

Bản án số: 643/2020/DS-PT
Ngày 30 – 11 – 2020
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
và quyền sở hữu nhà.

**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 Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Phạm Công Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 239/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng dân sự và quyền sở hữu nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2020/DSST ngày 08 tháng 01 năm 2020 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: 3654/2020/QĐ-PT ngày 30/9/2020; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 353/2/1 Đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Giấy ủy quyền ngày 18/6/2018): Ông Phan Thành Đ, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 253 Đường N, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; (*có mặt*).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Nguyệt A, (*chết năm 2012*).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A:

1. Ông Lê Tuấn D, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 353/2/1 Đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Dũng: Ông Phạm Hoàn Phúc – Luật sư làm việc tại Công ty Luật TNHH Phúc Tín P&T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

2. Bà Lê Thùy Tr (Le Thuy Tr), sinh năm 1970; địa chỉ: 47 Catalpa Crescent, Maple, Ontario L6A OR6, Canada, *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thùy Tr (theo Giấy ủy quyền ngày 15/10/2020): Bà Nguyễn Tuyết N1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 236 đường Đ, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thùy Tr: Ông Trần Hải Đức – Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Trần Hải Đức, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

3. Bà Lê Diễm Tr1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 52E, Khóm 4, đường Đ, Phường 8, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, *(có mặt)*.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 353/2/1 Đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; *(vắng mặt)*.

2. Bà Nguyễn Hoàng Kim K, sinh năm 1985; địa chỉ: T17 khu dân cư H phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ và bà K (theo Giấy ủy quyền ngày 18/6/2018): Ông Phan Thành Đ, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 253 Đường N, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

3. Bà Chương Thị N, sinh năm 1941; địa chỉ: Số 36/20 (số cũ 40/20) đường T, Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, *(xin vắng mặt)*.

4. Ông Lê Văn H, sinh năm 1948; địa chỉ: Số 55 đường N, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, *(xin vắng mặt)*

- Người kháng cáo: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt A: Ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr (do người đại diện theo ủy quyền của bà Thùy Tr là ông Lê Tuấn D thực hiện).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt A đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không rút yêu cầu phản tố. Do đó, căn cứ vào Điều 244 và

Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; đồng thời, thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án, cụ thể: Nguyên đơn là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Nguyệt A trở thành bị đơn và bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ N trở thành nguyên đơn.

Nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N và người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Phan Thành Đ trình bày:

Vào năm 1991, bà Nguyễn Thị Nguyệt A bán cho bà Nguyễn Thị Mỹ N căn nhà số 353/2/1 Đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà số 353/2/1 Đường P) với giá 08 lượng vàng. Trong 08 lượng vàng này thì ban đầu mẹ của bà N là Trương Thị Sáu có góp cho mượn 03 lượng. Sau này bà N đã thanh toán 03 lượng vàng này cho bà Sáu xong. Bà A có đưa giấy tờ liên quan đến căn nhà cho bà N giữ, nhưng sau đó bà A mượn lại hết giấy tờ và hộ khẩu.

Khi bán nhà thì bà A có làm “Đơn xin bán nhà” ghi ngày 05/10/1991. Tờ “Đơn xin bán nhà” là do bà A viết toàn bộ. Do lúc đó bà N chưa có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh, chưa có giấy tờ nên không thể lập hợp đồng mua bán nhà được. Vì thế, bà N và bà A đã lập Hợp đồng mượn vàng vào tháng 11/1991 có sự chứng thực của Phòng Công chứng Thành phố Hồ Chí Minh. Vào tháng 04/2006, bà N được thông báo đủ điều kiện nhập khẩu, cấp hộ khẩu tại địa chỉ 353/2/1 Đường P nhưng giấy tờ tiếp theo bị đình lại vì có đơn của ông Lê Tuấn D (con của bà A) về việc tranh chấp căn nhà trên.

Sau khi mua nhà số 353/2/1 Đường P, bà N nhận nhà và cùng chồng là ông Nguyễn Quang Đ và con gái là Nguyễn Hoàng Kim K sinh sống, ở tại nhà này từ tháng 8/1992.

Trong thời gian cư ngụ tại nhà, vì bà N đã mua căn nhà và do nhà bị xuống cấp, nên bà N đã sửa chữa nâng cấp nhà 03 lần mới có được căn nhà như hiện trạng:

- Lần 1: Năm 1993, sửa gác mái, thay tôn, nâng nền, chi phí 10 triệu đồng tương đương 02 lượng vàng;
- Lần 2: Năm 2000, sửa kiên cố chi phí 74 triệu đồng, tương đương 12 lượng vàng;
- Lần 3: Ngày 29/01/2002 đầu tư sửa chữa với tổng số tiền là 23.900.000 đồng.

Trong ba lần sửa chữa nhà, hai lần đầu bà N không còn lưu giữ chứng từ, nhưng lần thứ hai có Quyết định xử phạt hành chính về xây dựng, riêng lần thứ ba vẫn còn chứng từ, hóa đơn.

Sau khi mua nhà cho đến nay, bà N vẫn chưa làm được giấy tờ nhà. Hiện nay, trong hộ khẩu thường trú của căn nhà số 353/2/1 Đường P vẫn do bà Lê Thùy Tr (chủ hộ) và bà Lê Diễm Tr1 đứng tên. Bà Thùy Tr đã sang Canada định cư từ cuối năm 1992, còn bà Diễm Tr1 mặc dù có tên trong hộ khẩu nhưng không cư trú tại địa chỉ này mà đang ở Vĩnh Long.

Riêng bà A thì không có hộ khẩu tại địa chỉ này mà hộ khẩu tại số 343/99 Đường P. Năm 2000, bà A sống ở Canada, khoảng tháng 5/2008 thì bà A về lại Việt Nam. Trước đây, bà A có vay nợ, không có tiền trả nên đã bán căn nhà số 353/2/1 Đường P cho bà N.

Trong thời gian Tòa án đang giải quyết tranh chấp, con của bà A là Lê Tuấn D đã đến chiếm giữ căn nhà số 353/2/1 Đường P cho đến nay.

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 12/8/2016, bà Nguyễn Thị Mỹ N yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu căn nhà số 353/2/1 Đường P là của bà N. Buộc các thừa kế của bà Nguyễn Thị Nguyệt A giao trả lại căn nhà số 353/2/1 Đường P và toàn bộ các giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn nhà này.

Bà N không đồng ý việc bà A trả lại 08 lượng vàng theo Hợp đồng mượn vàng vì đây thực chất là số tiền thanh toán mua bán căn nhà.

Theo Đơn khởi kiện ngày 04/6/2008 và quá trình tham gia tố tụng, bà Nguyễn Thị Nguyệt A trình bày:

Vào ngày 04/11/1991, bà Nguyễn Thị Nguyệt A có ký Hợp đồng mượn 08 lượng vàng 24k của em gái là bà Nguyễn Thị Mỹ N và bà A thế chấp cho bà N căn nhà số 353/2/1 Đường P. Việc vay mượn không tính lãi, thỏa thuận khi hết thời hạn 15 năm phải thanh toán hợp đồng. Theo đó, bà A hoàn trả lại 08 cây vàng cho bà N và nhận lại căn nhà số 353/2/1 Đường P theo Hợp đồng mượn vàng ký ngày 04/11/1991 tại Phòng Công chứng Quận 1. Nay đã quá hạn thỏa thuận nhưng bà N không thực hiện đúng hợp đồng mà vẫn chiếm giữ căn nhà, nên bà A khởi kiện xin thanh lý hợp đồng, trả lại 08 cây vàng cho bà N và nhận lại căn nhà nói trên.

Bà Nguyễn Thị Nguyệt A và ông Lê Văn H kết hôn vào năm 1968. Đến năm 1981 thì ly hôn, không có tài sản chung. Toàn bộ chi phí mua căn nhà số 353/2/1 Đường P là của riêng bà A, ông H không có liên quan gì.

Căn nhà số 353/2/1 Đường P có nguồn gốc của bà Đỗ Thị Phước (đã chết). Diện tích ban đầu của căn nhà này là 5m x 11m. Trước năm 1973, bà Phước đã bán phần sau của căn nhà cho người khác (không biết họ tên). Đến năm 1973, bà Phước bán phần diện tích còn lại của căn nhà là 5m x 8m cho bà Nguyễn Thị Út (đã chết). Sau đó, bà Út cho bà Nguyễn Thị Kim Xuân (con dâu) đứng tên hộ khẩu và cho sinh sống tại căn nhà này. Năm 1982, bà Kim Xuân đứng ra ký bán cho bà A phần phía trước căn nhà này với diện tích 5m x 5m. Do bà Xuân là con dâu nên khi ký bán bà A đã yêu cầu ông Chương Văn Thiệu (chồng bà Út) và ông Chương Đình Thu (chồng bà Xuân), Chương Đình Khuyến (con trai trưởng của bà Xuân, ông Thu) đồng ký tên vào tờ sang nhượng nhà để việc mua bán nhà được hợp lệ. Do bà Út có hai người con là Chương Đình Thu và Chương Thị N nên đến năm 1989, bà A đã yêu cầu bà Nguyệt làm tờ cam đoan xác nhận về việc gia đình bà Út có bán cho bà A một phần căn nhà (5m x 5m) số 353/2/1 Đường P. Sau khi bán phần phía trước của căn nhà, còn lại phần diện tích là 5m x 3m (là phần giữa của căn nhà) gia đình bà Xuân ở. Sau đó, bà Xuân đã bán lại phần diện tích giữa (5m x 3m) cho một người khác (không biết họ tên). Như vậy, thời điểm này, căn nhà số 353/2/1 Đường P gồm có 03 hộ sinh sống với ba nhà khác nhau.

Vào năm 1991, sau khi ký hợp đồng mượn vàng với bà N thì bà A chuyển sang sống tại nhà số 343/99 Đường P, Quận 1. Đến năm 1994, nhà này bị giải tỏa nên bà A chuyển về quê tại Vĩnh Long sinh sống với mẹ ruột. Đến năm 2008, bà A chuyển sang nhà con trai tại số 698/1/50 Trường Chinh, Phường 15, quận Tân Bình để sinh sống. Trong khoảng thời gian từ năm 1999 đến 2008, bà A có hai lần sang Canada để thăm con theo diện đi du lịch.

Hiện trạng phần phía trước căn nhà trên vẫn giống như hiện trạng của căn nhà lúc bà A mua của bà Xuân. Về sau, bà N có sửa chữa và xây thêm một gác gỗ nữa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Nguyệt A gồm bà Lê Thùy Tr, bà Lê Diễm Tr1 và ông Lê Tuấn D; trong đó, ông Dũng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Thùy Tr, trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ N. Chỉ đồng ý trả lại cho bà N 08 lượng vàng 24k, tuổi vàng 9,8 tuổi. Thừa nhận Giấy tờ nhà đất hiện do bị đơn giữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Kim K và người đại diện theo uỷ quyền của bà K là ông Phan Thành Đ trình bày:

Ngày 05/10/1991, bà Nguyễn Thị Nguyệt A có bán cho mẹ bà là Nguyễn Thị Mỹ N căn nhà số 353/2/1 Đường P. Giá chuyển nhượng là 80 chỉ vàng 24k.

Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng căn nhà trên do bà A cũng chỉ mua bằng giấy tờ tay nên chưa được hợp thức hóa và bà N cũng chưa có hộ khẩu thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh nên việc mua bán chỉ lập bằng giấy tay dưới dạng “Đơn xin bán nhà”. Để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà, bà A và bà N có ký kết với nhau “Hợp đồng mượn vàng” được Công chứng Nhà nước vào ngày 04/11/1991.

Sau khi ký giấy mua bán nhà, gia đình bà đã chuyển về sinh sống tại căn nhà này, đến năm 1999 bà N thực hiện kê khai nhà đất và ngày 17/9/1999 được Ủy ban nhân dân (UBND) phường Đường P xác nhận đã đăng ký nhà đất.

Năm 2000, gia đình bà tiến hành sửa chữa căn nhà thì bị UBND Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xử phạt vi phạm hành chính vì chưa đăng ký xong quyền sử dụng và chưa có giấy phép xây dựng.

Sau đó, giữa bà N và bà A có xảy ra mâu thuẫn, bà A có viết thư cho ông ngoại của bà với nội dung cam kết vẫn tiếp tục thực hiện thỏa thuận bán nhà cho bà N, nếu sau này có tranh chấp thì sẽ dùng bức thư này làm bằng chứng.

Trong quá trình sinh sống tại căn nhà nêu trên, bà N đã tiến hành làm thủ tục đăng ký hộ khẩu thường trú và đến 27/4/2006 gia đình bà nhận được thông báo của Đội quản lý hành chính Công an Quận 1 về việc đủ điều kiện nhập khẩu. Tuy nhiên, việc nhập hộ khẩu vẫn chưa thể thực hiện được là do bà A đã ủy quyền cho con trai là ông Lê Tuấn D nộp đơn ngăn chặn.

Yêu cầu của bà A trong đơn khởi kiện với nội dung yêu cầu được hoàn trả 08 cây vàng theo Hợp đồng mượn vàng và lấy lại căn nhà trên là hoàn toàn không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị Nguyệt A tự nguyện kết hôn vào năm 1968. Đến năm 1981 thì ông, bà thuận tình ly hôn. Ông và bà A có với nhau 03 người con: Lê Thùy Tr, Lê Tuấn D và Lê Diễm Tr1.

Ông không biết gì về nguồn gốc, quyền sở hữu căn nhà số 353/2/1 Đường P là của ai. Ông chỉ biết sau khi ly hôn bà A đã mua căn nhà trên. Ông xác nhận là số tiền mua căn nhà số 353/2/1 Đường P là của bà A, là tài sản riêng của bà A. Ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang Đ có người đại diện theo uỷ quyền là ông Phan Thành Đ trình bày:

Ông Nguyễn Quang Đ là chồng bà Nguyễn Thị Mỹ N. Căn nhà số 353/2/1 Đường P là tài sản chung của vợ chồng ông Đ và bà N. Ông Đ yêu cầu

buộc các thừa kế của bà Nguyễn Thị Nguyệt A giao trả lại cho gia đình ông căn nhà và toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan đến căn nhà này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chương Thị N trình bày:

Bà là con của ông Chương Văn Thiệu và bà Nguyễn Thị Út. Ông Thiệu và bà Út có với nhau 02 người con: Chương Thị N và Chương Đình Thu, hiện ông Thu ở Mỹ nhưng bà không biết và không cung cấp được thông tin, địa chỉ của ông Thu. Về nguồn gốc căn nhà số 353/2/1 Đường P là do bố mẹ bà mua của người khác (bà không nhớ tên), sau đó vợ chồng người anh của bà là Chương Đình Thu ở rồi bán lại cho ai thì bà không biết. Bà không biết, không cung cấp được tài liệu liên quan tới căn nhà cũng như không biết hiện ai đang là chủ sở hữu của căn nhà trên. Do tuổi cao nên bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà khi tiến hành giải quyết vụ án, ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2020/DSST ngày 08/01/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 37, 228, 244, 245, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31 Pháp lệnh Nhà ở năm 1991; khoản 2 Điều 170, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Nguyệt A (chết năm 2012), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là: Lê Thùy Tr, Lê Diễm Tr1, Lê Tuấn D.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ N:

+ Công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở tại số 353/2/1 Đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Nguyễn Thị Mỹ N và ông Nguyễn Quang Đ.

+ Buộc người thừa kế của bà Nguyễn Thị Nguyệt A là Lê Tuấn D (và những người đang cư trú ở tại nhà thời điểm thi hành án) phải giao trả căn nhà số 353/2/1 Đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Mỹ N và ông Nguyễn Quang Đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/01/2020, ông Lê Tuấn D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt A và là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thùy Tr có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr (bà Lê Thùy Tr có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Tuyết N1 tham gia phiên tòa) vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ N với lý do cho rằng căn nhà số 353/2/1 Đường P là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Lê Thùy Tr.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N, có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Thành Đ tham gia phiên tòa, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Tuấn D là Luật sư Phạm Hoàn Phúc trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các tài liệu, chứng cứ chứng minh căn nhà số 353/2/1 Đường P là thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thùy Tr mà ông Lê Tuấn D đã cung cấp là thiếu sót, dẫn đến việc công nhận căn nhà số 353/2/1 Đường P của vợ chồng bà N và buộc ông Dũng cùng những người liên quan phải giao trả căn nhà này cho họ là không có căn cứ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dũng. Do bà A có ký hợp đồng mượn 08 lượng vàng của bà N vào ngày 04/11/1991 và có thể chấp căn nhà số 353/2/1 Đường P của bà Thùy Tr, nên ông Dũng yêu cầu được thanh lý hợp đồng trả lại cho bà N 08 lượng vàng vì đã lấy lại căn nhà này là có cơ sở, vì đây không phải là hợp đồng mua bán nhà.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm về thủ tục tố tụng, cụ thể như sau: Bà Trương Thị Sáu là mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị Nguyệt A, bà Sáu chết sau bà A, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Sáu vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A là thiếu sót. Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 12/8/2016, bà Nguyễn Thị Mỹ N yêu cầu Tòa án buộc các thừa kế của bà A giao trả lại căn nhà số 353/2/1 Đường P và toàn bộ các giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn nhà, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận quyền sở hữu căn nhà số 353/2/1 Đường P của bà N, là vượt quá yêu cầu giải quyết của đương sự. Thêm nữa, căn nhà số 353/2/1 Đường P đã được thẩm định giá, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa giá trị tài sản đã được thẩm định căn vào xem xét, giải quyết trong bản án sơ thẩm là thiếu sót trong việc giải tranh chấp quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật. Những thiếu sót, vi phạm như trên của Tòa án cấp sơ thẩm là những thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thùy Tr là Luật sư Trần Hải Đức trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét thấu đáo những chứng cứ chứng minh bà Lê Thùy Tr là chủ sở hữu thật sự căn nhà số 353/2/1 Đường P mà ông Lê Tuấn D đã cung cấp cho Tòa án, cụ thể là các chứng cứ như sau:

Biên bản buổi họp định kỳ tổ 39 ngày 19/12/1988 có nội dung xác nhận bà Nguyễn Thị Kim Xuân bán 1/3 căn nhà 353/2/1 Đường P có diện tích dài 5m x ngang 5m cho bà Lê Thùy Tr (con ruột bà Nguyễn Thị Nguyệt A) từ năm 1982. Văn bản số: 507/TB-QH ngày 27/12/1990 của Phòng Xây dựng Quận 1 có nội dung chấp thuận cho bà Lê Thùy Tr sửa chữa nhà trệt + gác gỗ với DTSD: 48m²; qua đó cho thấy bà Lê Thùy Tr là người xin phép và bỏ tiền ra sửa chữa nhà 353/2/1 Đường P. Các chứng cứ trên phù hợp với nội dung tại Tờ tường trình nguồn gốc nhà ngày 06/12/1990 của bà Lê Thùy Tr và phù hợp với thực tế, sau khi mua nhà, bà A không có hộ khẩu tại số nhà 353/2/1 Đường P mà chủ hộ là bà Lê Thùy Tr theo Sổ hộ khẩu ngày 19/12/1989. Qua đó thấy rằng, ngay từ khi đứng ra mua căn nhà số 353/2/1 Đường P của bà Xuân thì bà A đã thể hiện ý chí là mua cho con là bà Lê Thùy Tr vì lúc đó bà Lê Thùy Tr chưa đủ tuổi đứng ra trực tiếp mua nhà và như vậy đã có đủ chứng cứ xác định căn nhà này là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Lê Thùy Tr.

Việc bà A ký hợp đồng mượn 08 lượng vàng của bà N vào ngày 04/11/1991 và có thể chấp căn nhà số 353/2/1 Đường P của bà Lê Thùy Tr trong thời hạn 15 năm là phù hợp với tập quán tại địa phương. Hơn nữa, tại tờ Hợp đồng mượn vàng ngày 04/11/1991, bà N còn ghi thêm cam kết là sau mười lăm năm bà N sẽ hoàn nhà lại cho bà Nguyệt theo như hợp đồng, nên việc mua bán nhà nếu có thì cũng là mua bán có điều kiện. Do vậy, Đơn phản tố của bà Nguyễn Thị Mỹ N yêu cầu Tòa án buộc các thừa kế của bà A giao trả lại căn nhà số 353/2/1 Đường P và toàn bộ các giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn nhà, là không có cơ sở; mặt khác, Đơn yêu cầu phản tố này không được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đặt cho các đương sự trong vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thùy Tr sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà N.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr:

Ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr (bà Thùy Tr có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Tuyết N1 tham gia phiên tòa) kháng cáo cho rằng căn nhà

số 353/2/1 Đường P là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Lê Thùy Tr là không có cơ sở, vì những tài liệu các đương sự đưa ra để chứng minh tại phiên tòa phúc thẩm không có gì mới.

Trong khi đó, các đương sự đều thừa nhận căn nhà số 353/2/1 Đường P là do bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt đứng tên mua của bà Nguyễn Thị Kim Xuân vào năm 1982. Sau khi mua của bà Xuân, bà A và bà N đã ký “Đơn xin bán nhà” ngày 05/10/1991 với nội dung thể hiện: Bà A là chủ căn nhà số 353/2/1 Đường P do mua lại của bà Xuân, bà A xin bán lại căn nhà này cho bà N với giá 80 chỉ và 24k. Sau đó, bà A và bà N còn ký Hợp đồng mượn vàng ngày 04/11/1991 với nội dung thể hiện bà A mượn của bà N là 08 lượng vàng 24k, nhưng lại ghi rõ: *“Sau khi bà Nguyễn Thị Nguyệt A hoàn tất thủ tục hợp thức hóa và nếu bà Nguyễn Thị Mỹ N được nhập hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Nguyễn Thị Nguyệt A sẽ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ N để trừ đi số vàng mượn trên và không đòi thêm chi phí gì khác”*. Hơn nữa, theo nội dung những lá thư của bà A gửi cho cha ruột, do bà N cung cấp, cũng có nội dung bà A thừa nhận việc bán căn nhà số 353/2/1 Đường P cho bà N. Mặt khác, thực tế là bà N đã nhận nhà và đất ở tại số 353/2/1 Đường P từ năm 1992. Sau đó, bà N đã thực hiện đầu tư sửa chữa lớn ba lần vào năm 1993, năm 2000 và năm 2002; bà N cũng là người kê khai đăng ký nhà đất vào năm 1999 và đứng tên nộp các khoản thuế nhà đất của căn nhà cho đến năm 2016, theo “Tờ đăng ký nhà đất” ngày 09/8/1999 và các Biên lai thuế. Qua đó nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở tại số 353/2/1 Đường P của vợ chồng bà N, buộc người thừa kế của bà A là ông Lê Tuấn D (và những người đang cư trú ở căn nhà tại thời điểm thi hành án) phải giao trả căn nhà này cho bà N và ông Đ, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt A là ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr (do ông Lê Tuấn D là người đại diện theo ủy quyền cùng thực hiện) nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm như sau:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Tuấn D cho rằng, trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự trong vụ án là bà Nguyễn Thị Nguyệt A chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót không đưa

bà Trương Thị Sáu (mẹ ruột của bà A) vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A là đúng.

Tuy nhiên xét thấy, mặc dù bà Nguyễn Thị Nguyệt A chết trước mẹ ruột là bà Trương Thị Sáu (bà Sáu chết ngày 08/9/2015), nhưng bà A và bà Sáu đều chết trong giai đoạn Tòa án cấp sơ thẩm đang tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 188/2010/QĐ-TĐC-DSST ngày 24/5/2010. Đến khi Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án theo Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số: 535/2018/QĐST-DS ngày 04/6/2018 đã xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A gồm có bà Lê Thùy Tr, bà Lê Diễm Tr1, ông Lê Tuấn D và đến nay quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A đã được các đương sự này kế thừa thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Hơn nữa, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trương Thị Sáu (mẹ ruột của bà A) vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A cũng không làm thay đổi bản chất vụ án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án vì thiết sót này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.2] Xét việc xác định tư cách tham gia tố tụng giải quyết vụ án của ông Lê Tuấn D là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thùy Tr:

[1.2.a] Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lê Tuấn D là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thùy Tr theo Giấy ủy quyền ngày 29/4/2013 là đúng. Vì Giấy ủy quyền này đã được Đại sứ quán Việt Nam tại Canada chứng thực ngày 30/4/2013. Mặt khác, tại Giấy ủy quyền ngày 29/4/2013 đã thể hiện việc bà Lê Thùy Tr ủy quyền cho ông Lê Tuấn D làm đại diện cho bà Lê Thùy Tr để nhân danh bà thực hiện một số công việc theo nội dung ủy quyền như sau: Ông Dũng thay mặt khai nhận tài sản thừa kế gồm có căn nhà tọa lạc tại 353/2/1 Đường P. Trong phạm vi ủy quyền ông Dũng được quyền sang nhượng, mua bán; được quyền lập văn bản, ký tên trên các giấy tờ liên quan, liên hệ với Tòa án nhân dân, các cơ quan chức năng có thẩm quyền để giải quyết vụ kiện và thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

[1.2.b] Theo đó xét thấy, bà Lê Thùy Tr là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt A và đã ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho ông Lê Tuấn D, nên việc ông Dũng đại diện cho bà Lê Thùy Tr tham gia phiên tòa sơ thẩm xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật và trong phạm vi ủy quyền của bà Lê Thùy Tr theo Giấy ủy quyền ngày 29/4/2013 nêu trên.

[1.2.c] Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng còn lại của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt A gồm ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr cũng đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N không rút yêu cầu phản tố. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; đồng thời, thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự trong vụ án, cụ thể: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nguyệt A có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà A trở thành bị đơn và bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ N trở thành nguyên đơn, là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2.d] Thêm nữa, vì Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lê Tuấn D là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thùy Tr theo Giấy ủy quyền ngày 29/4/2013 là đúng, nên Đơn kháng cáo của bà Lê Thùy Tr (do ông Dũng là người đại diện theo ủy quyền thực hiện) mới được Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Tuấn D cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận quyền sở hữu căn nhà 353/2/1 Đường P của bà N, là vượt quá yêu cầu giải quyết của đương sự:

Căn nhà và đất ở tại số 353/2/1 Đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay chưa đương sự nào có giấy tờ công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Trong khi đó, tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 12/8/2016, bà Nguyễn Thị Mỹ N yêu cầu Tòa án buộc các thừa kế của bà A giao trả lại căn nhà số 353/2/1 Đường P và toàn bộ các giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn nhà vì bà N cho rằng bà đã mua căn nhà này của bà Nguyễn Thị Nguyệt A. Qua đó xét thấy, để có căn cứ xem xét yêu cầu của bà N nêu trên thì cần phải xác định căn nhà này có thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N hay không, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sở hữu căn nhà số 353/2/1 Đường P của vợ chồng bà N, là không vượt quá yêu cầu giải quyết của đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn nhà và đất ở tại số 353/2/1 Đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay chưa đương sự nào có giấy tờ công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Theo Văn bản số 5867/TNMT ngày 12/8/2009 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 1 xác định nhà đất này không có quyết định thu hồi đất của Cơ quan Nhà nước, không có quyết định xác lập sở hữu Nhà nước. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N cho rằng bà N đã mua căn nhà này của bà Nguyễn Thị Nguyệt A theo “Đơn xin bán nhà” giữa bà

N và bà A ký ngày 05/10/1991. Theo Đơn khởi kiện ngày 04/6/2008 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Nguyệt A cho rằng, vào ngày 04/11/1991, bà A và bà N có ký Hợp đồng mượn vàng tại Phòng Công chứng Quận 1 với nội dung bà A có mượn 08 lượng vàng 24k của em gái là bà N và bà A đã thế chấp cho bà N căn nhà số 353/2/1 Đường P. Việc vay mượn không tính lãi, thỏa thuận khi hết thời hạn 15 năm phải thanh toán hợp đồng. Nay đã quá hạn thỏa thuận nên bà A khởi kiện xin thanh lý hợp đồng, trả lại 08 cây vàng cho bà N và nhận lại căn nhà nói trên. Ông Lê Tuấn D và bà Lê Diễm Tr1, là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà A, đồng ý trả lại cho bà N 08 lượng vàng 24k, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

[2.2] Qua xem xét tờ “Hợp đồng mượn vàng” ngày 04/11/1991 có ghi số vàng bà A mượn của bà N là 08 lượng vàng 24k, đồng thời còn thể hiện nội dung: *“Sau khi bà Nguyễn Thị Nguyệt A hoàn tất thủ tục hợp thức hóa và nếu bà Nguyễn Thị Mỹ N được nhập hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Nguyễn Thị Nguyệt A sẽ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ N để trừ đi số vàng mượn trên và không đòi thêm chi phí gì khác”*. Trong khi trước đó, vào ngày 05/10/1991, bà A và bà N đã ký “Đơn xin bán nhà” với nội dung thể hiện: *Bà A là chủ căn nhà 353/2/1 Đường P do mua lại của bà Xuân, bà A xin bán lại căn nhà này cho bà N với giá 80 chỉ và 24k*. Vì vậy, đã có đủ căn cứ xác định bà A đã nhận của bà N 08 lượng vàng 24k và Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định số vàng 08 lượng theo hợp đồng mượn vàng là số vàng để thanh toán cho hợp đồng mua nhà, là có cơ sở.

[2.3] Thực tế, bà N đã nhận nhà và đất ở tại số 353/2/1 Đường P từ năm 1992. Sau đó, bà N đã thực hiện đầu tư sửa chữa lớn ba lần vào năm 1993, năm 2000 và năm 2002. Tại Quyết định xử phạt hành chính về xây dựng số 960/QĐUB-VPHC ngày 12/4/2000 của UBND Quận 1 thể hiện bà Nguyễn Thị Mỹ N vi phạm xây nhà ở bán kiên cố, làm mới 2 sàn gác gỗ trên hệ thống cột BTCT, diện tích vi phạm $(5,0 \times 5,0) \times 3 = 75m^2$. Sự việc bà N sửa chữa nhà và làm thêm gác gỗ cũng đã được chính bà A thừa nhận tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bà A không có một sự phản đối nào.

[2.4] Mặt khác, chính bà N là người kê khai đăng ký nhà đất vào năm 1999 và đứng tên nộp các khoản thuế nhà đất của căn nhà cho đến năm 2016 theo “Tờ đăng ký nhà đất” ngày 09/8/1999 và các Biên lai thuế. Trong khi đó, bà A không thực hiện việc kê khai nhà đất, không thực hiện nghĩa vụ theo quy định chung.

[2.5] Trong thời gian có tranh chấp và Tòa án đang giải quyết vụ án, vào năm 2017, ông Lê Tuấn D đã tự chiếm giữ, quản lý nhà và nộp thuế cho đến nay nhưng các biên lai thu thuế nhà đất này vẫn đứng tên bà N.

[2.6] Thêm nữa, theo nội dung lá thư viết tay của bà A gửi cho bà N (BL30, 31) và nội dung lá thư viết tay của bà A gửi cha ruột (BL21-28), do bà N cung cấp, cũng thể hiện nội dung bà A thừa nhận việc bán căn nhà số 353/2/1 Đường P cho bà N, nội dung này phù hợp với những tài liệu, chứng cứ được xem xét, nhận định nêu trên.

[2.7] Với những tài liệu, chứng cứ và tình tiết sự việc nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, bà A với bà N thực tế có giao dịch mua bán nhà, bên mua đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán trả số vàng 80 chỉ và bên bán đã thực hiện giao căn nhà số 353/2/1 Đường P từ năm 1991; đồng thời, xác định Hợp đồng mượn vàng chỉ là hình thức ghi nhận việc thanh toán vàng và phụ lục thêm điều kiện của hợp đồng mua nhà, là đúng.

[2.8] Xét thỏa thuận điều kiện tại Hợp đồng mượn vàng ngày 04/11/1991 với nội dung *“Sau 15 năm kể từ ngày ký hợp đồng, nếu bà Nguyễn Thị Nguyệt A không hoàn tất được thủ tục hợp thức hóa căn nhà hoặc bà Nguyễn Thị Mỹ N không có điều kiện đứng tên sở hữu nhà thì bà Nguyễn Thị Nguyệt A sẽ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ N số vàng đã mượn trên đây”*:

[2.8.a] Xét thấy, trong thời gian theo thỏa thuận, bà A không thực hiện thủ tục hợp thức hóa và đã có đơn khởi kiện tranh chấp đối với bà N về căn nhà, đồng thời con của bà A là ông Lê Tuấn D cũng đã có tranh chấp ngăn chặn gia đình bà N thực hiện việc đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà, từ đó bà N không thể thực hiện được thủ tục hợp pháp hóa để xác lập quyền sở hữu đối với nhà đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định điều kiện của hợp đồng không hoàn tất được là do lỗi của bên bán, là đúng.

[2.8.b] Xét về hình thức và thủ tục khi xác lập hợp đồng mua bán các bên không thực hiện đúng quy định của pháp luật tại thời điểm xác lập, lý do nhà đất chưa có giấy tờ công nhận quyền sở hữu, nhưng trên thực tế hai bên đã thực hiện xong toàn bộ quyền, nghĩa vụ tại hợp đồng. Theo Văn bản số 5867/TNMT ngày 12/8/2009 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 1 xác định nhà đất này không có quyết định thu hồi đất của Cơ quan Nhà nước, không có quyết định xác lập sở hữu Nhà nước. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại số 353/2/1 Đường P là của bà N cùng chồng là ông Nguyễn Quang Đ, là phù hợp với tài liệu, chứng cứ hồ sơ vụ án, có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không nêu rõ hiện trạng nhà đất là thiếu sót, khó khăn trong việc thi hành án, nên cần bổ sung: Nhà, đất theo Bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc Khánh An lập ngày 12/02/2012.

[2.9] Xét ý kiến của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thùy Tr và ông Lê Tuấn D trình bày tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thấu đáo các tài liệu, chứng cứ chứng minh căn nhà số 353/2/1 Đường P là thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thùy Tr mà ông Lê Tuấn D đã cung cấp là thiếu sót, dẫn đến việc công nhận căn nhà số 353/2/1 Đường P thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà N và buộc ông Dũng cùng những người liên quan phải giao trả căn nhà này cho họ là không có căn cứ, như sau:

[2.9.a] Hồ sơ vụ án đã có đủ tài liệu, chứng cứ xác định bà Nguyễn Thị Nguyệt A là người trực tiếp đứng tên mua bằng giấy tay căn nhà số 353/2/1 Đường P của bà Nguyễn Thị Kim Xuân vào năm 1982, khi đó bà Lê Thùy Tr mới 12 tuổi. Đồng thời, trong suốt quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Nguyệt A đều trình bày thống nhất cho rằng căn nhà này thuộc quyền sở hữu của riêng bà A. Hơn nữa, bà Lê Thùy Tr cũng không có yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu căn nhà số 353/2/1 Đường P hoặc yêu cầu hủy giao dịch mua bán nhà và hợp đồng mượn vàng giữa bà A và bà N vì có liên quan đến căn nhà này.

[2.9.b] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thùy Tr là bà Nguyễn Tuyết N1 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thùy Tr cho rằng, căn nhà số 353/2/1 Đường P là của bà Lê Thùy Tr do bà Nguyễn Thị Nguyệt A đứng ra mua cho bà Lê Thùy Tr vào năm 1982, vì lúc đó bà Lê Thùy Tr chưa đủ tuổi đứng ra trực tiếp mua nhà; việc này được thể hiện qua các tài liệu gồm: Biên bản buổi họp định kỳ tổ 39 ngày 19/12/1988; Văn bản số: 507/TB-QH ngày 27/12/1990 của Phòng Xây dựng Quận 1; Tờ tường trình nguồn gốc nhà ngày 06/12/1990 của bà Lê Thùy Tr; Sổ hộ khẩu ngày 19/12/1989.

Tuy nhiên, qua xem xét Biên bản buổi họp định kỳ tổ 39 ngày 19/12/1988 và Tờ tường trình nguồn gốc nhà ngày 06/12/1990 của bà Lê Thùy Tr đều không có chữ ký của bà Nguyễn Thị Nguyệt A. Tại Văn bản số: 507/TB-QH ngày 27/12/1990, Phòng Xây dựng Quận 1 trả lời đơn xin sửa chữa nhà số 353/2/1 Đường P của bà Lê Thùy Tr đã nêu rõ: *Qua kiểm tra thực tế, Phòng Xây dựng Quận 1 nhận thấy Bà chưa chứng minh được quyền sở hữu nhà này.* Theo Sổ hộ khẩu ngày 19/12/1989 thì chủ hộ là bà Lê Thùy Tr nhưng không đồng nghĩa với việc bà Lê Thùy Tr là chủ sở hữu nhà số 353/2/1 Đường P. Qua đó đã có đủ cơ sở xác định lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Lê

Thùy Tr và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà Lê Thùy Tr về việc cho rằng căn nhà 353/2/1 Đường P là của bà Lê Thùy Tr do bà Nguyễn Thị Nguyệt A đứng ra mua cho bà Thùy Tr vào năm 1982 là không có căn cứ.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, kháng cáo của ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Những ý kiến, quan điểm của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr tại phiên tòa phúc thẩm do không phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[5] Người kháng cáo ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tuấn D và bà Lê Thùy Tr; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2020/DSST ngày 08 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ các Điều 26, 27, 228, 241, 241, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 170, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 31 của Pháp lệnh Nhà ở năm 1991;

Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Nguyệt A (chết năm 2012), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là: bà Lê Thùy Tr, bà Lê Diễm Tr1 và ông Lê Tuấn D.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ N:

+ Công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở tại số 353/2/1 Đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Nguyễn Thị Mỹ N và ông Nguyễn Quang Đ.

+ Buộc người thừa kế của bà Nguyễn Thị Nguyệt A là ông Lê Tuấn D (và những người đang cư trú ở căn nhà tại thời điểm thi hành án) phải giao trả căn nhà số 353/2/1 Đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Mỹ N và ông Nguyễn Quang Đ.

(Căn nhà theo Bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và đo đạc Khánh An lập ngày 12/02/2012)

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Nguyệt A gồm bà Lê Thùy Tr, bà Lê Diễm Tr1 và ông Lê Tuấn D phải chịu 50.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 50.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông Lê Tuấn D đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004625, quyển số 0093, ngày 10/6/2008 của Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Nguyệt A gồm bà Lê Thùy Tr, bà Lê Diễm Tr1 và Lê Tuấn D đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ N số tiền 11.850.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (do bà Nguyễn Hoàng Kim K nộp thay) theo Biên lai thu số: AA/2016/0031044 ngày 24/8/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thùy Tr phải chịu 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Lê Tuấn D nộp thay) theo Biên lai thu số 0045691 ngày 20/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, bà Trang đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Tuấn D phải chịu 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Dũng đã nộp theo Biên lai thu số 0045692 ngày 20/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, ông Dũng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 30 tháng 11 năm 2020.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- Tòa án nhân dân TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- Các đương sự (7);
- Lưu VT(6) HS(1) (PTHH-19).

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

Đỗ Đình Thanh