

Bản án số: 380/2020/DS-PT

Ngày 31 tháng 8 năm 2020

V/v: “*Tranh chấp chia tài sản chung*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THỊNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại THnh phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại THnh phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại THnh phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 390/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 263/2018/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2165/2020/QĐPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Các đồng nguyên đơn:

Ông Tất Tể H, sinh năm 1964; ông Quan Tể T, sinh năm 1965; ông Quan Tể Đ, sinh năm 1974. Cùng địa chỉ: Số 130/7 Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Quan Tể C, sinh năm 1971. Địa chỉ: 270/11 Minh Phụng, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Quan Mỹ B, sinh năm 1966. Địa chỉ: 19/51 Nghĩa Phục, Phường 6, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn: Ông Huỳnh Chí H, sinh năm 1972. Địa chỉ: 19/51 Nghĩa Phục, Phường 6, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Tài, Văn phòng luật sư Sài Gòn Việt-thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 86/5, Đường Hồ Biểu Chánh, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà Tô Thê L, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số 130/7, Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Phương D. Địa chỉ: 327 Gia Phú, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Huỳnh Văn Khôn, sinh năm 1963. Văn phòng luật sư Thiên Ý - thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 412, Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Quan Viễn M, sinh năm 1984; Bà Tô N, sinh năm 1978 và ông Tô Xây T1, sinh năm 1980. Cùng địa chỉ: Số 130/7, Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng C1, sinh năm 1984. Địa chỉ: 327 Gia Phú, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Cháu Tô Huệ L3, sinh năm 2009; cháu Tô Huệ M1, sinh năm 2011.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Xây T1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 130/7, Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Cháu Quan Lập P, sinh năm 2013.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Quan Viễn M, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 130/7, Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Bà Quan Gia L2, sinh năm 1981. Cư trú: Phần Lan.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Phương D. Địa chỉ: 327 Gia Phú, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ông Hou Tê H2, sinh năm 1950. Quốc tịch: Hoa Kỳ. Cư trú: 3653 LISBON CT, SANJOSE CA 95132 USA.

- Bà Quan Mỹ N1, sinh năm 1968. Cư trú: Canada.

- Bà Quan Mỹ L1, sinh năm 1968. Cư trú: Canada.

Người đại diện theo ủy quyền bà N1, bà L1: Ông Huỳnh Chí H, sinh năm 1972 (có mặt).

- Bà Lê Minh N2, sinh năm 1969; ông Quan Cẩm T3, sinh năm 1995; cháu Quan Bình T4, sinh năm 2003 (người đại diện theo pháp luật cháu Trí: Bà Lê Minh N2).

Đại diện theo ủy quyền của bà N2, ông Thanh: Ông Quan Tế C, sinh năm 1971. Địa chỉ: 270/11 Minh Phụng, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bà Chung Thu O, sinh năm 1981; cháu Quan Cẩm M2, sinh năm 2001; cháu Quan Bình P1, sinh năm 2008 (người đại diện theo pháp luật của cháu M2, cháu P1: Bà Chung Thu O) (vắng mặt).

- Bà Trương Thị N1, sinh năm 1971; cháu Tất Phụng S, sinh năm 2000; cháu Tất Cẩm K, sinh năm 2004 (người đại diện theo pháp luật của cháu S, cháu K: Bà Trương Thị N1).

Cùng địa chỉ: Số 130/7, Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Bà Chiến Kim L2, sinh năm 1986 và bà Lê Thị Tú T2, sinh năm 1986.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng C1, sinh năm 1984. Địa chỉ: 327 Gia Phú, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2013, của nguyên đơn ông Tất Tế H, ông Quan Tế T, ông Quan Tế Đ, ông Quan Tế C, bà Quan Mỹ B và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền cho các nguyên đơn là ông Huỳnh Chí H trình bày:

Nhà đất số 130/7 (số cũ 130/66) Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 130/7 Q), thuộc sở hữu của ông Tất N4 (chết năm 1984) và bà Quan H3 (chết năm 2009), do ông N4 và bà H3 mua của bà Trần Thị Cửa có xác nhận ngày 26/10/1966 của Quận trưởng Quận 5 và nhà được kê khai nhiều lần theo quy định của Nhà nước.

Lúc ông N4, bà H3 còn sống có cho ông Quan Tô H (là em trai bà H3) ở nhờ. Sau đó, ông H lấy vợ là bà Tô Thê L cũng về sinh sống tại đây.

Ông N4, bà H3 đã nhiều lần đòi lại nhà nhưng ông H, bà Liên không trả.

Các nguyên đơn yêu cầu:

I/ Công nhận căn nhà 130/7 Q thuộc quyền sở hữu của ông Tất N4 và bà Quan H3 – có các đồng thừa kế của ông Tất N4 và bà Quan H3 gồm:

- 1/ Ông Tất Tê H, sinh năm 1964
- 2/ Ông Quan Tê Thâm, sinh năm 1965
- 3/ Ông Quan Tê Đ, sinh năm 1974
- 4/ Ông Quan Tê C, sinh năm 1971

Địa chỉ: 270/11, Minh Phụng, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 5/ Bà Quan Mỹ B, sinh năm 1966
- 6/ Bà Quan Mỹ N1, sinh năm 1968
- 7/ Bà Quan Mỹ L1, sinh năm 1970

Cha mẹ ông Tất N4 chết trước ông Tất N4 (không rõ họ tên và không có giấy chứng tử)

Mẹ bà Quan H3 là bà Quan Phú A (chết năm 1981); cha là ông Trần X (chết năm 1990) – đều chết trước bà Quan H3;

Ông Tất N4 và bà Quan H3 không có con riêng, con nuôi nào khác.

II/ Yêu cầu bà Tô Thê L và toàn bộ những người đang cư trú tại căn nhà 130/7 Q phải trả lại 01 phần căn nhà trên (cụ thể là $23m^2$) diện tích này gia đình bà Tô Thê L đang sử dụng cho các đồng thừa kế của ông Tất N4 và bà Quan H3 trong thời gian 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Tô Thê L có đại diện ủy quyền trình bày:

Toàn bộ căn nhà 130/7 Q có diện tích khoảng $64m^2$ thuộc sở hữu của cha chồng bà Liên là ông Trần X (chết năm 1990) và bà Quách Phú A (chết năm 1981) mua của người Chà Và vào năm 1966.

Vào thời điểm 1966 thì căn nhà trên chỉ có ông Trần X và bà Quan Phú A, ông Quan Tê H cùng cư trú do thuê nH, đất của người Chà Và, sau đó thì ông Trần X và bà Quan Phú A mua nhà, còn ông Quan Tô H thì do trốn quân dịch nên cũng không thể làm giấy tờ mua bán nhà được. Do ông X, bà A là người Hoa không biết tiếng Việt nên nhờ con gái là bà Quan H3 thực hiện việc giao dịch mua bán nhà dùm cho ông X, bà A với người Chà Và. Bà Quan H3 lúc đó không có cư trú tại đây vì bà H3 đã theo chồng nên cũng không có hộ khẩu. Theo tờ khai gia đình năm 1973, chứng tỏ gia đình bà Tô Thê L đã cư trú tại căn nH từ trước cho đến nay.

Giấy tờ mua bán căn nhà trên hiện nay đã bị thất lạc, hiện nay gia đình bà L đang sử dụng một phần căn nhà trên với diện tích $23m^2$.

Ông X và bà A có 04 người con:

1/ Ông Quan Tô H (chết năm 2009) có vợ là bà Tô Thê L và 04 người con gồm:

Tô N.

Tô Xây T1.

Quan Gia L2 (hiện đang ở tại Phần Lan).

Quan Vĩnh Minh.

2/ Ông Hou Tô H4 (chết năm 19 tuổi – không có vợ, con)

3/ Ông Hou Tế H2 (hiện đang ở Mỹ)

4/ Bà Quan H3 (chết năm 2009)

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/12/2013 bị đơn bà Tô Thê L có đơn phản tố, bà L yêu cầu:

Chia tài sản chung căn nhà 130/7 Q cho các đồng thừa kế nêu trên của ông Trần X và bà Quan Phú A;

Đề nghị Tòa án cho các đồng thừa kế của ông Quan Tô H được nhận kỷ phần thừa kế là một phần căn nhà 130/7 Q, cụ thể là 23m², diện tích này gia đình bà Tô Thê L đang quản lý sử dụng.

Ngày 09/01/2018, bị đơn bà Tô Thê L có đơn rút yêu cầu phản tố và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu cho bị đơn ½ căn nhà với diện tích 42,5m² (phần nhà phía sau) và công nhận quyền sở hữu cho nguyên đơn ½ căn nh với diện tích 42,5m² (phần nhà phía trước) do nguồn gốc là của cha mẹ, nguyên đơn và bị đơn đều là anh em, có quá trình sử dụng lâu dài, hiện nay nhà cũng chứ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ai.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Quan Viễn M, bà Tô N, ông Tô Xây T1, trẻ Tô Huệ L3, trẻ Tô Huệ M (đại diện pháp luật của trẻ Huệ L3, Huệ M là ông Tô Xây T1), trẻ Quan Lập P (đại diện pháp luật của trẻ Lập P là ông Quan Viễn M), bà Quan Gia L2, bà Chiến Kim L2, bà Lê Thị Tú T2, có đại diện ủy quyền bà Hồ Thị Yến trình bày: Có ý kiến như bị đơn bà Tô Thê L trình bày, đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà L.

Bà Quan Mỹ N1 và bà Quan Mỹ L1 có đại diện ủy quyền là ông Huỳnh Chí H trình bày: Có ý kiến như nguyên đơn trình bày, đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Lê Minh N2, ông Quan Cẩm T3, trẻ Quan Bình T4 (đại diện pháp luật của trẻ Bình T4 là bà Lê Minh N2); bà Chung Thu O, trẻ Quan Cẩm M2, trẻ Quan Bình P1 (đại diện pháp luật của trẻ Cẩm M2, Bình P1 là bà Chung Thu O); bà Trương Thị N1, trẻ Tất Phụng S, trẻ Tất Cẩm K (đại diện pháp luật của trẻ Phụng S, Cẩm K là bà Trương Thị N1), trình bày: Có ý kiến như nguyên đơn trình bày, đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng:

Ông Lê Minh T3 trình bày: Ông là tổ trưởng tổ dân phố 14 có căn hộ số 130/7 Q. Trong căn hộ này có 02 hộ khẩu – 02 hộ sống chung: Hộ gia đình Quan H3 và các con cháu.

Trước đây khi thu tiền thuế nhà, đất hàng năm của các hộ dân đều do cán bộ Quản lý thuế phường trực tiếp thu. Tuy nhiên có một thời gian, không nhớ rõ năm nào thì có sự thay đổi cán bộ thuế nên Ủy ban nhân dân Phường 4 có nhờ Tổ dân phố đi thu thuế giùm theo danh sách. Riêng căn hộ 130/7 Q khi ông đến thu tiền thì hai bên hùn lại mỗi bên đóng $\frac{1}{2}$ số tiền thuế đất hàng năm. Ông chỉ thực hiện thu giùm 02 - 03 năm sau đó thì Ủy ban nhân dân Phường 4 trực tiếp thu nên ông không biết.

Bà Lâm Thị Y trình bày: Bà có lời khai như ông Lê Minh Thanh.

Ông Đào Cẩm T5 trình bày: Vào năm 1964, ông cùng mẹ thuê nhà sống tại 130/66 Q. Đến năm 1967, thì gia đình ông dọn tới nhà số 130/9 Q ở cho đến nay. Trường hợp căn nhà 130/7 Q kế bên nhà ông, lúc đó ông thường xuyên qua chơi thì bà Quan Phú A có nói bằng tiếng Hoa với ông (bà A không biết chữ Việt) là căn nhà 130/7 bà đã mua của người Chà Và vào năm 1966, bà cùng chồng là ông Trần X sinh sống cùng với con trai là Quan Tô H, vợ ông H và các con của ông H. Riêng bà Quan H3 đến năm 1969 thì ông mới thấy bà H3 cùng các con sống chung cùng với gia đình Quan Phú A (chồng bà H3 không có ở tại căn nhà trên). Ông khẳng định khu nhà từ 130/3 đến 130/11 Q có nguồn gốc đất của người Chà Và xây cất nhà sau đó họ đã bán lại cho những người Hoa đang thuê ở (bà Quan Phú A và chồng Trần X lúc đó thuê sau thì mua lại) tại thời điểm đó không có người Việt nào ở cùng. Ông xác định không biết bà Cửa là ai, vì ông ở đây từ năm 1964 không có người Việt nào tên là Cửa.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án có ý kiến như sau:

Nguyên đơn thống nhất với trình bày của bị đơn xác định ông Hou Tể H2; Quốc tịch: Hoa Kỳ; Cư trú tại 3653 LISBON CT, SANJOSE CA 95132 USA, là con riêng của ông Trần X và bà Hou Tcheng (không phải con của bà Quan Phú A). Đại diện các nguyên đơn đồng ý Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành ủy thác tư pháp cho ông Hou Tể H2 tại địa chỉ trên theo luật định.

Các đương sự thống nhất Kết quả thẩm định giá tài sản số 0400415 Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng, Thành phố Hồ Chí Minh là 3.602.092.000 đồng và không yêu cầu thẩm định giá lại căn nhà trên.

Chi phí tạm ứng cho việc đo vẽ là 8.678.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 3.602.092.000 đồng, nguyên đơn đã tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ.

Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho phía bị đơn, 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), gồm: xây dựng sửa chữa diện tích $23m^2 \times 3.750.000đ/m^2 = 86.250.000$ đồng (theo trị giá của Kết quả thẩm định giá tài sản số 0400415 Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng, Thành phố

Hồ Chí Minh); hỗ trợ di chuyển: 13.750.000 đồng; đồng hồ điện: 5.000.000 đồng; công sức giữ gìn chăm sóc một phần căn nhà (23m²): 95.000.000 đồng.

Đại diện bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và có ý kiến như sau:

Trong thời gian sinh sống trên phần đất và căn nhà trên ông Quan Tô H đã xin cấp Đồng hồ điện năm 1998, xin cấp Đồng hồ nước năm 1989. Như vậy, cho thấy ông Quan Tô H và vợ là bà Tô Thê L ở tại căn hộ trên từ năm 1956. Ông H bệnh chết năm 2009 vậy thực tế là ông H sinh sống ở phần phía sau căn nhà trên đã 53 năm. Sau khi ông H mất bà Tô Thê L vợ ông H tiếp tục sống ở phần đất phía sau căn nhà trên đến nay đã 43 năm liên tục.

Căn cứ Công văn số 3838 của Văn phòng Đăng kí đất đai ngày 04/09/2015 về việc đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin tài liệu lưu trữ; trích sao diên thổ ngày 26/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai số 59/TS-VPĐK; trích sao diên thổ ngày 26/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai số 60/TS-VPĐK đã nêu rõ nguồn gốc đất là của người Chà Và (Án Độ) trước năm 1975 hoàn toàn không có tên của bà Trần Thị Cửa mà chỉ có tên cô Huỳnh Đình Liên (độc thân) đứng hộ. Chứng tỏ bà Quan H3 đã ngụy tạo ra giấy bán nhà mà người bán là bà Trần Thị Cửa.

Căn cứ vào Bản kê khai nhà của năm 1977 thể hiện rõ nhà và đất nêu trên thuộc diện nhà vắng chủ (nhưng cho đến nay Nhà nước chưa xác lập quyền sở hữu vì nguyên đơn khi kê khai nhà vào năm 197 đã khai nhà mua bằng giấy tay và giấy tờ đã bị thất lạc); khi ông Quan Tô H còn sống đã khởi kiện, ngăn chặn liên tục về việc bà Quan H3 lén lút xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (thông báo về việc trả lại đơn khởi kiện ngày 11/04/2003 của Tòa án nhân dân Quận 11 lý do: Thời hiệu khởi kiện tranh chấp thừa kế đã hết).

Căn cứ vào bản tường trình của ông Lê Minh T3 là Tổ trưởng tổ dân phố 14 và bà L3 Thị Y là Tổ phó tổ dân phố 14 xác nhận nội dung: “Hng năm ông T3 và bà Y đều thu tiền thuế nhà đất căn hộ 130/7 Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T3 và bà Y xác nhận gia đình ông Quan Tô H đóng ½ số tiền thuế, các con bà Quan H3 sống ở phần diện tích nhà phía trước đóng ½ số tiền thuế theo biên lai” nhưng biên lai ghi tên Quan H3. Điều này chứng tỏ là trong thời gian gia đình ông Quan Tô H và bà Tô Thê L ở và sinh sống tại căn nhà và đất trên nên đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nhà, đất hàng năm cho địa phương. Hộ Quan Tô H vẫn đóng ½ số tiền theo biên lai thu thuế xuyên suốt thời gian qua.

Căn cứ vào chứng cứ lời khai của người hàng xóm là ông Đào Cẩm T5 và các tài liệu giấy tờ mua nhà 130/7 Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh và việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu của ông Đào Cẩm T5 (hồ sơ

tham khảo) thì toàn bộ khu đất, nhà từ số nhà 130/3 đến 130/11 của người Chà Và (Ấn Độ) xây cho thuê, chứ không phải là nhà của bà Quan H3 mua.

Vào thời điểm năm 2012 căn nhà đang ở xuống cấp trầm trọng và rất nguy hiểm nên bà Tô Thê L đã làm đơn xin sửa chữa phần nhà đang ở và được Ủy ban nhân dân Phường 4 kiểm tra đồng ý. Phía các con Quan H3 cũng không có ý kiến việc này.

Như vậy, có cơ sở xác định ông Quan Tô H cùng vợ là bà Tô Thê L sinh sống và ở tại trong căn nhà đất nêu trên hơn 43 năm liên tục, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế nhà, đất hàng năm và là người đứng tên, ký Hợp đồng cung cấp điện, cung cấp nước.

Do đó, bị đơn là bà Tô Thê L yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu cho bị đơn đối với $\frac{1}{2}$ căn nhà tranh chấp với diện tích 42,5 m² (phần nhà phía sau) do bà L có quá trình sử dụng lâu dài và nhà hiện nay cũng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ai.

Từ nội dung vụ án trên Bản án dân sự sơ thẩm số 263/2018/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 37; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 170, Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp Lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, Lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Áp dụng Điều 17 của Nghị quyết 01/2012/HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp Lệnh về án phí, Lệ phí Tòa án.

Áp dụng khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết 05/2012/HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công nhận căn nhà 130/7 Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của các đồng thừa kế của ông Tất N4 và bà Quan H3, gồm: Ông Tất Tế H, ông Quan Tế T, ông Quan Tế Đ, ông Quan Tế C, bà Quan Mỹ B, bà Quan Mỹ N1 và bà Quan Mỹ L1 (theo Họa đồ hiện trạng nhà được Phòng Quản lý đô thị Quận 11 thẩm định ngày 15/02/2015).

- Buộc bà Tô Thê L và toàn bộ những người đang cư trú tại căn nh 130/7 Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: Ông Quan Viễn M, bà Tô N, ông Tô Xây T1, trẻ Tô Huệ L3, trẻ Tô Huệ M (đại diện pháp luật của trẻ Huệ L3, Huệ M là ông Tô Xây T1), trẻ Quan Lập P (đại diện pháp luật của trẻ Lập P là ông Quan Viễn M), bà Quan Gia L2, bà Chiến Kim L2 và bà Lê Thị Tú T2

phải trả lại 01 phần căn nhà trên (diện tích mà gia đình bà Tô Thê L đang quản lý sử dụng – theo Họa đồ hiện trạng nhà được Phòng Quản lý đô thị Quận 11 thẩm định ngày 15/01/2015) cho các đồng thừa kế của ông Tất N4, bà Quan H3, gồm: Ông Tất Tế H, ông Quan Tế T, ông Quan Tế Đ, ông Quan Tế C, bà Quan Mỹ B, bà Quan Mỹ N1 và bà Quan Mỹ L1 trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Các đồng thừa kế của ông Tất N4, bà Quan H3, gồm: Ông Tất Tế H, ông Quan Tế T, ông Quan Tế Đ, ông Quan Tế C, bà Quan Mỹ B, bà Quan Mỹ N1 và bà Quan Mỹ L1 căn cứ bản án này có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại 130/7Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định chung của pháp luật. Trong trường hợp bà N1 và bà L1 không đủ điều kiện đứng tên đồng sở hữu nhà thì 07 đồng thừa kế của bà Quan H3 và ông Tất N4 tự thỏa thuận giải quyết chia giá trị kỷ phần thừa kế cho hai bà N1 và bà L1. Nếu không thỏa thuận được sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác (nếu có tranh chấp và yêu cầu).

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng thừa kế của ông Tất N4, bà Quan H3 hỗ trợ cho bị đơn bà Tô Thê L số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) ngay khi gia đình bà Tô Thê L giao trả phần nhà đang sử dụng cho các đồng thừa kế của ông Tất N4, bà Quan H3.

Kể từ ngày, bị đơn bà Tô Thê L có đơn yêu cầu thi hành án nếu các nguyên đơn không T3 toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tô Thê L về việc chia tài sản chung của ông Trần X và bà Quan Phú A cho các đồng thừa kế của ông Quan Tô H được nhận kỷ phần thừa kế là một phần căn nhà 130/7 Q, cụ thể là 23m² là phần diện tích mà gia đình bà Tô Thê L đang quản lý sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/3/2018 bà Tô Thê L (bị đơn trong vụ án) kháng cáo, bà L cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào tờ giấy tay mua bán nH vào ngày 26/10/1966 để công nhận quyền sử dụng đất căn nhà 130/7 Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền thừa kế của ông Tất N4, bà Quan H3 là không đúng (giấy bán nhà ngày 26/10/1966 là giấy giả) nên kháng cáo yêu cầu xét lại. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay là bà Lê Thị Phương D đại diện cho bà L cho rằng nếu Tòa không công nhận quyền sử dụng 43,1m² đất nêu trên cho bà L theo diện nhà vắng chủ thì yêu cầu công nhận phần đất

trên cho bà L, các con cháu bà L đang ở tại căn nhà trên, bà L sẽ trả lại giá trị đất cho các nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tô Thê L cho rằng nếu có việc bà Quan H3 mua nhà theo giấy tay năm 1966 mà chưa nộp thuế trước bạ thì không thể nói là nhà của bà H3. Do ông Quan Tô H sử dụng một phần căn nhà trên vào năm 1967 tiếp đó thì vợ con ông H sử dụng, Luật sư đề nghị công nhận nhà đất nêu trên cho bà L; đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện cho các đồng nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đồng nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị công nhận cho bà Liên, các con cháu bà L tiếp tục sử dụng nhà có diện tích 43,1m². Buộc bà L trách N4 trả lại giá trị đất cho các thừa kế của ông N4, bà H3.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của bà Tô Thê L kháng cáo làm trong hạn luật định, nên kháng cáo hợp L1.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

Theo các nguyên đơn: Ông Tất Tể H, ông Quan Tể T, ông Quan Tể Đ, ông Quan Tể C, bà Quan Mỹ B cho rằng căn nhà số 130/7 (số cũ 130/66) Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu của ông Tất N4 (chết 1984) và bà Quan H3 (chết 2009) theo giấy tờ ông N4, bà H3 mua của bà Trần Thị Cửa vào ngày 26/10/1966 có chứng nhận của Quận trưởng Quận 5 vào thời điểm trên.

Căn nhà trên sau khi mua thì ông N4, bà H3 sử dụng một phần căn nhà trước (sau này để lại cho các con của ông N4, bà H3 sử dụng) phần còn lại căn nhà sau thì để cho ông Quan Tô H là em của bà H3 sử dụng (hiện nay thì bà Tô Thê L vợ ông H và các con cháu của bà L đang quản lý, sử dụng).

Phía các nguyên đơn thì yêu cầu công nhận cả căn nhà trên là của ông N4, bà H3 để lại và yêu cầu bà Tô Thê L, các con cháu của bà L phải giao lại phần căn nhà sau mà trước đây ông N4, bà H3 cho ở nhờ.

Phía bà Tô Thê L và các con của bà L, ông H thì cho rằng căn nhà trên là của ông Trần X, bà Quan Phú A chết để lại cho 02 người con là Quan Tô H và Quan H3 ở chứ không phải của bà Quan H3 với ông Tất N4. Bà Tô Thê L có đơn phản tố đòi công nhận ¼ căn nhà trên cho ông Quan Tô H, ¼ cho bà Quan H3, sau đó thì rút yêu cầu phản tố, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Tô Thê L đòi chia ¼ diện tích nhà nêu trên bằng 23m² đất.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo giấy tờ có trong hồ sơ thì nguồn gốc căn nhà số 130/66 (nay là 130/7) Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của bà Trần Thị Cửa chuyển nhượng lại cho bà Quan H3 vào ngày 26/10/1996 có chứng thực của Quận trưởng Quận 5 vào thời điểm nêu trên và phù hợp với quá trình kê khai của bà H3 vào ngày 22/12/1977, 25/10/1999, nên án sơ thẩm công nhận quyền sở hữu căn nhà trên là của ông Tất N4, bà Quan H3 - nay công nhận quyền sở hữu căn nhà trên cho các con của ông N4, bà H3 là có căn cứ.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy căn nhà trên do bà Quan H3 mua vào năm 1966. Sau khi mua thì bà H3 cho ông Quan Tô H ở sử dụng một phần (căn nhà phía sau). Ông H, vợ con ông H ở sử dụng từ năm 1966 cho đến nay, hiện nay bà Tô Thê L, các con của bà Liên, ông H không có chỗ ở nào khác.

Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà L, các con cháu của bà L giao trả lại phần nhà mà bà L, các con cháu của bà L đã ở mấy chục năm là gây khó khăn cho bà Liên, các con cháu của bà L, nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà L, tiếp tục cho bà L, các con cháu bà L được tiếp tục sử dụng nhà như hiện trạng, buộc bà L, những người trong hộ bà L do bà L đại diện phải có trách N4 trả lại giá trị 43,1m² đất của căn nhà bằng 3.363.955.000đ (theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/07/097/BĐS-TPVI ngày 30/7/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư & Thẩm định giá Tiên Phong) cho các thừa kế của ông N4, bà H3 (không tính giá trị nhà vì nhà bà Tô Thê L xây dựng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tô Thê L cho rằng chưa rõ căn cứ để công nhận toàn bộ diện tích nhà đất trên là thuộc quyền sở hữu của ông N4, bà H3, mua nhà vào năm 1966 chưa nộp thuế trước bạ, chưa sang tên thì không thể coi là nhà của ông N4, bà H3, nên đề nghị công nhận phần nhà đất mà bà L đang ở cho bà L theo diện nhà không có chủ. Đề nghị này của Luật sư không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đồng nguyên đơn đề nghị buộc bị đơn phải trả lại đất. Xét ông Quan Tô H, bà L sử dụng phần đất nêu trên 47; 53 năm, bà L không có chỗ ở khác, nên chỉ buộc bà L trả lại giá trị đất cho các đồng nguyên đơn là hợp lý.

[3] Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn chỉ trả lại giá trị đất cho các đồng nguyên đơn. Đề nghị này phù hợp với nhận định trên nên được ghi nhận.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Tô Thê L.

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 37; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Pháp Lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, Lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Áp dụng Điều 17 của Nghị quyết 01/2012/HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp Lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn.

Công nhận căn nhà số 130/7 Q, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu của ông Tất N4 và bà Quan H3 (các thừa kế của ông Tất N4 và bà Quan H3) gồm: Ông Tất Tế H, ông Quan Tế T, ông Quan Tế Đ, ông Quan Tế C, bà Quan Mỹ B, bà Quan Mỹ N1, bà Quan Mỹ L1- được hưởng phần tài sản nêu trên.

Căn nhà trước có diện tích 41m² đất, các đồng thừa kế của ông Tất N4 và bà Quan H3 đang quản lý, sử dụng thì tiếp tục quản lý, sử dụng, nếu có yêu cầu chia thừa kế thì giải quyết thành 01 vụ án khác.

Phần căn nhà sau do bà Tô Thê L sử dụng có diện tích là 43,1m² theo Hợp đồng hiện trạng nhà phân chia ngày 20/12/2017 của Công ty TNHH thiết kế đo đạc xây dựng Phúc Lộc, theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/07/097/BDS-TPVI ngày 30/7/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư & Thẩm định giá Tiên Phong thì 43,1m² đất nêu trên có giá 3.363.955.000đ (Ba tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Cho bà Tô Thê L và những người trong hộ của bà Tô Thê L đang ở tại căn nhà nêu trên được tiếp tục sử dụng nhà – đất nêu trên. Buộc bà Tô Thê L và những người trong hộ của bà Tô Thê L do bà Tô Thê L đại diện có trách N4 trả lại giá trị 43,1m² đất cho các thừa kế của ông Tất N4 và bà Quan H3 gồm: Ông Tất Tế H, ông Quan Tế T, ông Quan Tế Đ, ông Quan Tế C, bà Quan Mỹ B, bà Quan Mỹ N1, bà Quan Mỹ L1 với số tiền 3.363.955.000đ (Ba tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Căn cứ vào quyết định này mà các đương sự kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên có nghĩa vụ thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về chi phí định giá lại tại cấp phúc thẩm là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) bà Tô Thê L phải chịu (bà L đã nộp, thanh toán xong).

Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tô Thê L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 27/3/2018, bà Tô Thê L nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0044059 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền này được hoàn lại cho bà Tô Thê L.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31/8/2020.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Tô Chánh Trung

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án (ĐTT-20b).

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

Tô Chánh Trung

