

Bản án số: 475/2020/DS-PT

Ngày: 24 - 9- 2020

V/v Tranh chấp đòi nhà cho thuê

**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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Hồ Sỹ Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 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 thụ lý số: 110/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho thuê”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1893/2018/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2018 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: 924/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Kim Ng, chết ngày 17/5/2018

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1.1. Ông Tăng Hoàng Ph, sinh năm 1975 (có mặt)

1.2. Ông Tăng Hoàng B, sinh năm 1970 (có mặt)

1.3. Bà Tăng Ngọc L, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Bà Tăng Ngọc D, sinh năm 1979; địa chỉ: S C L, S-O-T, S, ST3-4UA, England (vắng mặt)

1.5. Bà Tăng Ngọc Th, sinh năm 1973; địa chỉ: đường B, Phường 11, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ông Tăng Hoàng Ph.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị Kim L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lưu Tô H, sinh năm 1970 (vắng mặt)

2.2. Bà Xa Vĩnh Tr, sinh năm 1957 (có mặt)

2.3. Ông Dương Thế T, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Xa Vĩnh Tr: Luật sư Nguyễn Văn S, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

3.1. Ông Vương Vĩnh H1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

3.2. Ông Dương Lập Th, sinh năm 1983 (có mặt)

3.3. Ông Dương Lập Tr, sinh năm 1980 (vắng mặt)

3.4. Bà Dương Lệ V, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3.5. Ông Vương Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt)

3.6. Bà Vương Nguyệt A, sinh năm 1970 (vắng mặt)

3.7. Bà La Huệ Nh (vắng mặt)

3.8. Trẻ Dương Nghiệp Ph, sinh năm 2013; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Dương Lập Tr.

3.9. Ông Tô Hán Ph (vắng mặt)

3.10. Trẻ Tô Gia H2, sinh năm 2011; *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Dương Lệ V.

Cùng địa chỉ: đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông Xa Tô N, sinh năm 1954 (có mặt)

3.12. Ông Xa Đ1, chết ngày 28/10/2017

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Xa Đ1:

3.12.1. Bà Lưu Thục Kh, sinh năm 1954 (vắng mặt)

3.12.2. Bà Xa Y N, sinh năm 1988 (vắng mặt)

3.12.3. Ông Xa Gia T1, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường M, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Ông Vương Tô H3, sinh năm 1962; địa chỉ: đường M, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.14. Ông Lưu C, sinh năm 1963; địa chỉ: đường Đ, Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.15. Ông Xa Lục Đ2, sinh năm 1959; địa chỉ: đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.16. Ông Lưu Vĩnh N1, sinh năm 1966; địa chỉ: W A M O L3S 4K2, Canada (vắng mặt)

3.17. Ông Lý Tô T2, sinh năm 1943 (vắng mặt)

3.18. Ông Lưu Quốc H4, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: S - A - 2F - T O N3T 2F7, Canada

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Xa Vĩnh Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Huỳnh Kim Ng và trình bày của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngọc nội dung vụ việc như sau:

Căn nhà đường Tr (hiện nay là nhà đường L), Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Huỳnh Phước Th là cha của bà Huỳnh Kim Ng mua đấu giá theo phán quyết số 18 ngày 12/5/1955 của Toà Dân sự Quốc gia Sài Gòn, biên lai nộp sở phí ngày 12/5/1955, trước bạ ngày 20/6/1955. Theo đó, ông Huỳnh Phước Th mua lô thứ nhất, nhì, ba và lô thứ mười bảy, trong đó lô thứ mười bảy ông Th mua cho bà Huỳnh Kim Ng, trước bạ ngày 16/5/1955 tại Phòng ba Sài Gòn, được cấp bằng khoán điền thổ số 674 CV ngày 18/7/1955, diện tích đất 0s69 cao trên đất có căn nhà mang số 62 Q (Tr). Sau khi mua đấu giá do bà Huỳnh Kim Ng còn nhỏ nên ông Huỳnh Phước Th cho bà Xa Ng1 và ông Lưu L thuê. Bà Xa Ng1 trả tiền thuê nhà mỗi tháng 15 đồng, trả đến tháng 6/1976 thì ngưng (theo biên nhận ngày 01/6/1976). Cuối năm 1976 nhà nước quản lý và cho gia đình bà Xa Ng1 ký hợp đồng thuê với Ủy ban nhân dân Quận 6.

Ngày 15/7/1991, bà Huỳnh Kim Ng gửi đơn khiếu nại. Ngày 17/7/1992 Ủy ban nhân dân Quận 6 ra Văn bản số 424/CV-UB hủy hợp đồng thuê nhà với gia đình bà Xa Ng1 và yêu cầu trả lại nhà cho bà Huỳnh Kim Ng. Ngày 03/8/1992 Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận 6 ra thông báo và lập biên bản thu hồi hợp đồng thuê nhà với bà Xa Ng1. Ngày 17/9/1992 Ủy ban nhân dân Quận 6 ra Văn bản số 368/CV-XD xác định căn nhà đường L, Phường 2, Quận 6 của bà Huỳnh Kim Ng không bị Nhà nước quản lý. Ngày 13/11/1992 Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận 6 mời gia đình bà Xa Ng1 lên Ủy ban phường để bàn giao nhà cho bà Huỳnh Kim Ng nhưng bà Xa Ng1 không đến.

Sau khi bà Xa Ng1 chết các con của bà Xa Ng1 là Xa Vĩnh Tr, Lưu Tô H và Dương Thế T tiếp tục ở trong căn nhà nêu trên.

Năm 1999, bà Huỳnh Kim Ng kê khai nhà đất đối với căn nhà nêu trên có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận 6.

Bà Huỳnh Kim Ng đã gửi đơn khiếu nại và yêu cầu đòi nhà nhiều lần từ năm 1992 được Ủy ban nhân dân phường hoà giải nhưng phía bị đơn không giao trả nhà.

Bà Huỳnh Kim Ng khởi kiện yêu cầu xác định nhà đất số đường Tr (nay là đường L), Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Huỳnh Kim Ng theo bằng khoán điền thổ số 674 CV ngày 18/7/1955; Yêu cầu bà Xa Vĩnh Tr, ông Lưu Tô H, ông Dương Thế T và những người đang cư trú trong căn nhà phải giao trả nhà đất nêu trên.

Quá trình tố tụng bà Huỳnh Kim Ng chết ngày 17/5/2018. Những người thừa kế của bà Huỳnh Kim Ng gồm: Ông Tăng Hoàng Ph, ông Tăng Hoàng B, bà Tăng Ngọc L, bà Tăng Ngọc D, bà Tăng Ngọc Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Kim Ng.

Yêu cầu xác định căn nhà đất đường L (nay là đường L), Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Huỳnh Kim Ng; yêu cầu các ông (bà) Xa Vĩnh Tr, Lưu Tô H và Dương Thế T và những người cư trú trong căn nhà phải giao trả nhà số đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của bà Huỳnh Kim Ng như đã nêu trên.

Nguyên đơn đồng ý thanh toán chi phí sửa chữa nhà theo yêu cầu của bà Xa Vĩnh Tr, ông Dương Thế T theo giá thẩm định của Công ty Thẩm định giá H: Phần xây dựng: 187.072.000 đồng và chi phí sửa chữa là 83.263.450 đồng; Tổng cộng: 270.335.450 đồng, làm tròn là 270.335.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu, ba trăm ba lăm ngàn đồng).

** Bà Xa Vĩnh Tr, ông Dương Thế T cho rằng:*

Nguồn gốc nhà đất số đường Tr (nay là đường L), Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Xa Ng1 và ông Lưu L là cha mẹ của bị đơn mua của ông Huỳnh Phước Th từ năm 1954, bằng giấy tay đã thất lạc, không biết giá bao nhiêu, có từng (thế chân) tiền cho ông Th nhưng không nhớ bao nhiêu.

Bà Xa Ng1 chết năm 1997, ông Lưu L chết năm 1994. Bà Ng1 và ông L có 09 (chín) người con gồm: Lý Tô T2, Xa Tô N, Xa Đ1, Xa Vĩnh Tr, Lưu C, Lưu Quốc H4, Lưu Vĩnh N1, Lưu Tô H và Xa Lục Đ2.

Ông Lưu L và Vương H5 (chết 27/7/2012) có 4 (bốn) con chung, gồm: Vương Vĩnh H1, Vương Đ, Vương Nguyệt A, Vương Tô H6.

Bà Xa Vĩnh Tr ở trong căn nhà từ nhỏ. Sau khi cha mẹ chết, hàng năm bà Xa Vĩnh Tr vẫn đóng tiền thuê nhà cho Nhà nước cho đến năm 2013.

Trong quá trình sử dụng nhà xuống cấp gia đình bà Xa Vĩnh Tr có sửa chữa nhiều lần, vào tháng 6/2001 sửa chữa lại toàn bộ căn nhà theo hiện trạng bản vẽ ngày 23/5/2008, tháng 7/2017 ốp gạch toàn bộ tường của tầng trệt, tháng 6/2018 sửa chữa lại mái của gác lửng tầng trên, giếng trời, 01 phòng ở tầng trên và cầu thang.

Bà Xa Vĩnh Tr, ông Dương Thế T không chấp nhận trả nhà theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 21/7/2008, bà Xa Vĩnh Tr, ông Dương Thế T có đơn phản tố: Nếu phải trả lại nhà yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán chi phí sửa chữa nhà theo giá thẩm định do Công ty Thẩm định giá H ngày 13/8/2018 và trả lại tiền mua nhà do bà Xa Ng1 và ông Lưu L là cha mẹ của bị đơn đã trả cho ông Huỳnh Phước Th (cha của bà Huỳnh Kim Ng).

Những người ở trong nhà hiện nay gồm: bà Xa Vĩnh Tr, ông Dương Thế T, ông Dương Lập Tr, bà La Huệ Nh (vợ của Tr), trẻ Dương Nghiệp Ph (05 tuổi con của Tr), ông Dương Lập Th, bà Dương Lệ V, ông Tô Hán Ph (chồng bà V), trẻ Tô Gia H2 (07 tuổi con V), ông Lưu Tô H.

Ông Dương Lập Th, ông Dương Lập Tr, bà La Huệ Nh, ông Tô Hán Ph cùng đồng ý như ý kiến trình bày của bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T, không đồng ý trả nhà theo yêu cầu của nguyên đơn.

Các ông bà Vương Vĩnh H1, Vương Đ, Vương Nguyệt A, Vương Tô H6, Lưu C, Xa Tô N cùng đồng ý như ý kiến trình bày của bà Xa Vĩnh Tr, không đồng ý trả nhà theo yêu cầu của nguyên đơn.

Các đương sự đồng ý giá trị nhà đất theo kết quả thẩm định giá ngày 13/8/2018 của Công ty TNHH Thẩm định giá H:

- Quyền sử dụng đất: 5.772.057.124 đồng,
- Quyền sử dụng đất ở vi phạm quy hoạch được công nhận: 2.225.231.747 đồng,
- Công trình xây dựng: 187.072.000 đồng,
- Chi phí sửa chữa là 83.263.450 đồng

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1893/2018/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 273; Điều 469 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 472, 482 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 4, Điều 5 và khoản 3 Điều 25 Nghị Quyết số 1037/NQ-UBTVQH ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về án phí lệ phí.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Kim Ng (đã chết) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Ông Tăng Hoàng Ph, ông Tăng Hoàng B, bà Tăng Ngọc L, bà Tăng Ngọc D, bà Tăng Ngọc Th.

- Xác định nhà đất số đường Tr hiện nay mang số đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Huỳnh Kim Ng theo bằng khoán điền thổ số 674 CV ngày 18/7/1955.

- Buộc các ông (bà) Xa Vĩnh Tr, Lưu Tô H, Dương Thế T và những người cư trú trong căn nhà gồm: Bà Vương Nguyệt A, ông Vương Đ, bà Vương Vĩnh H1, ông Dương Lập Tr, bà La Huệ Nh, trẻ Dương Nghiệp Ph, ông Dương Lập Th, bà Dương Lệ V, ông Tô Hán Ph, trẻ Tô Gia H2 phải giao trả nhà đất số đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của bà Huỳnh Kim Ng, gồm: Ông Tăng Hoàng Ph, ông Tăng Hoàng B, bà Tăng Ngọc L, bà Tăng Ngọc D, bà Tăng Ngọc Th ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Các thừa kế của bà Huỳnh Kim Ng có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hợp thức hóa quyền sở hữu đối với nhà đất tại số đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T.

- Các thừa kế của bà Huỳnh Kim Ng gồm: Ông Tăng Hoàng Ph, ông Tăng Hoàng B, bà Tăng Ngọc L, bà Tăng Ngọc D, bà Tăng Ngọc Th phải thanh toán chi phí xây dựng sửa chữa nhà cho bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T là 270.335.000 (hai trăm bảy mươi triệu, ba trăm ba lăm nghìn) đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T về việc đòi số tiền mua nhà do bà Xa Ng1 và ông Lưu L trả cho ông Huỳnh Phước Th là cha của bà Huỳnh Kim Ng.

Kể từ ngày bên được thi hành án trả tiền có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chưa thi hành án trả tiền thì bên phải thi hành án phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 02/01/2019, bị đơn bà Xa Vĩnh Tr có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm cho rằng:*

Các căn cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp; số tiền bán và trước bạ án sơ thẩm không nói rõ. Số tiền thuê cũng không đủ cơ sở để xác định đó là nhà thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn mà chỉ được hưởng dụng. Án sơ thẩm là chưa đủ căn cứ. Trong khi đó, quá trình xử lý của các cơ quan có thẩm quyền cũng không rõ ràng và cũng không đủ cơ sở xác định chủ sử dụng là nguyên đơn.

Việc mua trúng đấu giá của phía nguyên đơn cũng không rõ ràng và thể hiện là chưa trả hết, vì vậy nguyên đơn chưa thể là chủ sở hữu của tài sản này.

Tóm lại, trong tranh chấp này chưa đủ cơ sở xác định phía nguyên đơn là người mua trúng đấu giá nên chưa phải là chủ sở hữu.

** Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có quan điểm cho rằng:*

Lời khai của bà Trần cũng thể hiện có người Pháp dẫn ông Th tới nói là nhà của ông Th. Quá trình giải quyết, phía bị đơn cũng có một số lời khai thể hiện việc này.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:*

Nguồn gốc căn nhà tranh chấp có đủ cơ sở xác định là của ông Th mua đấu giá vào năm 1955 và đã cho con gái là Huỳnh Kim Ng, đã trước bạ sang tên và cho phía bị đơn thuê. Sau giải phóng, Ủy ban nhân dân Quận 6 tiếp tục cho phía bị đơn thuê. Sau khi bà Ngọc khiếu nại, Ủy ban nhân dân Quận 6 đã giải quyết khiếu nại và xác định căn nhà trên là của bà Ngọc. Bà Ngọc đã đăng ký kê khai.

Bản án sơ thẩm xác định tài sản tranh chấp là của bà Huỳnh Kim Ng là có căn cứ và đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của các đương sự trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa thể hiện:

[1.1] Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc phía bị đơn phải trả lại căn nhà đã thuê tại số đường Tr và hiện nay mang số đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Để chứng minh cho yêu cầu khởi

kiện của mình, phía nguyên đơn đã trình bày và cung cấp các chứng cứ chứng minh thể hiện như sau:

Nguồn gốc căn nhà tranh chấp trước đây do ông Huỳnh Phước Th là cha của bà Huỳnh Kim Ng mua đầu giá theo phán quyết số 18, ngày 12/5/1955 của Tòa Dân sự Quốc gia Sài Gòn, biên lai nộp sở phí ngày 12/5/1955, trước bạ ngày 20/6/1955. Theo đó, ông Huỳnh Phước Th mua lô thứ nhất, nhì, ba và lô thứ mười bảy, trong đó lô thứ mười bảy ông Th mua cho bà Huỳnh Kim Ng, đã trước bạ ngày 16/5/1955 tại Phòng ba Sài Gòn, được cấp bằng khoán điền thổ số 674 CV ngày 18/7/1955, diện tích đất 0s69 cao, trên đất có căn nhà mang số 62 Q (Tr). Nội dung được thể hiện tại tờ phân tích lược giải số 2 như sau: “*cho cô Huỳnh Kim Ng, vị thành niên, sinh ngày 29/2/1944, được đại diện bởi cha cô là ông Huỳnh Phước Th*”. Như vậy, nhà đất nhà đường Tr, hiện nay mang số đường L, Phường 2, Quận 6 thuộc quyền sở hữu của bà Huỳnh Kim Ng. Sau khi trước bạ sang tên cho bà Huỳnh Kim Ng do bà Ngọc còn nhỏ nên ông Huỳnh Phước Th cho bà Xa Ng1 và ông Lưu L thuê. Bà Xa Ng1 trả tiền thuê nhà mỗi tháng 15 đồng, trả đến tháng 6/1976 thì ngưng (theo biên nhận ngày 01/6/1976). Cuối năm 1976 nhà nước quản lý và cho gia đình bà Xa Ng1 ký hợp đồng thuê với Ủy ban nhân dân Quận 6.

Ngày 15/7/1991, bà Huỳnh Kim Ng gửi đơn khiếu nại. Ngày 17/7/1992, Ủy ban nhân dân Quận 6 ra Văn bản số 424/CV-UB xác định nhà đất nêu trên của ông Huỳnh Phước Th sang tên cho bà Huỳnh Kim Ng từ ngày 18/7/1955, không thuộc Nhà nước quản lý. Bà Huỳnh Kim Ng không thuộc diện cải tạo tư sản thương nghiệp, đồng ý trả lại nhà cho bà Huỳnh Kim Ng và hủy hợp đồng thuê nhà với gia đình bà Xa Ng1.

Ngày 03/8/1992, Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận 6 ra thông báo và lập biên bản thu hợp đồng thuê nhà với bà Xa Ng1.

Ngày 17/9/1992, Ủy ban nhân dân Quận 6 ra Văn bản số 368/CV-XD xác định căn nhà đường L, Phường 2, Quận 6 của bà Huỳnh Kim Ng không bị Nhà nước quản lý.

Ngày 13/11/1992 Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận 6 mời gia đình bà Xa Ng1 bàn giao nhà cho bà Huỳnh Kim Ng nhưng bà Xa Ng1 không thực hiện.

Sau khi bà Xa Ng1 chết các con của bà Xa Ng1 là Xa Vĩnh Tr, Lưu Tô H và Dương Thế T tiếp tục ở trong căn nhà nêu trên đến nay.

Năm 1999, bà Huỳnh Kim Ng kê khai nhà đất đối với căn nhà nêu trên có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận 6.

[1.2] Trong khi đó, phía bị đơn bà Xa Vĩnh Tr, ông Dương Thế T và các con của bà Xa Ng1 gồm ông bà Vương Vĩnh H1, Vương Đ, Vương Nguyệt A, Vương Tô H3, Lưu C, Xa Tô N thì đều cho rằng: Bà Xa Ng1 và ông Lưu L là cha mẹ của các đương sự đã mua nhà đất nêu trên của ông Huỳnh Phước Th từ năm 1954, bằng giấy tay đã thất lạc nhưng không biết giá bao nhiêu, có từng

(thể chân) tiền cho ông Th nhưng không biết bao nhiêu. Ngoài ý kiến trình bày nêu trên phía bị đơn và các con của bà Xa Ng1 không xuất trình được chứng cứ chứng minh thể hiện bà Xa Ng1 và ông Lưu L đã mua căn nhà nêu trên của ông Huỳnh Phước Th và đã trả đủ tiền. Phía bị đơn bà Xa Ng1 cũng không lý giải được rằng, nếu đã mua nhà đất nêu trên của ông Huỳnh Phước Th thì tại sao bà Xa Ng1 vẫn trả tiền thuê nhà cho bà Huỳnh Kim Ng đến năm 1976. Mặt khác, nếu bà Xa Ng1 và ông Lưu L đã mua nhà đất nêu trên của ông Huỳnh Phước Th thì tại sao ông Th lại trước bạ sang tên cho bà Huỳnh Kim Ng theo bằng khoán điền thổ như đã nêu trên.

[2] Từ các căn cứ nêu trên có đủ cơ sở và bằng chứng để xác định nhà, đất số đường Tr hiện nay mang số đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh do chính ông Huỳnh Phước Th mua cho bà Huỳnh Kim Ng theo phán quyết đấu giá số 18 ngày 12/5/1955 của Toà Dân sự Quốc gia Sài Gòn, được thể hiện tại biên lai nộp sở phí ngày 12/5/1955, trước bạ ngày 20/6/1955 và trước bạ sang tên cho bà Huỳnh Kim Ng theo bằng khoán điền thổ số 674 CV ngày 18/7/1955.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc các ông bà Xa Vĩnh Tr, Lưu Tô H, Dương Thế T và những người cư trú trong căn nhà phải giao trả nhà số đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của bà Huỳnh Kim Ng như đã nêu trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[3] Các thừa kế của nguyên đơn bà Huỳnh Kim Ng gồm: Ông Tăng Hoàng Ph, ông Tăng Hoàng B, bà Tăng Ngọc L, bà Tăng Ngọc D, bà Tăng Ngọc Th phải thanh toán chi phí xây dựng sửa chữa nhà cho bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T theo giá thẩm định của Công ty H là 270.335.000 (hai trăm bảy mươi triệu, ba trăm ba lăm ngàn) đồng.

[4] Riêng đối với yêu cầu phản tố của bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T về việc đòi số tiền mua nhà do bà Xa Ng1 và ông Lưu L là cha mẹ của bị đơn trả cho ông Huỳnh Phước Th là cha của bà Huỳnh Kim Ng.

Như đã nhận định trên, bị đơn và các con của bà Xa Ng1 không xuất trình được chứng cứ chứng minh thể hiện bà Xa Ng1 và ông Lưu L là cha mẹ của các đương sự đã mua nhà đất nêu trên của ông Huỳnh Phước Th và có từng (thể chân) tiền cho ông Th. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T về nội dung này là có căn cứ.

[5] Tóm lại: Trong tranh chấp này, phía bị đơn có yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, nhưng đã không xuất trình được chứng cứ hay tài liệu nào để chứng minh cho yêu cầu của mình, vì vậy không được chấp nhận. Quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ và đúng pháp luật nên được giữ nguyên.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ; quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy người kháng cáo là bà Xa Vĩnh Tr phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Xa Vĩnh Tr; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 1893/2018/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Căn cứ các Điều 472, 482 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 4, Điều 5 và khoản 3 Điều 25 Nghị quyết số 1037/NQ-UBTVQH ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về án phí lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Kim Ng (đã chết) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Ông Tăng Hoàng Ph, ông Tăng Hoàng B, bà Tăng Ngọc L, bà Tăng Ngọc D, bà Tăng Ngọc Th.

- Xác định nhà đất số đường Tr hiện nay mang số đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Huỳnh Kim Ng theo bằng khoán điền thổ số 674 CV ngày 18/7/1955.

- Buộc các ông (bà) Xa Vĩnh Tr, Lưu Tô H, Dương Thế T và những người cư trú trong căn nhà gồm: Bà Vương Nguyệt A, ông Vương Đ, bà Vương Vĩnh H1, ông Dương Lập Tr, bà La Huệ Nh, trẻ Dương Nghiệp Ph, ông Dương Lập Th, bà Dương Lệ V, ông Tô Hán Ph, trẻ Tô Gia H2 phải giao trả nhà đất số đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của bà Huỳnh Kim Ng, gồm: Ông Tăng Hoàng Ph, ông Tăng Hoàng B, bà Tăng Ngọc L, bà Tăng Ngọc D, bà Tăng Ngọc Th ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Các thừa kế của bà Huỳnh Kim Ng có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hợp thức hóa quyền sở hữu đối với nhà đất tại số đường L, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T.

- Các thừa kế của bà Huỳnh Kim Ng gồm: Ông Tăng Hoàng Ph, ông Tăng Hoàng B, bà Tăng Ngọc L, bà Tăng Ngọc D, bà Tăng Ngọc Th phải thanh toán chi phí xây dựng sửa chữa nhà cho bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T là 270.335.000 (hai trăm bảy mươi triệu, ba trăm ba lăm nghìn) đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T về việc đòi số tiền mua nhà do bà Xa Ng1 và ông Lưu L trả cho ông Huỳnh Phước Th là cha của bà Huỳnh Kim Ng.

Kể từ ngày bên được thi hành án trả tiền có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chưa thi hành án thì bên phải thi hành án phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Án phí và chi phí tố tụng khác:

3.1. Án phí:

- Bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T phải chịu án phí sơ thẩm 50.000 (năm mươi nghìn) đồng; Bà Xa Vĩnh Tr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008203 ngày 04/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho bà Xa Vĩnh Tr và ông Dương Thế T 2.500.000 (hai triệu, năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp theo Biên lai số 05390 ngày 24/7/2008 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Tăng Hoàng Ph, ông Tăng Hoàng B, bà Tăng Ngọc L, bà Tăng Ngọc D, bà Tăng Ngọc Th liên đới chịu án phí sơ thẩm là 11.109.000 (mười một triệu, một trăm lẻ chín nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho ông Tăng Hoàng Ph, ông Tăng Hoàng B, bà Tăng Ngọc L, bà Tăng Ngọc D, bà Tăng Ngọc Th 15.000 (mười lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 123 ngày 24/8/1993 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và 50.000 (năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 08461 ngày 01/3/2006 của Thi hành án dân sự Quận 6 nay là Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

3.2. Chi phí tố tụng: Chi phí ủy thác tư pháp, đo đạc lập bản vẽ và định giá tổng cộng: 42.120.000 (bốn mươi hai triệu, một trăm hai mươi nghìn) đồng, do nguyên đơn tạm ứng. Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 1/2 số tiền chi phí tố tụng nêu trên; bà Xa Vĩnh Tr, ông Dương Thế T và ông Lưu Tô H phải thanh toán cho ông Tăng Hoàng Ph, ông Tăng Hoàng B, bà Tăng Ngọc L, bà Tăng Ngọc D, bà Tăng Ngọc Th số tiền là 21.060.000 (hai mươi một triệu, không trăm sáu mươi nghìn) đồng.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Văn

Trần Thị Thu Thủy

Phạm Công Mười