nhà mà bà D và ông Th đang cho thuê để lấy tiền nhà 5 năm sau đó bà H sẽ làm thủ tục sang tên cho bà D và ông Th và bà H sẽ đóng tiền lệ phí trước bạ nhà đất (Hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập văn bản). Toàn bộ số tiền cho thuê căn nhà này do bà H trực tiếp nhận và sử dụng. Do là anh em trong gia đình nên bà D, ông Th đã

đồng ý để bà H cho thuê 2/3 căn nhà và bà D cùng gia đình lui về ở 1/3 căn nhà trên (phần nhà phụ). Đến năm 2012, hết thời hạn cho thuê và người thuê không còn thuê nữa gia đình bà D có vào ở toàn bộ căn nhà trên và yêu cầu bà H làm thủ tục sang tên cho ông Th, bà D nhưng bà H kéo dài thời gian không thực hiện. Vì là người nhà nên ông Th, bà D chỉ gặp yêu cầu bà H thực hiện việc sang chủ quyền cho ông Th và bà D chứ không khởi kiện ra tòa. Năm 2013 bà H làm thủ tục khởi kiện để đòi nhà tại Tòa án nhân dân Quận 3 vụ kiện này đã bị đình chỉ giải quyết vụ án. Theo lời trình bày của nguyên đơn thì hiện nay căn nhà này là của ông S, ông L do căn nhà này bà H đã chia cho ông S và ông L trong vụ án ly hôn giữa ông S và bà H. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã không xác minh và đưa gia đình bà D là những người đang sử dụng và là người trước đây bà H đã cho căn nhà này vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó việc tặng cho căn nhà này cho ông S, ông L bà D và gia đình hoàn toàn không biết.

Nay nguyên đơn ông S, ông L khởi kiện yêu cầu ông Th, bà D và những người đang cư trú trong căn nhà này trả lại nhà, ông Th, bà D không đồng ý do căn nhà này trước đây bà H đã cho ông Th, bà D.

Mặt khác tại thời điểm năm 1978, căn nhà này bà H bỏ hoang không ở vì bà H đã có tài sản là căn nhà khác tại số 193 Điện Biên Phủ, Quận 3. Khi đó bà H có nói với ông Th, bà D nếu anh chị (ông Th, bà D) không ở căn nhà này (193B Ter) thì nhà nước cũng sẽ trưng thu. Hơn nữa ông Th, bà D là thương binh thuộc diện được nhà nước cấp nhà ở vào thời điểm này, vì ông Th và bà D đã nhận tặng cho căn nhà này từ bà H cho nên đến hiện nay ông Th, bà D không được nhà nước cấp căn nhà nào khác, nếu ông Th, bà D không nhận tặng cho căn nhà thì hiện nay bà H cũng không còn căn nhà này.

Ngày 25/5/2017 bà D và ông Th có đơn phản tố đề nghị Tòa án hủy việc tự nguyện của bà Lâm Thị H cho căn nhà 193B Ter N cho ông Nguyễn Hiền S và ông Nguyễn Di L; Công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông Th và bà D đối với nhà đất nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa đã giải thích cho bà D và ông Th biết việc tự nguyện tặng cho căn nhà của bà Lâm Thị H cho căn nhà 193B Ter N cho ông Nguyễn Hiền S và ông Nguyễn Di L đã được Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết bằng Quyết định dân sự sơ thẩm số 31/HGT ngày 27/10/1995, Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Do đó yêu cầu hủy việc tặng cho nhà không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án này. Ngày 19/01/2021, bị đơn đã sửa đổi đơn yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm lại đơn yêu cầu độc lập cùng nội dung như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất số 193/63 đường N, Phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Bà Võ Thị Lệ D và ông Huỳnh Văn Th; bà D và ông Th mỗi người được hưởng ½ giá trị căn nhà và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nói trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Xuân L trình bày: Ông sống trong căn nhà này từ khi mới sinh ra từ năm 1979 cho đến nay. Ông cùng ý

kiến với cha mẹ ông và không có yêu cầu gì vì căn nhà trên là của cha mẹ ông đã được bà H tặng cho.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thanh T trình bày: Đồng ý với ý kiến của ông Huỳnh Xuân L và không có yêu cầu gì.

Ông Nguyễn Bảo A là người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị H trình bày: Ông đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 618/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 164, 165, 169, 170, 255, 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự 2008.

Căn cứ Luật người cao tuổi;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hiền S và ông Nguyễn Di L: Buộc bà Võ Thị Lệ D, ông Huỳnh Văn Th và những người đang cư trú trong căn nhà số 193/63 (số cũ 193B Ter) N, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Ông Huỳnh Xuân L; bà Nguyễn Thanh T; trẻ Huỳnh Ngọc Xuân Nghi, trẻ Huỳnh Xuân Phú, trẻ Huỳnh Xuân Khang (do ông Huỳnh Xuân L và bà Nguyễn Thanh T là người đại diện hợp pháp) có trách nhiệm trả lại toàn bộ nhà và đất tại số 193/63 (số cũ 193B Ter) N, Phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hiền S và ông Nguyễn Di L.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông S và ông L đồng ý hỗ trợ cho bà D, ông Th số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng chi phí sửa chữa và hỗ trợ di dời khi bà D và ông Th giao trả nhà và đồng ý cho bà D, ông Th cùng những người đang cư trú trong căn nhà nói trên lưu trú trong thời hạn 3 (ba) tháng kể từ ngày Tòa xét xử.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 300.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Lệ D và yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn Th về việc yêu cầu Tòa công nhận nhà và đất tại số 193/63 (số cũ 193B Ter) N, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Th và bà D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03 tháng 06 năm 2022 bà Võ Thị Lệ D, ông Huỳnh Văn Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hiền Sĩ, ông Nguyễn Di L về việc đòi nhà cho ở nhờ và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn Th về việc công nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất số 193B Ter N, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bà D và ông Th tranh luận: Văn bản xác nhận cho nhà đề ngày 17/4/1986 do bà H đã cho căn nhà cho anh ruột là ông Th và chị dâu là bà D. Mục đích xác nhận rõ ràng nhằm để gia đình bị đơn hợp thức hóa việc sử dụng căn nhà trên cho bị đơn đứng tên sở hữu và sử dụng. bà H cũng cam kết rằng ông Th và bà D thuộc diện chính sách chưa được nhà nước cấp nhà làm căn cứ để gia đình bị đơn có thể xác lập quyền sở hữu, sử dụng đối với căn nhà trên. Như vậy, bà H đã cho ông Th, bà D căn nhà trên vào năm 1978 phù hợp với Văn bản xác nhận do bà H lập có xác nhận của UBND Phường 12. Việc gia đình bị đơn chỉ ở phần phụ không ở phần chính để bà H cho thuê và hưởng tiền thuê nhà là do thỏa thuận của hai bên. Việc đóng thuế do bà H đang cho người thuê và hưởng tiền thuê nên bà H đóng thuế là hợp lý. Việc chia tài sản khi ly hôn của ông S, bà H không đưa bị đơn là những người cư trú là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, bị đơn cũng 02 lần sửa chữa căn nhà do trước đây bị bỏ hoang xuống cấp một cách trầm trọng. Do vậy, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hiền Sĩ, ông Nguyễn Di L và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn Th.

Người đại diện cho nguyên đơn phủ nhận Giấy tờ năm 1986. Từ năm 1978 bà H cho ông Th, bà D ở nhờ nhưng phần lớn do bà H đứng tên quản lý, đứng tên, tiền thuê nhà bà H cũng nhận, tiền thuế bà H cũng đóng nên đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Văn bản ngày 17/4/1986 bà H xác định bản do bà H cung cấp không có chỉnh sửa mới đúng. Lời trình bày của bà H là có cơ sở bởi lẽ văn bản này do bà H lập, bà H không thừa nhận văn bản có nội dung chỉnh sửa, tại phần chỉnh sửa không có xác nhận của bà H. Hơn nữa, bà D và ông Th vẫn ở trên căn nhà phụ, còn phần nhà chính bà H đã được Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp phép số 56/GPXT.ĐBM ngày 30/12/1995 cho người nước ngoài thuê và sử dụng đất và bà H cho thuê và nhận tiền thuê nhà không phải phía bà D, ông Th nhận. Toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất hiện bà H vẫn giữ. Do vậy, không có cơ sở xác định nhà đất số 193/63 N bà H đã tặng cho ông Th, bà D.

Tòa án sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đánh giá đầy đủ chứng cứ và quyết định phù hợp với quy định của pháp luật. bà D và ông Th kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận. Do vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà D, ông Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo Điều 26; Điều 34, 35, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét thấy, tại sơ thẩm nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện về buộc bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 300.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu trên của nguyên đơn, nên cấp phúc thẩm không xem xét vấn đề này.

[2.2] Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu bị đơn cùng những người cư ngụ thực tế tại căn nhà 193/63 N phải trả lại nhà cho nguyên đơn.

Nguồn gốc căn nhà số 193/63 N, Phường V (số cũ 193 Ter B N, Phường 7), Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh: Căn cứ theo tờ đoạn mãi ngày 23/7/1975, thì căn nhà trên do bà Trần Thị Ch bán cho bà Lâm Thị H. Sau đó giữa bà H và bà Ch xảy ra tranh chấp, đến ngày 28/5/1994 Tòa án nhân dân quận Tân Bình ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Theo đó, bà Ch không được quyền khiếu nại hoặc tranh chấp gì về căn nhà 193B Ter N, phường 7, Quận 3. bà H được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn tất thủ tục sang tên trước bạ căn nhà nói trên; Căn cứ Quyết định Hòa giải thành sơ thẩm số 31/HGT ngày 27/10/1995 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà H tự nguyện cho ông Nguyễn Hiền Sĩ và con là Nguyễn Di L đồng sở hữu căn nhà 193B Ter N, phường 7, Quận 3. Ngày 15/11/1995 ông Nguyễn Hiền Sĩ làm tờ khai lệ phí trước bạ và được cơ quan thuế xác nhận. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nhà đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Lâm Thị H mua của bà Trần Thị Ch, sau đó được chuyển quyền sở hữu cho ông Nguyễn Hiền Sĩ, Nguyễn Di L theo quyết định Hòa giải thành của Tòa án nhân dân Quận 3 đã có hiệu lực pháp luật.

bà D, ông Th cho rằng căn nhà số 193/63 N đã được bà H tặng cho bà D, ông Th từ năm 1978 và được bà H tái xác nhận bằng văn bản ngày 17/4/1986.

Xét nội dung văn bản đề ngày 17/4/1986 của bà Lâm Thị H: Cả nguyên đơn và bị đơn đều xuất trình bản chính.

Bản chính do phía bà H cung cấp không có chỉnh sửa, có nội dung: *“Nguyên tôi có một căn nhà số 193B Ter đường N, Phường 11, Quận 3, Thành*

phố Hồ Chí Minh, vì lý do gia đình có nhiều khó khăn lúc mới giải phóng tôi có anh ruột tên là Lâm Ngọc Thanh tự Huỳnh Văn Th, sinh năm 1943 là thương binh hạng 5/8 vì sức khỏe yếu anh tôi được nghỉ mất sức lao động ở nhà và chị dâu Võ Thị Lệ D sinh năm 1947 là thương binh hạng 2/8 hiện đang công tác tại Công ty Thủy sản thuộc Bộ Thủy sản.

Anh chị tôi hiện cư ngụ tại số nhà 193B Ter đường N, phường 12, Quận 3.

Ngày 7 tháng 4 năm 1986 có anh cán bộ quản lý nhà đất đến tuần tra và đề nghị chuyển quyền sở hữu căn nhà nói trên cho người anh để hợp thức hóa việc sử dụng nhà, anh chị tôi thuộc diện chính sách và chưa làm chủ một căn nhà nào do Nhà nước cấp”

Hai bản chính (giống nhau) do ông Huỳnh Văn Th cung cấp tại dòng thứ 9 từ trên xuống đều có sửa chữa bằng bút bi, chữ “có” được sửa lại thành chữ “cho” và viết thêm chữ “người” ở phía trên. Do đó nội dung “*tôi có anh ruột tên là Lâm Ngọc Thanh*” được đọc là “*tôi cho người anh ruột tên là Lâm Ngọc Thanh...*”. Ông Huỳnh Văn Th trình bày 2 bản chính ông nộp cho Tòa là do bà Lâm Thị H lên Ủy ban phường xác nhận và mang về cho ông, đã có sẵn chỗ chỉnh sửa. Tuy nhiên bà H phủ nhận lời trình bày trên và cho rằng bản chính mà bà giao cho bà D và ông Th là bản giống hệt bản bà nộp cho Tòa, không có chỉnh sửa, và bà viết tường trình sự việc ngày 17 tháng 4 năm 1986 có anh cán bộ quản lý nhà đất đến tuần tra và đề nghị bà chuyển quyền sở hữu căn nhà nói trên cho người anh chứ không có nội dung tái xác nhận việc cho nhà như ông Th trình bày.

Văn bản xác nhận do ông Th cung cấp có nội dung chỉnh sửa nhưng bà H không thừa nhận, bị đơn cũng từ chối giám định chữ ký nên không có cơ sở để xác định hai bản của ông Th cung cấp là do bà H sửa chữa. Xét thấy, Văn bản ngày 17/4/1986 bà H cung cấp không có chỉnh sửa mới đúng, bởi lẽ văn bản này do bà H lập, bà H không thừa nhận văn bản có nội dung chỉnh sửa, tại phần chỉnh sửa không có xác nhận của bà H. Nội dung trình bày của bà H tại biên bản ngày 17/4/1986 không thể hiện việc bà H cho ông Th và bà D căn nhà 193B Ter N. Do đó lời trình bày của ông Th và bà D về việc bà H đã xác nhận cho nhà bằng văn bản này là không có cơ sở.

Ngoài ra, các bên cũng thừa nhận từ năm 1996 đến năm 2012 bà H đã cho thuê căn nhà và đứng tên các hợp đồng thuê và hưởng tiền thuê với các tổ chức, cá nhân như ông Daniel Teruel giám đốc công ty Heli, Công ty Deacon Graham & James, ông Jimmy Ong, Công ty thực phẩm Tốt Lành.

Về tiền thu thuế nhà đất: Căn cứ vào các biên lai thuế có thể hiện bà Võ Thị Lệ D đóng thuế nhà đất, thuế thổ trạch các năm 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 tuy nhiên cả nguyên đơn và bị đơn xác nhận bà D đã giao lại bản chính các biên lai cho bà H. Sau đó, ông S, ông L tiếp tục thực hiện việc đóng thuế đối với nhà đất này. Bị đơn cho rằng bà H là người được hưởng tiền thuê nhà nên bà đóng thuế là hợp lý. Xét thấy lời khai nại này không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, oản bộ bản chính giấy tờ nhà đất hiện bà H vẫn giữ.

Từ những chứng cứ trên có đủ cơ sở xác định nhà đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Lâm Thị H mua của bà Trần Thị Ch, sau đó được chuyển quyền sở hữu cho ông Nguyễn Hiền Sĩ, Nguyễn Di L theo quyết định Hòa giải thành của Tòa án nhân dân Quận 3 đã có hiệu lực pháp luật nên không có cơ sở xác định nhà đất số 193/63 N bà H đã tặng cho ông Th, bà D.

Do vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được căn cứ, chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Lệ D, ông Huỳnh Văn Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bà Võ Thị Lệ D, ông Huỳnh Văn Th là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I/ Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Lệ D, ông Huỳnh Văn Th

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 164, 165, 169, 170, 255, 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự 2008.

Căn cứ Luật người cao tuổi;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hiền S và ông Nguyễn Di L: Buộc bà Võ Thị Lệ D, ông Huỳnh Văn Th và những người đang cư trú trong căn nhà số 193/63 (số cũ 193B Ter) N, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Ông Huỳnh Xuân L; bà Nguyễn Thanh T; trẻ Huỳnh Ngọc Xuân Nghi, trẻ Huỳnh Xuân Phú, trẻ Huỳnh Xuân Khang (do ông Huỳnh Xuân L và bà Nguyễn Thanh T là người đại diện hợp pháp) có trách nhiệm trả lại toàn bộ nhà và đất tại số 193/63 (số cũ 193B Ter) N, Phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hiền S và ông Nguyễn Di L.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông S và ông L đồng ý hỗ trợ cho bà D, ông Th số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng chi phí sửa chữa và hỗ trợ di dời khi bà D và

ông Th giao trả nhà và đồng ý cho bà D, ông Th cùng những người đang cư trú trong căn nhà nói trên lưu trú trong thời hạn 3 (ba) tháng kể từ ngày Tòa xét xử.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 300.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Lệ D và yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn Th về việc yêu cầu Tòa công nhận nhà và đất tại số 193/63 (số cũ 193B Ter) N, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Th và bà D.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hiền S, ông Nguyễn Di L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 05730 ngày 23/8/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Võ Thị Lệ D và ông Huỳnh Văn Th là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ số tiền án phí phải nộp.

Chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tự nguyện chịu toàn bộ.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Lệ D, ông Huỳnh Văn Th được miễn án phí.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Đường sự (9)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên