

Bản án số: 553/2020/DS-PT

Ngày: 22/06/2020

V/v Tranh chấp quyền sở hữu
nhà ở và quyền sử dụng đất ở,
tranh chấp đòi nhà và hủy Giấy chứng nhận

**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 Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Lê Thị Ngọc Hương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Chi - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Ông Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 22 tháng 06 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
245/2020/DSPT ngày 24 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sở hữu nhà
ở và quyền sử dụng đất ở, tranh chấp đòi nhà và hủy giấy chứng nhận”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 397/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án
nhân dân Quận 9 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2308/2020/QĐ-PT ngày
07 tháng 05 năm 2020 và ngày giờ mở lại phiên tòa được ấn định tại Quyết định
hoãn phiên tòa số 4848/QĐPT-DS ngày 26/05/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Lê H, sinh năm: 1965; Địa chỉ:
số 36/38 Nam Cao, tổ 2, khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành
phố Hồ Chí Minh (*Có mặt tại phiên tòa*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vương
Hoàng Nhất P – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, Văn
phòng Luật sư Trương Thị Hòa. (*Có mặt tại phiên tòa*)

2. *Bị đơn:* Ông Đào Phương N, sinh năm: 1954; Địa
chỉ: số 55/16 hẻm 55, khu phố Tân Lập, phường Đông Hòa, thành
phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Hứa Thị T, sinh năm: 1986; Địa chỉ: số 25/7 Đặng Văn Bi, khu phố 5, phường TT, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Thê – Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. *(Có mặt tại phiên tòa)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Bùi Thanh V - Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Văn phòng luật sư Vinh Phú -Thành phố Hồ Chí Minh *(Có mặt tại phiên tòa)*.

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

3.1 Bà Đinh Thị Ngọc A, sinh năm: 1973 *(Vắng mặt tại phiên tòa)*.

3.2 Bà Lê Đình H, sinh năm: 1990.

3.3 Trẻ Đinh Bảo N, sinh năm: 2006 có mẹ là người đại diện hợp pháp: Bà Đinh Thị Ngọc A.

Cùng địa chỉ: số 55/3, đường 100, tổ 6, khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Cùng vắng mặt tại phiên tòa)*

3.4 Bà Hoàng Thị Mai L, sinh năm: 1962.

Người đại diện hợp pháp của bà Hoàng Thị Mai L: Bà Hứa Thị T, sinh năm: 1986; đại diện tham gia tố tụng Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Thê – Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. *(Có mặt tại phiên tòa)*

3.5 Bà Phan Lê Thanh H, sinh năm: 1994. *(Có mặt tại phiên tòa)*

3.6 Bà Phan Lê Thanh Y, sinh năm: 1997. *(Có mặt tại phiên tòa)*

Cùng địa chỉ: số 36/38 đường Nam Cao, tổ 2, khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1961. *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

3.8 Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1964. *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

Cùng địa chỉ: số 55/16 đường 100, tổ 6, khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: số 2/304 Xa lộ Hà Nội, phường Hiệp Phú, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận C: Bà Võ Thị Ngọc D, sinh năm 1977, đại diện tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền số 537/UBND ngày 03/4/2014) *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

Người kháng cáo: Nguyên đơn - Ông Phan Lê H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn - ông Phan Lê H:

Ngày 20/12/2003, bà Đào Thị H (vợ ông Phan Lê H) có mua một căn nhà cấp 4, diện tích nhà đất là 44m² không số thuộc Tổ 6, ấp Tân Nhơn, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bằng giấy tờ viết tay của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị S. Sau khi mua nhà, bà Đào Thị H cho bà Đinh Thị Ngọc A thuê với giá 300.000đ/tháng.

Đến tháng 01/2005, bà Đào Thị H lâm bệnh nặng, ông Phan Lê H đi làm xa nên có nhờ ông Đào Phương N (là họ hàng với vợ ông) trông coi nhà và thu tiền thuê hàng tháng.

Tháng 5/2005, bà Đào Thị H chết, nguyên đơn đưa các con xuống nơi làm việc (tại Bến phà Mỹ Lợi, huyện Gò Công, tỉnh Tiền Giang) để chăm sóc.

Đến năm 2006, nguyên đơn quay về hỏi thì được biết bị đơn đã mua lại căn nhà của vợ ông từ tháng 10/2004.

Nguyên đơn cho rằng việc mua bán căn nhà giữa vợ ông và bị đơn là không có thật và trái với pháp luật vì căn nhà là tài sản chung của vợ chồng, ông không biết việc vợ ông bán nhà cho bị đơn. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu:

- Bị đơn phải trả lại nhà, đất không số thuộc Tổ 6, ấp Tân Nhơn, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nay mang số 55/4 đường 100 Tổ 6, Khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 23 - tờ bản đồ 52 (BĐĐC 2003).

- Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 057/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho vợ chồng ông Đào Phương N, bà Hoàng Thị Mai L ngày 05/11/2009 và yêu cầu bị đơn trả lại tiền thuê nhà từ năm 2005 đến nay.

Bị đơn ông Đào Phương N trình bày:

Vợ chồng ông Đào Phương N và bà Hoàng Thị Mai L đã mua căn nhà cấp 4, có diện tích 44m² của bà Đào Thị H là vợ ông Phan Lê H với giá 150.000.000đ. Hai bên có lập giấy viết tay vào ngày 25/10/2004 và ghi là căn nhà số 230, Tổ 6, ấp Tân Nhơn, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay là nhà số 55/4 đường 100, tổ 6, khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 513 - tờ bản đồ 32 (TL2003).

Tại thời điểm mua, căn nhà chưa có sổ nhà và chưa được cấp Giấy chứng nhận về quyền sở hữu theo quy định. Bà Đào Thị H là người trực tiếp đưa vợ chồng bị đơn đến nhận nhà, lúc đó có bà Đinh Thị Ngọc A là người đang thuê căn nhà chứng kiến việc bà Đào Thị H bàn giao nhà cho ông Đào Phương N, đồng thời bà Đào Thị H thông báo cho bà Đinh Thị Ngọc A biết căn nhà đã

được bán cho ông Đào Phương N, sau này việc thuê nhà như thế nào thì bà Đinh Thị Ngọc A làm việc với ông Đào Phương N.

Sau khi nhận nhà, ông Đào Phương N tiếp tục cho bà Đinh Thị Ngọc A thuê ở và hai bên có làm hợp đồng thuê nhà từ tháng 11/2004 cho đến nay, hoàn toàn không có việc bà Đào Thị H hay ông Phan Lê H nhờ ông Đào Phương N trông nhà giúp.

Trong quá trình sử dụng nhà, ông Đào Phương N đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đóng góp tại địa phương, năm 2008 làm thủ tục xin cấp đổi sổ nhà và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định. Đến tháng 11/2009 Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng bị đơn.

Bị đơn cho rằng ông đã thực hiện quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp, theo đúng quy định của pháp luật. Trong suốt thời gian dài bị đơn là người quản lý, sử dụng và cho thuê căn nhà từ lúc bà Đào Thị H còn sống đã không có ý kiến gì, sau khi bà Đào Thị H chết, ông Phan Lê H biết nhưng cũng không có ý kiến, khiếu nại hay tranh chấp gì cho đến khi bị đơn được cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì ông Phan Lê H nộp đơn khởi kiện. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Mai Lan trình bày:

Vợ chồng bà mua căn nhà số 230, Tổ 6, ấp Tân Nhơn, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, từ bà Đào Thị H (vợ ông Phan Lê H) với số tiền 150.000.000đ. Thực tế, bà L và bà H lúc đó là hàng xóm với nhau và cùng làm công việc mua, bán nhà đất kiếm lời.

Do lúc đó bà H cần tiền chữa trị bệnh ung thư, và cũng do trước đó, bà H có mượn bà L số tiền 150.000.000đ nên muốn bán căn nhà trên cho bà L để cản trừ khoản nợ này, vì vậy khi bán nhà hai bên không làm giấy giao nhận số tiền 150.000.000đ. Thời điểm đó ông H đi làm xa, bà H mua nhà với mục đích bán lại kiếm lời nên trong giấy mua nhà cũng chỉ có bà H mua và bà H tự bán. Thực tế căn nhà nêu trên bà H mượn tiền bà L để mua và chờ có lời sẽ bán và trả lại tiền cho bà L nhưng việc mua bán nhà đất không thuận lợi nên bà H mới bán lại căn nhà này cho vợ chồng bà L để cản trừ nợ.

Lúc bà H giao nhà cho vợ chồng bà L, có bà A là người đang thuê nhà chứng kiến. Sau khi nhận nhà, bà L tiếp tục cho bà A thuê đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Vợ chồng bà đã làm các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà đất tại khu dân cư và thuê dịch vụ làm thủ tục xin cấp sổ nhà, xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định. Bà L không hiểu sao từ năm 2010 ông Phan Lê H lại khởi kiện đòi nhà, bà không đồng ý với yêu cầu của ông Hưng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Ngọc A trình bày:

Bà Đào Thị H cho bà A thuê căn nhà số 230, tổ 6, ấp Tân Nhơn, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay là nhà, đất có số 55/4 đường 100, tổ 6, khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà trả tiền thuê nhà cho bà H được khoảng 3 đến 4 tháng thì vào cuối tháng 10/2004 bà H đưa vợ chồng ông Đào Phương N đến nói là nhà đã bán cho ông N, bà L nên việc thuê nhà từ nay làm việc với ông N, bà L, do vậy đến tháng 11/2004 bà A bắt đầu ký hợp đồng thuê nhà với ông N, bà L và ở cho đến nay. Trong quá trình thuê nhà hai bên có nhiều lần thay đổi giá tiền thuê và giá thuê hiện nay là 600.000 đồng/tháng.

Trong quá trình sử dụng căn nhà, bà không đăng ký tạm trú, không sửa chữa tôn tạo gì nên trong việc tranh chấp giữa các bên, bà A không có ý kiến gì. Bà A xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, ông N Thanh H cùng có ý kiến trình bày: bà S, ông H xác nhận có bán cho bà Đào Thị H căn nhà không số hẻm 55 Đường 100, tổ 6, khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 20/12/2003, ngoài ra không bán cho ai khác. Đồng thời xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Lê Thanh H, bà Phan Lê Thanh Y cùng có ý kiến trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Phan Lê H, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận C có bà Võ Thị Ngọc D đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Về nguồn gốc nhà, đất 55/4 Đường 100, tổ 6, khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 513 - tờ bản đồ 32 (TL2003) do ông Nguyễn Văn N sử dụng từ trước năm 1975.

Năm 1999, ông N chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Nguyễn Thị S và bà S chuyển nhượng lại cho ông N ở ổn định từ năm 2004 đến nay. Diện tích nhà, đất được công nhận là 39,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 057/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho vợ chồng ông Đào Phương N, bà Hoàng Thị Mai Lan ngày 05/11/2009.

Bà D xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án

Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại bản án dân sự sơ thẩm số 397/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 như sau:

“Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Lê H về việc buộc vợ chồng ông Đào Phương N, bà Hoàng Thị Mai L trả nhà, đất số 55/4 đường 100, tổ 6 khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 513 - tờ bản đồ 32(TL2003), trả tiền thuê nhà và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 057/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho vợ chồng ông Đào Phương N, bà Hoàng Thị Mai L ngày 05/11/2009”.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/10/2019, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm do nguyên đơn không đồng tình với quyết định sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Phan Lê H trình bày:

Năm 2003 vợ ông là bà Đào Thị H có mua căn nhà của ông H, bà S. Lúc mua nhà, tuy vợ ông đứng tên mua nhưng có sự đồng thuận của ông và mua bằng tiền chung của vợ chồng. Tuy nhiên, ông không hề biết về việc bán nhà. Khi vợ ông còn sống, vợ ông cho bà A thuê nhà, ông có biết. Nhưng khi vợ ông mất, do ông bận công việc làm ăn nên không quan tâm được nhà đất cũng như việc cho thuê nhà. Sau đó khoảng mấy tháng sau ông có lên thành phố và hỏi bà A thì bà A có nói trả tiền cho ông N. Ông có hỏi nhưng ông N không đưa tiền thuê nhà. Đến khi nghe ông N hợp thức hóa chủ quyền nhà (năm 2008) thì ông không đồng ý vì đây là nhà của vợ chồng. Nhà này không phải ông N mua vì ông N thừa nhận tại tòa sơ thẩm là không mua nhà mà là nợ vay. Ông khẳng định vợ chồng ông không vay nợ ông N, do vậy cũng không thể có việc cần nhà trừ nợ hay là mua bán nhà. Ông N và bà L chỉ là hàng xóm với vợ ông, không có quan hệ họ hàng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm tranh luận: Bản án sơ thẩm có nhiều điểm sai sót cần được xem xét lại, cụ thể: Nguyên đơn có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận nhưng Tòa án cấp quận, huyện thụ lý giải quyết là sai thẩm quyền; việc đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, cụ thể: căn nhà tranh chấp là tài sản chung vợ chồng của nguyên đơn nhưng một mình vợ định đoạt mua bán là không hợp pháp, khi xem xét kết luận giám định chữ ký của bà Đào Thị H trên giấy bán nhà, Tòa án chỉ xét một kết luận và bỏ qua kết luận giám định trước đó, Tòa án cấp sơ thẩm cũng dựa vào lời khai làm chứng của em bà L nên không khách quan. Vì những lý do đó nên đề nghị hủy án, nếu không đề nghị xem xét tình tiết là khi bà H mất ông H phải đi làm ăn xa kiếm tiền lo cho gia đình, rất khó khăn nên phải nhờ hàng xóm là ông N trông giữ nhà dùm, sau đó khi ông Hưng quay về và nghe nói ông N mua nhà từ bà H, ông H không đồng ý nên đã tranh chấp quyền sở hữu từ năm 2008, trước khi ông N xin cấp Giấy chứng nhận. Theo hồ sơ hợp thức hóa nhà thể hiện bà S bán nhà cho ông N nhưng lời trình bày của ông N tại tòa tường trình thì ông N mua lại nhà từ bà Hoa. Theo lời khai của bà S thì bà S chỉ bán nhà cho bà H, không bán cho ai khác. Như vậy việc ông N khai hồ sơ xin hợp thức hóa nhà là mua từ bà S là không đúng. Vậy hồ sơ nhà đất có dấu hiệu giả mạo và Ủy ban cấp giấy chứng nhận cho ông N khi ông H đã có tranh chấp quyền sở hữu là không đúng quy định. Đề nghị hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ cho tòa án thành phố giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Trường hợp bản án sơ thẩm xét xử đúng thẩm quyền thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Đào Phương N và bà Hoàng Thị Mai L do bà Hứa Thị T đại diện trình bày:

Ông N, bà L và bà H là hàng xóm, có quan hệ vay mượn tiền từ trước. Bà H vay tiền 150.000.000đ để mua nhà nhưng không làm giấy tờ và không thỏa thuận lãi. Khi bà H lâm bệnh, bà H muốn trả lại khoản nợ này nên đã làm giấy bán nhà cho ông N và dẫn vợ chồng ông N qua bàn giao nhà và nói với bà A thuê nhà là đã bán lại nhà cho ông N nên từ nay bà A liên hệ với ông N. Tháng 11/2004 bà A đã trả tiền thuê nhà cho ông N liên tục tới nay. Ông N cũng đóng góp các nghĩa vụ nhà, đất tại địa phương theo quy định và xin cấp sổ nhà, xin cấp chủ quyền nhà. Hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà có bà con khu phố xác nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm tranh luận: Bà H bán nhà cho ông N có làm giấy tay và bàn giao nhà có bà A chứng kiến. Ông N cho bà A thuê nhà và có thu tiền thuê nhà từ đó đến nay. Ông N xin cấp chủ quyền nhà cũng làm theo đúng trình tự thủ tục, có lấy ý kiến của khu dân cư và được sự đồng thuận của dân cư xung quanh, thể hiện khi làm thủ tục xin cấp chủ quyền không có tranh chấp như Luật sư bảo vệ của ông Hưng trình bày. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị bác kháng cáo.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phan Lê Thanh H và Phan Lê Thanh H trình bày ý kiến: Đồng ý với ý kiến của cha mình là nguyên đơn Phan Lê H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Vị Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Căn nhà không số bà H nhận chuyển nhượng từ bà S, ông H có cơ sở để xác định nay là căn nhà mang số 55/4 Đường 100, Tô 6 Khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N quản lý sử dụng căn nhà trên vào mục đích cho bà A thuê, có thu tiền cho thuê nhà là có cơ sở. Ông N cũng đóng các nghĩa vụ liên quan đến nhà đất trên với địa phương là có cơ sở. Ngược lại, phía ông H không có giấy tờ, chứng từ gì thể hiện ông H nhờ ông N trong coi nhà giúp ông H. Từ những yếu tố trên, nhận thấy kháng cáo của ông H là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng cáo của ông Phan Lê H trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm dù đã được Tòa án triệu tập, niêm yết hợp lệ lần thứ hai, căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

Về ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị xem xét lại thẩm quyền giải quyết vụ án, nhận thấy: Nguyên đơn khởi kiện ngày 10/12/2010 yêu cầu tranh chấp đòi nhà và đòi tiền thuê nhà (BL.151-153). Ngày 08/05/2017 nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận theo hồ sơ gốc số 057/2009/UB-GCN do Ủy ban nhân dân Quận C đã cấp cho ông Đào Phương N.

Căn cứ Khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Điều 2 Phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 04/07/2017, Tòa án cấp huyện có thẩm quyền tiếp tục giải quyết các vụ án tranh chấp dân sự thụ lý trước ngày 01/07/2016 và có phát sinh yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sau ngày 01/07/2016, do vậy Tòa án nhân dân Quận 9 tiếp tục giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận theo yêu cầu của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Về ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót chứng cứ quan trọng là kết luận giám định ngày 31/10/2011 (BL.277-278). Nhận thấy quá trình điều tra Tòa án cấp sơ thẩm đã 03 lần thực hiện trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà Đào Thị H tại giấy bán nhà ngày 25/10/2004 so sánh với nhiều mục tài liệu được cho là có chữ ký và viết của bà Đào Thị H. Tại Kết luận giám định ngày 08/07/2011 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận “*chưa đủ cơ sở để kết luận*”. Sau khi trưng cầu giám định lại tại Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Kết luận giám định số 3556/C54B ngày 31/10/2011 kết luận chữ ký chữ viết tại mẫu cần giám định với các tài liệu mẫu cần so sánh là “*không phải do cùng một người ký và viết ra*”. Sau khi được trưng cầu giám định lại, Viện Khoa học Hình sự thuộc Tổng cục Cảnh sát đã kết luận tại Kết luận số 81/C54-P5 ngày 27/03/2015 như sau: *Không đủ cơ sở kết luận chữ ký và các chữ Đào Thị H trên tài liệu cần giám định với các tài liệu mẫu có phải do cùng một người ký và viết ra hay không.*

Xét thấy: Tại bản án sơ thẩm trang 6 phần [4] nêu nhận định “*Các kết luận giám định cũng không có cơ sở xác định có phải chữ ký của bà H hay không nhưng việc ông Đào Phương N đã quản lý, sử dụng căn nhà từ tháng 10 năm 2004 là có thật*”, thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm không dựa vào các kết luận

giám định để kết luận về tính thật/giả của giấy bán nhà ngày 25/10/2004. Do các kết luận giám định được thực hiện bởi nhiều cấp giám định và ở cấp độ cao nhất là Viện Khoa học Hình sự thuộc Tổng cục Cảnh sát đã không thể xác định được có phải bà Đào Thị H ký và viết tên trên mẫu giám định hay không, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào các kết luận giám định để đánh giá chứng cứ là đúng. Ý kiến bảo vệ của Luật sư nêu là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Về việc nguyên đơn tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do cho rằng: nhà đất tại số 55/4 Đường 100, Tổ 6 Khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc tài sản chung vợ chồng với bà Đào Thị Hoa, bà H và ông H không vay mượn tiền của ông N bà L nên không thể có việc bán nhà hay gán nhà trả nợ như ông N trình bày.

Xét thấy, suốt quá trình giải quyết vụ án từ sơ thẩm đến phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Ông H cho rằng không thể có việc bà H bán nhà cho ông N, bà L nhưng sau khi bà H chết, ông H nói mình là gà trống nuôi con rất khó khăn nên phải đi làm ăn xa nhưng lại tỏ ra không hề quan tâm đến tài sản của mình là căn nhà, cũng không quan tâm đến khoản tiền cho thuê nhà ổn định từ người thuê nhà là bà A. Ông H cho rằng mình nhờ ông N trông coi nhà nhưng không có giấy tờ thỏa thuận với ông N, cũng không gặp bà A để thông báo là mình nhờ ông N trông coi hộ và để yêu cầu bà A trả tiền thuê nhà cho mình hay giao tạm về ông N. Sau khi bà H chết vài tháng, theo lời trình bày của ông H tại phiên tòa phúc thẩm thì ông H có gặp và hỏi bà A về tiền thuê nhà, bà A nói là trả cho ông N và ông N không đưa tiền cho thuê nhà cho ông H, nhưng ông H không có động thái quyết liệt của chủ sở hữu bảo vệ quyền lợi của mình, ông H không yêu cầu ông N trả tiền cho mình và ngừng thu tiền của bà A hoặc yêu cầu bà A trả tiền cho mình. Theo Luật sư của nguyên đơn thì đến năm 2008 ông H bắt đầu tranh chấp với ông N (Theo hồ sơ thể hiện thì bắt đầu tranh chấp từ năm 2010), như vậy, từ cuối năm 2005 đến năm 2008, hơn 3 năm sau khi vợ mất ông H mới cho rằng mình có tranh chấp với ông N dù chính ông H trình bày là vài tháng sau khi vợ mất (bà H chết tháng 5/2005) ông H đã biết bà A trả tiền thuê nhà cho ông N và ông N không đưa khoản tiền này cho ông H.

Ông H cho rằng nhà là tài sản chung của vợ chồng và không có việc bà H bán nhà cho ông N, nhưng ông N có hợp đồng thuê nhà và thu tiền nhà của bà A từ tháng 11/2015 – thời gian này bà Hoa còn sống nhưng không có ý kiến gì. Sau khi bà H chết (tháng 5/2015) cho đến nhiều năm sau, suốt khoảng thời gian dài ông H không quan tâm đến nhà đất trên, không đến thăm nom căn nhà và xem tình hình người thuê nhà, không làm giấy tờ thủ tục xin cấp sổ nhà, cấp quyền sở hữu, cũng không đóng góp bất kỳ khoản thu liên quan đến nhà đất trên của chính quyền địa phương.

Do vậy, không có căn cứ để xác định nhà đất trên thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn như nguyên đơn yêu cầu.

Do nhà đất trên không thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu đòi giao lại nhà đất trên và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đào Phương N và bà Hoàng Thị Mai L ngày 05/11/2009.

Như vậy, kháng cáo của ông Phan Lê H là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Lê H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo phát sinh hiệu lực pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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 Phan Lê H: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 397/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận C - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Lê H về việc buộc vợ chồng ông Đào Phương N, bà Hoàng Thị Mai L trả nhà, đất thuộc thửa đất số 513 – tờ bản đồ 32 (TL2003) tại địa chỉ số 55/4 Đường 100, Tổ 6 khu phố 1, phường TP, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả tiền thuê nhà và yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 057/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho vợ chồng ông Đào Phương N, bà Hoàng Thị Mai L ngày 05/11/2009.

1.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Lê H phải nộp là 34.947.839đ (Ba mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi bảy ngàn tám trăm ba mươi chín đồng), được vào trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.325.000đ (Bảy triệu ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí số AE/2010/02057 ngày 16/12/2010 và số AA2016/0002737 ngày 08/05/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H còn phải nộp số tiền là

27.622.839đ (Hai mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi hai ngàn, tám trăm ba mươi chín đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0026740 ngày 01/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

THẨM

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP HCM;
- Tòa án nhân dân Quận C;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận C;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

TM. HỘI ĐỒNG PHỤC

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thanh Hiền