

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

Bản án số: 306/2022/DS-PT

Ngày 11 tháng 5 năm 2022

V/v: Tranh chấp đòi nhà

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

**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: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán:

Ông Lê Thành Long

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh – 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:
Ông Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 5 năm 2022, 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 29/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1734/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 409/2022/QĐ - PT ngày 31 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1942. Địa chỉ: Số 09 đường Ngô Q, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Âu Trung H, sinh năm 1983, địa chỉ: Số 1070 V, Phường 6, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Văn bản ủy quyền lập ngày 25/5/2015).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số 126/1 đường V, Phường 8, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T - Văn phòng Luật sư Đại Quốc Việt thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1 Bà Huỳnh Tuyết H, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Số 551/5 đường P, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Huỳnh Mỹ L, sinh năm 1968 (vắng mặt); Địa chỉ: 19845 Steinway street Santa Clarita CA 91351 USA.

3.3 Ông Mạc Quảng Ph, sinh năm 1942 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 09 đường N, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số 161D/106/20E đường L, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Minh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Tuyết H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Vũ Thị T có ông Âu Trung H đại diện trình bày:

Nhà đất số 126/1 đường V, Phường 8, Quận 6 thuộc quyền sở hữu của bà Lâm Thị K, theo Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 515/GP-UB ngày 10/8/1991 của Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/9/1995 bà Lâm Thị K lập di chúc để lại nhà đất số 126/1 đường V, Phường 8, Quận 6 cho bà Huỳnh Mỹ L (Di chúc lập tại Phòng công chứng Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh, nay là Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Huỳnh Mỹ L đã kê khai tài sản theo Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 31/7/1998.

Bà Huỳnh Mỹ L (do ông Mạc Quảng Ph đại diện theo ủy quyền) bán nhà nêu trên cho bà Vũ Thị T với giá 600.000.000 đồng, theo Hợp đồng mua bán nhà số 007865 ngày 10/10/2012.

Thực hiện hợp đồng, bà Vũ Thị T đã thanh toán đủ tiền mua nhà cho bà Huỳnh Mỹ L (do ông Ph đại diện nhận) và bà Vũ Thị T đã được UBND Quận 6 cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH 16407 ngày 20/5/2013.

Đến thời điểm bàn giao nhà, ông Mạc Quảng Ph nói với bà Vũ Thị T là để cho ông Nguyễn Minh P ở nhờ mấy tháng nên bà Vũ Thị T đã đồng ý.

Sau đó, bà Vũ Thị T nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Minh P giao nhà nhưng ông Nguyễn Minh P không đồng ý trả.

Nay bà Vũ Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Minh P giao trả nhà cho bà Vũ Thị T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Minh P trình bày:

Nhà số 126/1 đường V, Phường 8, Quận 6 của bà Lâm Thị K - (bà ngoại). Ông sống cùng bà Lâm Thị K trong căn nhà từ nhỏ. Lớn lên ông đi nghĩa vụ quân sự. Năm 2000 xuất ngũ trở về địa phương, tiếp tục cư trú trong căn nhà đến nay.

Vào năm 2010 ông có sửa chữa nhà hết khoảng 20.000.000 đồng (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là 25.600.000 đồng), chứng từ hóa đơn mua vật liệu sửa chữa không còn lưu lại. Hiện nay, chỉ có một mình ông đang cư trú trong nhà.

Nhà là của bà Lâm Thị K nên ông không đồng ý giao nhà cho bà Vũ Thị T và ông Nguyễn Ngọc H.

Trường hợp Tòa án buộc ông giao nhà cho ông Nguyễn Ngọc H, ông không yêu cầu hoàn trả tiền sửa chữa nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Tuyết H trình bày:

Nhà đất số 126/1 đường V, Phường 8, Quận 6 là của bà Lâm Thị K và ông H Văn C.

Bà Lâm Thị K và ông H Văn C không có con chung. Bà K có một người con riêng là bà Lâm Thị Đặng. Bà là con nuôi của bà Lâm Thị K và ông H Văn C, được nhận nuôi từ còn nhỏ.

Nhà là của bà Lâm Thị K nên bà không đồng ý giao nhà cho Vũ Thị T và ông Nguyễn Ngọc H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Ông mua nhà đất số 126/1 đường V, Phường 8, Quận 6 của bà Vũ Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 008679 ngày 12/7/2018 lập tại Văn phòng công chứng Chợ Lớn và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 cập nhật biến động sang tên vào ngày 17/8/2018. Việc mua bán nhà là hoàn toàn hợp pháp.

Do đó ông yêu cầu bà Vũ Thị T giao nhà đất số 126/1 đường V, Phường 8, Quận 6 cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Mỹ L vắng mặt, theo Bản tự khai ngày 15/4/2016 bà L trình bày: Nguồn gốc nhà đất là của bà Lâm Thị K để lại cho bà L sau đó bà L ủy quyền cho ông Ph chuyển nhượng cho bà Vũ Thị T. Bà T là người nhận chuyển nhượng nhà đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đất số 126/1 Văn Thân, Phường 8, Quận 6. Ông Ph là người ở nhờ trong nhà, không có liên quan đến quyền sử dụng căn nhà nên Bà T yêu cầu Ông Ph giao trả nhà cho Bà T là đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mạc Quảng Ph vắng mặt, theo Bản tự khai ngày 18/6/2020 ông Ph trình bày: Ông được bà Huỳnh Mỹ L ủy quyền để bán căn nhà số 126/1 Văn Thân, Phường 8, Quận 6. Ngày 10/10/2012,

ông ký hợp đồng bán căn nhà trên cho bà Vũ Thị T theo Hợp đồng mua bán nhà số 007865 ngày 10/10/2012 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

Trong quá trình tố tụng, ông Nguyễn Minh P và bà Huỳnh Tuyết H không yêu cầu xem xét tính hợp pháp của Tờ di chúc ngày 21/9/1995.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1734/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; Điều 37; Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị T và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc H:

Buộc ông Nguyễn Minh P giao nhà đất số 126/1 đường V, Phường 8, Quận 6 cho bà Vũ Thị T để bà Vũ Thị T giao nhà đất này cho ông Nguyễn Ngọc H.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Ngọc H về việc hoàn trả chi phí sửa chữa nhà, công sức quản lý nhà cho Ông Ph tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12 tháng 10 năm 2020 ông Nguyễn Minh P và bà Huỳnh Tuyết H kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Đề nghị hủy toàn bộ bản án do chưa khách quan, thiếu người tham gia tố tụng, chưa xem xét tính hợp pháp của di chúc. Việc chuyển nhượng sang tên Bà T không đúng, từ Bà T sang ông H cũng không đúng do khi có tranh chấp Tòa án quận 6 đang thụ lý giải quyết. Tòa án sơ thẩm trích dẫn sai điều luật, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Ông Nguyễn Minh P và bà Huỳnh Tuyết H kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được tình tiết nào mới chứng

minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Minh P và bà Huỳnh Tuyết H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo Điều 26, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

[2] Về nội dung:

Ngày 21/9/1995 bà Lâm Thị K lập di chúc để lại nhà đất số 126/1 đường V, Phường 8, Quận 6 cho bà Huỳnh Mỹ L nội dung di chúc thể hiện ý chí của bà Lâm Thị K, di chúc được lập phù hợp với quy định tại các Điều 10, 11, 12, 13 và Điều 14 Pháp lệnh thừa kế năm 1990 được công chứng hợp pháp. Bà Huỳnh Mỹ L đã kê khai tài sản theo Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 31/7/1998. Do Huỳnh Mỹ L là chủ sở hữu căn nhà nên có quyền bán nhà thuộc sở hữu của mình theo quy định tại khoản 3 Điều 21 Luật Nhà ở năm 2005. Bà L bán nhà cho bà Vũ Thị T theo Hợp đồng mua bán nhà số 007865 ngày 10/10/2012. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì Bà T bán cho ông Nguyễn Ngọc H theo hợp đồng chuyển nhượng chuyển sử dụng đất ở và quyền sử hữu nhà ở số 008679 ngày 12/7/2018 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6 cập nhật biến động sang tên ngày 17/8/2018 là hoàn toàn đúng quy định. Căn cứ Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005 ông Nguyễn Minh P là người đang cư trú trong căn nhà đó phải giao trả nhà đất cho Bà T để Bà T giao cho ông H là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng bà H là con nuôi của bà K và ông C và căn cứ chứng minh cho lời khai này là Đơn xin xác nhận ngày 11/10/1991 có chữ ký của bà K. Tuy nhiên nguyên đơn không thừa nhận đây là chữ ký của bà K thế nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không yêu cầu giám định chữ ký trong đơn xin xác nhận có phải của bà K để xác định bà Huy có phải con nuôi hay không?

Ngoài ra tại tờ khai gia đình năm 1972 trong tờ khai này thì lúc bấy giờ ông C còn sống có thể hiện bà Huỳnh Tuyết H ghi là “cháu gái”. Điều này mâu thuẫn với tờ xin xác nhận trên vì khi ông C còn sống cũng chưa thừa nhận bà Huy là con nuôi. Đến năm 1976 ông C chết vẫn chưa có giấy tờ nào chứng minh rằng bà Huy là con nuôi của ông cả. Do vậy, nếu sau này bà Huy có chứng cứ chứng minh bà là con nuôi sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Với các phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh P và bà Huỳnh Tuyết H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh P và bà Huỳnh Tuyết H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I/ Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh P và bà Huỳnh Tuyết H

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; Điều 37; Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị T và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc H:

Buộc ông Nguyễn Minh P giao nhà đất số 126/1 đường V, Phường 8, Quận 6 cho bà Vũ Thị T để bà Vũ Thị T giao nhà đất này cho ông Nguyễn Ngọc H.

2 Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Ngọc H về việc hoàn trả chi phí sửa chữa nhà, công sức quản lý nhà cho Ông Ph tổng cộng là 200.000.000 đồng.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh P và bà Huỳnh Tuyết H được miễn án phí.

III. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thỏa 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Đường sự (5)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên