

Bản án số: 383/2021/DS-PT

Ngày: 15/4/2021

V/v tranh chấp đòi tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Đức

Bà Trịnh Thị Ánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 15/4/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2021/TLPT-DS ngày 23/02/2021 về việc: “Tranh chấp đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 502/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 51/2020/QĐ-SCBSBA ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1249/2021/QĐPT-DS ngày 25/3/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Anh T**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 452 ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Diệp Bảo Ng**, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 83/67 đường N, Phường J, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 021900, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2019 do Văn phòng Công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Minh C**, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 305X đường V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1963.

3.2/ Ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1986.

3.3/ Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số 296X/1 V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà D, ông L, ông T: Ông **Nguyễn Minh C**, sinh năm 1960 (Có mặt).*

Địa chỉ: Số 305X đường V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Là người đại diện theo ủy quyền. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 00011091, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2018 do Văn phòng Công chứng V, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận)

4. *Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Minh C (Có mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Anh T có ông Diệp Bảo Ng làm người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn nhà số 153 đường Âu Dương Lâm, Phường 2, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh do ông bà nội để lại cho cha ông là ông Nguyễn Văn H. Ông Hai chết lập di chúc để lại cho bà Võ Thị Ng. Năm 2016, bà Nguyễn đã tặng cho nhà đất này cho ông Nguyễn Anh T. Ông T hiện là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01805 ngày 14/3/2014 do Ủy ban nhân dân Quận J cấp cho bà Võ Thị Ng, cập nhật biến động cho ông Nguyễn Anh T vào ngày 31/5/2016. Hiện tại ông Nguyễn Minh C cùng vợ là bà Nguyễn Thị D, con là Nguyễn Minh L và Nguyễn Minh T đang cư trú tại căn nhà trên. Ông T yêu cầu gia đình ông Trả lại nhà cho ông. Ông T đề nghị hỗ trợ cho bị đơn một căn hộ hoặc một căn nhà trị giá 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng nếu ông C giao trả lại nhà cho ông T. Quá trình giải quyết do ông C không đồng ý với đề nghị trên nên ông T yêu cầu ông C, bà D, ông L và ông T giao trả lại căn nhà số 153 đường Âu Dương Lâm, Phường 2, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật mà không hỗ trợ bất cứ khoản nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Minh C trình bày: Căn nhà số 153 đường Âu Dương Lâm, Phường 2, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh do ông bà nội của ông là ông Nguyễn Tấn Phát và bà Nguyễn Thị Lưu để lại. Năm 2002 cha ông là ông Nguyễn Văn H, ông C cùng vợ và các con là bà D, ông T và ông L về sinh sống tại đây. Từ khi về sống tại căn nhà này đến nay ông đều thực hiện nghĩa vụ đóng thuế hàng năm đối với Nhà nước, ngoài ra ông không ký bất cứ loại giấy tờ gì về nhà đất đối với nhà ở và đất ở tại địa chỉ số 153 đường Âu Dương Lâm, Phường 2, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C cùng vợ và hai con đã cư trú ổn định tại đây nên không đồng ý giao trả căn nhà số 153 đường Âu Dương Lâm, Phường 2, Quận J cho ông Nguyễn Anh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Minh L, ông Nguyễn Minh T trình bày: Thống nhất như lời trình bày của ông Cường.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 502/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 51/2020/QĐ-SCBSBA ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T.

Buộc ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Minh L và ông Nguyễn Minh T trả lại cho ông Nguyễn Anh T nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 153 đường Âu Dương Lân, Phường 2, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 39 tờ bản đồ số 22, sổ vào sổ cấp GCN CH01805 do Ủy ban nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Võ Thị Ng, sinh năm 1938 vào ngày 14/3/2014, cập nhật biến động cho ông Nguyễn Anh T vào ngày 31/5/2016 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 06/2/2020 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 30/12/2020 (dấu bưu điện ngày 04/01/2021), bị đơn ông Nguyễn Minh C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Minh C trình bày: Căn nhà 153 Âu Dương Lân, Phường 2, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông bà nội của ông để lại cho ông là cháu nội đích tôn để thờ cúng. Ông C và gia đình đã sinh sống tại đây từ năm 2002, có đăng ký hộ khẩu thường trú và làm đầy đủ nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Trong quá trình ở gia đình ông đã tu bổ, sửa chữa lại căn nhà với số tiền bằng 1/3 giá trị của căn nhà. Do căn nhà này để thờ cúng nên ông không đồng ý trả nhà cho ông Nguyễn Anh T. Ông C không biết hiện nay căn nhà tranh chấp có giá là bao nhiêu nhưng căn nhà kế bên nhà ông có diện tích tương đương và được xây dựng cao tầng hơn thì chủ nhà bán được với giá 3.500.000.000 (Ba tỷ năm trăm triệu) đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T có ông Diệp Bảo Ng làm người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc buộc ông C và gia đình trả lại nhà cho ông T. Do ông T và ông C là anh em nên để tạo điều kiện về chỗ ở cũng như trả công sức mà gia đình ông C đã bỏ ra tu bổ, sửa chữa, giữ gìn nhà cửa ông T đồng ý hỗ trợ cho gia đình ông C số tiền là 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng và cho lưu cư thêm 06 tháng, hạn chót giao nhà là ngày 15/10/2021.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định căn nhà số 153 đường Âu Dương Lân, Phường 2, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Anh T. Ông C cho rằng căn nhà này ông bà nội của ông để lại cho ông thờ cúng nhưng ông không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Án sơ thẩm buộc ông C và gia đình phải trả nhà lại cho ông T là có căn cứ.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho gia đình bị đơn 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng và cho lưu cư thêm 06 tháng là có lợi cho gia đình bị đơn nên ghi nhận. Do đó, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm như đã phân tích.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01805 ngày 14/3/2014 do Ủy ban nhân dân Quận J cấp thì nhà và đất tại địa chỉ số 153 đường Âu Dương Lân, Phường 2, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Võ Thị Ng.

Ngày 06/5/2016, bà Nguyễn ký hợp đồng tặng cho căn nhà số 153 đường Âu Dương Lân, Phường 2, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Anh T.

Ngày 31/5/2016, ông T được cập nhật đứng tên chủ sở hữu căn nhà số 153 đường Âu Dương Lân, Phường 2, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 467 của Bộ luật Dân sự thì việc tặng cho đã hoàn thành và căn nhà thuộc sở hữu của ông Nguyễn Anh T.

Thực tế, ông T không ở tại đây. Theo các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của đương sự thể hiện, căn nhà tranh chấp do gia đình ông C trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2002 cho đến nay, có đăng ký hộ khẩu thường trú. Quá trình sinh sống gia đình ông C có bỏ tiền ra tu bổ, sửa chữa lại nhà cửa. Ông C cho rằng ông được ông bà nội cho căn nhà trên để sử dụng vào việc thờ cúng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông C và gia đình phải trả nhà cho ông T là có căn cứ. Tuy nhiên, khi buộc gia đình ông C giao nhà cho ông T mà Tòa cấp sơ thẩm không xem xét đến công sức gìn giữ, tu bổ nhà cửa của gia đình ông C là không đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ckhai, số tiền sửa chữa, tu bổ nhà cửa mà ông Cvà gia đình bỏ ra bằng 1/3 giá trị của căn nhà. Mặc dù ông Ccho rằng, ông không biết thực tế hiện nay căn nhà có giá trị là bao nhiêu nhưng ông biết được nhà kế bên có diện tích tương đương, kết cấu xây dựng nhiều tầng hơn thì chủ nhà bán với giá 3.500.000.000 đồng. Còn nguyên đơn cho rằng căn nhà tranh chấp có giá dao động từ 4.800.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng. Đối với việc ông Ccó sửa chữa hay không và sửa chữa những hạng mục nào, nguyên đơn không biết. Song để tạo điều kiện về chỗ ở cũng như trả công sức tu bổ, sửa chữa, bảo quản, giữ gìn nhà cửa cho ông Cvà gia đình, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho ông Cvà gia đình số tiền là 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng.

Xét so với giá giao dịch thực tế mà ông Cxác định là nhà ở khu vực này khoảng 3.500.000.000 đồng và giá trị sửa chữa nhà mà ông bỏ ra khoảng 1/3 giá trị căn nhà thì việc nguyên đơn hỗ trợ cho ông Csố tiền 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng là có tình, có lý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cường; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Ckhông phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 158, Điều 163, Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 5, Điều 8, Điều 10 của Luật Nhà ở;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Minh C;

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T.

Buộc ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Minh L và ông Nguyễn Minh T trả lại cho ông Nguyễn Anh T nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 153 đường Âu Dương Lân, Phường 2, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 39 tờ bản đồ số 22 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01805 ngày 14/3/2014 do Ủy ban nhân dân Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Võ Thị Ng vào ngày 14/3/2014, cập nhật biến động cho ông Nguyễn Anh T vào ngày 31/5/2016 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 06/2/2020.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Anh T về việc trả công sức tu bổ, sửa chữa, bảo quản, giữ gìn nhà cửa và hỗ trợ về chỗ ở cho ông C, bà D, ông

L, ông T số tiền là 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng và cho lưu cư thêm 06 tháng, hạn chót giao nhà là ngày 15/10/2021.

Kể từ ngày ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Minh L và ông Nguyễn Minh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Anh T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc chậm thực hiện thì ông T còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Anh T là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0018024 ngày 18/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh C không phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông C là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0044851 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận J;
- TAND Quận J;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20)

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

Phạm Hồng Loan

