

Bản án số: 542/2022/DSPT
Ngày: 05/9/2022
Về việc tranh chấp đòi
nhà cho ở nhờ.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Ngọc Tường

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Quyên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số
229/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho
ở nhờ”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 147/2022/DS-ST ngày 30/5/2022 của Tòa án
nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4134/2022/QĐPT-DS ngày 29
tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11211/2022/QĐH ngày 23
tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm: 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: HTK, phường Q, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Toàn Th, sinh năm 1985 (Có mặt);

Địa chỉ: Đường HV, phường E, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Trần Thị H1, sinh năm 1960

Địa chỉ: Khu Z Đường HTK, phường Q, Quận W, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thi Ngọc L, sinh năm 1988 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu Z Đường HTK, phường Q, Quận W, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thành D, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thi Chí T, sinh năm 1958.
2. Bà Thi Ngọc M, sinh năm 1983
3. Trẻ Hàng Hồng Gia P, sinh năm 2013 (có bà Thi Ngọc Liễu làm đại diện theo pháp luật).

Địa chỉ: Khu Z Đường HTK, phường Q, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/9/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Kim A trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số I đường HTK, phường Q, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh là của mẹ bà M là bà Trần Thị H2. Bà M và bà H1 là hai chị em ruột. Bà H1 lấy chồng và sinh sống ở nơi khác. Do cuộc sống của bà H1 khó khăn nên bà H2 cho gia đình bà H1 ở nhờ bên hông nhà để kinh doanh.

Ngày 22/7/2015, bà Trần Thị H2 tặng cho toàn bộ nhà đất tại số I đường HTK, phường Q, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị M theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 13294 tại Văn phòng Công chứng Quận W, được cập nhật biên động sang tên cho bà Trần Thị M sở hữu tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận W ngày 31/7/2015.

Nay bà M có nhu cầu lấy lại diện tích của gia đình bà H1 đang ở để bán nhà chia đều cho các anh chị em trong gia đình nhưng bà H1 không đồng ý. Do vậy, bà M yêu cầu Tòa án buộc bà H1 và những người đang sinh sống trong căn nhà thuộc diện tích bên cạnh căn nhà số I đường HTK, phường Q, Quận W phải trả lại cho bà M ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị H có người đại diện theo ủy quyền là bà Thi Ngọc Liễu trình bày:

Căn nhà số I đường HTK, phường Q, Quận W có nguồn gốc của mẹ bà H1 tặng cho lại cho bà M không liên quan tới diện tích nhà, đất của gia đình bà H1 đang cư trú. Nguồn gốc nhà, đất của bà H1 là do ông Thi Chí T chồng của bà H1 mua bằng giấy viết tay của bà Phạm Thị L vào ngày 20/3/1978. Nhà đất này có địa chỉ là số O khu Z HTK, phường Q, Quận W. Gia đình bà H1 đã sinh sống, buôn bán tại căn nhà này hơn 30 năm, không tranh chấp với ai. Bà H1 nộp thuế đất, phiếu thu điện, nước đều riêng biệt với nhà bà M. Nay bà M khởi kiện yêu cầu bà H1 và những người đang sinh sống trả lại diện tích thuộc nhà đất số I đường HTK, phường Q, Quận W không liên quan tới diện tích nhà đất mà gia

đình bà H1 đang cư trú. Do vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thi Chí Tân trình bày:

Căn nhà số O khu Z HTK, phường Q, Quận W là tài sản của ông và bà H1. Năm 1978, ông mua bằng giấy tay của bà Phạm Thị L, gia đình ông ở và kinh doanh từ đó cho đến nay không tranh chấp với ai. Nay bà M yêu cầu gia đình ông trả lại diện tích thuộc sở hữu của bà M là không có căn cứ và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thi Ngọc M trình bày:

Căn nhà đất số O khu Z HTK, phường Q, Quận W là tài sản của cha mẹ bà mua lại bằng giấy viết tay của bà Phạm Thị L năm 1978. Do bà không lập gia đình nên ở cùng để tiện việc chăm sóc cha mẹ và kinh doanh tại nhà đất đất trên. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 147/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc đòi nhà cho ở nhờ đối với bà Trần Thị H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022, nguyên đơn bà Trần Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Toàn Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn bà Trần Thị H có người đại diện theo ủy quyền là bà Thi Ngọc L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Trần Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Toàn Th yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cho giám định chữ viết và chữ ký tại tờ giấy bán nhà đề ngày 20/3/1978 do ai viết và ai là người ký tên; đồng thời buộc bà H1 trả lại phần đất đã lấn chiếm có nguồn gốc của mẹ bà để lại để chia cho các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị H có người đại diện theo ủy quyền là bà Thi Ngọc L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thấy rằng: Căn nhà số I HTK do bà Trần Thị H2 mua

theo diện nhà thuộc sở hữu Nhà nước. Ngày 16 tháng 7 năm 2010, bà Trần Thị H2 được Ủy ban nhân dân Quận W cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 22 tháng 7 năm 2015, bà Trần Thị H2 đã tặng cho toàn bộ nhà đất số I đường HTK, phường Q, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị M và đã được cập nhật biến động thay đổi tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận W vào ngày 31 tháng 7 năm 2015.

Đối với căn nhà số O HTK do ông Thi Ngọc T mua của bà Phạm Thị L ngày 20/3/1978. Nguyên đơn cho rằng nhà đất số O thuộc một phần của nhà I nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đòi nhà của mình. Mặt khác, việc bà M yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trên giấy bán nhà đề ngày 20/3/1978 là không cần thiết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bà Trần Thị M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ Tờ trình duyệt giá, ký Quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 7404/TT.QĐB-HĐBNƠ ngày 14 tháng 12 năm 2006 của Hội đồng bán nhà ở Quận W; Hợp đồng trả góp 3 năm mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 90/HĐMBNƠ.3 ngày 10 tháng 7 năm 2008; Quyết định số 277/QĐUB-QLĐT của Ủy ban nhân dân Quận W về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở ngày 02 tháng 5 năm 2008; Công văn số 411/UBND ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân phường Q, Quận E cùng các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận E cung cấp thể hiện bà Trần Thị H2 mua nhà đất tại số I đường HTK, phường Q, Quận W thuộc sở hữu của Nhà nước tại một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 7 với diện tích xây dựng là 25,1m²; diện tích sử dụng là 40,40m².

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00088 ngày 16 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận W cấp cho bà Trần Thị H2 có diện tích là 25,1m² tọa lạc tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ số I HTK, phường Q, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22 tháng 7 năm 2015, bà Trần Thị H2 đã tặng cho toàn bộ nhà đất số I đường HTK, phường Q, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị M và bà M đã được cập nhật biến động thay đổi tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận W vào ngày 31 tháng 7 năm 2015.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Trần Thị H phải trả lại phần diện tích nhà đất số O khu Z HTK, phường Q, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy phần diện tích nhà đất đang tranh chấp mà gia

đình bà H1 đang ở không thuộc diện tích nhà đất thuộc sở hữu của bà M, mặc dù nằm trong cùng một tờ bản đồ số 7 nhưng lại ở hai thửa đất khác nhau. Cụ thể phần diện tích nhà đất của bà M tọa lạc tại thửa 88, còn phần diện tích nhà đất của bà H1 tọa lạc tại thửa 87. Nếu là nhà đất của bà H2 thì khi xin cấp giấy chứng nhận bà H2 đã yêu cầu cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận luôn phần đất này, nhưng bà H2 chỉ xin cấp đúng phần diện tích đất của mình tại số 79. Như vậy cho thấy nguồn gốc phần diện tích nhà đất mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại theo bị đơn trình bày là do ông Thi Chí T mua bằng giấy tay của bà Phạm Thị L vào ngày 20/3/1978 có diện tích dài 6,2m x 2,5m kê bên sổ nhà O và X, phường J, Quận W. Khi phía bị đơn xin cấp giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân Quận W trả lời phần đất này là lộ giới nên không có cơ sở cấp giấy chứng nhận.

Mặt khác, nhà đất được ông T và bà H1 cư trú ổn định, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nhà đất với Nhà nước, biên lai thu tiền điện nước độc lập. Mặt khác, căn cứ Công văn số 411/UBND ngày 24/5/2021 của Ủy ban nhân dân phường Q, Quận W và các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận W cung cấp xác định nhà đất số O HTK, phường Q, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 99A khu 1, phường 1, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Thị H đứng tên làm chủ hộ khẩu thường trú từ năm 1993 đến nay, diện tích sàn sử dụng là 31m² có hiện trạng 02 tầng tường gạch, sàn gỗ, mái tôn, tọa lạc tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 7 (thửa đất cũ số 693, tờ bản đồ số 2 theo tờ đăng ký nhà đất năm 1999), hiện chưa được cơ quan chức năng cấp số nhà mới.

Như vậy, có căn cứ xác định diện tích nhà đất của bà M sở hữu và bà H1 đang quản lý, sử dụng là hai nhà đất hoàn toàn riêng biệt. Án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trên tờ giấy bán nhà ngày 20/3/1978 nhưng khi Hội đồng xét xử yêu cầu cung cấp chứng cứ để giám định, thì nguyên đơn trả lời không thể cung cấp được. Nguyên đơn còn cho rằng nhà đất bà H1 đang sử dụng là của mẹ bà, nhưng không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc đòi nhà cho ở nhờ đối với bà Trần Thị H.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị M phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0049679 ngày 28/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng bà M phải chịu, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0063765 ngày 09/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND huyện Quận 10;
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thảo