

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 875/2020/DS-PT

Ngày: 15 - 9 - 2020

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà ở,
quyền sử dụng đất ở và đòi tài sản” .

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thủy

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Mai Xuân

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Gtham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/8, ngày 10/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Gxét xử phúc thẩm công khai và tuyên án ngày 15/9/2020 đối với vụ án dân sự thụ lý số 362/2020/DSPT ngày 13/7/2020 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 22/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Gbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5678/2020/QĐ-PT ngày 31/7/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 3959/2020/QĐPT ngày 20/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Ggiữa:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 331/1G/4 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền, nghĩa vụ L quan:

3.1. Bà Mai Thị N(chết ngày 30/7/2015)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ngân:

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 331/1G/ 4 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Thái Văn B, sinh năm 1958 (có mặt)

3.3. Ông Trần Quang T, sinh năm 1975 (vắng mặt).

3.4. Bà Thái Thảo T, sinh năm 1977 (vắng mặt).

3.5. Ông Thái Hoàng T, sinh năm 1982 (vắng mặt).

3.6. Bà Trần Triều Phương M, sinh năm 1985 (vắng mặt).

3.7. Bà Thái Bích T, sinh năm 1986 (vắng mặt).

3.8. Ông Thái Nhật T, sinh năm 1980 (vắng mặt).

3.9. Ông Thái Tài T, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 331/1G/4 Đường A, Phường B, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông Lê Minh T, sinh năm 1966

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 27/7/2005)

3.11. Bà Võ Thị Kim D, sinh năm 1979

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 25/10/2004).

3.12. Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.13. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1992 (vắng mặt).

3.14. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: 331/1G/4 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Ủy ban nhân dân Thành phố G(vắng mặt).

Địa chỉ: Số 86 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

***Theo đơn khởi kiện ngày 16/8/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Võ Thị Kim L trình bày:**

Mẹ của bà tên Nguyễn Thị S(Chết năm 1988) chung sống với cha bà tên Võ Văn R(Chết năm 2001) có hai con chung tên: Võ Thị Kim L, Võ Thị Kim D. Ngoài ra mẹ của bà có con riêng với đời chồng trước (ông Lê Minh T) tên Lê Minh T.

Lúc còn sống, mẹ của bà tên Nguyễn Thị Sđã mua căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Gtheo Quyết định đổi số nhà số 001/QĐ-UB ngày 12 tháng 01/2004 (Số cũ là 331/30 đường Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh), vào năm 1968 của bà Nguyễn Thị Đoan Trang, giá 100.000 đồng, có chính quyền chế độ cũ thị thực trong “Tờ bán đứt căn nhà ngày 09/11/1968”, diện tích căn nhà là 5x5m. Vị trí phía sau căn nhà số 331/1G/4 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Quyết định đổi số nhà số 510/QĐ-UB ngày 23/02/2004 (Số cũ là 331/30 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của bà Mai Thị N(bà ngoại của bà). Giấy tờ chủ quyền nhà mẹ bà nhờ cậu bà là ông Nguyễn Văn Hưng cất giữ dùm. Từ khi mua nhà, mẹ bà và các anh chị em bà sống tại căn nhà này đến năm 1988, mẹ bà sang Campuchia làm ăn và bệnh chết.

Năm 1992, bà ngoại của bà đề nghị bà và Võ Thị Kim D (là em của bà) dọn qua nhà 331/1G/4 Đường A, Phường B, Quận C để sống cùng bà ngoại cho đến nay. Năm 1993, vợ chồng người di là bà Nguyễn Thị T và ông Thái Văn B xin vào ở trong căn nhà của mẹ bà (số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C) và chiếm dụng luôn đến nay không trả.

Năm 1997, cậu của bà là ông Hưng chết, vợ của ông Hưng là bà Nguyễn Thị Mai D (Chết năm 2010) trả giấy tờ căn nhà 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C cho bà và bà đã xin hợp thức H chủ quyền năm 2002. Từ lúc mua cho đến lúc được cấp chủ quyền, căn nhà số 331/4G/4A1 Đường A vẫn như hiện nay không có thay đổi hiện trạng. Năm 2004, căn nhà 331/4G/4A1 Đường A của mẹ bà đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Gcấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 3338 ngày 08/4/2004 chủ sở hữu nhà và sử dụng đất mang tên cha mẹ bà là ông Võ Văn Rvà bà Nguyễn Thị Sdo bà Võ Thị Kim L đại diện thừa kế, diện tích là 35m². Nay chị em bà không có chỗ ở, đang ở nhờ nhà của bà ngoại là bà Mai Thị N nên bà yêu cầu gia đình bà T phải trả lại căn nhà 331/1G/4A1 Đường A cho chị em bà. Khi bà T và ông B cư ngụ trong nhà của bà có sử dụng phần diện tích là căn gác lửng bằng gỗ. Hiện tại phần diện tích xây dựng của ông B bà T không còn giá trị sử dụng vì xây dựng

quá lâu, hội đồng định giá cũng đã xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của gác gỗ dưới 50% giá trị sử dụng, nên giá trị sử dụng để định giá là không đồng. Do đó bà không có trách nhiệm phải bồi thường tiền xây dựng cho ông B và bà T.

Về phần diện tích căn nhà của mẹ bà chết để lại số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C vào năm 1977 bà N khai hai căn nhà diện tích căn nhà là 44m², năm 1999, bà N khai toàn bộ hai căn nhà là 52,66m² (Trong đơn khởi kiện của bà T diện tích toàn bộ khuôn viên hai nhà là 52,66 m²). Trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho ông H và bà N vào ngày 10/12/2003, căn nhà 331/30 (1 phần) Đường A, Phường B, Quận C, có diện tích là 25m². Trong giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Thành phố G cấp cho đại diện thừa kế của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S diện tích được công nhận là 35,3m². Điều này thể hiện phần diện tích được công nhận ngoài giấy mua bán với bà Trang không có L quan đến diện tích của bà Ngàn.

Bà T không có tranh chấp chia thừa kế trong vụ án nên bà cũng không có yêu cầu đối với việc tranh chấp di sản của bà N để lại.

Theo biên bản định giá ngày 28/9/2011 thì tổng giá trị nhà và đất của căn nhà đang tranh chấp tại số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố G là 792.823.100 đồng, bà L đồng ý với giá này và không yêu cầu định giá lại.

*** Bị đơn là bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện ngày 21/7/2004 và trình bày tại phiên tòa:**

Bà và bà N cùng đứng đơn khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu đối với phần nhà của bà L đang tranh chấp tại Tòa. Lý do:

Căn nhà 331/30 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố G là của mẹ bà là Mai Thị Nở tiền ra mua vào năm 1968 và để cho người chị là Nguyễn Thị S đứng tên giùm vì năm 1955 cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị Nùng làm công nhân nhà máy thuốc nên có mua căn nhà 331/30 Đường A, Phường B, Quận C của ông Nam Thân, diện tích 5m x 5m để cùng gia đình sinh sống tại đây (Giấy tờ đã bị thất lạc). Năm 1968, vì gia đình đông con cháu, chỗ ở chật hẹp nên mẹ của bà mua thêm 01 căn nhà số 331/44C Petrus Ký sau này đổi thành số 331/3G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C của bà Nguyễn Thị Đoan Trang (tự Hường), với diện tích 5m x 5m. Căn nhà này nằm ngay phía sau căn nhà cha mẹ bà đang ở, mục đích mua là để nơi rộng diện tích cho cả gia đình đủ ở sinh sống. Sau khi mua thêm căn nhà, mẹ bà đã cho đập tường sửa chữa lại thông thoáng thành một căn nhà với diện tích 5m x 10m = 50m², phía sau căn nhà xây 1 bếp, 1 nhà vệ sinh và sáp nhập thành một số nhà là 331/16

Petrus Ký và hàng tháng mẹ bà đóng tiền thuê đất. Sở dĩ mẹ của bà để bà Nguyễn Thị Slà con gái đứng tên là vì vào thời điểm này cha bà ông Nguyễn Văn H sinh năm 1922 có vợ nhỏ, nếu mẹ bà đứng tên ông H biết được sẽ tranh chấp tài sản (Trước đây ông đã bán 1 căn nhà số 331/28 Đường A 4m x 10m và mua lại căn nhà đang ở 5m x 5m). Bà Nguyễn Thị Schi là người đứng tên giữ, thực tế mọi giao dịch mua bán và giao tiền nhà đều do bà N trực tiếp thực hiện với bà Nguyễn Thị Đoan Trang và tiền mua nhà là của bà Ngàn. Hơn nữa do bà N không biết chữ nên để bà S đứng tên giữ. Từ khi đứng tên giữ năm 1968 cho đến khi bà S chết năm 1988 bà S không hề có tranh chấp sở hữu nhà với bà Ngàn. Toàn bộ thuê đất và kê khai nhà đất năm 1977, 1999 đều do bà N thực hiện. Vào thời điểm mua nhà năm 1968 bà S mới có 20 tuổi, không nghề nghiệp, không sống tại nhà, không có tên trong tờ khai gia đình chế độ cũ, chỉ sống nhờ vào sự nuôi dưỡng của cha mẹ thì không thể có tiền để mua căn nhà.

Tại Tòa, bà T đồng ý để bà L sở hữu căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C có diện tích 25m², diện tích còn lại là 10,3m² đề nghị giao cho bà và các con của ông Hưng sử dụng.

Ngoài ra, bà T và ông B yêu cầu bà L phải trả tiền sửa chữa nhà theo giá mà Công ty Kiểm định xây dựng Sài Gòn kiểm định là 44.013.000 đồng (thống nhất với số tiền trên).

Bà T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N không có yêu cầu Tòa tiếp tục giải quyết đơn khởi kiện của bà và bà Ngàn. Việc giải quyết chia thừa kế di sản của bà N sẽ yêu cầu giải quyết sau.

Theo biên bản định giá ngày 28/9/2011 thì tổng giá trị nhà và đất của căn nhà đang tranh chấp tại số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, TPHCM là 792.823.100 đồng, bà T đồng ý với giá này và không yêu cầu định giá lại.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:**

Ông Thái Văn B trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị T, ông thống nhất với lời khai của bà T, đồng ý trả nhà cho nguyên đơn theo diện tích 25m². Ông xác nhận căn nhà là của bà Mai Thị N là mẹ vợ ông. Từ khi ông kết hôn với bà T ông sống tại nhà này cho đến nay. Trong quá trình ở, vợ chồng ông làm căn gác gỗ và có sửa chữa 2 lần, ông đồng ý với kết quả định giá của Công ty Kiểm định Sài Gòn, tổng cộng 44.013.000 đồng, do thời gian đã lâu nên yêu cầu bồi thường số tiền tương đương 70%/ của 44.013.000 đồng, tính tròn là 30.000.000 đồng. Đây là tiền chung của vợ chồng ông dùng sửa chữa nhà để ở. Ông yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền sửa chữa nhà cho vợ chồng ông và yêu cầu bà L cắt phần diện tích 25m², diện tích còn lại 10,3m² giao cho

gia đình ông và những con ông Hưng cùng sử dụng, giao tiền và đất sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Theo biên bản định giá ngày 28/9/2011 thì tổng giá trị nhà và đất của căn nhà đang tranh chấp tại số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, TPHCM là 792.823.100 đồng, ông B đồng ý không yêu cầu định giá lại.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

- Ông Trần Quang T, bà Thái Thảo T, ông Thái Hoàng T, bà Trần Triều Phương M, bà Thái Bích T, ông Thái Nhật T, ông Thái Tài T thống nhất với phần trình bày của bà T và xin vắng mặt.

- Ông Lê Minh T, bà Võ Thị Kim D có bà Võ Thị Kim L đại diện trình bày như ý kiến của bà L đã trình bày.

- Ông Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Thanh P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Thanh P có biểu hiện bệnh tâm thần đang sống với bà T có bà T trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông Thái Văn B.

- Ủy ban nhân dân Thành phố Gđã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Do đó Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 22/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Gđã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Công nhận căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 35,3m² theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3338/SXD ngày 08/4/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp cho bà Võ Thị Kim L là đại diện thừa kế của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị Slà hợp pháp.

2. Bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Kim D và Lê Minh T có trách nhiệm hoàn tiền sửa chữa nhà cho bà Nguyễn Thị T và ông Thái Văn B là 15.400.000 (Mười lăm triệu, bốn trăm N đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Kim D và Lê Minh T trả diện tích 10,3m² của căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị T và ông Thái Văn B, ông Trần Quang T, bà Thái Thảo T, ông Thái Hoàng T, bà Trần Triều Phương M, bà Thái Bích T, ông Thái Nhật T, ông Thái Tài T, ông Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Thanh P giao trả căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố G cho bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Kim D và ông Lê Minh T.

4. Đình chỉ yêu cầu của bà Mai Thị N và bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp quyền sở hữu hai căn nhà 331/1G/4A1 và 331/1G/4 Đường A, Phường B, Quận C và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 06/5/2020, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị T và ông Thái Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Gphát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về thủ tục bắt đầu phiên tòa và tranh tụng tại phiên tòa.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự và người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Căn cứ “Tờ bán đứt căn nhà” ngày 09/11/1968, có cơ sở xác định căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố G là tài sản của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S . Hàng thừa kế theo pháp luật của ông R và bà S gồm có bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Kim D, ông Lê Minh T và bà Mai Thị Ngàn. Bà L đại diện cho các đồng thừa kế của ông R và bà S được Ủy ban nhân dân Thành phố G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3338/SXD ngày 08/4/2004. Bà Nguyễn Thị T và ông Thái Văn B cũng đồng ý để các đồng thừa kế của ông R và bà S sở hữu căn nhà có diện tích 25m² theo “Tờ bán đứt căn nhà” lập ngày 09/11/1968.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3144/03 ngày 10/12/2003 đối với căn nhà 331/1G/4 Đường A, Phường B, Quận C được Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho bà Ngàn, ông H, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3338/SXD ngày 08/4/2004 đối với căn nhà 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C cấp cho bà Võ Thị Kim L (đại diện thừa kế của bà S , ông R) cùng Bản mô tả mặt bằng hiện trạng tầng trệt và tầng 2 căn nhà 331/1G/4A1 Đường A, do Công ty kiểm định Sài Gòn lập có cơ sở xác định đây là hai căn nhà riêng biệt về pháp lý. Phía bà T cũng xác định ranh giữa hai căn nhà là phần ngăn giữa nhà 331/1G/4A1 và nhà 331/1G/4 đồng thời bà cũng thừa nhận khi bà L chưa tranh chấp phần nhà phía

sau thì bà N tự kê khai trong tờ khai tổng diện tích toàn bộ hai phần nhà vào năm 1977 là 44m², năm 1999 là 52,66m².

Trong đơn khởi kiện của bà T và bà N có yêu cầu tranh chấp diện tích toàn bộ khuôn viên hai nhà là 52,66 m². Bà N và ông Nguyễn Văn H được Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3144/03 ngày 10/12/20032003 (có trước việc cấp giấy chứng nhận cho bà L), đối với căn nhà số 331/1G/4 Đường A thể hiện diện tích là 25m², phần ghi chú của giấy chứng nhận nêu “Tổng diện tích xây dựng của ngôi nhà được ghi theo lời khai của chủ sở hữu nhà và sử dụng đất ở”. Như vậy phía bà N đã xác định diện tích căn nhà số 331/1G/4 Đường A chỉ có 25m². Ngoài ra, các bên đương sự đều thừa nhận hiện trạng nhà không thay đổi từ khi mua cho đến nay; vị trí trên giấy mua bán là 5m x 5m, không có sơ đồ, bản vẽ. Do đó việc bà T, ông B trình bày diện tích 10,3m² là của căn nhà 331/1G/4 Đường A và yêu cầu các đồng thừa kế của ông Rớt và bà S trả lại là không có cơ sở.

Căn cứ vào kết quả kiểm định công trình nhà ở số 331/1G/4A1 Đường A vào ngày 26/6/2007 của Công ty Kiểm định Sài Gòn và kết quả định giá tài sản ngày 14/11/2019 thì “giá trị của căn gác gỗ dưới 50% định giá là 0 đồng”.

Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà T và ông B, buộc các thừa kế của ông Rớt, bà S có trách nhiệm hoàn tiền sửa chữa nhà cho ông B, bà T ½ số tiền yêu cầu, tương đương 15.400.000 đồng là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thái Văn B; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 22/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Gphát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và ông Thái Văn B còn trong thời hạn luật định nên được xem xét chấp nhận.

[2] Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trần Quang T, bà Thái Thảo T, ông Thái Hoàng T, bà Trần Triều Phương M, bà Thái Bích T, ông Thái Tài T, ông Thái Nhật T, ông Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Thanh P và Ủy ban nhân dân Thành phố Gkhông có đơn xin xét xử vắng mặt và không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên căn cứ điểm b Khoản 2

Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[3] Về nội dung:

Căn cứ Tờ “Bán đứt căn nhà” ngày 09/11/1968, trước bạ tại Ty Trước bạ Sài Gòn ngày 17/02/1971, có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Đoan Trang có bán cho bà Nguyễn Thị Scăn nhà diện tích 5m x 5m, mang số 331/44C Petrus Ký, sau đổi thành số 331/30 Đường A và nay là số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C. Căn nhà nêu trên là tài sản chung của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S. Bà S chết năm 1988. Ông R chết năm 2001. Hàng thừa kế theo pháp luật của ông R và bà S gồm có bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Kim D, ông Lê Minh T và bà Mai Thị Ngân.

Ngày 08/4/2004, bà Võ Thị Kim L đại diện các thừa kế được được Ủy ban nhân dân Thành phố G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) số 3338/SXD.

Tại Tòa, bà T và ông B đồng ý để các đồng thừa kế của ông R và bà S sở hữu căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A có diện tích 25m² theo “Tờ bán đứt căn nhà” lập ngày 09/11/1968. Do đó yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn là bà T và những người cùng cư ngụ với bà T và ông B trả lại căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A cho nguyên đơn là có cơ sở.

Xét yêu cầu của bà T buộc các đồng thừa kế của ông R và bà S trả phần diện tích nhà 10,3m²:

Như trên đã nhận định, tại Tòa, bà T và ông B đồng ý để bà L sở hữu căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, có diện tích 25m² nhưng yêu cầu giao lại phần diện tích 10,3m² vì bà cho rằng nằm ngoài 25m² theo “Tờ bán đứt căn nhà” nêu trên. Bà N đã chết nên bà T và các con ông H được quyền sử dụng phần diện tích trả lại là 10,3m².

Xét lời khai của bà T thừa nhận khi bà L chưa tranh chấp phần nhà phía sau thì bà N tự kê khai trong tờ khai tổng diện tích toàn bộ hai phần nhà vào năm 1977 là 44m², năm 1999 là 52,66m². Bà Mai Thị N và ông Nguyễn Văn H được Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận số 3144/03 ngày 10/12/2003 đối với căn nhà số 331/1G/4 Đường A có diện tích là 25m², đóng lệ phí trước bạ là 25m². Bà T không chứng minh được diện tích 10,3m² mà Ủy ban nhân dân Thành phố G đã cấp Giấy chứng nhận cho đại diện thừa kế của bà S và ông R thuộc chủ quyền của bà N do bà N tạo lập.

Xét Giấy chứng nhận số 3144/03 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 10/12/2003 cho bà N, ông H cũng thể hiện rõ diện tích căn nhà 331/1G/4 là 25m², chiều dài các cạnh là 5m x 5m, phần ghi chú của Giấy chứng nhận có ghi

“Tổng diện tích xây dựng của ngôi nhà được ghi theo lời khai của chủ sở hữu nhà và sử dụng đất ở”, như vậy phía bà N đã xác định diện tích căn nhà 331/1G/4 Đường A chỉ có 25m². Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận hiện trạng nhà không thay đổi từ khi mua của bà Trang cho đến nay; vị trí trên giấy mua bán là 5m x 5m. Do đó việc bà T trình bày diện tích 10,3m² là của căn nhà 331/1G/4 Đường A là không có căn cứ.

Về xác định ranh giới giữa hai căn nhà:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận số 3144/03 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 10/12/2003 cho bà Ngân, ông H đối với căn nhà 331/1G/4 Đường A và Giấy chứng nhận số 3338/SXD do Ủy ban nhân dân Thành phố G cấp cho bà Võ Thị Kim L đại diện thừa kế của bà S, ông Rót đối với căn nhà 331/1G/4A1 Đường A cùng Bản mô tả mặt bằng hiện trạng tầng trệt và tầng 2 căn nhà 331/1G/4A1 Đường A thì có cơ sở xác định đây là hai căn nhà riêng biệt về pháp lý. Phía bà T cũng xác định ranh giới giữa hai căn nhà là phần ngăn giữa nhà 331/1G/4A1 và nhà 331/1G/4. Do đó tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà T cùng gia đình phải trả lại cho những người thừa kế của ông Rót, bà S do bà L đại diện căn nhà 331/1G/4A1 có diện tích và hiện trạng như trong Giấy chứng nhận số 3338/SXD do Ủy ban nhân dân Thành phố G cấp cho bà Võ Thị Kim L là có căn cứ.

Về yêu cầu bồi thường tiền xây dựng, sửa chữa nhà của ông B và bà T:

Căn cứ vào kết quả kiểm định công trình nhà ở số 331/1G/4A1 Đường A vào ngày 26/6/2007 do Công ty kiểm định Sài Gòn kiểm định, thì giá trị sửa chữa căn nhà trên là 44.013.000 đồng. Tại tòa án cấp phúc thẩm, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu các đồng thừa kế của ông Rót và bà S trả cho bà số tiền sửa chữa căn nhà 331/1G/4A1 Đường A là 30.809.100 đồng (tương ứng với 70% của số tiền 44.013.000 đồng).

Xét: Kết quả kiểm định xác định giá trị sửa chữa cải tạo công trình như sau: “Bà T cho biết đã tiến hành sửa chữa cải tạo nhà một số lần gồm: Xây hầm vệ sinh, nâng nền, thay tole lợp mái, làm gác..., giá trị chi phí sửa chữa là 44.013.000 đồng. Niên hạn sử dụng lớn hơn rất nhiều S với hạn sử dụng 20 năm theo quy định của nhà nước”.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 14/11/2019 kết luận “giá trị của căn gác gỗ dưới 50% định giá là 0 đồng”. Nhận thấy phần giá trị gác gỗ không còn giá trị sử dụng để tính bồi thường nhưng cần khấu hao giá trị sử dụng của các công trình bà T đã sửa chữa nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà T và ông B. Tuy nhiên do công trình đã xuống cấp nghiêm trọng nên Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp

nhận giá trị bồi thường được tính là $\frac{1}{2}/70\%$ số tiền theo ông B và bà T yêu cầu là 15.400.000 đồng là có căn cứ.

Từ phân tích trên, xét thấy việc bà T, ông B kháng cáo yêu cầu bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Kim D và ông Lê Minh T trả lại phần diện tích 10,3m² của căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, buộc các thừa kế của ông Rót, bà S có trách nhiệm hoàn tiền sửa chữa nhà cho ông B, bà T số tiền sửa chữa nhà theo giá mà Công ty Kiểm định xây dựng Sài Gòn kiểm định là 44.013.000 đồng là không có căn cứ, nghĩ nên bác yêu cầu kháng cáo của bà T và ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên do bà T, ông B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tổ tụng dân sự;

Căn cứ Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và ông Thái Văn B.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2020/DS-ST ngày 22/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố G

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 35,3m² theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3338/SXD ngày 08/4/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp cho bà Võ Thị Kim L là đại diện thừa kế của ông Võ Văn R và bà Nguyễn Thị S là hợp pháp.

- Bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Kim D và ông Lê Minh T có trách nhiệm hoàn tiền sửa chữa nhà cho bà Nguyễn Thị T và ông Thái Văn B là 15.400.000 (Mười lăm triệu, bốn trăm N đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Kim D và ông Lê Minh T trả lại diện tích 10,3m² của căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị T và ông Thái Văn B, ông Trần Quang T, bà Thái Thảo T, ông Thái Hoàng T, bà Trần Triều Phương M, bà Thái Bích T, ông Thái Nhật T, ông Thái Tài T, ông Nguyễn Tuấn A, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Thanh P giao trả căn nhà số 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Gcho bà Võ Thị Kim L, bà Võ Thị Kim D và ông Lê Minh T.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Mai Thị Nvà bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp quyền sở hữu hai căn nhà 331/1G/4A1 và 331/1G/4 Đường A, Phường B, Quận C và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà 331/1G/4A1 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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, 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền sửa chữa nhà phải trả là 770.000 đồng (B trăm B mươi N đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 50.000 đồng theo biên lai số 041818 ngày 04/10/2004 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C. Bà L còn phải nộp thêm là 720.000 đồng tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà T 2.000.000 đồng có ông Thái Văn B nộp thay bà theo biên lai số 004956 ngày 23/10/2009 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C.

Hoàn trả cho bà N tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.725.000 đồng theo biên lai số 000595 ngày 19/04/2006 của Chi cục thi hành án dân sự Quận C. Do bà N mất năm 2015, bà Nguyễn Thị T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N nên được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí của bà N nói trên.

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, 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị T và ông Thái Văn B.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận C;
- TAND Quận C;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bích Thủy