

Bản án số: 171/2017/DS-PT
Ngày: 09 - 8 - 2017
V/v tranh chấp quyền sở hữu
nhà và đòi nhà

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán:

Ông Huỳnh Công Lý

Ông Đặng Quốc Khởi

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2017, 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: 324/2015/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2015 về tranh chấp “Quyền sở hữu nhà và đòi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2015/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2015 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: 198/2016/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2016, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Diêu Minh M, sinh năm 1935 (chết năm 2002)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Diêu Minh M:

1. Bà Tạ Thị T, sinh năm 1946; có mặt.
2. Ông Diêu Minh H, sinh năm 1964; vắng mặt.
3. Ông Diêu Minh T, sinh năm 1966; vắng mặt.
4. Bà Diêu Thị Thanh H, sinh năm 1968; có mặt.
5. Ông Diêu Minh T1, sinh năm 1972; có mặt.
6. Ông Diêu Minh P, sinh năm 1971; vắng mặt.
7. Ông Diêu Minh T2, sinh năm 1974; vắng mặt.
8. Ông Diêu Minh T3, sinh năm 1967; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của các ông, bà Diêu Minh H, Diêu Minh T, Diêu Thị Thanh H, Diêu Minh T1, Diêu Minh P, Diêu Minh T2, Diêu Minh T3: Bà Tạ Thị T, sinh năm 1946 (theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 6 năm 2011);

Cùng địa chỉ: 306/1 đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1937; có mặt.
2. Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1939; có mặt.
3. Ông Phan Văn L1, sinh năm 1928; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Phan Văn L1: Bà Phan Thị Mỹ Q, sinh năm 1967 (theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 01 năm 2010); có mặt.

Cùng địa chỉ: 148 Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Kim A, bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Phan Văn L1: Luật sư Đỗ Thị Thanh T, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Thanh T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Diêu Văn L; địa chỉ: 53 Concord St. Norland, MA 02370, USA; vắng mặt.
2. Ông Diêu Văn T; địa chỉ: 21 Bis AV Duptycteur Guilhem 31810 Venegque, France; vắng mặt.
3. Ông Diêu Văn R; địa chỉ: 6606 Sanpababledriver, houston TX 77083, USA; vắng mặt.
4. Ông Diêu Văn S; địa chỉ: 24 Morgandgive. N. Grafton MA. 01536, USA; vắng mặt.
5. Bà Diêu Hiều H; địa chỉ: 3460 Lisbon. Dr San Jose – CA 95132 - USA; vắng mặt.
6. Ông Diêu Văn H; địa chỉ: 2704 Prevert Longuiel. JHL 1T7 Quebec – Canada; vắng mặt.
7. Ông Diêu Văn H1; địa chỉ: 8 Allee Rene Cassin 78190 Trappes - France; vắng mặt.
8. Bà Hiền N; địa chỉ: 365 Adam ST Quincy MA 02169, USA; vắng mặt.
9. Bà Lành Diêu V; địa chỉ: 3000 Landington Drive Autell GA 30106, USA; vắng mặt.
10. Bà Diêu Thị Tuyết A; địa chỉ: 151 Alder St. Naltham; MA 02453, USA; vắng mặt.

11. Bà Diêu Thị K; địa chỉ: 137/7 Đường L, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1932; vắng mặt.

13. Bà Phan Thị Mỹ Q, sinh năm 1967; có mặt.

Cùng địa chỉ: 148 Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Trần Thế T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Mai A, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 3 năm 2016); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Tạ Thị T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Diêu Minh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2012 và các biên bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn là những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Diêu Minh M do bà Tạ Thị T đại diện trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu 03 căn nhà cùng một số 148 Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của cha mẹ nguyên đơn là ông Diêu Văn X, bà Nguyễn Thị L và yêu cầu bị đơn là Nguyễn Thị Kim A, bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Phan Văn L1 phải trả lại căn nhà trên cho các con ông X do bà Tạ Thị T đại diện nhận với các căn cứ sau:

Căn nhà 148 Đường X (trước đây là đường Phát Diệm), phường N, Quận D có nguồn gốc là do ông Diêu Văn X xây dựng trên phần đất mướn của ông Huỳnh Văn Đ, ông X cất nhà để cho mẹ vợ là bà Lý Thị T ở để thờ cúng, ông X cùng vợ con ở nơi khác, việc ông X cất nhà thể hiện trên giấy phép xây dựng số 175 ngày 22/2/1942 do Đô trưởng Sài Gòn ký. Bà Lý Thị T có 02 người con gồm:

1/ Bà Nguyễn Thị L (vợ ông X) là mẹ của nguyên đơn ông Diêu Minh M;

2/ Ông Nguyễn Văn H có vợ là bà Lê Thị K và 05 người con là Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Thị Bạch T, ông Nguyễn Thế N, Nguyễn Thế T, Nguyễn Thế C.

Sau khi bà T chết (25/7/1955), ông H, bà K bán hết nhà riêng và xin ông X cho vào ở căn nhà 148 Đường X để thờ cúng.

Thời gian đầu bà T sử dụng nhà, ông X đóng thuế thổ trạch hàng năm. Sau khi bà T chết ông H, bà P đóng thuế đất thay ông X.

Trong thời gian sử dụng đất mướn của ông Đ, giữa ông X và ông Đ có phát

sinh tranh chấp vì ông Đ chỉ cho ông X mượn đất xây nhà cho mẹ vợ ở. Sau đó, ông Đ biết được việc ông X cho ông H bà K vào ở nên đòi đất.

Năm 1986, ông H chết, bà K chết. Các con của ông H bà K là bà Nguyễn Thị Kim A, bà Nguyễn Thị Bạch T, ông Nguyễn Thế N, ông Nguyễn Thế T và ông Nguyễn Thế C tiếp tục ở tại căn nhà đến nay.

Năm 1995, ông Diêu Minh M là con ông X khởi kiện tranh chấp nhà đất.

Trong thời gian bà Nguyễn Thị L (mẹ ông M) sắp đi xuất cảnh thì bà Kim A, bà Bạch T đến nhà số 123 Đường N để nhờ bà L ký tên cho dứt 03 căn nhà 148 Đường X, để bà Kim A, bà Bạch T sau này làm chủ quyền nhà, viết với hình thức cô cho cháu nhà nhưng bà L không đồng ý. Năm 1989, bị đơn bà Kim A và bà Bạch T đã được Ủy ban nhân dân Quận D cấp giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa nhưng phía nguyên đơn không biết.

Nguyên đơn xác định 03 căn nhà cùng một số 148 Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của cha mẹ nguyên đơn ông Diêu Văn X bà Nguyễn Thị L nên yêu cầu bị đơn trả nhà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim A và bà Nguyễn Thị Bạch T thống nhất ý kiến trình bày:

Nguồn gốc căn nhà 148 Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha mẹ bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K tự xây cất năm 1920 trên nền đất của ông Đ, căn nhà có cấu trúc 03 gian có bản vẽ năm 1920 bằng tiếng Pháp. Cha mẹ bị đơn chết để lại cho các con là Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Thị Bạch T, Nguyễn Thế C, Nguyễn Thế N, Nguyễn Thế T mỗi người 01 gian nhà được thể hiện qua tờ thuận phân ngày 30/9/1968 được chính quyền chế độ cũ chứng thực do các chị em của bị đơn lập thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cha mẹ. Cụ thể căn giữa mang số 148 Đường X chia cho bà Kim A, căn trái 148B bà Bạch T, căn phải căn 148A cho ông Nguyễn Thế C. Riêng Nguyễn Thế N và Nguyễn Thế T có chia căn khác bên cạnh (nguyên đơn không tranh chấp).

Năm 1989, bà Kim A, bà Bạch T lập hồ sơ xin hợp thức hóa nhà 148 và 148B Đường X theo dạng cấu trúc cũ. Riêng căn nhà 148A của ông C, ông C đã bán cho ông Phan Văn L1 vào năm 1981.

Ngày 19/7/1989 Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp 02 Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa cùng số 767/GP - UB cho bà Kim A và bà Bạch T.

Bị đơn khai từ khi mới sinh ra cho đến nay hai bà sống liên tục, ổn định cho đến nay. Ông X và gia đình nguyên đơn không sống ở đây ngày nào.

Bị đơn xác định căn nhà 148 Đường X (03 căn) là tài sản do cha mẹ bị đơn

chết để lại nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Phan Văn L1 có bà Phan Thị Mỹ Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông L1 không đồng ý trả nhà cho nguyên đơn vì không quan hệ mua bán nhà với nguyên đơn, ông L1 mua nhà của ông Nguyễn Thế C năm 1981 giá 03 lượng vàng bằng giấy tay, diện tích 3m x 20m. Ông C đã nhận đầy đủ tiền bán nhà và đã giao nhà cho ông L1 từ năm 1981. Gia đình ông L1 đã sử dụng nhà liên tục, ổn định từ năm 1981 đến nay 34 năm. Ông C chuyển đi đâu không rõ và đã chết. Bị đơn ông L1 có yêu cầu phản tố xác định một phần căn nhà 148 Đường X thuộc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông Phan Văn L1.

Căn nhà của ông L1 mua là tài sản chung của vợ chồng ông L1 và bà Nguyễn Thị U nên yêu cầu Tòa công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông L1 và bà U. Do không đồng ý với việc đòi nhà của nguyên đơn nên chi phí sửa nhà và việc nguyên đơn hoàn lại 3 lượng vàng ông L1, bà U không đồng ý nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Các ông bà Diêu Văn L, Diêu Văn T, Diêu Văn R, Diêu Văn S, Diêu Hiếu H, Diêu Văn H, Diêu Văn H1, Hiền N, Lành Diêu V, Diêu Thị Tuyết A, Diêu Văn H1, Diêu Thị K đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện ủy thác lần thứ nhất ngày 10/5/2012 nhưng không có kết quả trả lời. Tòa án tiếp tục thực hiện ủy thác lần hai ngày 03/01/2013 nhưng cũng không có văn bản trả lời. Đối với ông Diêu Văn H1, ông Diêu Văn T, bà Lành Diêu V có ủy quyền cho bà Tạ Thị T nhưng chưa hợp thức hóa lãnh sự nên không hợp pháp. Ngoài ra Tòa án có nhận được thư viết tay của ông Diêu Văn H, bà Diêu Thị Kim A nhưng chưa hợp pháp hóa lãnh sự nên không hợp pháp.

- Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Đinh Thị Mai A đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt, Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 2578/UBND-VPĐK ngày 30/10/2014 cung cấp thông tin địa chính liên quan đến căn nhà 148 Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh nội dung như sau:

Theo đơn xác minh nguồn gốc nhà do bà Nguyễn Thị Bạch T lập có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 14 (nay là phường N), Quận D được biết: Căn nhà 148 Đường X do bà Lý Thị T (bà nội của Bạch T, Kim A) xây cất từ năm 1920, năm 1954 bà T chết. Bà T có 02 người con là Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H. Ông H được bà T cho quyền sở hữu 03 căn nhà cùng mang số 148 Đường X. Bà L và gia đình được bà T cho 03 căn nhà số 1,3,5 Đường N, phường 14, Quận D (nay là phường N).

Tờ thuận phân ngày 30/9/1969 có thị thực chữ ký tại Quận Nhì- chế độ cũ

do các ông bà: Nguyễn Thế T, Nguyễn Thế N, Nguyễn Thị Bạch T, Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Thế C cùng thỏa thuận phân chia nhà số 148 đường Phát Diệm (nay là đường Đường X), có diện tích 10m x 30m, có sân rộng trước nhà, cụ thể:

Hai căn nhà do bà Bạch T và bà Kim A sử dụng (hiện đang tranh chấp tại tòa).

Ngày 16/11/1988 bà Bạch T có đơn xin thừa kế di sản có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường 14, Quận D ngày 10/12/1988.

Đơn xác nhận không tranh chấp chủ quyền nhà ngày 23/12/1988 do ông bà Nguyễn Thế T, Nguyễn Thế N, Nguyễn Thị Bạch T, Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Thế C lập, các ông bà xác nhận không tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2015/DS-ST ngày 05/02/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 25, khoản 3 Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 34, Điều 21, khoản 3 Điều 202, điểm b khoản 2 Điều 199, khoản 1, khoản 2 Điều 131, Điều 245 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2004, được sửa đổi bổ sung năm 2011;

Áp dụng các Điều 164, 165, 167, 169, 170 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí lệ phí Tòa án.

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà và đòi bị đơn trả lại nhà đất số 148 Đường X (03 căn), phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

1/ Xác định nhà đất số 148 Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim A, theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, diện tích xây dựng 55,8m, diện tích sử dụng chính: 24,90m²

2/ Xác định nhà đất số 148B Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Bạch T, theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, diện tích xây dựng 67,33m², diện tích sử dụng chính: 24,94m²

3/ Công nhận nhà đất số 148 (căn bên trái căn nhà) Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất

của ông Phan Văn L1 và bà Nguyễn Thị U (theo hiện trạng thực tế diện tích nhà đất ông L1, bà U đang quản lý sử dụng), ông Phan Văn L1 và bà Nguyễn Thị U được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/2/2015 bà Tạ Thị T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu các bị đơn trả lại cho các đồng nguyên đơn 03 căn nhà số 148 đường Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên toà, bà Tạ Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Yêu cầu kháng cáo của bà T là không có căn cứ. Bởi lẽ, bà T không xuất trình được các chứng cứ chứng minh 3 căn nhà trên là do cha mẹ của ông Diêu Minh M là ông Diêu Văn X, bà Nguyễn Thị L xây cất. Hơn nữa, nguồn gốc đất theo bà T khai thì cũng không phải của ông Diêu Văn X. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Tạ Thị T không xuất trình được chứng cứ nào mới, khác với các chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập để chứng minh cho lời trình bày của mình là các căn nhà đang tranh chấp do cha mẹ chồng của bà T là ông Diêu Văn X và bà Nguyễn Thị L xây cất trên phần đất thuê của ông Huỳnh Văn Đ cho bà Lý Thị T ở và sau đó cho cha mẹ của bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K ở. Ngược lại, thực tế gia đình bị đơn đã quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1920 cho đến nay. Bên cạnh đó, dù có chứng cứ chứng minh nhà do cha mẹ ông Diêu Minh M xây cất đi chăng nữa thì giờ căn nhà này cũng không còn sử dụng được nữa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại toà, căn cứ kết quả tranh luận tại toà, nghe lời phát biểu của Luật sư, Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử,

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, về thẩm quyền, về việc xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ, phù hợp Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên toà, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc phần đất có căn nhà số 148 tại đường Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là thuê mượn của ông Huỳnh Văn Đ.

[3] Nay nguyên đơn và bị đơn tranh chấp nhau vì cả hai bên đều cho rằng căn nhà trên do cha mẹ của mình xây cất. Nguyên đơn cho rằng căn nhà trên do ông Diêu Văn X và bà Nguyễn Thị L (cha, mẹ của ông Diêu Minh M) xây cất vào năm 1942 cho bà Nguyễn Thị T (bà ngoại của ông Diêu Minh M) ở. Năm 1954 bà T mất, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị K (cha mẹ của bị đơn) vào ở và tiếp tục cho các con là các đồng bị đơn ở cho đến nay.

[4] Các đồng bị đơn cho rằng căn nhà trên là do cha mẹ là ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K xây dựng vào năm 1920, căn nhà có cấu trúc 3 gian, sau khi ông H và bà K mất, năm 1969 các anh em của đồng bị đơn đã thỏa thuận phân chia căn nhà này cho bà Nguyễn Thị Bạch T, bà Nguyễn Thị Kim A và ông Nguyễn Thế C mỗi người một gian của căn nhà. Năm 1989 bà Kim A và bà Bạch T đã lập hồ sơ xin hợp thức hoá nhà 148 và 148B Đường X theo dạng cấu trúc cũ, riêng căn nhà 148A của ông C, ông C đã bán cho ông Phan Văn L1 vào năm 1981, hiện gia đình ông L1 đang sử dụng.

[5] Chứng minh cho lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn xuất trình các chứng cứ sau: Khi xây cất nhà trên vào năm 1942, ông Diêu Văn X có Giấy phép xây dựng số 175 ngày 22/4/1942; ông Diêu Minh M có thông báo nộp thuế vào năm 1977; ông Huỳnh Văn Đ (chủ đất) đã đòi lại đất khi phát hiện gia đình ông H, bà K ở trên phần đất này; bị đơn cho rằng cha mẹ bị đơn cất nhà vào năm 1920 là không có cơ sở vì khi đó cha mẹ bị đơn mới khoảng trên dưới 10 tuổi nên không thể xây cất nhà được.

[6] Phía bị đơn cũng chỉ xuất trình được bản chính giấy tờ chứng minh nguồn gốc căn nhà số 148 đường Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của cha mẹ bị đơn bao gồm bản vẽ xây dựng chuyển đổi nhà ở bằng gỗ sang dạng nhà mái ngói do Văn phòng kiến trúc sư trưởng Sài Gòn cấp ngày 21/7/1920 và Tờ thuận phân ngày 30/9/1969, có thi thực của Chính quyền chế độ cũ đã thỏa thuận phân chia mỗi người một gian nhà, để chứng minh căn nhà trên của cha, mẹ bị đơn xây cất. Chứng cứ này phía nguyên đơn cho rằng là không đúng vì ngoài căn nhà đang tranh chấp bị đơn còn một căn nhà khác tọa lạc trên cùng con đường Đường X, nên bị đơn đã lấy giấy tờ chuyển đổi căn nhà này để chứng minh cho căn nhà 148.

[7] Xét, đối với chứng cứ: Giấy phép xây dựng số 175, nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn không có đề xuất trình cho Tòa, căn cứ để nguyên đơn trình bày là dựa vào tờ photo “*Đơn đệ tam kháng tố*” năm 1961 do Luật sư soạn thảo (chữ đánh máy, không có ký tên đóng dấu), trong nội dung đơn đó có đề cập đến Giấy phép xây dựng số 175 ngày 22/4/1942, nên nguyên đơn cho rằng khi xây

cất nhà vào năm 1942, ông Diêu Văn X có Giấy phép xây dựng số 175 ngày 22/4/1942. Kết hợp với nội dung công văn số 23/KTST ngày 17/8/1994 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố trả lời đơn của ông Diêu Minh M xin sao lục giấy phép xây cất nhà số 148 Đường X, Quận D đã khẳng định: “*Hồ sơ lưu trữ hiện nay tại Văn phòng kiến trúc sư Thành phố không có giấy phép xây cất nêu trên, do đó không thể cấp cho ông bản sao*”. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận rằng, ngoài Văn phòng kiến trúc sư Thành phố thì họ cũng không thể biết Giấy phép xây dựng số 175 có còn lưu ở cơ quan nào hay không. Cho nên, Tòa án cũng không thể thu thập thêm được chứng cứ này. Như vậy, không có cơ sở để khẳng định có Giấy phép xây dựng số 175 ngày 22/4/1942.

[8] Đối với chứng cứ: “ông Đ đã đòi lại đất khi phát hiện gia đình ông H và bà K đang ở trên phần đất này”, nguyên đơn cũng chỉ căn cứ vào “Đơn đệ tam kháng tố” để cho rằng có sự việc ông Đ đòi lại phần đất, Ngoài ra, không xuất trình được chứng cứ khác để chứng minh.

[9] Hội đồng xét xử xét thấy, thực chất nguồn gốc phần đất đang tranh chấp không phải của nguyên đơn, cũng không phải của bị đơn mà là của ông Huỳnh Văn Đ cho thuê mượn (vấn đề này cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận). Cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng căn nhà 148 Đường X cất trên phần đất thuê mượn này là do cha mẹ của họ xây cất và xuất trình các chứng cứ như đã nêu. Các chứng cứ trên chỉ dừng lại ở đây, Tòa án và các đương sự không thể thu thập được thêm (tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận không thể cung cấp được thêm chứng cứ gì khác ngoài các chứng cứ đã nêu, cũng không yêu cầu Tòa thu thập thêm chứng cứ nào khác). Nhưng một thực tế không phủ nhận được là gia đình bị đơn (cha mẹ và các anh chị em của bà Nguyễn Thị Kim A, bà Nguyễn Thị Bạch T) là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định trên 60 năm (nếu như chấp nhận lời khai của nguyên đơn khai gia đình bị đơn sử dụng từ năm 1942), từ năm 1942 đến nay gia đình nguyên đơn tuyệt đối không có sử dụng căn nhà này một khoảng thời gian nào cả và trong suốt quá trình gia đình bị đơn sử dụng, gia đình nguyên đơn cũng hề có tranh chấp gì. Thậm chí, năm 1969 sau khi ông H, bà K mất, các anh chị em của bị đơn tự thỏa thuận phân chia căn nhà, lúc bấy giờ phía gia đình nguyên đơn cũng không có ý kiến gì phản đối cho rằng căn nhà trên là của họ. Năm 1989 bị đơn là bà Kim A và bà Bạch T đã được Nhà nước cấp Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa.

[10] Bên cạnh đó, theo công văn số 051 ngày 05/01/2010 của Trung tâm Thông tin Tài nguyên và Môi trường – Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Trung tâm chỉ tìm thấy chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Bạch T và bà Nguyễn Thị Kim A có số thứ tự 35, 40 tờ bản đồ số 35, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

[11] Về thông tin khu đất theo sổ bộ, thửa 35 - có diện tích 79,9m², loại đất thổ, tên sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Bạch T, địa chỉ 148B Đường X.

[12] Thửa 40 - có diện tích 78,8m², loại đất thổ, tên sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kim A, địa chỉ 148 Đường X.

[13] Qua diễn tiến nguồn gốc nhà và đất mà các đương sự tranh chấp, đối chiếu Điều 164, 165, 167, 169, 170 Bộ luật dân sự năm 2005, gia đình bị đơn đã quản lý, sử dụng ổn định căn nhà 148 Đường X hơn 60 năm trên phần đất không phải của nguyên đơn, nay nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại nhà và đất trên là không phù hợp pháp luật. Nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp pháp luật.

[14] Ngoài chứng cứ trên, tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà.

[15] Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nên các vấn đề về phân chia nhà như thế nào giữa anh chị em bà Kim A, bà Bạch T, cũng như mối quan hệ chuyển nhượng mua bán nhà đất giữa ông C và ông Phan Văn L1, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải đề cập xem xét.

[16] Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà Tạ Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị T.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.
- Áp dụng khoản 1 Điều 25; khoản 3 Điều 33; điểm c khoản 1 Điều 34; Điều 21; khoản 3 Điều 202; điểm b khoản 2 Điều 199; khoản 1, khoản 2 Điều 131; Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi bổ sung năm 2011;
- Áp dụng các Điều 164, 165, 167, 169, 170 của Bộ luật dân sự năm 2005.
- Áp dụng Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí lệ phí Toà án.
- Áp dụng các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà và đòi bị đơn trả lại nhà đất số 148 Đường X (03 căn), phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

1/ Xác định nhà đất số 148 Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Kim A, theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, diện tích xây dựng 55,8m², diện tích sử dụng chính: 24,90m².

2/ Xác định nhà đất số 148B Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Bạch T, theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, diện tích xây dựng 67,33m², diện tích sử dụng chính: 24,94m².

3/ Công nhận nhà đất số 148 (căn bên trái căn nhà) Đường X, phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông Phan Văn L1 và bà Nguyễn Thị U (theo hiện trạng thực tế nhà và đất ông L1 và bà U đang sử dụng). Ông Phan Văn L1 và bà Nguyễn Thị U được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục hợp thức hoá quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Diêu Minh M gồm bà Tạ Thị T, ông Diêu Minh H, ông Diêu Minh T, bà Diêu Thị Thanh Hoà, ông Diêu Minh T1, ông Diêu Minh P, ông Diêu Minh T2, ông Diêu Minh T3 cùng phải chịu 55.480.405 đồng án phí, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.500.000 đồng theo biên lai thu số 583/BL/THA ngày 05/8/1995 của Phòng thi hành án. Bà Tạ Thị T, ông Diêu Minh H, ông Diêu Minh T, bà Diêu Thị Thanh H, ông Diêu Minh T1, ông Diêu Minh P, ông Diêu Minh T2, ông Diêu Minh T3 cùng phải nộp tiếp số tiền 50.980.405 đồng.

- Bị đơn ông Phan Văn L1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho ông Phan Văn L1 số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AG/2010/07364 ngày 25/8/2014 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Tạ Thị T phải chịu 200.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 08383 ngày 02/4/2015 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, bà Tạ Thị T đã nộp đủ.

- Lệ phí định giá: 2.000.000 đồng nguyên đơn chịu (đã thực hiện xong)

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được 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 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- ND;
- BD;
- NLQ;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thanh Duyên