

Bản án số: 805/2019/DS-PT.

Ngày: 13-9-2019.

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Ngọc Hương.

2. Bà Huỳnh Thị Như Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Từ Thanh Uyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 8, ngày 04 và ngày 13 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số: 227/2019/TLPT - DS ngày 18 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2019/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2302/2019/QĐ-PT, ngày 22 tháng 5 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 4703/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5533/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: Số 93, ấp LC, xã LT, huyện DT, tỉnh BD.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn C: Ông Phạm Tất T – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn N, sinh năm 1946. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 190/4 đường VVH, phường LT, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông N: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1987. (có mặt) (Theo Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, số công chứng 005518, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12 tháng 5 năm 2107);

Địa chỉ: Số 30 đường VVT, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Lê Thị L, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 190/4 đường VVH, phường LT, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà L: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1987. (có mặt) (Theo Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, số công chứng 005515, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12 tháng 5 năm 2017);

Địa chỉ: Số 30 đường VVT, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Nguyễn Thị Mỹ G, sinh năm 1974. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 125 đường BHN, Phường 7, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà G: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1987. (có mặt) (Theo Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, số công chứng 005516, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12 tháng 5 năm 2107);

Địa chỉ: Số 30 đường VVT, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Phạm Đăng Q, sinh năm 1974. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 63/15A (số cũ 136/1) đường Đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Q: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1987. (có mặt) (Theo Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, số công chứng 005517, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12 tháng 5 năm 2107);

Địa chỉ: Số 30 đường VVT, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1937. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 135/2 đường Đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà Lê Thị Bích Đ1, sinh năm 1966. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp KA, xã AĐ, thị xã BC, tỉnh BD.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Đ1: Ông Lê Văn C, sinh năm 1965. (có mặt) (Theo Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng Mỹ Phước, số công chứng 003169, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12 tháng 5 năm 2107);

Địa chỉ: Số 93, ấp LC, xã LT, huyện DT, tỉnh BD.

3.6 Ông Lê Tuấn K, sinh năm 1971. (vắng mặt)

3.7 Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1943. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp LC, xã LT, huyện DT, tỉnh BD.

3.8 Bà Lê Bích T, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: Số 282A/23/1 đường NTP, Phường 4, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Bà Lê Bích C1, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 257 đường AC, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10 Ông Lê Tuấn A, sinh năm 1974. (vắng mặt)

3.11 Ông Lê Anh T1, sinh năm 1977. (vắng mặt)

3.12 Ông Lê Nguyễn Anh P1, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 93, ấp LC, xã LT, huyện DT, tỉnh BD.

4. *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn C – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 10 năm 2002; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 17 tháng 3 năm 2009; Bản khai và biên bản hòa giải, ông Lê Văn C là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tuấn K, bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị Bích Đ1 và Lê Bích C1 trình bày như sau:

Căn nhà số 135/3 đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh do ông bà nội là ông Lê Văn T2 (Chết năm 1970) và bà Hồ Kim H (Chết năm 1963) tạo lập nên từ năm 1953. Hiện tại, căn nhà số 135/3 là phần sau của căn nhà số 136/1 đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T2 và bà H sinh sống tại đây cùng 02 con là Lê Văn O (Độc thân, sinh năm 1936, chết năm 1991) và ông Lê Văn Y (Sinh năm 1940, chết năm 2001). Ông Lê Văn Y có vợ là bà Nguyễn Thị N, ông Y và bà N có 08 người con là: Lê Văn C (Sinh năm 1965), Lê Bích Đ1 (Sinh năm 1966), Lê Bích T (Sinh năm 1968), Lê Tuấn K (Sinh năm 1971), Lê Bích C1 (Sinh năm 1973), Lê Tuấn A (Sinh năm 1974), Lê Anh T1 (Sinh năm 1977) và Lê Nguyễn Anh P1 (Sinh năm 1981). Gia đình ông Lê Văn C sinh sống tại căn nhà này cho đến ngày 07 tháng 10 năm 1975 đi lập nghiệp tại vùng kinh tế mới Tân Uyên - Sông Bé. Thời gian này, bác của ông C là ông Lê Văn O trông nom căn nhà số 135/3, căn nhà có diện tích khoảng 60m². Đến năm 2002, ông C về lại nơi này thì biết được ông O đã chết từ năm 1991. Ông Phạm Văn N sinh sống tại căn nhà số 136/1 đường PTH – là căn nhà ở phía trước căn nhà số 135/3 đường PTH, ông N đã lợi dụng căn nhà số 135/3 không người trông nom nên ông N đã tháo dỡ toàn bộ căn nhà và chiếm dụng nền của căn nhà.

Nay, ông C khởi kiện yêu cầu ông N hoàn trả lại cho ông C và các đồng thừa kế trị giá phần đất của căn nhà số 135/3 đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông N đã chiếm dụng, tính theo giá đất trên giá thị trường là 60.000.000 đồng/m², với diện tích là 60m², số tiền mà ông N phải trả là 3.600.000.000 đồng.

Tại bản khai và biên bản hòa giải, bị đơn – ông Phạm Văn N có ông Trần Ngọc P là người có đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số 136/1 (Số mới là 63/15) đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị Đ. Bà Đ mua căn nhà này từ ông Lê Văn B1 theo văn tự mua bán nhà lập ngày 11 tháng 11 năm 1991. Năm 2001, bà Đ đã đến Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng tặng cho ông Phạm Văn N và bà Lê Thị L căn nhà này (Chứng nhận số 37691 ngày 04 tháng 5 năm 2001). Tại hợp đồng tặng cho thể hiện diện tích đất là 62,82m² và diện tích xây dựng là 48,12m². Tại Bản vẽ do Phòng quản lý đô thị quận PN thể hiện diện tích đất là 115,45m² và diện tích xây dựng là 48,12m². Năm 2004, ông N và bà L được Ủy ban nhân dân quận PN cho phép hợp thức hóa, nộp tiền sử dụng đất đối với phần đất phía sau nhà số 63/15 Đường PTH có diện tích là 52,58m². Ngày 15 tháng 11 năm 2004, Ủy ban nhân dân quận PN đã cấp Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1767/2004 cho toàn bộ căn nhà số 63/15 đường PTH với diện tích đất là 115,4m²; diện tích sử dụng là 150,9m²; diện tích xây dựng là 94,95m². Năm 2005, ông N và bà L tặng cho phần phía trước căn nhà số 63/15 đường PTH cho ông Phạm Đăng Q và bà Nguyễn Thị Mỹ G. Ngày 09 tháng 3 năm 2005, Ủy ban nhân dân quận PN đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00250 cho ông Q và bà G. Ngày 21 tháng 3 năm 2006, Ủy ban nhân dân quận PN ra Quyết định số 137/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1767/2004 của căn nhà số 63/15 Đường PTH do không đúng quy định vì nhà có tranh chấp. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông C không có căn cứ nên bên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị Đ trình bày:

Căn nhà số 136/1 (Số mới là 63/15) đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh do bà mua từ ông Lê Văn B1, có văn tự mua bán nhà được lập vào ngày 11 tháng 11 năm 1991, khi đó phía sau nhà đã có phần đất trống. Năm 2001, bà đã tặng cho ông N nên không có việc ông N tháo dỡ căn nhà và chiếm dụng nền nhà của ông T2 như ông C trình bày. Bà vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L, ông Phạm Đăng Q và bà Nguyễn Thị Mỹ G có ông Trần Ngọc P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông N, các ông bà không có thêm ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Anh T1, Lê Tuấn A và Lê Nguyễn Anh P1 trình bày:

Các ông đồng ý với các yêu cầu của ông C, các ông không có ý kiến gì khác nên xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp như sau:

Tại Quyết định số 269/ĐC ngày 12/11/2003 của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Xét đơn khởi kiện của ông Lê Văn C và qua kết quả xác minh, điều tra cho thấy trên thực tế không còn căn nhà mang số 135/3 đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà ông C tranh chấp quyền sở hữu và xin chia thừa kế thực chất chỉ là phần diện tích đất phía sau nhà 136/1 đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh không có trong chủ quyền của ông Phạm Văn N. Do đất chưa có quyền sử dụng, không gắn liền với nhà (135/3) Nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận PN nên Tòa án nhân dân quận PN đã ra Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự đã thụ lý số 35.NP ngày 22.01.2003 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” giữa nguyên đơn ông Lê Văn C và bị đơn ông Phạm Văn N.

Tại Quyết định số 1539/DSPT ngày 21/7/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên: Ông C yêu cầu đòi lại căn nhà số 135/3 đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông nội chết để lại, bị ông Phạm Văn N chiếm dụng. Cấp sơ thẩm xác định nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất để ra quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án là không phù hợp. Quyết định chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn C; hủy quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án số 269/ĐC ngày 12.11.2003 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” giữa nguyên đơn ông Lê Văn C và bị đơn ông Phạm Văn N.

Bản án số 38/2019/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng nhà và đất ở đối với căn nhà số 135/3 ấp ĐB, xã PN, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là đường PTH, Phường 07, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khoảng 60m² và yêu cầu bị đơn trả lại phần giá trị đất của 60m² theo giá thị trường là 3.600.000.000đ (ba tỷ sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Lê Văn C kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ bản án theo hướng hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ chứng cứ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xin thay đổi về số tiền mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn và các đồng thừa kế trị giá phần đất của căn nhà số 135/3 đường

PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích khoảng 60m² là 2.000.000.000đồng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu bị đơn trả trị giá phần đất là 2.000.000.000đồng (Tại phiên tòa sơ thẩm là 3.600.000.000đồng) thì bị đơn cũng không đồng ý với thay đổi này của nguyên đơn vì nhà là do bị đơn mua lại từ người khác chứ không chiếm dụng nhà của gia đình nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã không khách quan khi giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét chưa chính xác về giấy phép xây dựng số 1227/GPXD ngày 26/11/2001. Bị đơn khi xin hợp thức hóa đã khai là đất không có tranh chấp Nên đã được cấp chủ quyền, việc bị đơn khai đất không tranh chấp là không đúng thực tế vì nguyên đơn đã khiếu nại từ trước, chính vì vậy mà ủy ban đã ra quyết định hủy bỏ giấy chủ quyền. Như vậy, cấp sơ thẩm phải mời ủy ban quận PN tham gia vào vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì mới đầy đủ thành phần giải quyết vụ án, nhưng cấp sơ thẩm không mời ủy ban là đã vi phạm tố tụng. Căn cứ vào lời khai của những người hàng xóm sống xung quanh thì chữ ký trong các văn bản không phải do ông B1 ký nhưng cấp sơ thẩm không giám định chữ ký là không đúng. Bản kê khai nhà đất năm 1999 của bị đơn có tẩy xóa, sửa chữa nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ. Tất cả các vấn đề này chúng tôi có đề nghị cấp sơ thẩm xem xét, nhưng chúng tôi sơ suất là ở sơ thẩm chúng tôi chỉ yêu cầu bằng miệng mà không yêu cầu bằng văn bản các vấn đề Nu trên. Do đó, chúng tôi đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về để cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định Nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào biên bản xác minh tại phòng tư pháp quận PN ngày 24/3/2003; giấy đề nghị xác nhận hộ khẩu gốc của Công an quận PN ngày 20/3/2003 thể hiện ông Lê Văn T2, ông Lê Văn O và gia đình ông C sinh sống tại căn nhà số 135/3 ấp ĐB, xã PN, quận TB, tỉnh GD. Như vậy, có cơ sở xác định căn nhà số 135/3 ấp ĐB, xã PN, quận TB, tỉnh GD nay là đường PTH, phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh là có thật. Tòa án cấp sơ thẩm đã có C văn yêu cầu các cơ quan chức năng cung cấp thông tin hồ sơ nhà đất liên quan đến căn nhà trên. Tuy nhiên, các kết quả đều không có thông tin thể hiện căn nhà trên do ông Lê Văn T2 và bà Hồ Kim H tạo lập như lời của nguyên đơn trình bày. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Tại phiên Tòa phúc thẩm ông C thừa nhận ông O ở nhưng không có kê khai theo quy định, ngoài tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm ông C

không còn tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh nhà đất trên có nguồn gốc của ông Lê Văn T2, bà Hồ Kim H. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Ngoài ra tại phiên Tòa phúc thẩm ông chỉ yêu cầu số tiền 2.000.000.000đồng tương đương giá trị 60m² đất, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và việc thay đổi một phần nội dung khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu Nên có cơ sở chấp nhận.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận PN theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc buộc ông N phải trả lại giá trị đất của 60m² tương đương với số tiền 2.000.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn là ông Lê Văn C: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.1] Yêu cầu cuối cùng của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm là: Yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn trị giá đất được tính bằng tiền theo giá thị trường đối với căn nhà số 135/3 ấp ĐB, xã PN, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là đường Đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh) với diện tích khoảng 60m² là 3.600.000.000đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn trị giá đất với diện tích khoảng 60m² là 2.000.000.000đồng. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và cũng không đồng ý với yêu cầu thay đổi của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ vào lời khai, tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thể hiện trong hồ sơ vụ án đã xác định được ông Lê Văn T2 và bà Hồ Kim H cùng 02 con là Lê Văn O và ông Lê Văn Y đã từng sinh sống tại căn nhà số 135/3 ấp ĐB, xã PN, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là đường Đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh). Sau này, ông Lê Văn Y và vợ là bà Nguyễn Thị N cùng 08 người con là ông Lê Văn C (Nguyên đơn), bà Lê Bích Đ1, bà Lê Bích T, ông Lê Tuấn K, bà Lê Bích C1, ông Lê Tuấn A, ông Lê Anh T1 và ông Lê Nguyễn Anh P1 tiếp tục sinh sống tại căn nhà này, cho đến ngày 07 tháng 10 năm 1975 thì gia đình ông C đi lập nghiệp tại vùng kinh tế mới Tân Uyên - Sông Bé. Căn cứ vào các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp như: Giấy đề nghị xác nhận hộ khẩu gốc của công an quận PN ngày 20 tháng 3 năm 2003; Xác nhận của những người hàng xóm trước đây của gia đình; Giấy chứng tử của ông Lê Văn T2; Biên bản xác minh tại Phòng Tư pháp quận PN ngày 24 tháng 3 năm 2003 cũng chỉ thể hiện được gia đình nguyên đơn có hộ khẩu gốc tại số 135/3 ấp ĐB, xã PN, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh) và đã từng sinh sống tại căn nhà có số 135/3, nhưng không chứng

minh được căn nhà này do ông Lê Văn T2 và bà Hồ Kim H tạo lập từ năm 1953, không chứng minh được căn nhà này thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn T2 và bà Hồ Kim H. Mặt khác, căn cứ vào bản trích sao điền thổ số 874/TS-TTĐK ngày 03 tháng 5 năm 2006 của Trung tâm thông tin Tài nguyên – Môi trường và đăng ký nhà đất cung cấp thì phần đất này thuộc về bất động sản số 49 Sài Gòn – PN, lập bộ ngày 01 tháng 10 năm 1950, nhằm lô số 44, tờ bản đồ thứ 1, diện tích 2.763m² thuộc chủ quyền (đến ngày 30 tháng 4 năm 1975) Ernest Labrousse, Marins Labrousse và Angelr Labrousse đứng bộ chung mỗi người 1/3. Như vậy, chủ đất tính đến ngày 30 tháng 4 năm 1975 không phải là ông Lê Văn T2 và bà Hồ Kim H.

[1.3] Nguyên đơn khai rằng khi gia đình nguyên đơn đi kinh tế mới thì còn bác của nguyên đơn là ông Lê Văn O ở quản lý căn nhà số 135/3 ấp ĐB, xã PN, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào kết quả trả lời của công an Phường 1, quận PN cho Tòa án nhân dân quận PN ngày 29 tháng 5 năm 2018 thì từ năm 1975 ông O có hộ khẩu thường trú tại số 270/123 đường PĐP, Phường 1, quận PN và địa chỉ trước khi ông O chuyển đến là số 136/26 đường NHD, Phường 12, quận PN; Trả lời của công an Phường 1, quận PN theo đơn xin xác nhận của nguyên đơn ngày 13 tháng 11 năm 2002 và Giấy chứng tử của ông O thì ông O có hộ khẩu thường trú tại số 270/123 đường PĐP, Phường 1, quận PN và ông O đã chết tại đây vào năm 1991. Công văn số 31/VPĐK-CNPN ngày 12 tháng 01 năm 2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận PN; Công văn số 3662/VPĐK-LT ngày 12 tháng 3 năm 2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 116/UBND ngày 09 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Phường 7, quận PN trả lời cho Tòa án nhân dân quận PN về thông tin pháp lý căn nhà số 135/3 **ấp ĐB, xã PN, quận TB**, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là đường Đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh) đều thể hiện căn nhà số 135/3 không có thông tin kê khai nhà cửa năm 1977.

Từ các chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập và do nguyên đơn cung cấp, không có chứng cứ nào thể hiện ông O đã sinh sống tại nhà số 135/3 cho đến thời điểm ông O chết. Mặt khác, vào năm 1977 trên toàn quốc có đợt kê khai nhà cửa, nếu ông O có sinh sống tại nhà số 135/3 thì ông O phải thực hiện nghĩa vụ kê khai nhà cửa theo chính sách chung của Nhà nước để thể hiện quyền sở hữu cũng như hiện trạng nhà cửa vào thời điểm đó và hồ sơ kê khai sẽ được lưu trữ tại các cơ quan chức năng. Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng ông O ở và quản lý căn nhà này khi gia đình nguyên đơn đi kinh tế là không có cơ sở.

[1.4] Xét các tài liệu, chứng cứ được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được, thể hiện căn nhà số 136/1 đường Đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Lê Văn B1 tạo lập từ năm 1958; Ngày 04 tháng 10 năm 1986, Ủy ban nhân dân quận PN cấp giấy phép C nhận quyền sở hữu cho ông B1; Ông B1 bán lại căn nhà trên cho bà Phạm Thị Đ và được Ủy ban nhân dân quận PN cấp giấy C nhận quyền sở hữu nhà số 2355 ngày 12 tháng 12 năm 1991. Ngày 04 tháng 5 năm 2001, bà Đồng đã ký hợp đồng tặng cho căn nhà trên cho ông Phạm Văn N và bà Lê Thị L tại Phòng C chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 37691/HĐ-TCN ngày 04 tháng 5 năm 2001 ghi nhận diện tích khuôn viên đất là 62.82m², diện tích xây dựng là 48.12m², diện tích sử dụng là 48.12m²; Phần diện tích ngoài chủ quyền không thuộc phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này. Bản vẽ do Phòng Quản lý đô thị quận PN duyệt ngày 18 tháng 4 năm 2001 ghi nhận diện tích đất là 115.45m², diện tích xây dựng là 48.12m². Ngày 31 tháng 10 năm 2001, ông N làm đơn xin cấp phép xây dựng, do đây là phần đất không nằm trong phần chủ quyền đã được C nhận, Nên ngày 22 tháng 11 năm 2011 ông N có tờ tường trình về nguồn gốc phần đất này và Ủy ban nhân dân Phường 7, quận PN đã xác nhận phần đất phía sau trong khuôn viên nhà số 136/1 đường Đường PTH được sử dụng từ trước đến nay không tranh chấp. Ngày 26 tháng 11 năm 2001, Ủy ban nhân dân quận PN đã cấp giấy phép xây dựng số 1227/GPXD cho ông N. Ngày 15 tháng 11 năm 2004, Ủy ban nhân dân quận PN cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1767/2004 đối với căn nhà số 136/1 đường PTH, Phường 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông N và bà L. Tại giấy chứng nhận này ghi nhận diện tích đất là 115.4m², diện tích nhà xây dựng là 94.95m², tổng diện tích sử dụng là 150.9m². Ngày 05 tháng 01 năm 2005, ông N và bà L tặng cho một phần căn nhà số 136/1 (số mới là 63/15) đường Đường PTH, Phường 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phạm Đăng Q và bà Nguyễn Thị Mỹ G theo hợp đồng số 00164/HĐ-TCN được lập tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân quận PN đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số H00250 ngày 09 tháng 3 năm 2005 cho ông Q và bà D. Sau đó, xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên là không đúng quy định vì căn nhà đang có tranh chấp, Nên ngày 21 tháng 3 năm 2006 Ủy ban nhân dân quận PN ban hành quyết định số 137/QĐ-UBND về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1767/2004 ngày 15 tháng 11 năm 2004 đối với căn nhà số 136/1 đường PTH, Phường 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Để chứng minh nguồn gốc căn nhà số 136/1 đường PTH thuộc quyền sở hữu của mình, bị đơn đã cung cấp các tài liệu chứng cứ sau: Giấy xác nhận quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 11 năm 1991; Giấy C nhận quyền sở hữu nhà ngày 12 tháng 12 năm 1991; Họa đồ vị trí đất (để bổ túc hồ sơ mua bán nhà) ngày 24 tháng 10 năm 1991; Bản đồ hiện trạng vị trí nhà ngày 19 tháng 4 năm 2001; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 37691/HĐ-TCN ngày 04 tháng 5 năm 2001 được lập tại Phòng công chứng Nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên cho tặng nhà là bà Phạm Thị Đ và bên nhận nhà là ông Phạm Văn N và bà Lê Thị L. Như vậy, căn nhà 136/1 có nguồn gốc rõ ràng, được pháp luật C nhận và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu qua từng giai đoạn. Ủy ban nhân dân quận PN ban hành quyết định hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1767/2004 ngày 15 tháng 11 năm 2004 đối với căn nhà số 136/1 đường Đường PTH, Phường 7, Thành phố Hồ Chí Minh là vì khi căn nhà đang có tranh chấp mà Ủy ban cấp giấy chứng nhận là không đúng với quy định.

[1.5] Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá tài sản, đã đề nghị Phòng tài chính – Kế hoạch quận PN cung cấp giá trị quyền sử dụng đất (Đơn giá của 1 mét vuông đất) tại số 136/1 đường PTH, tuy nhiên vì việc xác định đơn giá thị trường cho 1 mét vuông đất cần dựa trên hồ sơ pháp lý Nên Phòng Tài chính – Kế hoạch không có cơ sở để cung cấp thông tin cho Tòa án. Phía nguyên đơn căn cứ vào giá đất trên thị trường mà nguyên đơn tự tham khảo, nguyên đơn yêu cầu tính giá đất là 60.000.000đồng/m², số tiền bị đơn phải trả là 60.000.000đồng/m² x 60m² = 3.600.000.000đồng. Do nhà rách nát không còn nên nguyên đơn không yêu cầu tính giá trị căn nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu, không yêu cầu bị đơn phải trả giá trị đất là 3.600.000.000đồng mà chỉ yêu cầu bị đơn trả 2.000.000.000đồng. Việc thay đổi yêu cầu này của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên cần ghi nhận.

[1.6] Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn tranh chấp với bị đơn về quyền sử dụng nhà và đất đối với căn nhà số 135/3 ấp ĐB, xã PN, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là đường PTH, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 60m² và yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị đất của 60m² là 2.000.000.000đồng là không có căn cứ.

[2] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã không khách quan khi giải quyết vụ án, xem xét không toàn diện các chứng cứ, không mời đầy đủ thành phần tham gia giải quyết vụ án, không giám định chữ ký là vi phạm tố tụng nên cần hủy án giao trả lại hồ sơ cho vụ án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Từ các phân tích như trên, hội đồng xét xử đã xem xét toàn bộ các tài liệu do nguyên đơn, do bị đơn và do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được có trong hồ sơ vụ án, không phải chỉ căn cứ vào những văn bản mà luật sư nêu ra để xem xét giải quyết vụ án. Luật sư cho rằng cần mời Ủy ban nhân dân quận PN tham gia giải quyết vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết vì sau khi có khiếu nại của ông C, nhận thấy giấy chứng nhận cấp cho ông N là chưa đúng quy định Nên ủy ban đã ra quyết định hủy bỏ giấy chủ quyền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân quận PN vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

Nguyên đơn cho rằng các văn bản không phải do ông B1 ký, bản kê khai nhà đất năm 1999 của bị đơn có tẩy xóa, sửa chữa nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ, không giám định chữ ký ông B1. Tuy nhiên, luật sư cũng thừa nhận tại cấp sơ thẩm không có văn bản yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết mà chỉ yêu cầu bằng miệng. Do đó, việc luật sư yêu cầu hủy án vì các lý do như trên là không có căn cứ.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của

nguyên đơn về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng nhà và đất đối với căn nhà số 135/3 ấp ĐB, xã PN, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích khoảng 60m² và yêu cầu bị đơn là ông Phạm Văn N trả lại phần giá trị đất của khoảng 60m² là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

[4] Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Do nguyên đơn có thay đổi yêu cầu về số tiền yêu cầu bị đơn phải trả tính theo giá trị đất, Nên cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí trên yêu cầu mà không được Tòa án chấp nhận, án phí dân sự nguyên đơn phải chịu đối với số tiền 2.000.000.000đồng là 28.000.000đồng cộng với 0,1% của phần vượt quá 1.000.000.000đồng là 29.000.000đồng. Nguyên đơn – ông Lê Văn C được Ủy ban nhân dân xã LT, huyện DT, tỉnh BD nơi ông C cư trú xác nhận ông C có hoàn cảnh khó khăn về kinh tế. Căn cứ khoản 3 Điều 13 của Nghị định số 70/CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án, ông C thuộc trường hợp được miễn một phần án phí là 50% trên án phí phải chịu. Do đó, hội đồng xét xử xét thấy cần miễn một phần án phí là 50% cho ông C. Như vậy, án phí dân sự ông C phải chịu là 29.000.000đồng x 50% = 14.500.000 đồng, được căn trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí, ông C đã nộp là 1.000.000đồng theo biên lai thu số 001836 ngày 22 tháng 01 năm 2003 của Đội Thi hành án quận PN và tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0041085 ngày 14 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN. Ông C còn phải nộp thêm 3.500.000đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí là 300.000 đồng, được căn trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0041552 ngày 25/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 228, Khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 173; Điều 174 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Nghị định số 70/CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án;
- Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DSST ngày 22 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng nhà và đất đối với căn nhà số 135/3 ấp ĐB, xã PN, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích khoảng 60m² và yêu cầu bị đơn là ông Phạm Văn N trả lại phần giá trị đất của khoảng 60m² là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn C phải chịu là 14.500.000 (Mười bốn triệu năm trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 1.000.000 (Một triệu) đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 001836 ngày 22 tháng 01 năm 2003 của Đội Thi hành án quận PN và tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 10.000.000 (Mười triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0041085 ngày 14 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN. Ông C còn phải nộp thêm số tiền 3.500.000 (Ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn C phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0041552 ngày 25/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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, 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; 7a; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận PN, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận PN, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Mỹ Nhung

