

Bản án số: 533/2024/DS-PT
Ngày 16 – 7 – 2024
V/v Đòi nhà cho ở nhờ.

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 Nguyễn Thị Hồng Nhung – 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 Đỗ Xuân Lượng – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024 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: 80/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 về vụ án “Đòi nhà cho ở nhờ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 2070/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 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: 2002/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tô Ngân Ch (chết ngày 26/9/2011) và bà Thạch Phôi Ph (chết ngày 24/10/2017);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Tô Lệ L, sinh năm 1954, (vắng mặt);

2. Bà Tô Ngọc M, sinh năm 1956, (vắng mặt);

3. Ông Tô Bình Tr, sinh năm 1961, (vắng mặt);

4. Ông Tô Bình H, sinh năm 1962, (vắng mặt);

5. Ông Tô Bình X, sinh năm 1964, (vắng mặt);

6. Bà Tô Bảo Ch1, sinh năm 1967, (vắng mặt);

7. Ông Tô Bình Y, sinh năm 1970, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 158 Lô G, Chung cư NGT, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà M, ông Tr, ông H, ông X, bà Ch1 và ông Y (theo các Giấy ủy quyền ngày 16/01/2023): Bà Trần Thị Kim A, sinh năm 1962, địa chỉ: Số 10/30 ADV, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bà L, bà M, ông Tr, ông H, ông X, bà Ch1 và ông Y: Ông Đỗ Hải B – Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư QA, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 36 ĐK, phường BT, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

8. Ông Tô Bình Ph1 (chết ngày 11/11/2007);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph1:

8.1. Bà Tô My N, sinh năm 1994, (vắng mặt);

8.2. Ông Tô Tuấn H1 (H1), sinh năm 1997, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 3.22 Cao Ốc B, NGT, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Tô Bình PX, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông PX:

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông PX (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/10/2007):* Bà Tô Yên H2, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 244 đường NCT, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông PX (theo Giấy ủy quyền ngày 11/7/2024):* Bà Phạm Ngọc Tr1, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 320/22/32 NVL, Khu phố 4, phường BT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2. Bà Tô Mỹ Y1, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y1 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/10/2007): Bà Tô Yên H2, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 244 đường NCT, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Ông Trần Mạnh Th – Luật sư làm việc tại Công ty Luật TNHH MTV ĐN, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ

Chí Minh; địa chỉ: Số 9 Đường 7, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tô Trí Q, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 293/22 BT, Phường 8, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q:

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Q (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/10/2007): Bà Tô Yên H2, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 244 đường NCT, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Q (theo Giấy ủy quyền ngày 11/7/2024): Bà Phạm Ngọc Tr1, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 320/22/32 NVL, Khu phố 4, phường BT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2. Bà Tô Mỹ Ng, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 42/203/2 Đoạn 1, lộ TH, thành phố ĐL, huyện ĐT, Đài Loan (Trung Quốc), (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng (theo Giấy ủy quyền ngày 02/3/2015): Ông Tô Bình Ph1, sinh năm 1950, địa chỉ: Số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

3. Bà Tô Mỹ Ch2 (tên gọi khác là NALT), sinh năm 1968; địa chỉ: 645 P. Dr, L., ga 30043, Hoa Kỳ, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ch2 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/12/2018): Ông Tô Bình Ph1, sinh năm 1950, địa chỉ: Số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

4. Ông Tô Bình Ph2 (chết ngày 12/02/2006);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph2:

4.1. Bà Lê Thị Y2, sinh năm 1962, (vắng mặt);

4.2. Ông Tô Đức Ph3, sinh năm 1982, (vắng mặt);

4.3. Bà Tô Kim H3, sinh năm 1983, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 365/76 LVQ, phường BTĐA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

5. Bà Tô Yên H2, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 244 đường NCT, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2 (theo Giấy ủy quyền ngày 11/7/2024): Bà Phạm Ngọc Tr1, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 320/22/32 NVL, Khu phố 4, phường BT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

6. Bà Lương Ngọc Th1, sinh năm 1990, (*vắng mặt*);
7. Ông Lương Vĩnh L1, sinh năm 1992, (*vắng mặt*);
8. Ông Lương Vĩnh H4, sinh năm 1996, (*vắng mặt*);
9. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1972, (*vắng mặt*);
10. Trẻ Tô Hạnh Nh (Trẻ Nh sinh 23/11/2006 có đại diện hợp pháp là ông Tô Bình Ph1);

Cùng địa chỉ: Số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Tô Bình Ph1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Tô Ngân Ch, bà Thạch Phôi Ph và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm các ông, bà Tô Lệ L, Tô Bình Tr, Tô Bình H, Tô Bình X, Tô Ngọc M, Tô Bình Y và Tô Bảo Ch1 có cùng người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Kim A (sau đây gọi tắt là nguyên đơn) trình bày;*

Trước năm 1963, ông Tô Ngân Ch và bà Thạch Phôi Ph đã mua căn nhà 41/5/24 SVH, Phường 3, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 48/54 Bis THQ, phường MM, Quận 5, sau năm 1975 đổi thành đường NCT) (sau đây gọi là Nhà 41/5/24 hoặc căn nhà 41/5/24) của ông Trương Chi Q1 (hay còn gọi là Tung Chi Q1) người Nhật với giá 320.000đ (ba trăm hai mươi ngàn đồng) và có làm giấy mua bán, được chính quyền Quận 5 (chế độ cũ) thị thực.

Năm 1968, chiến tranh xảy ra nên Nhà 41/5/24 bị cháy, toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà cũng không còn, sau đó ông Ch đã tự xây cất lại bằng vật liệu nhẹ để ở: mái lợp tole, vách gỗ và đồng thời khai báo diện tích nhà bị cháy, kê khai thiệt hại và nhận bồi thường.

Năm 1970, ông Ch đã nộp hồ sơ xin cấp nhà và đã được duyệt mua trả góp một căn hộ tại 158 lô G Chung cư MM (*Biên nhận xin cấp nhà trong Chung cư MM ngày 02 tháng 12 năm 1969*).

Năm 1970, anh ruột của ông Ch là ông Tô Can B1 chết tại Khánh Hòa. Đến năm 1972, chị dâu ông Ch là bà Trịnh Tuyết Ng1 (gọi là bà Ng1) và 07 người con từ Khánh Hòa chuyển vào Sài Gòn sinh sống. Vì hoàn cảnh chiến tranh và thương các cháu nên ông Ch đã cho bà Ng1 và các cháu ở nhờ Nhà 41/5/24, còn ông Ch và các con chuyển về sống ở căn hộ 158 Lô G Chung cư MM.

Năm 1999, Nhà nước có chủ trương hợp thức hóa nhà đất, bà Ng1 đã tự đứng đơn kê khai và Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (sau

đây viết và gọi tắt là UBND Quận 10) cấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 1635/02 ngày 25/12/2002. Tuy nhiên, bà Ng1 không thông báo cho ông Ch biết. Sau khi phát hiện sự việc, ngày 13/01/2005 ông Ch đã gửi đơn khiếu kiện đến Thanh tra Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 15/7/2005, ông Ch tiếp tục gửi đơn khiếu kiện đến UBND Quận 10. Sau khi thẩm tra, xác minh lại hồ sơ kê khai của bà Ng1 không đúng quy định pháp luật, UBND Quận 10 đã ra Quyết định số 9022/QĐ-UBND ngày 26/9/2006 hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 1635/02 ngày 25/12/2002 do UBND Quận 10 cấp cho bà Ng1. Quá trình giải quyết vụ án và sau khi thẩm tra, xác minh căn cứ vào một số chi tiết cụ thể như sau:

Tại Biên bản làm việc của của Phòng Quản lý đô thị Quận 10 vào thời điểm năm 1993 và Biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân Quận 10 lập năm 1995, bà Ng1 xác nhận "*căn nhà trên của ông Ch cho ở nhờ*" (*Biên bản lấy lời khai vào lúc 13h30 ngày 06 tháng 5 năm 1995*). Bên cạnh đó, năm 1995 tại Tòa án nhân dân Quận 10 còn có lời khai của các nhân chứng là những người hàng xóm của ông Ch xác nhận căn nhà 41/5/24 là của ông Ch (*Biên bản ngày 06/5/1995 và ngày 20/11/2021 của ông Nguyễn Văn Q2, Biên bản ngày 15/5/1995 của bà Huỳnh Thị B2, Biên bản ngày 22/5/1995 của bà Ngô Thị Đ*) và đơn xác nhận làm chứng ngày 13/7/2006 của cụ Ngô Thị Đ1; cụ Lê Thị X1 về việc xác nhận việc ông Ch cho bà Ng1 ở nhờ tại căn nhà 41/5/24 (*Đơn xác nhận làm chứng ngày 13/7/2006*).

Ngoài ra, khi đối chiếu với bản sao chụp "Bản kiểm kê nhân khẩu" năm 1975 bà Ng1 nộp kèm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận với bản chính thì bản sao chụp của bà Ng1 đã bị cạo sửa từ "ở đậu" thành "chủ nhà" (*Bản kê nhân số trong gia đình ngày 24 tháng 6 năm 1975*). Bên cạnh đó, gia đình bà Ng1 cung cấp 02 bản khai sinh của hai người con bà Ng1 (*Giấy khai sinh Tô Mỹ Y1 lập tại Sài Gòn ngày 21 tháng 4 năm 1960, số hiệu 6934 và Giấy khai sinh Tô Bình K lập tại Sài Gòn ngày 28 tháng 10 năm 1964, số hiệu 10.625-B*) không ở địa chỉ 41/5/24 mà ở địa chỉ 48/54D trùng với địa chỉ trên Giấy phép lái xe của ông Tô Can B1 chồng của bà Ng1 (*Giấy phép lái xe ông Tô Can B1, số NV.228, cấp tại Sài Gòn ngày 17 tháng 3 năm 1968*).

Không chỉ vậy, năm 1977 trên bản kê khai nhà của bà Ng1 khai tại mục 27 là: "*..nhà này mua lại bằng giấy tay đã cháy hết..*" (*Bản kê khai ngày 17/12/1977*), nhưng đến năm 1999 thì khi bà Ng1 khai tờ đăng ký nhà đất tại mục số 7 lại nêu nguồn gốc căn nhà "*của chồng để lại*" (*Tờ đăng ký ngày 14/7/1999*). Qua sự việc trên cho thấy lời khai của bà Ng1 là không đúng sự thật, có cơ sở để chứng minh gia đình bà Ng1 là được ông Ch cho ở nhờ và chiếm hữu bất hợp pháp tài sản của ông Ch.

Ngày 28/10/2021 tại Bản án số 1078/2021/HC-ST của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Bình Ph1 về việc yêu cầu hủy Quyết định số 9022/QĐ-UBND ngày 26/9/2006 của UBND Quận 10 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và Quyết định số 3365/QĐ-UBND ngày 03/6/2010 của Chủ tịch UBND Quận 10. Tại Bản án số 705/2022/HC-PT ngày 30/8/2022 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử bác kháng cáo của ông Tô Bình Ph1 và y án sơ thẩm. Bản án số 705/2022/HC-PT ngày 30/8/2022 đã có hiệu lực pháp luật. Qua đó, có cơ sở để khẳng định Nhà 41/5/24 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Ch. Vợ chồng bà Ng1 và các con của bà Ng1 không có quyền chiếm giữ Nhà 41/05/24 của ông Ch.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bị đơn là ông Tô Bình PX và bà Tô Mỹ Y1 cùng những người đang thực tế cư trú trong nhà và đất tại số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2023 gồm: Ông Tô Bình PX, bà Tô Mỹ Y1, bà Lương Ngọc Th1, ông Lương Vĩnh L1, ông Lương Vĩnh H4, bà Trần Thị M1, trẻ Tô Hạnh Nh và những người đồng thừa kế của bà Trịnh Tuyết Ng1 và ông Tô Can B1 gồm: Ông Tô Bình PX, bà Tô Mỹ Y1, bà Tô Yên H2, ông Tô Trí Q, bà Tô Mỹ Ch2 (NTAL), bà Tô Mỹ Ng và ông Tô Bình Ph2 (đã chết ngày 12/02/2006), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph2: Bà Lê Thị Y2, ông Tô Đức Ph3 và bà Tô Kim H3) trả lại nhà và đất cho ông Tô Ngân Ch - bà Thạch Phôi Ph (do những người đồng thừa kế của ông Ch - bà Ph tiếp nhận và quản lý theo quy định pháp luật).

Nguyên đơn thống nhất với Chứng thư thẩm định giá số 2305003/2023/BCCT-SGL ngày 25/5/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (TNHH MTV) Thẩm định giá SGL thực hiện.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 2305003/2023/BCCT-SGL ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL thì giá trị căn nhà là 134.112.000 đồng và Biên bản hòa giải giữa nguyên đơn là ông Tô Ngân Ch và bị đơn là ông Tô Bình PX, bà Tô Mỹ Y1 và người đại diện theo ủy quyền là bà Tô Yên H2 ngày 05 tháng 9 năm 2007 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì bên bị đơn có ý kiến: *“Trong trường hợp có cơ sở chứng minh là nhà của ông Ch và chúng tôi có nghĩa vụ giao trả lại nhà thì ông Ch phải hoàn trả cho ông Tô Bình Ph1 là 37.000.000 đồng, bà Trịnh Tuyết Ng1 là 18.000.000 đồng và bà Tô Mỹ Y1 là 18.000.000 đồng”*. Do đó, gia đình nguyên đơn hỗ trợ cho gia đình ông PX, bà Y1 trong việc di dời ra khỏi căn nhà với tổng số tiền hai khoản là 300.000.000 đồng.

+ Nguyên đơn ông Tô Ngân Ch, bà Thạch Phôi Ph còn có người con chung là ông Tô Bình Ph1 (đã chết); người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của

ông Ph1 là ông Tô Tuấn H1 (H1) và bà Tô My N có đơn xin vắng mặt, không có ý kiến gì.

- Bị đơn ông Tô Bình PX, bà Tô Mỹ Y1 có cùng người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng giải quyết vụ án là bà Tô Yến H2 (sau đây gọi tắt là bị đơn hoặc gia đình bị đơn) trình bày:

Cha mẹ bà Tô Yến H2 là ông Tô Can B1 (chết năm 1970) và bà Trịnh Tuyết Ng1 (chết năm 2004) có tất cả 7 người con là: Tô Bình Ph1, Tô Yến H2, Tô Mỹ Y1, Tô Mỹ Ch2 (NTAL), Tô Mỹ Ng, Tô Chí Quang và Tô Bình Ph2 (chết năm 2006). Cha mẹ của ông B1 và cha mẹ của bà Ng1 đã chết trước ông B1, bà Ng1. Ông B1 và bà Ng1 không có con nuôi hay con riêng. Toàn bộ nhà đất tọa lạc tại số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông B1 và bà Ng1 thuê vào năm 1956, đến năm 1963 ông bà mua lại căn nhà này và thời điểm đó trong gia đình ông B1 và bà Ng1 có cho bà Tô Can Ph4 và ông Tô Ngân Ch (là anh em của ông Tô Can B1 vào ở nhờ). Đến năm 1965, ông B1 đưa vợ con ra Khánh Hòa làm việc và sinh sống. Năm 1968 cả khu phố nêu trên đều cháy rụi do chiến tranh và toàn bộ giấy tờ nhà đất cũng cháy mất hết. Lúc đó, ông B1 và bà Ng1 sống ngoài Khánh Hòa nên có nhờ ông Ch đứng ra kê khai nhà đất bị cháy nhưng ông Ch không làm như thế mà khi kê khai ông Ch để tên ông Ch và được Nhà nước lúc bấy giờ cấp cho một căn hộ tại Chung cư MM. Ngay cả việc kê khai này ông B1 và bà Ng1 cũng không để ý. Năm 1970 thì ông B1 mất. Bà Ng1 và các con từ Khánh Hòa về lại Sài Gòn và ở trong căn nhà này. Bà Ng1 đã nhập lại hộ khẩu vào căn nhà này từ năm 1972. Bản thân ông Ch không yêu cầu hay đòi hỏi hoặc buộc gia đình bà Ng1 cam kết ở đậu hay ở nhờ trong căn nhà này vì ông Ch biết rằng nhà của ông B1 và bà Ng1 nên nay bà Ng1 và các con quay về ở cũng là lẽ thường tình. Sau năm 1975, Chính quyền yêu cầu gia đình bà Tô Yến H2 kê khai nhà đất thì chính bà H2 là người viết kê khai cho Mẹ bà là “Chủ nhà”. Việc kê khai này bản thân ông Ch cũng biết và không có bất kỳ thắc mắc hay tranh chấp gì liên quan đến hai lần kê khai năm 1977 và năm 1999. Sau đó, Nhà nước có kế hoạch cấp giấy chứng nhận cho những căn nhà chưa được hợp thức hóa và bà Ng1 đã làm thủ tục theo quy định và được cấp giấy chứng nhận vào năm 2002. Thời điểm đó, ông Ch cũng biết việc bà Ng1 xin cấp giấy chứng nhận này nhưng cũng không có ý kiến hay khiếu nại hoặc tranh chấp gì. Sau khi bà Ng1 qua đời thì những người trong gia đình bà Ng1 vẫn sống trong căn nhà nói trên đến nay.

Đến năm 2009, UBND Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh mời gia đình bị đơn lên và thông báo về việc giải quyết liên quan đến căn nhà nói trên đồng thời giao cho gia đình bị đơn bản photocopy Quyết định số: 9022/QĐ-UB ngày 26/9/2006 của UBND Quận 10, Thành phố

Hồ Chí Minh về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1635/02 ngày 25/12/2002 của UBND Quận 10 đã cấp cho ông Tô Can B1 (chết năm 1971) và bà Trịnh Tuyết Ng1 (chết năm 2004) đối với căn nhà số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (BL 252) do có khiếu nại của ông Tô Ngân Ch. Trước những thông tin và quyết định của UBND Quận 10 gia đình bị đơn đã khiếu nại và UBND Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã trả lời bác đơn khiếu nại của gia đình bị đơn với lý do là “nhận thấy có nhiều khả năng căn nhà trên không thuộc quyền sở hữu của ông Tô Can B1 và bà Trịnh Tuyết Ng1 là hợp lý” cho thấy rằng cơ sở để ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận không dựa trên quy định của pháp luật mà là theo sự suy đoán.

Khi ông Ch khiếu nại thì UBND Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh có xem xét đến các quy định pháp luật hay không và tại sao ông Ch lại không kê khai nhà đất tại hai thời điểm năm 1977 và 1999 theo quy định. Trong bản kiểm kê nhân khẩu của bà Ng1 thì kết luận là bà Ng1 cạo sửa từ “Ở đậu” thành từ “Chủ nhà” là không có cơ sở và không đúng. Hơn nữa, khi UBND Quận 10 nhận đơn khiếu nại của ông Ch thì ông Ch cung cấp tờ khai trên là ở đậu (chỉ là bản photocopy), như vậy có thể người cạo sửa trên bản photocopy là ông Ch chứ không phải là bà Ng1.

Nay nguyên đơn làm đơn khởi kiện, yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ, bị đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất với Chứng thư thẩm định giá số 2305003/CT-SGL ngày 25/5/2023 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL thực hiện.

Bị đơn cho rằng trong thời gian ở tại căn nhà số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn có sửa chữa một phần diện tích nhà để phù hợp cho sinh hoạt riêng, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với chi phí mà bị đơn đã bỏ ra xây dựng sửa chữa căn nhà trên, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về ông Tô Bình K là con của ông Tô Can B1 và bà Trịnh Tuyết Ng1 - Dù có giấy khai sinh của ông Tô Bình K nộp cho Tòa án nhưng ông K đã chết sau khi sinh 100 ngày, ông K không có giấy chứng tử và ông K cũng chết trước bà Trịnh Tuyết Ng1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Trí Q có người đại diện theo ủy quyền là bà Tô Yến H2 và ông Tô Bình Ph1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Mỹ Ng có người đại diện theo ủy quyền là ông Tô Bình Ph1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Mỹ Ch2 (NTAL) có người đại diện theo ủy quyền là ông Tô Bình Ph1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Yến H2 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn và thống nhất với Chứng thư thẩm định giá số 2305003/2023/BCCT-SGL ngày 25/5/2023 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL thực hiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Bình Ph2 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm có bà Lê Thị Y2, ông Tô Đức Ph3 và bà Tô Kim H3 có cùng người đại diện theo ủy quyền là bà Tô Yến H2 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Ngọc Th1, ông Lương Vĩnh L1, ông Lương Vĩnh H4 và bà Trần Thị M1 có đơn xin vắng mặt không có ý kiến gì; trẻ Tô Hạnh Nh (trẻ Nh sinh năm 2006 có ông Tô Bình Ph1 đại diện hợp pháp trình bày): Thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 2070/2023/DSST ngày 28/9/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Ngân Ch (chết ngày 26/9/2011 được Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng tử số 42 Quyền số 01/2011 ngày 26/9/2011) và nguyên đơn bà Thạch Phôi Ph (chết ngày 24/10/2017 được Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Trích lục khai tử số 315/TLKT-BS ngày 26/10/2017); người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ch và bà Ph gồm: Bà Tô Lệ L, ông Tô Bình Tr, ông Tô Bình H, ông Tô Bình X, bà Tô Ngọc M, ông Tô Bình Y, bà Tô Bảo Ch1 và ông Tô Bình Ph1 (chết ngày 11/11/2007 được Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng tử số 50, Quyền số 01/2007 ngày 19/11/2007, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph1 gồm bà Tô My N và ông Tô Tuấn H1).

2. Buộc bị đơn là ông Tô Bình PX và bà Tô Mỹ Y1 cùng những người đang thực tế cư trú trong nhà và đất tại số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (theo mục [7]) và những người đồng thừa kế của bà Trịnh Tuyết Ng1 và ông Tô Can B1 (theo mục [8]) trả lại nhà và đất số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 48/54 Bis THQ, phường MM, Quận 5, sau năm 1975 đổi thành đường NCT) cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Ngân Ch, bà Thạch Phôi Ph và ông Tô Bình Ph1 gồm: Bà Tô Lệ L, ông Tô Bình

Tr, ông Tô Bình H, ông Tô Bình X, bà Tô Ngọc M, ông Tô Bình Y, bà Tô Bảo Ch1, bà Tô My N và ông Tô Tuấn H1.

3. Xác định toàn bộ nhà và đất tại số 41/5/24 đường SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 48/54 Bis THQ, phường MM, Quận 5, sau năm 1975 đổi thành đường NCT) là di sản của ông Tô Ngân Ch và bà Thạch Phôi Ph. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ch và bà Ph gồm: Bà Tô Lệ L, ông Tô Bình Tr, ông Tô Bình H, ông Tô Bình X, bà Tô Ngọc M, ông Tô Bình Y, bà Tô Bảo Ch1 và ông Tô Bình Ph1 (chết ngày 11/11/2007 được Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 10 cấp giấy chứng tử số 50, Quyền số 01/2007 ngày 19/11/2007), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph1 gồm bà Tô My N và ông Tô Tuấn H1. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ch, bà Ph, ông Ph1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại số 41/5/24 đường SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 48/54 Bis THQ, phường MM, Quận 5, sau năm 1975 đổi thành đường NCT) theo quy định pháp luật.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Ngân Ch và bà Thạch Phôi Ph và ông Tô Bình Ph1 gồm: Bà Tô Lệ L, ông Tô Bình Tr, ông Tô Bình H, ông Tô Bình X, bà Tô Ngọc M, ông Tô Bình Y, bà Tô Bảo Ch1, bà Tô My N và ông Tô Tuấn H1 về việc thanh toán lại số tiền giá trị căn nhà theo Chứng thư thẩm định giá số 2305003/CT-SGL ngày 25/5/2023 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL là 134.112.000 (một trăm ba mươi bốn triệu một trăm mười hai ngàn) đồng và hỗ trợ thêm cho bị đơn là ông Tô Bình PX và bà Tô Mỹ Y1 cùng những người đang thực tế cư trú trong nhà và đất tại số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (theo mục [7]) và những người đồng thừa kế của bà Trịnh Tuyết Ng1 và ông Tô Can B1 (theo mục [8]) trong việc di dời ra khỏi nhà và đất tại số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 04/10/2023, bị đơn ông Tô Bình PX có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Tô Bình PX có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Ngọc Tr1 tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Trần Mạnh Th trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn với nội dung:

Về quan hệ tranh chấp “Đòi nhà cho ở nhờ” do Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong vụ án này là không đúng, do phía nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng căn nhà số 41/5/24 là thuộc quyền sở hữu của mình và có tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này cho đúng là “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn không chứng minh được quyền sở hữu của mình đối với căn nhà số 41/5/24, bởi các lẽ sau;

Thứ nhất, về nguồn gốc căn nhà số 41/5/24, cả nguyên đơn và bị đơn đều khai thuộc quyền sở hữu của mình và trình bày có những điểm chung giống nhau là mua của ông Tung Chi Q1 – người Nhật vào năm 1963, đến năm 1968 cả khu phố bị cháy rụi do chiến tranh, trong đó có căn nhà 41/5/24 cùng toàn bộ giấy tờ nhà đất cũng cháy mất hết. Tuy nhiên, phía nguyên đơn trình bày về nguồn gốc căn nhà số 41/5/24 không có sự thống nhất, lúc thì khai mua của ông Trương Thanh Ph5, lúc thì khai mua của ông Tung Chi Q1 và lúc khác lại khai mua của người Nhật nên xét về lời khai của nguyên đơn thì đã không có cơ sở để được chấp nhận bằng lời khai của bị đơn về nguồn gốc căn nhà.

Thứ hai, các tài liệu do nguyên đơn cung cấp gồm có, tờ kê khai cháy do phía nguyên đơn cung cấp là bản photo và không có bản chính đối chiếu và tờ Giấy xác nhận đề ngày 09/02/1968 có xác nhận chữ ký của Tòa hành chính Quận 5 có nội dung thể hiện việc ông Tô Ngân Ch đến trình báo thiệt hại do căn nhà bị thiêu hủy trong biến loạn để nhận số tiền 600.000 đồng; những tờ tài liệu này không đủ cơ sở xác định việc ông Ch là chủ sở hữu căn nhà số 41/5/24.

Thứ ba, đối với 02 tờ khai sinh của con ông Ch là Tô Bình X, sinh năm 1964, địa chỉ 48/54Bis đường THQ và Tô Bảo Ch1, sinh năm 1967, địa chỉ 48/54Bis đường NV, cùng Giấy phép lái xe của ông Tô Can B1 và 02 tờ khai sinh của con ông Tô Can B1 và bà Trịnh Tuyết Ng1 có địa chỉ 48/54D THQ thì đây là những tài liệu của cơ quan quản lý Nhà nước về mặt hành chính, không phải giấy tờ xác định quyền sở hữu nhà.

Thứ tư, không có cơ sở nào xác định bà Trịnh Tuyết Ng1 là người đã cạo sửa từ “ở đậu” thành “chủ nhà” tại Bản kê nhân khẩu do bà Ng1 nộp trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà số 41/5/24.

Thứ năm, liên quan đến căn nhà số 41/5/24, Tòa án nhân dân Quận 10 đã có Bản án số: 08/2006/DSST ngày 18/01/2006 xét xử vụ án “Tranh chấp quyền

sở hữu nhà” giữa nguyên đơn ông Tô Ngân Ch và bị đơn ông Quách Đông N1, bà Châu Hy N2 với quyết định bác đơn khởi kiện của ông Ch. Trong quá trình tham gia giải quyết vụ án này, bà Trịnh Tuyết Ng1 đã có những lời khai đúng về phía ông Ch là theo yêu cầu của ông Ch vì khi đó những lời khai này có lợi cho cả ông Ch và bà Ng1. Tòa án cấp sơ thẩm lấy những lời khai của bà Ng1 trong vụ án như trên, cách đây hơn 10 (mười) năm, làm chứng cứ giải quyết vụ án này là khiên cưỡng, không đảm bảo tính khách quan, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Thứ sáu, Tòa án cấp sơ thẩm còn căn cứ vào Bản án hành chính phúc thẩm số 705/2022/HC-PT ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để xác định căn nhà số 41/5/24 thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Tuy nhiên, trong quá trình xét xử vụ án hành chính này, Tòa án các cấp chỉ xem xét tính hợp pháp đối với Quyết định số 9022/QĐ-UBND ngày 26/9/2006 của UBND Quận 10 về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 1635/02 ngày 25/12/2002 đã cấp cho bà Ng1, không có tài liệu, chứng cứ nào xác định căn nhà số 41/5/24 thuộc quyền sở hữu của ông Ch.

Như vậy, trên cơ sở xem xét về tài liệu, giấy tờ của căn nhà số 41/5/24 thì không đủ chứng cứ để xác định căn nhà này là thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn và cũng không đủ chứng cứ để xác định căn nhà này là thuộc quyền sở hữu của bị đơn; căn nhà số 41/5/24 là nhà không có chủ sở hữu.

Trong khi đó, xét về việc kê khai đăng ký nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 41/5/24 vào các mốc thời gian theo quy định của Nhà nước từ trước đến nay thì đều do gia đình bị đơn bà Trịnh Tuyết Ng1 thực hiện, gia đình nguyên đơn ông Tô Ngân Ch chưa bao giờ thực hiện việc kê khai đăng ký nhà đất số 41/5/24.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng, không có dấu vết nào xác định căn nhà số 41/5/24 thì không đủ chứng cứ để xác định căn nhà này là thuộc quyền sở hữu của ông Ch. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tô Bình Ph1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, công nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở cho bị đơn đối với nhà đất số 41/5/24.

Bị đơn ông Tô Bình Ph1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Ngọc Tr1 tham gia phiên tòa đồng ý với ý kiến của Luật sư trình bày nêu trên và có ý kiến trình bày bổ sung: Căn nhà số 41/5/24 được gia đình bị đơn chiếm hữu ngay tình đủ thời gian để được công nhận quyền sở hữu theo quy định pháp luật

nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở cho bị đơn đối với căn nhà này.

Luật sư Đỗ Hải B trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn với nội dung: Toàn bộ ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn như trên là không có cơ sở. Bị đơn đã tìm cách làm cho vụ án này kéo dài nhiều năm nay. Liên quan đến căn nhà số 41/5/24 đã có Bản án số: 08/2006/DSST ngày 18/01/2006 của Tòa án nhân dân Quận 10 và Bản án hành chính phúc thẩm số 705/2022/HC-PT ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; các tài liệu, chứng cứ của 02 vụ án trên đã được Tòa án các cấp thu thập, xác minh theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm lấy đó làm tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án có sau là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định giải quyết vụ án này theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Ngân Ch (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn ông Tô Bình Ph1 kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật; các đương sự và người đại diện hợp pháp của đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về các nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Tô Bình Ph1:

Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về việc xét xử vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn ông Tô Bình Ph1 kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên không cơ sở để chấp nhận; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Tô Bình Ph1 nộp trong thời hạn và đúng thủ tục quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, có các đương sự vắng mặt nhưng không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Đòi nhà cho ở nhờ” là đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở” nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án, là không có cơ sở. Vì trong quá trình xác định khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu “Đòi nhà cho ở nhờ” đối với bị đơn là có căn cứ hay không có căn cứ thì Tòa án cấp sơ thẩm đương nhiên phải xác định căn nhà số 41/5/24 có thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn hay không thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

[2] Về kháng cáo của bị đơn ông Tô Bình PX cho rằng, nguồn gốc căn nhà 41/5/24 là do ông Tô Can B1 và bà Trịnh Tuyết Ng1 thuê của một người Nhật vào năm 1956, nhưng đến năm 1963 ông B1 và bà Tuyết Ng1 đã mua lại căn nhà này; vào thời điểm này, ngoài các thành viên trong gia đình ông Tô Can B1 và bà Trịnh Tuyết Ng1 thì ông B1 và bà Ng1 còn cho bà Tô Can Ph4 và ông Tô Ngân Ch ở nhờ. Đến năm 1965, ông B1 đưa vợ con ra Khánh Hòa làm việc và sinh sống, căn nhà trên giao cho ông Ch quản lý, trông coi giùm. Năm 1968, cả khu phố đều cháy rụi do chiến tranh, trong đó có căn nhà 41/5/24 cùng toàn bộ giấy tờ nhà đất cũng cháy mất hết; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

[2.1] Ngoài lời trình bày như trên, bị đơn không có tài liệu, giấy tờ nào chứng minh.

[2.2] Trong khi đó, tại Hồ sơ vụ án vụ án dân sự v/v “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” giữa nguyên đơn ông Tô Ngân Ch và bị đơn ông Quách Đông N1, bà Châu Hy N2 do Tòa án nhân dân Quận 10 thụ lý số 116/DSST ngày 04/5/1995, có những tài liệu, chứng cứ (*bút lục từ số 68 đến 75*) liên quan đến căn nhà 41/5/24 SVH, Phường 3, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Tại Biên bản lấy lời khai bà Trịnh Tuyết Ng1 vào lúc 13h30 ngày 06/5/1995 của Tòa án nhân dân Quận 10, bà Ng1 khai trú tại địa chỉ 48/54 bis NCT và có lời khai như sau: *“Chồng tôi là Tô Can B1 là anh ruột của ông Tô Ngân Ch. Năm 1970, chồng tôi mất, tôi đưa các con vào ở với chú nó là ông Ch tại địa chỉ trên. Đến đầu năm 1972, tôi chuyển từ Nha Trang vào ở chung với các con, ông Ch chuyển về ở c/c NGT nhường căn nhà này lại cho tôi và các con tôi ở nhờ. Căn nhà này tôi được biết là của ông Ch mua, năm Mậu Thân bị cháy trụi, ông Ch mua tole gỗ cất lại”*. Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ

quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng, bà Ng1 có lời khai đúng về phía ông Ch như trên là theo yêu cầu của ông Ch vì khi đó những lời khai này có lợi cho cả ông Ch và bà Ng1 nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận.

Hơn nữa, các Biên bản lấy lời khai ngày 06/5/1995 của ông Nguyễn Văn Q2 nguyên là Tổ phó Tổ dân phố, Biên bản lấy lời khai ngày 15/5/1995 của bà Huỳnh Thị B2, Biên bản lấy lời khai ngày 22/5/1995 của ông Nguyễn Văn B3, Biên bản lấy lời khai ngày 22/5/1995 của bà Ngô Thị Đ đều có nội dung xác nhận Nhà 41/5/24 là thuộc quyền sở hữu của ông Tô Ngân Ch. Đây là những biên bản lấy lời khai đã được Tòa án nhân dân Quận 10 thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo tính khách quan, có căn cứ pháp luật.

[2.3] Đồng thời, Hồ sơ vụ án vụ án thể hiện, căn nhà 41/5/24 SVH, Phường 3, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã được UBND Quận 10 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1635/02 ngày 25/12/2002 cho ông Tô Can B1 và bà Trịnh Tuyết Ng1 (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận số 1635/02), rồi sau đó UBND Quận 10 lại ban hành Quyết định số 9022/QĐ-UBND ngày 26/9/2006 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số 1635/02 do có khiếu nại của ông Tô Ngân Ch (sau đây gọi tắt là Quyết định số 9022/QĐ-UBND). Không đồng ý với Quyết định số 9022/QĐ-UBND, ông Tô Bình PX thực hiện quyền khiếu nại. Ngày 03/6/2010, Chủ tịch UBND Quận 10 ban hành Quyết định số 3365/QĐ-UBND về việc bác yêu cầu khiếu nại của ông PX (sau đây gọi tắt là Quyết định số 3365/QĐ-UBND). Ông Tô Bình PX khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 9022/QĐ-UBND và Quyết định số 3365/QĐ-UBND. Tại Bản án số 01/2020/HC-ST ngày 29/4/2020, Tòa án nhân dân Quận 10 tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Bình PX. Tuy nhiên, tại Bản án số 1031/2020/HC-PT ngày 13/11/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2020/HC-ST ngày 29/4/2020 của Tòa án nhân dân Quận 10 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Tại Bản án số 1078/2021/HC-ST ngày 28/10/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Bình PX. Không đồng ý với Bản án số 1078/2021/HC-ST ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, người khởi kiện ông Tô Bình PX kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm. Tại Bản án số 705/2022/HC-PT ngày 30/8/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 1078/2021/HC-ST ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Bản án hành chính phúc thẩm số 705/2022/HC-PT ngày 30/8/2022 của

Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 30/8/2022. Tại Hồ sơ vụ án hành chính này có Văn bản số 5083/UBND-NC ngày 23/8/2010 và Văn bản số 5139/UBND-TNMT ngày 23/8/2010 của UBND Quận 10 và Chủ tịch UBND Quận 10 trình bày ý kiến của người bị kiện có những nội dung liên quan đến kháng cáo của bị đơn ông Tô Bình PX trong vụ án này như sau;

[2.3a] Tại Văn bản số 5083/UBND-NC ngày 23/8/2010 và Văn bản số 5139/UBND-TNMT ngày 23/8/2010 nêu trên có nội dung: *Biên bản làm việc của Phòng Quản lý Đô thị Quận 10 vào thời điểm năm 1993 và Biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân Quận 10 lập năm 1995, bà Ng1 xác nhận căn nhà trên của ông Ch cho ở nhờ. Đặc biệt khi đối chiếu với bản sao chụp “bản kiểm kê nhân khẩu” năm 1975 do gia đình bà Ng1 nộp kèm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận với bản chính đang lưu tại tàng thư Công an Quận 10 thì bản sao chụp của bà Ng1 đã bị cạo sửa từ “ở đậu” thành “chủ nhà”. Theo bản chính này cho thấy phần xác nhận của bà Ng1 trước đây tại Phòng Quản lý Đô thị Quận 10 và tại Tòa án nhân dân Quận 10 về việc căn nhà trên của ông Ch cho gia đình bà ở nhờ từ năm 1972 là phù hợp.*

Sau đó, trong quá trình giải quyết vụ án này ở giai đoạn sơ thẩm, đến ngày 11/9/2023 thì Đội Quản lý hành chính về Trật tự Xã hội Công an Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã cung cấp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Bản sao y có mộc đỏ (đã đối chiếu bản chính) Bản Kiểm kê nhân số trong gia đình do bà Trịnh Tuyết Ng1 kê khai ngày 24/6/1975 được lưu trữ tại Tàng Thư Công an Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại góc phải của Bản Kiểm kê nhân số trong gia đình đã ghi là “Ở đậu”. Bà H2 xác nhận chữ viết trong Bản Kiểm kê này là do tự tay bà viết ra.

[2.3b] Tại Văn bản số 5083/UBND-NC ngày 23/8/2010 và Văn bản số 5139/UBND-TNMT ngày 23/8/2010 nêu trên còn có nội dung: *Bản kê khai thiệt hại nhà cửa của ông Tô Ngân Ch tại số 48/54Bis THQ (nay là NCT) được Tòa Hành chính Quận 5 xác nhận vào năm 1968; 02 tờ khai sinh của con ông Ch thể hiện nơi cư trú tại địa chỉ trên vào thời điểm vào năm 1964, 1976. Trong khi đó gia đình ông PX cung cấp 02 bản khai sinh của hai người con bà Ng1 vào năm 1960 và năm 1964 nhưng địa chỉ cư trú của bà Ng1 theo hai tờ khai sinh là 48/54D THQ; đồng thời qua đối chiếu với giấy phép lái xe của ông Tô Can B1 năm 1964 cũng tại địa chỉ 48/54D khớp với địa chỉ ghi trong khai sinh của các con ông B1 (điều này chứng tỏ trước khi ra Nha Trang vào năm 1965 gia đình bà Ng1 cư ngụ tại số 48/54D THQ; địa chỉ này qua xác minh hoàn toàn khác với địa chỉ 48/54Bis là căn nhà ông Ch đã ghi trong khai sinh cho các con vào năm 1964 và có tranh chấp với gia đình bà Ng1 từ năm 2006 đến nay).*

[2.4] Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên nhận thấy, kháng cáo của bị đơn ông Tô Bình PX cho rằng, nguồn gốc căn nhà 41/5/24 là do ông Tô Can B1 và bà Trịnh Tuyết Ng1 thuê của một người Nhật vào năm 1956, nhưng đến năm 1963 ông B1 và bà Tuyết Ng1 đã mua lại căn nhà này; vào thời điểm này, ngoài các thành viên trong gia đình ông Tô Can B1 và bà Trịnh Tuyết Ng1 thì ông B1 và bà Ng1 còn cho bà Tô Can Ph4 và ông Tô Ngân Ch ở nhờ, là không có cơ sở.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Tô Bình Ph1 còn kháng cáo cho rằng, sau khi nhà và đất tại số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị cháy, ông B1 và bà Ng1 có nhờ ông Ch đi kê khai với chính quyền để được cấp nhà khác. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình. Trong khi đó, đại diện nguyên đơn xuất trình cho Hội đồng xét xử Hợp đồng thuê mua nhà ngày 03/4/1970 với Chính quyền Việt Nam Cộng Hòa và sau đó chuyển sang là Hợp đồng mua bán nhà trả góp ngày 18/4/2003 với Công ty Dịch vụ Đô thị và Quản lý nhà Quận 10 do ông Tô Ngân Ch đứng tên kê khai.

[4] Từ những nhận định và căn cứ nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là đúng. Kháng cáo của bị đơn ông Tô Bình PX là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của các ông Phát; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Những ý kiến, quan điểm của Luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Tô Bình PX, bà Tô Mỹ Y1 là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu trên nên không được chấp nhận.

[6] Những ý kiến, quan điểm của Luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu trên nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho đương sự kháng cáo ông Tô Bình PX do ông PX là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

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 bị đơn ông Tô Bình PX; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 2070/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ các Điều 26, 27, 37, 38, 155, 227, 228, 235, 237, 264, 266, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 169, 170, 255, 256, 259 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Ngân Ch (chết ngày 26/9/2011 được Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng tử số 42 Quyền số 01/2011 ngày 26/9/2011) và nguyên đơn bà Thạch Phôi Ph (chết ngày 24/10/2017 được Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Trích lục khai tử số 315/TLKT-BS ngày 26/10/2017); người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ch và bà Ph gồm: Bà Tô Lệ L, ông Tô Bình Tr, ông Tô Bình H, ông Tô Bình X, bà Tô Ngọc M, ông Tô Bình Y, bà Tô Bảo Ch1 và ông Tô Bình Ph1 (chết ngày 11/11/2007 được Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng tử số 50, Quyền số 01/2007 ngày 19/11/2007, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph1 gồm bà Tô My N và ông Tô Tuấn H1).

2. Buộc bị đơn là ông Tô Bình Ph1 và bà Tô Mỹ Y1 cùng những người đang thực tế cư trú trong nhà và đất tại số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (theo mục [7]) và những người đồng thừa kế của bà Trịnh Tuyết Ng1 và ông Tô Can B1 (theo mục [8]) trả lại nhà và đất số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 48/54 Bis THQ, phường MM, Quận 5, sau năm 1975 đổi thành đường NCT) cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Ngân Ch, bà Thạch Phôi Ph và ông Tô Bình Ph1 gồm: Bà Tô Lệ L, ông Tô Bình Tr, ông Tô Bình H, ông Tô Bình X, bà Tô Ngọc M, ông Tô Bình Y, bà Tô Bảo Ch1, bà Tô My N và ông Tô Tuấn H1.

3. Xác định toàn bộ nhà và đất tại số 41/5/24 đường SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 48/54 Bis THQ, phường MM, Quận 5, sau năm 1975 đổi thành đường NCT) là di sản của ông Tô Ngân Ch và bà Thạch Phôi Ph. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông

Ch và bà Ph gồm: Bà Tô Lệ L, ông Tô Bình Tr, ông Tô Bình H, ông Tô Bình X, bà Tô Ngọc M, ông Tô Bình Y, bà Tô Bảo Ch1 và ông Tô Bình Ph1 (chết ngày 11/11/2007 được Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 10 cấp giấy chứng tử số 50, Quyền số 01/2007 ngày 19/11/2007), người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph1 gồm bà Tô My N và ông Tô Tuấn H1. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ch, bà Ph, ông Ph1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại số 41/5/24 đường SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 48/54 Bis THQ, phường MM, Quận 5, sau năm 1975 đổi thành đường NCT) theo quy định pháp luật.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Ngân Ch và bà Thạch Phôi Ph và ông Tô Bình Ph1 gồm: Bà Tô Lệ L, ông Tô Bình Tr, ông Tô Bình H, ông Tô Bình X, bà Tô Ngọc M, ông Tô Bình Y, bà Tô Bảo Ch1, bà Tô My N và ông Tô Tuấn H1 về việc thanh toán lại số tiền giá trị căn nhà theo Chứng thư thẩm định giá số 2305003/CT-SGL ngày 25/5/2023 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL là 134.112.000 (một trăm ba mươi bốn triệu một trăm mười hai ngàn) đồng và hỗ trợ thêm cho bị đơn là ông Tô Bình PX và bà Tô Mỹ Y1 cùng những người đang thực tế cư trú trong nhà và đất tại số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (theo mục [7]) và những người đồng thừa kế của bà Trịnh Tuyết Ng1 và ông Tô Can B1 (theo mục [8]) trong việc di dời ra khỏi nhà và đất tại số 41/5/24 SVH, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tô Bình PX và bà Tô Mỹ Y1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 123.389.052 (một trăm hai mươi ba triệu ba trăm tám mươi chín ngàn không trăm năm mươi hai) đồng, nhưng ông PX và bà Y1 được miễn nộp toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm này do là người cao tuổi (ông PX sinh năm 1950 và bà Y1 sinh năm 1960, có đơn xin miễn án phí ngày 18/9/2023) theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho đương sự kháng cáo ông Tô Bình PX.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả

cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 16 tháng 7 năm 2024./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (36b).

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

Đỗ Đình Thanh