

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

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

Bản án số: 345/2021/DS-PT
Ngày 09 - 11 - 2021
V/v Tranh chấp đòi nhà, tranh chấp
quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng
đất ở và hủy quyết định cá biệt.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh;
Ông Phan Nhật Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 08 và 09 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 2 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi nhà, tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở và hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1028/2019/DS-ST ngày 23 tháng 08 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2281/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hứa Bửu L (có mặt)

Địa chỉ: đường S, Phường 9, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn D, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Lưu Cẩm Th

Địa chỉ: đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức T. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Lưu Mỹ O, sinh năm 1983. (vắng mặt)

2/. Ông Giang Năm Kh, sinh năm 1966. (vắng mặt)

3/. Bà Trần Ly Ph, sinh năm 1965. (vắng mặt)

4/. Giang Tấn Ph, sinh năm 1998. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Bà Giang Thị Th, sinh năm 1959. (vắng mặt)

6/. Ông Lưu Văn Đ, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/. Bà Lưu Mỹ V, sinh năm 1989. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/. Bà Hứa Bát H, sinh 1963.

9/. Ông Ngô Hứa Vĩnh B, sinh 1954.

Cùng địa chỉ: Đường 3/2, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông B: Bà Hứa Bửu L. (có mặt)

10/. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

11/. Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh Nh. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường A, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

12/. Bà Hứa Mỹ Ng, sinh 1949.

Địa chỉ: S Y H, S M P Est, K T, Kowloon (Hong Kong).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng: Bà Hứa Bửu L. (có mặt)

13/. Bà Lưu Lan H, bà Ngô Vĩnh H, bà Ngô Thị L, bà Ngô Thị C, ông Ngô Văn Q, bà Ngô Thị H, ông Ngô Vương N. (Nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/03/2010 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hứa Bửu L trình bày:

Nhà và đất tọa lạc tại số 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh là của mẹ bà là bà Hứa A mua của bà Phạm Thị G vào năm 1967 bằng giấy tay (đã thất lạc). Thời điểm đó, bà đứng tên hộ khẩu gia đình, năm 1975 bà chuyển hộ khẩu về ở chung với mẹ tại Đường 3/2, Quận 10 để chăm sóc mẹ bà. Năm 1976, bà làm đơn bảo lãnh cho ông Lưu Quốc M là em vợ ông Ngô Vĩnh Th1 (anh trai bà) nhập hộ khẩu vào căn nhà này, gia đình ông M cư ngụ từ đó đến nay. Việc cho ông M ở nhà không được thể hiện bằng văn bản nhưng ông M có nói khi nào có nhà thì trả lại. Năm 1977, khi kê khai nhà đất, ông M khai căn nhà này là của bà Hứa A. Năm 1992, bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở nhà và quyền sử dụng đất. Ngày 21/8/2000, bà Hứa A được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

9051/2000. Hiện ông M đã chết, các con của ông M đang sử dụng nhà và không trả lại cho bà. Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Lưu Cẩm Th và những người đang ở trong căn nhà trả lại nhà đất số 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho mẹ bà - có bà là người đại diện các đồng thừa kế.

Bị đơn là ông Lưu Cẩm Th trình bày:

Căn nhà số 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh được cha ông là ông Lưu Quốc M mua lại của ông Ngô Vĩnh Th1 từ năm 1974 bằng giấy tay (đã thất lạc), sau đó ông Ngô Vĩnh Th1 làm giấy bán nhà ngày 15/8/1977. Việc mua bán nhà có sự đồng ý của bà Hứa A (mẹ của ông Ngô Vĩnh Th1) và bà Hứa Bửu L (em ruột của ông Ngô Vĩnh Th1). Theo truyền thống của người Hoa, ông Ngô Vĩnh Th1 là con trai trưởng nên được quyền quyết định việc mua bán nhà. Do ít hiểu biết pháp luật nên hai bên chỉ có tờ bán nhà bằng giấy tay ngày 15/8/1977. Sau khi mua bán nhà xong, gia đình bà L và ông Ngô Vĩnh Th1 chuyển đi nơi khác, gia đình ông M nhập hộ khẩu vào căn nhà, kê khai đăng ký, đóng thuế nhà đất, ký hợp đồng điện nước, xin giấy phép xây dựng, sửa chữa nhà. Năm 1992, gia đình hợp tổ dân phố xin hợp thức hóa nhà thì bà L khiếu nại đến các cơ quan thẩm quyền các cấp.

Ngày 06/8/1996, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 72063/QĐ-UB xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do nhà vô chủ.

Ngày 11/11/1996, Ủy ban nhân dân Quận 5 có Quyết định số 3799/QĐ-UB bác yêu cầu của bà Hứa Bửu L xin hợp thức hóa căn nhà nêu trên.

Ngày 16/8/1997, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 915/QĐ-XKT công nhận Quyết định số 3799/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Quận 5. Ngày 14/11/1998, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 6074/QĐ-UB-NC chấp thuận cho bà L được hợp thức hóa quyền sở hữu đối với căn nhà nêu trên, nơi gia đình ông đang ở, mà không mời ông lên giải quyết.

Do không đồng ý với Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lưu Quốc M đã gửi đơn khiếu nại nhiều nơi, Bộ Xây dựng ra Quyết định số 1316/QĐ-BXD ngày 31/7/2001 với nội dung công nhận Quyết định số 6074/QĐ-UB-NC ngày 14/11/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lưu Quốc M tiếp tục khiếu nại đến Thủ tướng Chính phủ và Văn phòng Chính phủ có Quyết định số 1695/VPCP-V.II ngày 31/3/2006 có nội dung giao Bộ Xây dựng kiểm tra lại căn cứ pháp lý của việc đề nghị giữ nguyên Quyết định số 1316/QĐ-BXD ngày 31/7/2001. Nếu là quan hệ dân sự thì các bên khởi kiện ra Tòa án. Nếu là vấn đề nhà đất trong quá trình thực hiện chính sách thì thực hiện theo Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003.

Bộ Xây dựng có Công văn số 828/BXD-TTr ngày 10/5/2006 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định tranh chấp giữa bà Hứa Bửu L và ông Lưu Quốc M là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà và quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hứa A, đồng thời hướng dẫn bà Hứa Bửu L và ông Lưu Quốc M khởi kiện tại Tòa án để được xem xét giải quyết tranh chấp đối với căn nhà này. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (nếu có) chỉ thực hiện sau khi có phán quyết của Tòa án.

Do đây là nhà của cha ông Lưu Quốc M mua lại của ông Ngô Vĩnh Th1 vào năm 1974, có giấy tay ngày 15/8/1977, không phải là nhà của bà Hứa A cho gia đình của ông ở nhờ nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Bửu L.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 16/6/2014, bị đơn ông Lưu Cẩm Th yêu cầu phản tố tranh chấp quyền sở hữu căn nhà số 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Th trình bày: Cha của ông là ông Lưu Quốc M đã mua căn nhà bằng giấy tay và đã giao tiền cho ông Ngô Vĩnh Th1, đã nhận nhà và vào ở từ năm 1974. Gia đình ông sử dụng căn nhà được 40 năm, kê khai nhà đất, đóng thuế đất, có biên bản của tổ dân phố xác nhận, ông Lưu Quốc M có tờ khai phiếu cử tri, bằng lái xe, tờ khai gia đình chế độ cũ, đứng tên hợp đồng điện kế. Từ khi bán nhà cho gia đình ông, phía nguyên đơn không hề khiếu nại. Đến năm 1992, khi Nhà nước có chủ trương hợp thức hóa đại trà, gia đình ông tiến hành thủ tục hợp thức hóa thì nguyên đơn khiếu nại. Tờ khai gia đình do chế độ cũ 1974 ghi bà L là “ở đậu” và đã cắt khẩu chuyển về Quận 10 từ ngày 13/10/1975, ông yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản hòa giải ngày 30/3/2015, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn đồng ý hoàn tiền xây dựng, sửa chữa nhà cho bị đơn là 200.000.000 đồng, tiền công sức quản lý nhà thì không đồng ý trả. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận nhà đất thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Lưu Quốc M. Ông Th yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà Hứa A. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu bà L, ông yêu cầu trả tiền sửa chữa nhà là 200.000.000 đồng và tiền công giữ gìn nhà (không nêu cụ thể).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Hứa Mỹ Ng, Ngô Hứa Vĩnh B có bà Hứa Bửu L là đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 1666/UBND PCNC ngày 01/4/2015 có ý kiến như sau: Căn nhà 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà Hứa A mua bằng giấy tay năm 1967. Sau đó phát sinh nhiều khiếu nại đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo Quyết định số 6074/QĐ- UB-NC ngày 14/11/1998. Ngày 21/8/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9051/2000 cho bà Hứa A (chết năm 1986) do con là bà Hứa Bửu L đại diện đứng đơn khai trình, theo trình tự, thủ tục quy định tại Quyết định số 6280/QĐUB-QLĐT ngày 26/8/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân Quận 5 có Công văn số 936/UBND-TNMT ngày

15/10/2014 có ý kiến như sau: về vụ việc căn nhà số 455/39 BisA (số mới là 455/14) Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thì căn cứ các văn bản số 828/BXD-TTr ngày 10/5/2006 của Bộ Xây dựng, số 3459/UBND-PC ngày 30/5/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 1695/VPCP-VII ngày 03/3/2006 của Văn phòng chính phủ để xem xét giải quyết; về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà nêu trên thì vào năm 2000, bà Hứa Bửu L nộp hồ sơ và đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 11/02/2000, có Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 5 xác nhận ngày 28/02/2000 và Ủy ban nhân dân Quận 5 xác nhận ngày 27/4/2000 với nội dung:

Về sở hữu Nhà nước: Không thuộc diện đã xác lập hoặc đang quản lý;

Về tranh chấp: Có. Ngoài ra còn có ghi nhận Quyết định số 6074/QĐ- UB-NC ngày 14/01/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết khiếu nại của bà Hứa Bửu L, đơn khiếu nại của ông Lưu Quốc M ngày 25/02/2000.

Về quy hoạch: Phù hợp; căn cứ Công văn số 3723/KTST ĐBT ngày 01/4/2000 của Kiến trúc sư trưởng của Kiến trúc sư trưởng Thành phố Ngày 04/5/2000, Phòng quản lý đô thị Quận 5 có Phiếu chuyển số 299/PC QLDT.5 chuyển hồ sơ cấp giấy chứng nhận căn nhà 455/39BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đến Sở Tài nguyên - Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết.

Ngày 21/8/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 9051/2000 cho bà Hứa A (chết 1986) có bà Hứa Bửu L là đại diện đứng đơn khai trình. Như vậy, hoàn thành việc giải quyết cấp Giấy chứng nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 630/2015/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn - bà Hứa Bửu L.

Công nhận nhà đất số 455/39 BisA (số mới 455/14) đường Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất của bà Hứa A theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9051/2000 ngày 21/8/2000 của ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Hứa A do bà Hứa Bửu L đại diện khai trình.

2. Buộc bị đơn - Lưu Cẩm Th cùng các thừa kế của Lưu Quốc M gồm bà Giang Thị Th, ông Lưu Văn Đ, bà Lưu Mỹ V và những người đang ở trong căn nhà 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh gồm bà Lưu Mỹ O, ông Giang Nàm Kh, bà Trần Ly Ph, trẻ Giang Tấn Ph (có bà Trần Ly Ph đại diện theo pháp luật) phải giao trả nhà đất 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của bà Hứa A theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9051/2000 ngày 02/8/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Hứa A do bà Hứa Bửu L đại diện khai trình.

3. Buộc bà Hứa Bửu L đại diện các đồng thừa kế của Hứa A hoàn trả cho những người thừa kế của ông Lưu Quốc M số tiền xây dựng, sửa chữa nhà là 200.000.000 đồng và công sức giữ gìn, quản lý, tôn tạo căn nhà là 100.000.000 đồng. Tổng cộng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho các thừa kế của ông Lưu Quốc M.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn - ông Lưu Cẩm Th về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9051/2000 ngày 21/8/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành việc giao nhận nhà đất và số tiền trên cùng lúc trong thời hạn 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06/7/2015, nguyên đơn là bà Hứa Bửu L có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bỏ phần hỗ trợ công giữ gìn nhà 100.000.000 đồng cho bị đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 13/7/2015, bị đơn là ông Lưu Cẩm Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 226/2016/DS-PT ngày 14/9/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14/02/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý lại vụ án.

Tại Bản án số 1028/2019/DS-ST ngày 23/08/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành, quyết định:

1/. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hứa Bửu L về việc buộc ông Lưu Cẩm Th và những người thừa kế của ông Lưu Quốc M phải trả lại căn nhà 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Cẩm Th về việc xác định nhà đất số 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lưu Cẩm Th và các đồng thừa kế của ông Lưu Quốc M.

4/. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9051/2000 ngày 21/8/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Hứa A.

5/. Tách giải quyết hậu quả mua bán nhà giữa ông Lưu Quốc M, Ngô Vĩnh Th1 thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu của các đương sự.

Ngày 29/8/2019, nguyên đơn bà Hứa Bửu L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hứa Bửu L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – ông Lê Văn D trình bày: Tòa sơ thẩm xác định sai nguồn gốc nhà tranh chấp, căn nhà này có nguồn gốc của bà Hứa A (mẹ bà L) mua của bà Phạm Thị G năm 1967; được phía bị đơn thừa nhận. Sau đó, Nhà nước quản lý căn nhà theo diện vắng chủ. Bà L đã khiếu nại lên các cơ quan chức năng và đến năm 1998, UBND Thành phố Hồ Chí Minh công nhận cho bà L được thừa kế căn nhà này. Bà L đã đóng tiền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, nguồn gốc nhà đã được cơ quan có thẩm quyền xác định là của bà Hứa A. Án sơ thẩm nhận định bị đơn sử dụng ổn định nên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng. Bị đơn có sinh sống tại căn nhà này nhưng với tư cách là ở nhờ; bị đơn không cung cấp được tài liệu nào chứng minh nguồn gốc hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc gia đình bị đơn giao trả nhà cho bà Hứa Bửu L.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Đức T trình bày:

Về tài liệu là giấy bán đứt nhà năm 1967 không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án; chứng cứ này là không có thật, đề nghị Tòa án xem xét.

Về nội dung, bà L cho rằng nguồn gốc nhà do bà Hứa A mua năm 1967 nhưng không có gì chứng minh, quá trình sử dụng bà Hứa A cũng không đăng ký kê khai. Căn nhà trên do ông Lưu Quốc M mua của ông Ngô Vĩnh Th1 năm 1974, đến năm 1977, hai bên làm giấy bán nhà có xác nhận của chính quyền, gia đình bị đơn sử dụng ổn định đến nay nguyên đơn không có ý kiến gì; ông M là người đứng ra kê khai, nộp thuế đối với nhà đất này, đứng tên hợp đồng điện, nước, các giấy tờ tùy thân của ông M, ông Lưu Cẩm Th đều ghi địa chỉ là căn nhà này. Quá trình sử dụng, ông M, ông Th nhiều lần sửa chữa, đơn xin sửa chữa đều được chính quyền địa phương xác nhận, nguyên đơn cũng không có ý kiến. Nguyên đơn đã bỏ đi nơi khác sinh sống, không ở tại căn nhà trên. Khi làm thủ tục hợp thức hóa, khu phố xác nhận nhà của ông M, bà L chỉ ở đậu tại căn nhà này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được

chứng cứ nào mới chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Hứa Bửu L làm trong hạn luật định nên hợp lệ, được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn bà Hứa Bửu L khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lưu Cẩm Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời và trả lại căn nhà số 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn. Bị đơn ông Lưu Cẩm Th không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố đề nghị được công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với căn nhà 455/39 BisA Đường A. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều xác định căn nhà có nguồn gốc của bà Hứa A, trước đây mua của bà Phạm Thị G. Năm 1975, gia đình bà L có đăng ký thường trú tại nhà 455/39 BisA Đường A; đến năm 1976 thì xin cho ông Lưu Quốc M được nhập khẩu thường trú tại nhà là có thật. Tại bản kê khai nhà cửa ngày 18/12/1977, ông Lưu Quốc M khai quyền sử dụng đất là của Y viện P, quyền sở hữu nhà là của bà Hứa A. Ngày 28/11/1994, bà Lê Thị Huê (con gái bà Phạm Thị G) có văn bản xác nhận căn nhà do bà G bán lại cho bà Hứa A.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm, nguyên đơn xuất trình tờ “Giấy bán đứt nhà” ngày 12/11/1967 có nội dung bà G bán cho bà Hứa A căn nhà 455/39 Bis A Đường Th, được xây dựng trên đất thuê của Y viện P; có chữ ký của bà Hứa A, bà Phạm Thị G và con dấu của Ban quản trị Y viện P. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng văn bản này không đảm bảo tính xác thực nên có đơn đề nghị trưng cầu giám định chữ ký của bà Phạm Thị G, bà Hứa A, con dấu của Y viện P; tuổi mực, tuổi giấy của văn bản. Tuy nhiên do không có đối tượng so sánh, không thể thực hiện việc trưng cầu giám định được nên ngày 19/5/2021 đại diện bị đơn xin rút lại yêu cầu giám định. Xét thấy, nội dung tờ “Giấy bán đứt nhà” do nguyên đơn xuất trình không mâu thuẫn với lời trình bày của bị đơn về nguồn gốc căn nhà nên việc đề nghị giám định đối với văn bản trên cũng là không cần thiết.

Mặc dù nguyên đơn, bị đơn thừa nhận nhà do bà Hứa A mua lại của bà Phạm Thị G và cung cấp tài liệu chứng minh như đã nêu trên; song kết quả xác minh của UBND Quận 5 theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 3799/QĐ-UB ngày 11/11/1996 xác định vào những năm 1967 bà Phạm Thị G thuê một phần đất của bệnh viện P và thuê thầu xây dựng thành 04 căn nhà mang số 455/39, 455/39A, 455/39D và 455/39C và khai trình nộp thuế thổ trạch đối với 04 căn nhà trên; riêng căn nhà 455/39 BisA Đường A là của nhà thầu xây dựng bỏ tiền ra xây và không có trong bộ thuế thổ trạch trước năm 1975 (BL478). Tại Quyết định số 3859/QĐ-UB ngày 15/11/1996 của UBND Quận 5 về việc kiểm kê, thu hồi trống căn nhà số

455/39 BisA Đường A, Phường 13, Quận 5 cũng nêu “ý kiến của bà con khu phố trong cuộc họp ngày 24/9/1996 xác định căn nhà không thuộc sở hữu của gia đình bà Hứa Bửu L mà chủ sở hữu là nhà thầu xây dựng hiện không rõ tông tích” (BL113).

Như vậy, căn cứ để xác định căn nhà 455/39 BisA Đường A, được tách ra từ căn nhà 455/39 Đường A do bà Hứa A mua lại của bà Phạm Thị G là có sự mâu thuẫn. Vụ án đã qua nhiều cấp, nhiều lần xét xử nhưng không đủ cơ sở để làm rõ các mâu thuẫn này. Thực tế căn nhà 455/39 BisA Đường A đã xuống cấp trầm trọng và từ năm 1976 đến nay, sau khi tiếp quản căn nhà thì ông Lưu Quốc M đã cư ngụ ổn định tại căn nhà, thực hiện sửa chữa 04 lần và cải tạo lại toàn bộ căn nhà.

[2.2] Ông Lưu Cẩm Th cho rằng căn nhà 455/39 BisA Đường A là của bà Hứa A bán lại cho cha ông là ông Lưu Quốc M; chứng minh bằng giấy bán nhà ngày 15/8/1977 ký giữa ông Ngô Vĩnh Th1 và ông Lưu Quốc M.

Bà Hứa Bửu L thừa nhận ông Lưu Quốc M quản lý, sử dụng căn nhà từ năm 1976 nhưng trên cơ sở cho ở nhờ; chứng minh bằng việc bà L lập đơn xin bảo đảm ngày 18/3/1976 có nội dung cho ông Lưu Quốc M ở tại căn nhà 455/39 Bis Đường Th (nay là Đường A) để thuận tiện làm ăn; năm 1977 ông M kê khai nhà đất có nội dung căn nhà của bà Hứa A. Đồng thời bà L bác bỏ giấy mua bán nhà giữa ông Ngô Vĩnh Th1 và ông Lưu Quốc M với lý do ông Th không phải là chủ sở hữu căn nhà, không có quyền định đoạt đối với quyền sở hữu nhà.

Hội đồng xét xử xét thấy, cả ông Ngô Vĩnh Th1 và bà Hứa Bửu L đều là con của bà Hứa A và đều không phải là chủ sở hữu căn nhà 455/39 BisA Đường A. Trường hợp cho rằng giấy mua bán nhà giữa ông Th và ông M không có giá trị thì cũng không thể công nhận giá trị của đơn xin bảo đảm ngày 18/3/1976 mà bà L đã lập. Do đó, cần xem xét diễn biến thực tế quá trình quản lý, sử dụng căn nhà trên đất để xác định chủ sở hữu hợp pháp.

Kết quả quá trình UBND Quận 5 và UBND Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại của bà Hứa Bửu L và ông Lưu Quốc M xác định: Ông Lưu Quốc M bắt đầu ở tại căn nhà từ năm 1976 không có ai tranh chấp, khiếu nại. Tại biên bản họp tổ dân phố ngày 08/4/1992, có UBND Phường 3, Quận 5 xác nhận thì 10 hộ dân sống xung quanh làm chứng xác định căn nhà trước nay đều do ông Lưu Quốc M quản lý, sử dụng (BL109). Đến năm 1995 (tức sau gần 20 năm) thì bà Hứa Bửu L mới có tranh chấp, khiếu nại.

Quá trình ông M sử dụng căn nhà từ năm 1976 đến khi có tranh chấp ông M tiến hành kê khai nhà cửa từ năm 1977, thực hiện nghĩa vụ tài chính, tiến hành sửa chữa nhà nhiều lần nhưng phía gia đình bà L cũng không có ý kiến phản đối. Đồng thời, gia đình bà Hứa Bửu L cũng không có bất kỳ động thái nào liên quan đến việc đăng ký, kê khai, thực hiện quyền của chủ sở hữu nhà trong suốt gần 20 năm cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của bị đơn cho rằng căn nhà tranh chấp gia đình nguyên đơn đã bán cho bị đơn là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến khách quan.

[2.3] Ông Lưu Quốc M có quá trình sử dụng căn nhà 455/39 BisA Đường A lâu dài, liên tục, ổn định từ năm 1976; có tiến hành kê khai nhà cửa, thực hiện nghĩa vụ tài chính trong quá trình cư trú tại căn nhà như đã phân tích tại các mục trên. Theo Văn bản số 936/UBND-TNMT ngày 15/10/2014 của UBND Quận 5 thì hiện nay căn nhà không thuộc diện quản lý nhà nước, phù hợp với quy hoạch. Do đó, ông Lưu Quốc M đủ điều kiện để nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại số 455/39 BisA Đường A.

[2.4] Ngày 21/8/2000 UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9051/2000 cho bà Hứa A (do con là bà Hứa Bửu L đại diện đứng đơn khai trình) trong khi đang có tranh chấp với ông Lưu Quốc M là không đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, ông Lưu Quốc M là người có đủ điều kiện để được công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất như đã phân tích tại mục [2.3]. Vì vậy, đề nghị của ông Lưu Cẩm Th về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9051/2000 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Hứa A ngày 21/8/2000 đối với nhà đất tại số 455/39 BisA Đường A là có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lưu Cẩm Th là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.6] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tách giải quyết hậu quả mua bán nhà giữa ông Lưu Quốc M, Ngô Vĩnh Th1 thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu của các đương sự là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Theo nội dung phân tích tại mục [2.3], Hội đồng xét xử thấy có cơ sở xác định ông Lưu Quốc M đã nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà từ gia đình bà Hứa A. Do đó, việc xác định hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lưu Quốc M và Ngô Vĩnh Th1 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không cần thiết. Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung này.

[2.7] Đối với việc bà Hứa Bửu L đã nộp tiền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 6074/QĐ-UB-NC ngày 14/11/1998 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh: UBND Thành phố Hồ Chí Minh công nhận cho gia đình bà L quyền sở hữu căn nhà, cho phép bà L nộp 100% tiền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà L là không đúng với nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất như Hội đồng xét xử đã phân tích nêu trên. Đồng thời, việc giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu nhà thuộc thẩm quyền của Tòa án; UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 6074/QĐ-UB-NC là trái thẩm quyền. Trong phạm vi giải quyết vụ án này, Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét, giải quyết việc bà Hứa Bửu L đã nộp 100% tiền sử dụng đất. Bà L liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết quyền lợi theo quy định pháp luật.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hứa Bửu L được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lưu Cẩm Th không phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà Hứa Bửu L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Hứa Bửu L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1028/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hứa Bửu L về việc buộc ông Lưu Cẩm Th và những người thừa kế của ông Lưu Quốc M phải trả lại căn nhà 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lưu Cẩm Th về việc xác định nhà đất số 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lưu Cẩm Th và các đồng thừa kế của ông Lưu Quốc M.

Ông Lưu Cẩm Th và các đồng thừa kế của ông Lưu Quốc M được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai xin cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại số 455/39 BisA Đường A, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định pháp luật.

3/. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9051/2000 ngày 21/8/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Hứa A (do con là bà Hứa Bửu L đại diện đứng đơn khai trình).

4/. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hứa Bửu L được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Hứa Bửu L 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 003502 ngày 22/3/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông Lưu Cẩm Th 28.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 07104 ngày 27/6/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hứa Bửu L không phải chịu. Hoàn lại cho bà Hứa Bửu L 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0024444 ngày 16/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

6/. Trong trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Nhựt Bình

Nguyễn Văn Minh

Hoàng Thanh Dũng