

Bản án số: 557/2024/DS-PT
Ngày: 22 - 7 - 2024
V/v: “Tranh chấp 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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên – 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 Lê Công Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 269/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 2457/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 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: 1843/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn Á (chết ngày 29/3/2016)

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Á và bà Vũ Thị Bé N (bà N, sinh năm 1950, chết ngày 18/02/2023):

1/Bà Lê Thị Thùy T, sinh năm 1967 (vắng mặt);

2/Ông Lê Tuấn Đ, sinh năm 1969 (vắng mặt);

3/Bà Lê Thị Thùy L, sinh năm 1970 (vắng mặt);

4/Bà Lê Thị Thùy P, sinh năm 1971 (vắng mặt);

5/Ông Lê Tuấn C, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số A N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông Đ, bà L, ông P, ông C: Bà Ngô Thái Tùng T1, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số D M, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N1 (chết năm 2020)

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1/Bà Nguyễn Thị Hồng C1, sinh năm 1956

Địa chỉ: 7 Tombermony Dr North Y on M3N 2Y5 Canada

2/Ông Nguyễn Hoàng T2, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh;

3/Bà Nguyễn Thị Hồng T3, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

4/Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B L, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/Ông Nguyễn Hoàng T4, sinh năm 1964 (có mặt);

6/Ông Nguyễn Hoàn S, sinh năm 1970 (có mặt);

7/Ông Nguyễn Hoàn N2, sinh năm 1975 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1966 (Mất năng lực hành vi dân sự)

Người giám hộ: Ông Nguyễn Hoàn S, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Võ Thị B, sinh năm 1966 (vắng mặt);

2/Ông Nguyễn Vũ L1, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Ông Hà Ngọc Châu K, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hoàn S (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/10/2011 của nguyên đơn ông Lê Văn Á; bản tự khai ngày 28/11/2011 và các ý kiến của bà Ngô Thái Tùng T1 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn trình bày:

Năm 1970, ông Lê Văn Á tự xây dựng căn nhà số C L, Phường A, Quận A (Nay là số 347/165C và C L, Phường A, Quận A). Nguồn gốc đất, ngày

12/8/1970 ông Á được chính quyền chế độ cũ cấp giấy phép chiếm ngụ đất Đô thành Sài Gòn số 832/KH, với nội dung chấp thuận cho ông Á được chiếm ngụ lô đất số C9A Lê Đại H1. Ngày 23/6/1971 ông Á gắn điện kế (có hóa đơn mắc điện kế số 14533/MD93), các hóa đơn thanh toán điện cho đến nay vẫn mang tên ông Á. Năm 1972, ông Á có cho gia đình ông Vũ Khánh N3 (là anh vợ của ông Á - bà Vũ Thị Bé N) cùng vợ là bà Trần Thị T5 ở nhờ để mở tiệm may quần áo. Do mẹ của ông Á bị bệnh nên vợ chồng ông Á phải dọn về Quận 1 sống chung và chăm sóc mẹ nên đã cho ông N3 vào ở và giữ giùm căn nhà trên, trong quá trình ở ông N3 có cho ông Trần Văn T6 là cha vợ ông N3 ở cùng. Việc cho ông N3 ở nhờ nhà ông Á, bà N không có giấy tờ gì chỉ thỏa thuận miệng vì là anh em. Năm 1983, ông Á cũng cho cháu của bà N là ông Hà Ngọc C2 K vào ở nhà này để học may cho đến nay, sau này bên ông K ở là căn nhà có số C. Tháng 9/1985, gia đình ông N3 xuất cảnh sang Đức, trước đó ngày 20/8/1985, vợ chồng ông N3, bà T5 có đơn xin xác nhận không có tài sản tại Việt Nam và Phòng quản lý nhà đất Thành phố H xác nhận không có tài sản ở Việt Nam tại thời điểm đi xuất cảnh sang Đức. Vào tháng 12/1985, ông Á và vợ là bà Vũ Thị Bé N có đồng ý cho gia đình ông N1 vào ở nhờ căn nhà trên, vì ông N1 là sui gia với bà Vũ Thị L2 (chị ruột bà N). Khi đó ông K sử dụng nhà ông Á đã xây, còn gia đình ông N1 thì ở một phòng trong căn nhà của ông Á xây và tự xây cất thêm gỗ lợp tôn trên phần đất trước sân để ở từ đó cho đến nay. Ông N1 và ông K ở vẫn sử dụng chung phần nhà vệ sinh do ông Á xây từ trước.

Vào ngày 22/11/1985, Ông Á có nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận nhà theo biên nhận số 74 của Ban xây dựng nhà đất và công cộng Q 11, biên nhận hẹn ngày 5/12/1985 trả kết quả, nhưng khi ông Á lên nhận thì bị thất lạc hồ sơ, nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn ông Á chưa đến xin cấp lại. Đến năm 1992, gia đình ông Á có nhu cầu sử dụng nhà vì con cái đã lớn nên có thông báo nhiều lần cho gia đình ông N1 và ông K trả lại nhà cho ông Á, có những lần thông báo bằng văn bản nhưng ông N1 không đồng ý ký tên. Sau nhiều lần đòi nhà không được nên ông Á có gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường A1 (sau này là Ủy ban nhân dân Phường A1) và Ủy ban nhân dân Quận A2 để giải quyết.

Ngày 22/02/2011, Phòng Q1 có mời ông Á, ông N1 và ông K đến giải quyết về việc ông Á đòi nhà. Ông kỳ đồng ý giao trả lại phần đang sử dụng là nhà có số 347/166C, còn ông N1 không đồng ý giao trả nhà số C. Ngày 12/5/2011, Ủy ban nhân dân Quận A2 có văn bản số 433/UBND-QLĐT với nội dung thông báo căn nhà số C L, Phường A, Quận A hiện nay được cấp thành hai số nhà mới là 347/165C và C L, Phường A, Quận A. Đồng thời xác định hồ sơ nhà số C L được Ban xây dựng – nhà đất và công trình công cộng Quận A tiếp nhận theo biên nhận ngày 22/11/1985 của ông Á đã bị thất lạc nên cung cấp cho ông Á những giấy tờ liên quan đến nhà đất số C L, và xác định có giá trị tương đương như bản chính để ông Á đi làm thủ tục đăng ký cấp chủ quyền nhà, nhưng do ông N1 không giao trả nhà nên ông Á khởi kiện tranh chấp từ năm 2011 đến nay. Nhà đất đang tranh chấp với ông N1 nay có số C L, Phường A, Quận A. Theo bản đồ hiện trạng ngày 23/8/2012, thể hiện nhà là tường xây,

vách tôn, mái tôn là do ông Á xây dựng. Ông N1 có tự xây cất thêm tường gỗ bên phần giáp sân xi măng như biên bản kiểm tra nhà ngày 27/9/1994 thể hiện, phần ông N1 tự coi nói thêm trên sân đất trống của ông Á có diện tích 25,37m².

Nguyên đơn ông Lê Văn Á đã chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn đều không có nhà ở nên đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Văn N1 là các ông, bà Nguyễn Hoàng T4, ông Nguyễn Hoàn S, ông Nguyễn Hoàn N2, Nguyễn Hoàn V1 (Có người giám hộ là Nguyễn Hoàn S), bà Võ Thị B, ông Nguyễn Vũ L1 hiện đang thực tế cư trú tại nhà số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 67,3m² tương ứng vị trí số 01, 2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/8/2012 của Trung tâm đo đạc Bản đồ thể hiện, trả lại cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn ông Á là các ông, bà: Lê Thị Thùy T, Lê Tuấn Đ, bà Lê Thị Thùy L, Lê Thị Thùy P, Lê Tuấn C.

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Á đồng ý tự nguyện hỗ trợ đi đòi cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N1 đang thực tế cư trú tại nhà, đất nêu trên số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, trong đó đã tính cả tiền vách tôn, tường gạch ông N1 tự xây thêm trên phần sân trước đây của ông Á. Để tạo điều kiện cho các con ông N1 đang thực tế cư trú dọn đi tìm nơi ở mới, các con ông Á cho thời hạn lưu cư là 03 (ba) tháng khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bên nguyên đơn chỉ tranh chấp căn nhà C hiện do gia đình ông N1 quản lý sử dụng, còn căn 347/166C ông K đã đồng ý trả cho ông Á từ lâu.

Theo “Bản tự khai” ngày 03/4/2012 của bị đơn ông Nguyễn Văn N1 có xác nhận Tòa án nhân dân Quận 11 đã trình bày:

Vào cuối năm 1985, khi vợ chồng ông Vũ Khánh N3, bà Trần Thị T5 đi xuất cảnh thì ông Trần Văn T6 (cha bà T5) kêu ông N4 cùng vợ (Hồ Thị A – chết ngày 28/01/2009), các con Nguyễn Hoàng T4; Ông Nguyễn Hoàn V1, Nguyễn Hoàn S, Nguyễn Hoàn N2 và con dâu Võ Thị B (vợ S) về ở cùng. Ông N1 là sui gia với bà Vũ Thị L2 (Bà L2 là chị ruột của ông N3, ông T6 là cha vợ ông N3). Tại thời điểm năm 1985, ông N1 có cất thêm căn nhà tôn bên hông căn nhà C. Đến năm 1989, hộ gia đình ông N1 được Trưởng Công an Q2 cấp giấy kiểm tra những người trong hộ nhà số C 07 nhân khẩu. Năm 1992, ông T6 mất, vợ chồng ông N1 trực tiếp chôn cất, vì ông T6 sống độc thân, vợ chồng ông N1 cùng các con tiếp tục sử dụng nhà này. Ngày 27/9/1994, Công ty quản lý kinh doanh nhà với Ủy ban nhân dân Phường A1 kiểm tra nhà có lập biên bản. Năm 1996, ông N1 được cấp giấy chứng minh nhân dân tại địa chỉ: C L. Ngày 24/7/2000, Ủy ban nhân dân Quận A2 cấp đổi số nhà mới từ số cũ C thành số C L, Phường A, Quận A do ông N1 đứng tên. Năm 2011, ông N1 có đăng ký tại phòng đăng ký nhà đất với diện tích 107,9m² đất thổ cư, trong quá trình sử dụng ông N1 có kê khai nhà đất và đóng thuế đầy đủ. Vào ngày 22/2/2011 và ngày 27/6/2011, Phòng Quản lý Đô Thị mời ông N1 đến tiếp xúc, xác minh làm rõ nguồn gốc căn nhà C. Ông Á cho rằng căn nhà này của ông Á và nộp đơn khởi kiện để đòi lại căn nhà C Lê Đại Hành P, Quận A do ông N1 đang quản lý sử dụng là vô lý, ông N1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Á.

Theo bản tự khai ngày 03/4/2012 của ông Nguyễn Hoàn S; Các bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án của ông Võ Trúc P1 là người đại diện theo ủy quyền trước đây của cả ông N1, nay đại diện của các ông, bà Nguyễn Hoàng T4, Nguyễn Hoàn S, ông Nguyễn Hoàn N2, Nguyễn Hoàn V1 (Có người giám hộ là Nguyễn Hoàn S), bà Võ Thị B, ông Nguyễn Vũ L1; Các ông, bà (không cư trú nhà C) Nguyễn Thị Hồng H, ông Nguyễn Hoàng T2, bà Nguyễn Thị Hồng T3 đều là con của bị đơn Nguyễn Văn N1 đều có cùng nội dung trình bày:

Hiện nay tại nhà số C có các con của bị đơn ông Nguyễn Văn N1 là Nguyễn Hoàng T4, Nguyễn Hoàn S, ông Nguyễn Hoàn N2, Nguyễn Hoàn V1 (bị tâm thần có người giám hộ là Nguyễn Hoàn S), bà Võ Thị B, ông Nguyễn Vũ L1 (Vợ, con ông S) đang trực tiếp sinh sống từ năm 1985 đến nay. Theo như các ông, bà được biết nguồn gốc nhà đất này là của ông Vũ Khánh N3, bà Trần Thị T5, tháng 9/1985, vợ chồng ông Vũ Khánh N3, bà Trần Thị T5 làm thủ tục xuất cảnh đi Cộng Hòa Liên Bang Đ, vì căn nhà số C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên ông N3, bà T5 phải khai báo không có tài sản, nhà cửa gì ở Việt Nam để việc đi xuất cảnh nhanh gọn. Trước khi bà T5, ông N3 đi nước ngoài đã cho ông Trần Văn T6 là cha bà T5 nhà này. Ông N3, ông T6 cũng có hộ khẩu ở tại nhà này nên kêu ông Nguyễn Văn N1 và Hồ Thị A cùng các con là Nguyễn Hoàng T4, Nguyễn Hoàn S, ông Nguyễn Hoàn N2, Nguyễn Hoàn V1 vào ở chung với ông T6 tại căn nhà C. Vì vợ ông T2 là con bà Vũ Thị L2 nên ông N1 sui gia với bà L2 (bà N – vợ ông Á là chị của bà L2, em ông N3). Sau đó, ông T6 đứng ra viết đơn gửi đến Công an P3, Quận A xin bảo lãnh gia đình ông N1 được đăng ký tạm trú tại căn nhà C gồm những người sau: Ông Nguyễn Văn N1, bà Hồ Thị A (vợ ông N1), ông Nguyễn Hoàng T4, ông Nguyễn Hoàng V, (ông V hiện nay đang bị bệnh tâm thần và đã được Tòa án tuyên một người mất năng lực hành vi dân sự, hiện ông S là người giám hộ cho ông V), ông Nguyễn Hoàn S, ông Nguyễn Hoàn N2. Bà Võ Thị B là vợ của ông S nhập hộ khẩu sau này, ông Nguyễn Vũ L1 là con ruột của ông S, bà B.

Trên thực tế ông N1 và bà A có 08 người con chung, có đăng ký kết hôn nhưng bị thất lạc giấy đăng ký kết hôn (bà A chết năm 2008).

Cuối năm 1985, ông Hà Ngọc Châu K (mẹ ông K là bà Vũ Thị L2) có hộ khẩu ở Quận G, không có chỗ ở nên được ông T6 cho về ở chung nhà, nhưng ông T6 không làm đơn bảo lãnh đăng ký vào hộ khẩu. Vì căn nhà 349/C9A vách tole, mái tole có diện tích khoảng 48m² của ông T6 đang sử dụng quá chật chội nên ông N1 có cất thêm căn nhà tole trên phần đất trống bên hông căn nhà C, còn căn nhà 349/C9A ông N1 và ông Hà Ngọc C2 Kỳ cùng ông T6 sử dụng. Sau này nhà C đôi số là hai căn nhà số C ông N1 ở, số C ông K ở nhưng đều sử dụng chung một nhà vệ sinh, cả hai cửa chính của hai căn nhà đều mở hướng ra hẻm C, phía đằng sau hai căn nhà là hẻm C. Đến năm 1992, ông T6 mất vợ chồng ông N1 đứng ra lo ma chay tại căn nhà này. Sau khi ông T6 mất, ông K lên tiếng cho rằng căn nhà này của ông Á là dựng của ông K nên tranh chấp ranh nhà giữa vách hai căn nhà và không được ngay thẳng mà tạo thành đường gấp khúc. Vào năm 1989, hộ ông N1 được Trưởng công an P3 cấp giấy kiểm tra những

người trong hộ gồm 7 nhân khẩu, đến năm 1996, ông N1 được cấp giấy chứng minh nhân dân tại địa chỉ nhà này. Vào năm 1999, ông N1 có đăng ký nhà đất theo quyết định 3376 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Ngày 24/07/2000, Ủy ban nhân dân Quận A2 cấp đổi số nhà từ số C thành hai địa chỉ, căn nhà thứ nhất ông Hà Ngọc Châu K sử dụng có địa chỉ mới là 347/166C diện tích khoảng 40m² không tính diện tích nhà vệ sinh. Căn nhà thứ hai do ông N1 và các con ông N1 sử dụng có địa chỉ mới C diện tích khoảng 65m². Năm 2001, ông N1 có đăng ký căn nhà C tại Phòng đăng ký nhà đất Thành phố với diện tích 107,9m² đất thổ cư. Trong quá trình sử dụng căn nhà 347/165C, ông N1 có kê khai nhà, đất và đóng thuế đầy đủ vào năm 2005, 2007 (Trong đó có cả diện tích căn nhà C của ông K sử dụng). Ông Lê Văn Á khởi kiện để đòi lại căn nhà 3 do ông Nguyễn Văn N1 và các con đang quản lý sử dụng là vô lý. Vì nguồn gốc là của ông Vũ Khánh N3, bà Trần Thị T5, khi hai người đi nước ngoài đã cho ông T6 vào ở và ông T6 đã bảo lãnh ông N1 vào ở tại nhà này, khi ông T6 mất ông N1 đã lo ma chay và sử dụng căn nhà này cho đến nay. Thời điểm phát sinh tranh chấp vào tháng 8/2011 khi ông Á nộp đơn xin hợp thức hóa nhà ông N1 không đồng ý. Khi ông N1 về ở được vài năm có nghe kể, ông Á là phế binh được cấp một lô đất số 96A diện tích 48m² vào năm 1970, năm 1972 trao đổi nhà với ông N3 tức ông N3 đổi nhà bên quận A cho ông Á còn vợ chồng ông N3, ông T6 về ở căn nhà C của vợ chồng ông Á.

Nay các con ông N1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Á. Vì phía nguyên đơn không có giấy tờ hợp pháp về nguồn gốc căn nhà 31 và càng vô lý là không có văn bản nào thể hiện cho ở nhờ, nhà hai bên tranh chấp hiện nay đã thành hai căn nhà số C, số C. Vào ngày 22/02/2011 và ngày 27/06/2011, Phòng quản lý đô thị Quận A mời ông N1 đến tiếp xúc, xác minh làm rõ nguồn gốc căn nhà C hiện nay thành hai căn số 347/166C, số C đều là của ông Á và ngay lúc đó, ông N1, ông Trúc P1 không đồng ý vì vô lý và có khiếu nại. Những người con của ông N1 đề nghị hòa giải đồng ý chia đôi diện tích 18,1m² nhà vệ sinh sử dụng chung, để ông K sử dụng đủ 48m² trả lại cho ông Lê Văn Á cho khớp diện tích chế độ cũ cấp cho ông Á vào năm 1970 là 48m². Còn nhà đất số C, theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/9/2019 của Công ty Cổ phần G; bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/8/2012 thể hiện do ông Nguyễn Văn N1 và các con đang quản lý sử dụng từ năm 1985, có kê khai nhà đất, được cấp sổ hộ khẩu và có đóng thuế cho nhà nước nên yêu cầu trả nhà là vô lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Ngọc Châu K tại các bản bản tường trình ngày 16/5/2011; bản tự khai ngày 22/02/2012 tại Tòa án Quận A và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Nguyên căn nhà số C, số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, số cũ là C L, Phường A, Quận A do chế độ cũ cấp cho hai vợ chồng ông Lê Văn Á và bà Vũ Thị Bé N, là di, dựng của ông K. Ông Á, bà N giao cho ông K ở tại căn nhà này để trông giữ nhà cho di dựng (bà N là em ruột của mẹ ông K). Ông K tạm trú tại căn nhà trên từ năm 1983 cho đến nay. Khi ông K tạm trú còn có gia đình cậu ông K là ông Vũ Khánh N3 (ông N3 là anh của bà N)

cùng vợ là bà Trần Thị T5, cha vợ của ông N3 là ông Trần Văn T6 cũng được bà N cho ở nhờ. Tới tháng 9/1985, ông Vũ Khánh N3 và bà Trần Thị T5 xuất cảnh sang C Liên Bang Đ, căn nhà trên chỉ còn ông K và ông T6 ở, năm 1992 ông T6 mất.

Tháng 12/1985, bà Vũ Thị Bé N vì nghĩ tình thông gia nên có cho gia đình ông Nguyễn Văn N1 (sui gia với bà Vũ Thị L2 chị bà N) vào ở nhờ trong căn nhà này. Khi đó ông Á có nói khi nào lấy lại nhà sẽ báo trước 01 tháng để gia đình ông N4 có thời gian dọn đi. Nhưng tới nay sau nhiều lần ông Á và bà N yêu cầu nhưng gia đình ông N1 vẫn không dọn đi trả nhà cho ông Á. Căn nhà có số 347/166C là ông K ở nhờ của ông Á, bà N nên sẽ chuyển đi ngay khi có yêu cầu.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân Phường A1 và Ủy ban nhân dân Quận A2 cung cấp thông tin về nhà, đất các bên đang tranh chấp: Tại văn bản số 42/UBND ngày 14/01/2011, của Ủy ban nhân dân Phường A1 cung cấp thông tin xác minh về nhà số C Lê Đại Hành P – số mới là 347/165C và C Lê Đại Hành P, Quận A: Qua xác minh từ Cảnh sát khu vực, bộ phận địa chính Ủy ban nhân dân Phường A1: Nhà số cũ C Lê Đại Hành P hiện nay được ngăn ra làm 02 căn mang số 347/165C và C Lê Đại Hành P, diện tích sử dụng chính được ngăn ra bằng ván tạp, phần vệ sinh sử dụng chung. Phần nhà số C là do ông Nguyễn Văn N1 là chủ hộ, hiện có 02 hộ thường trú: Hộ ông Nguyễn Văn N1 có 04 nhân khẩu và hộ con ông N1 là Nguyễn Hoàn S gồm 03 nhân khẩu. Ông N1 không có quan hệ nhân thân với ông Á. Phần nhà 347/166C có một hộ khẩu do ông Hà Ngọc Châu K chủ hộ. Qua xác minh tổ trưởng tổ dân số 46 và H3 cho biết: Nhà do ông Lê Văn Á tự xây cất trên phần đất chiếm dụng, sau đó gia đình ông Vũ Khánh N3 (là em của ông Á) vào ở. Trong thời gian cư ngụ tại đây ông N3 cho cháu là Hà Ngọc C2 Kỳ vào ở để học may, khi ông N3 cùng gia đình xuất ngoại đi Cộng hòa Liên bang Đ1 đã để lại nhà cho ông K và ông Trần Văn T6 (là bố vợ ông N3) ở. Sau đó ông T6 làm giấy bảo lãnh cho gia đình ông N1 vào ở chung. Khi ông T6 mất, ông N1 và ông K ở cho đến và được cấp hai số nhà riêng biệt. Tại Văn bản này ông Nguyễn Văn N1 có ý kiến: Căn nhà trên trước đây do ông Vũ Khánh N3 làm chủ hộ, có ở cùng vợ Trần Thị T5, bố vợ ông Trần Văn T6. Sau khi gia đình ông N3 xuất cảnh, ông T6 cho gia đình ông N1 vào ở (diện kinh tế mới) tạm trú tại căn nhà này từ năm 1985 đến nay (Đã nhập hộ khẩu thường trú vào năm 1995). Hiện Ủy ban nhân dân Phường đang lưu giữ bản kê khai nhà đất năm 1999 do ông Nguyễn Văn N1 khai trình. Ủy ban nhân dân Phường liên hệ công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D xin trích lục hồ sơ nhà, nhưng được biết nhà không thuộc diện quản lý của Nhà nước. Liên hệ phòng Q1 để xin trích lục kê khai nhà đất năm 1977 không có. Ngày 11/01/2011, bà Lê Thị Thùy T là người được ông Á ủy quyền để làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của căn nhà số C và C Lê Đại Hành P, liên hệ Ủy ban nhân dân Phường A1 theo thư mời cho biết toàn bộ hồ sơ nhà ông Á đã nộp cho phòng X từ ngày 22/11/1985, để xin chuyển khẩu về nhà trên nhưng hiện nay hồ sơ thất lạc và có cung cấp cho phường một bộ hồ sơ.

Tại Văn bản số 433/UBND-QLĐ ngày 12/5/2011, của Ủy ban nhân dân Quận A2. Trả lời cho Lê Văn Á1 liên quan đến căn nhà số cũ C L Phường A, nay được cấp thành hai số nhà mới, thì: Nhà số C cấp số theo quyết định 10075 ngày 24/7/2000 hộ sử dụng ông Nguyễn Văn N1. Nhà số C cấp số mới theo quyết định số 10074/QĐ-UB ngày 24/7/2000 của Ủy ban nhân dân Quận A2, hộ sử dụng ông Hà Ngọc Châu K. Hồ sơ nhà số C L được Ban Xây dựng – nhà đất và công trình công cộng tiếp nhận theo Biên nhận đề ngày 22/11/1985 đã bị thất lạc. Qua trích lục hồ sơ, UBND Quận cung cấp cho ông Á1 các giấy tờ sau: Giấy phép chiếm ngụ đất đô thành S số 832/KH do Đô trưởng S ký cấp ngày 12/8/1990, cho phép ông Lê Văn Á được chiếm ngụ lô đất số 9CA, diện tích 48m² khu vực Lê Đại H1. Phiếu kiểm kê nhà thương phé bình xây cất số 000701 ngày 7/7/1972 ghi tên Lê Văn Á; Hóa đơn mắc điện số 14533/MD93 ngày 23/6/1971 ghi tên người đóng Lê Văn Á tại nhà số C L. Hóa đơn tiền nước; tiền điện ghi tên Lê Văn Á tại nhà số C L. Biên lai thu thuế tiền đất do Đội quản lý nhà thuộc Ban X1 thu của ông Lê Văn Á1 tại địa chỉ C9A cư xá Lê Đại H1 (Biên lai đề ngày 5/5/1986, 22/7/1987); Biên bản kiểm tra nhà số C Lê Đại hành P, Quận A đề ngày 27/9/1994. Đơn xin xác nhận không đăng ký xuất cảnh ngày 6/11/1985 của ông Lê Văn Á. Giấy thông hành của ông Vũ Khánh N3, bà Trần Thị T5. Ủy ban nhân dân Quận A2 chấp thuận đóng dấu Quốc H2 lên góc trái của các giấy tờ nêu trên và bằng Văn bản trả lời này, Ủy ban nhân dân Quận A2 xác nhận các giấy tờ các giấy tờ nêu trên có giá trị tương đương bản chính; kể từ ngày ký văn bản này, các giấy tờ bản chính của căn nhà số C L Quận A (nếu có) hiện do cá nhân, tổ chức khác lưu giữ bị hủy bỏ, không còn giá trị pháp lý (trừ hồ sơ gốc lưu tại văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố). Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Ủy ban nhân dân Quận A2 đề nghị ông Lê Văn Á liên hệ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A để được hướng dẫn trình tự thủ tục theo quy định.

Tại Văn bản số 621/UBND-QLĐ ngày 17/5/2012, của Ủy ban nhân dân Quận A2 trả lời cho Tòa án Quận 11 thông tin về căn nhà số C và C Lê Đại Hành P (Số cũ C Phường A, Quận A): Ngày 12/5/2011, UBND-QLĐT đã có văn bản số 433 trả lời đơn của ông Lê Văn Á. Về căn nhà số C và C Lê Đại Hành P không nằm trong danh sách nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước. Về quy hoạch: Căn cứ Quyết định số 107 ngày 10/12/1996, của Ủy ban nhân dân Quận A2, lộ giới hẻm C, 347 Lê Đại H1 là 12m²; Căn cứ quyết định số 45/2009/QĐ-UB ngày 03/7/2009 của UBND Thành phố, vạt góc giao lộ hẻm 347 và 349 Lê Đại H1 là 12m. Xác định trên cơ sở bản đồ địa chính, căn nhà số C và C Lê Đại Hành P nằm trong quy hoạch vạt góc giao lộ giữa hẻm C và 349, diện tích phù hợp quy hoạch của nhà khoảng 10m² và phần diện tích này hiện nằm phía nhà C (Nhà ông K đang ở). Về xác định diện tích gia đình ông N1, ông K đang sử dụng có nằm trong căn nhà số C nay số 347/165C và 347/166C không: Năm 2000 thực hiện công tác điều chỉnh số nhà nên UBND Quận đã có quyết định cấp đổi số nhà 349/C9A thành hai số mới nêu trên. Về lý do ông Lê Văn Á xin hợp thức hóa nhà từ năm 1985 đến nay chưa được giải quyết: Hồ sơ nhà số C được ban

X1 và công trình công cộng Quận A tiếp nhận theo biên bản đề ngày 22/11/1985, nhưng bị thất lạc không rõ nguyên nhân, vì Ban này đã giải thể từ lâu. Về những giấy tờ Ủy ban nhân dân Quận A2 xác nhận tại văn bản số 443 ngày 12/5/2012, có đủ điều kiện công nhận quyền sở hữu nhà cho ông Á, bà Bé N không: Tại văn bản số 443 Ủy ban nhân dân Quận A2 đã xác định các giấy tờ, chứng từ cung cấp cho ông Á tương đương Bản chính và đề nghị ông Á liên hệ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A để hướng dẫn thủ tục cấp giấy chủ quyền nhà theo quy định. Ủy ban nhân dân Quận A2 chỉ còn lưu giữ các giấy tờ đã gửi cho Tòa án.

Về giao nộp chứng cứ mới: Ngày 14/11/2023, bên nguyên đơn nộp thêm các Biên lai thu thuế của Chi cục thuế Q3, theo thông báo nộp thuế của Chi cục thuế: Có nội dung thu đất ở tại đô thị: C L, Phường A, Quận A, người nộp ông Lê Văn Á, các biên lai nộp từ năm 2012 đến ngày 13/11/2023, tổng số tiền thuế tại các biên lai đã nộp: 8.075.322 đồng. Tại phiên tòa ngày 20/11/2023, ông Nguyễn Hoàn S nộp thêm 03 biên lai thu thuế của Chi cục thuế Q3, người nộp tiền ông Nguyễn Văn N1 nội dung thu đất ở tại đô thị: C L, Phường A, Quận A, biên lai ngày 17/6/2019 số tiền 2.202.544 đồng; biên lai ngày 8/7/2020 số tiền 656.077 đồng; biên lai ngày 31/10/2013 số tiền 954.151 đồng, cùng nội dung thu đất ở đô thị: C L, Phường A, Quận A, tổng số tiền nộp: 3.812.772 đồng và hai thông báo yêu cầu ông N1 nộp thuế nhà đất 347/165C năm 2005, 2007 (Hai thông báo này đã có tại hồ sơ).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 2475/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/Chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Á nay có người kế thừa quyền, nghĩa vụ là các ông, bà Lê Thị Thùy T, Lê Tuấn Đ, bà Lê Thị Thùy L, bà Lê Thị Thùy P, ông Lê Tuấn C về việc: Buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bị đơn Nguyễn Văn N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Nguyễn Hoàng T4, Nguyễn Hoàn N2, Nguyễn Hoàn V1 (Có người giám hộ là Nguyễn Hoàn S), Nguyễn Hoàn S và vợ là Võ Thị B, con Nguyễn Vũ L1 hiện đang trực tiếp cư trú (Hoặc người tạm trú nếu phát sinh) tại nhà số C, L, Phường A, Quận A, T di dời giao trả toàn bộ nhà với diện tích đất 67,3m² theo hiện trạng tương ứng vị trí số 01, 2 tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/8/2012, của Trung tâm đo đạc Bản đồ thể hiện (Đính kèm bản án) cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là các ông bà có tên nêu trên.

2/Ghi nhận sự tự nguyện của các ông, bà: Lê Thị Thùy T, Lê Tuấn Đ, bà Lê Thị Thùy L, bà Lê Thị Thùy P, ông Lê Tuấn C cùng liên đới hỗ trợ cho các ông, bà Nguyễn Hoàng T4, Nguyễn Hoàn N2, Nguyễn Hoàn V1 (Có ông Nguyễn Hoàn S giám hộ), Nguyễn Hoàn S, (vợ, con ông S) Võ Thị B, Nguyễn Vũ L1 số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và những người này được quyền lưu cư tại nhà số C L, Phường A, Quận A trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để di dời trả lại nhà đất nêu trên cho các ông,

bà: Lê Thị Thùy T, Lê Tuấn Đ, bà Lê Thị Thùy L, bà Lê Thị Thùy P. ông Lê Tuấn C.

Các bên thi hành án tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

3/Các ông, bà: Lê Thị Thùy T, Lê Tuấn Đ, Lê Thị Thùy L, Lê Thị Thùy P, Lê Tuấn C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số C L, Phường A, Quận A nêu trên.

4/Bà Nguyễn Thị Hồng C1, sinh năm 1956 (con của ông Nguyễn Văn N1), có quyền khởi kiện liên quan đến quyền, nghĩa vụ kế thừa từ ông N1 đối với nhà đất số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/12/2023 người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn N1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn N1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (có bà Ngô Thái Tùng T1 là đại diện theo ủy quyền) đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp là hình ảnh thực tế căn nhà, giấy đóng thuế, giấy xác nhận hộ khẩu. Ngoài ra, theo giấy giao nộp của ông Á và chế độ chính quyền cũ, không kèm theo bản vẽ nên không thể xác định được cột mốc ranh giới căn nhà. Hiện trạng căn nhà không thay đổi, nếu so với diện tích được cấp theo chế độ cũ thì đã có dư. Năm 1992 ông Á có đuôi gia đình bị đơn, gia đình bị đơn có ra gốc cây che nhà để ở dưới sự hỗ trợ của chính quyền, và được cấp sổ nhà, hộ khẩu, đồng hồ điện, nước. Khi gia đình bị đơn xây dựng trên phần đất bao quanh gốc cây thì ông Á không tranh chấp. Thực tế gia đình bị đơn không ở trên đất của ông Á, hiện tại phần đất ông Á chiếm dụng hơn 48m² đã lớn hơn diện tích được chế độ cũ cấp. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét phần diện tích gia đình bị đơn đang sử dụng là phần diện tích hơn mười mấy m² dưới gốc cây, được chính quyền địa phương xác nhận. Hiện nay hoàn cảnh gia đình bị đơn có 06 nhân khẩu rất khó khăn.

Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày: Trước đây nguyên đơn có cung cấp địa chỉ nhưng những người con của ông Á không nhận được bản án sơ thẩm cập nhật, đề nghị Hội đồng xét xử gửi bản án phúc thẩm của phía nhà ông Á cho bà T. Việc bị đơn cho rằng căn nhà bị đơn cất ngoài gốc cây là không đúng, vì Ủy ban nhân dân đã

trả lời đây là căn nhà tách ra từ nhà ông Á. Căn nhà của ông Á cho bị đơn ở nhờ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn nhà C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do chế độ cũ cấp cho ông Á, gia đình ông N1 được cho ở nhờ. Chứng cứ do bị đơn cung cấp là hộ khẩu, hồ sơ điện, hồ sơ nước là văn bản của cơ quan hành chính không chứng minh được quyền sở hữu. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nhà đất đang tranh chấp hiện nay tọa lạc tại đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có 02 số mới là 347/165C do các ông, bà là con, cháu của ông Nguyễn Văn N1 đang trực tiếp sử dụng gồm các ông, bà: Nguyễn Hoàng T4, Nguyễn Hoàn N2, Nguyễn Hoàn V1, Nguyễn Hoàn S; Võ Thị B (vợ ông S), Nguyễn Vũ L1 (con ông S). Nhà số C do ông Hà Ngọc Châu K đang trực tiếp quản lý sử dụng. Hai số nhà mới vẫn là một căn nhà có số cũ C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện trạng nhà 347/165C với diện tích đất 67,3m² có kết cấu vách tôn, tường xây, mái tôn và tường ván ngăn với nhà 32 và cùng sử dụng chung nhà vệ sinh. Diện tích hiện trạng nhà đất 347/165C nêu trên tương ứng vị trí số 1, 2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/8/2012, của Trung tâm đo đạc Bản đồ thể hiện là đúng với diện tích nhà đất do các con ông N1, ông K quản lý sử dụng. Theo Chứng thư Thẩm định giá ngày 26/12/2014, của Công ty Cổ phần G, giá trị trị công trình xây dựng nhà 347/165C tại thời điểm định giá là 79.155.440 đồng.

[3] Nguyên đơn ông Lê Văn Á (nay là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Á) cho rằng căn nhà số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Á xây dựng năm 1970, cho gia đình ông Nguyễn Văn N1 vào ở nhờ từ tháng 12/1985, nên khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn N1 (nay là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông N1) trả lại nhà, đất trên. Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời 200.000.000 đồng cho gia đình bị đơn.

Chứng cứ nguyên đơn nêu ra để chứng minh gồm: Giấy phép chiếm ngụ đất đô thành S số 832/KH do Đô trưởng S ký cấp ngày 12/8/1970 cho ông Lê

Văn Á; Phiếu kiểm kê nhà thương phế binh xây cất số 000701 ngày 7/7/1972 ghi tên Lê Văn Á; Hóa đơn mắc điện số 14533/MĐ3 ngày 23/6/1971 ghi tên người đóng Lê Văn Á tại nhà số C L; Hóa đơn tiền nước, tiền điện ghi tên Lê Văn Á tại nhà số C L; Biên lai thu tiền thuế đất do Đội Quản lý nhà thuộc Ban X1 thu của ông Á tại địa chỉ C9A cư xá Lê Đại H1 (Hai biên lai đề ngày 5/5/1986 và ngày 22/7/1987); Biên bản kiểm tra nhà số C Lê Đại Hành P, Quận A ngày 27/9/1994; Đơn xin xác nhận không đăng ký xuất cảnh đề ngày 06/11/1985 của ông Lê Văn Á; Giấy thông hành của ông Vũ Khánh N3, bà Trần Thị T5; Biên nhận hồ sơ số 74 của Ban XD-NĐ- CTCC.QII ngày 22/11/1985 do ông Á nộp xin cấp chủ quyền nhà số C. Toàn bộ chứng cứ này do Ủy ban nhân dân Quận A2 cung cấp cho ông Á.

Các biên bản giải quyết tranh chấp nhà giữa ông Á và ông N1 gồm: Biên bản tổ chức tiếp xúc, trao đổi, xác minh làm rõ nội dung liên quan đến nhà số C số mới 347/165C, 347/166C ngày 22/02/2011; Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 10/5/1996; Biên bản xác định hiện trạng vách tường mượn nhà 349/C9A và các văn bản xác minh số 42 ngày 14/01/2011; Văn bản số 433 ngày 12/5/2011 của Ủy ban nhân dân Quận A2 trả lời đơn của ông Á liên quan đến nhà đất nêu trên; Các biên lai thu thuế đất ở đô thị của nhà 31 từ trước đến nay của ông Á. Do là anh em nên ông Á đã cho anh ruột và cháu bà N là ông Vũ Khánh N3, ông Hà Ngọc Châu K ở nhờ, sau đó bà N có cho ông N1 ở nhờ khi ông N3, bà T5 đi xuất cảnh.

[4] Bị đơn ông Nguyễn Văn N1 (nay là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông N1) không đồng ý yêu cầu khởi kiện, vì nguyên đơn không có giấy tờ hợp pháp về nguồn gốc căn nhà C và không có văn bản thể hiện cho ở nhờ, hiện nay căn nhà C đã tách thành 02 căn nhà số C và C. Bị đơn cho rằng căn nhà này là của ông N3, bà T5 trước khi đi xuất cảnh đã cho cha bà T5 là ông Trần Văn T6 và ông T6 bảo lãnh cho ông N1 và gia đình vào ở từ năm 1985; Ông N1 và các con được cấp sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân tại địa chỉ nhà C; Đã đăng ký kê khai năm 1999; Kê khai, đóng thuế tại Sở Nhà đất diện tích đất 109m² là toàn bộ nhà đất 349/C9A.

[5] Bản án sơ thẩm nhận định:

[5.1] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/8/2012, chứng thư thẩm định giá ngày 26/12/2014 của Công ty Cổ phần G thì nhà số C có diện tích 64,9m² (bao gồm cả diện tích 18,1m² nhà vệ sinh chung); Nhà số 347/166C diện tích 43,3m². Theo văn bản số 42 ngày 14/01/2019 của Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận A thì diện tích sử dụng chính được ngăn thành hai căn như hiện nay bằng ván tạp, phần nhà vệ sinh sử dụng chung có nguồn gốc là từ nhà số cũ D.

Theo bên nguyên đơn trình bày thì nguồn gốc căn nhà do ông Lê Văn Á xây từ năm 1972 từ lô đất tại giấy phép chiếm ngụ đất đô thành S do chế độ cũ cấp, có chiếm dụng thêm diện tích đất trống để xây nhà 349/C9A diện tích như hiện nay và có chừa phần sân đất trống, nên ông N1 khi ở có coi nói sử dụng thêm phần sân. Bị đơn chỉ thừa nhận nhà 32 hiện ông K ở là xây từ lô đất này vì diện tích theo giấy phép của chế độ cũ cấp cho ông Á chỉ 48m², trong khi diện tích nhà 347/165C hiện nay theo Bản đồ hiện trạng ngày 23/8/2012 là 67,3m²

(cả nhà vệ sinh) là do ông N1 khai phá phần hông nhà và phần đất trồng mủi tàu.

Xét, theo Biên bản kiểm tra nhà 349/C9A ngày 17/9/1994 (BL 323) có ông N1, ông Á, ông K và chính quyền địa phương chứng kiến thể hiện nhà C là cùng một căn do 02 hộ tạm trú sử dụng, hộ ông K sử dụng phía trước, hộ ông N1 sử dụng phần phía sau tự xây cất trên phần sân đất trồng diện tích 25,37m², hiện trạng nhà phổ triệt sâu bên hông. Theo Văn bản số 621 ngày 17/5/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A2 trả lời cho Tòa án nhân dân Quận 11 (BL 191) về phần diện tích nhà ông N1, phần diện tích nhà ông K đang sử dụng đều thuộc trong diện tích của căn nhà số C, việc nhà ông N1, nhà ông K đang sử dụng được cấp số mới theo quyết định nêu trên là từ số nhà cũ C do thực hiện công tác điều chỉnh số nhà trên địa bàn. Do đó, việc điều chỉnh thành hai số nhà không ảnh hưởng đến hiện trạng diện tích đất như hiện nay là của căn nhà số cũ C đã có sẵn.

[5.2] Mặc dù các chứng cứ nguyên đơn nộp chứng minh nhà đất số cũ C do nguyên đơn ông Lê Văn Á tạo lập là chứng cứ photo, nhưng đây là chứng cứ do Ủy ban nhân dân Quận A2 cung cấp cho nguyên đơn và theo văn bản số 433 ngày 12/5/2011, của Ủy ban nhân dân Quận A2 đã xác nhận các chứng cứ này có giá trị tương đương như bản chính, các giấy tờ bản chính ông Á nộp cơ quan chức năng nhận đã làm mất. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định “ Những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh” thì những tài liệu này đã được cơ quan chuyên môn xác nhận, nên được công nhận là chứng cứ.

Theo các chứng cứ nêu trên này cho thấy nguồn gốc nhà đất số C nay là nhà số C các bên đang tranh chấp, là do nguyên đơn ông Lê Văn Á tạo lập từ năm 1972. Vì mối quan hệ trong gia đình nên đã cho gia đình anh ruột của bà N (vợ ông Á) là ông Vũ Khánh N3 và vợ bà Trần Thị T5 vào ở và ông Trần Văn T6 (cha vợ ông N3) cùng ở chung. Trong quá trình vợ chồng ông N3, ông T6 ở tại nhà số cũ C, ngoài giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú cấp cho ông N3 chủ hộ và thành viên trong hộ là bà T5, ông T6 được Công an Q4 cấp ngày 10/3/1982, thể hiện đăng ký tại địa chỉ này từ ngày 30/9/1976, thì không có bất cứ một chứng cứ nào khác thể hiện căn nhà này là của ông N3, bà T5 tạo lập, phù hợp với việc vợ chồng ông N3 tự làm đơn xin xác nhận không có tài sản nhà cửa tại Việt Nam trước khi đi xuất cảnh (BL 185). Do đó, bị đơn cho rằng là nghe nói có việc hoán đổi nhà, và việc vợ chồng ông N3 làm đơn xin xác nhận không có tài sản, nhà cửa tại Việt Nam khi đi xuất cảnh là theo quy định là không có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra, bị đơn không có chứng cứ nào thể hiện vợ chồng ông N3, bà T5 cho ông Trần Văn T6 căn nhà này.

[5.3] Các chứng cứ do bị đơn nêu ra gồm:

- “Đơn đứng ra bảo lãnh gia đình cháu Nguyễn Văn N1 được đăng ký tạm trú tại gia đình” (BL 342) ngày 27/8/1986 của ông Trần Văn T6, thể hiện nội dung chính là ông T6 đang thường trú tại nhà C L, Phường A, Quận A, đứng ra bảo lãnh cho ông N1, bà Hồ Thị A, các con: Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Hoàn S, Nguyễn Hoàn N2 đăng ký tạm trú, vì ở kinh tế mới về gặp khó khăn nơi cư ngụ... trước mắt xin tạm trú.

- Tại giấy kiểm tra người cư trú không hợp lệ ngày 15/7/1989 của Công an P3 thể hiện chủ hộ ông Nguyễn Văn N1, địa chỉ cư trú nhà C, người trong hộ 7 nhân khẩu: Ông N1, bà A, các con ông Nguyễn Hoàng T4, bà Nguyễn Thị Thúy P2 (Con dâu – vợ ông T4 đã bỏ đi), ông Nguyễn Hoàn V1, H, H;

- Tại sổ hộ khẩu Công an Q4 cấp ngày 17/5/2010, cho chủ hộ ông Nguyễn Văn N1 và các con nêu trên chuyển đến nơi thường trú: 347/165C là ngày 14/7/1995, nơi thường trú trước khi chuyển đến là: CT 28 xã L, huyện B.

Xét, đây không phải là chứng cứ chứng minh quyền sở hữu nhà của ông N1, kể cả việc đứng chủ hộ của ông T6 cũng chỉ là để quản lý về mặt cư trú, không phải là chứng cứ duy nhất chứng minh quyền sở hữu nhà của vợ chồng ông N3, ông T6, ông N1, và không phù hợp với các chứng khác đã được công nhận theo quy định pháp luật. Trong khi đó, nguyên đơn ông Á, sau khi nộp hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà đất theo giấy biên nhận hồ sơ ngày 24/11/1985, thì năm 1992 tiếp tục gửi đơn cho Sở Nhà đất khiếu nại xin hợp thức hóa chủ quyền nhà 349/C9A và các năm tiếp theo khi giải quyết đơn của nguyên đơn các cơ quan chức năng quản lý Nhà đất của Ủy ban nhân dân Quận A2, đã kiểm tra xác minh tại tổ dân phố và hộ lân cận đối với nhà đất số cũ và hai số mới nêu trên tại các Văn bản số 42 ngày 14/01/2011, số 433 ngày 12/5/2011, số 621 ngày 17/5/2012, của Ủy ban nhân dân Quận A2 đều thể hiện nguồn gốc nhà đang tranh chấp cơ bản như trình bày của nguyên đơn ông Á.

Mặt khác, tại Biên bản tổ chức tiếp xúc, trao đổi xác minh làm rõ nội dung liên quan đến nhà số cũ C số mới 347/165C do ông N1 chủ hộ; 347/166C do ông K chủ hộ ngày 22/02/2011, của phòng Q1, có Ủy ban nhân dân Phường A1 (BL314-315, 96-89), thì ông N1 đã thừa nhận gia đình ông N1 ở tại nhà này là do bà Bé N mời về cho ở nhờ khoảng từ năm 1985 cho đến nay, vì là sui gia với bà L2, sau khi ông N3 đi xuất cảnh ông T6 bảo lãnh cho gia đình ông N1 tạm trú sử dụng nhà cho đến hôm nay, năm 2000 được Nhà nước cấp hai số nhà. Ông N1 xác định nhà này là của ông Á nhưng có trình bày ông T6 là chủ hộ có nói khi chết sẽ giao nhà cho Nhà nước, ngoài ông N1 còn có ông Nguyễn Hoàn S ký xác nhận và ý kiến là về ở từ năm 14 tuổi khoảng năm 1985, nguồn gốc nhà để ông N1 trình bày. Biên bản làm việc này có các bên ký nhận.

Ngày 27/6/2011, tại Phòng Q1 có lập biên bản làm việc với ông N1, ông Trúc P1 (người ủy quyền của ông N1) có đề nghị điều chỉnh biên bản làm việc ngày 22/02/2011 là nhà nêu trên của vợ chồng ông N3, gia đình ông N1 được ông T6 bảo lãnh vào ở năm 1985; có kê khai nhà đất và đóng thuế, nhưng đại diện Ủy ban nhân dân Phường A1 vẫn xác nhận mọi thành viên dự họp đều được nhận một bản photo biên bản làm việc ngày 22/02/2011 và trước khi ký đều được nghe đọc toàn bộ nội dung biên bản và xác nhận ông N1 có nói nhà 349/C9A của ông Á. Vì vậy, ý kiến của bên bị đơn cho rằng giấy tờ chứng minh nguồn gốc tạo lập căn nhà 349/C9A nguyên đơn ông Á không có mộc đỏ và không có giấy tờ cho ở nhờ là không có căn cứ chấp nhận.

[5.4] Theo các chứng cứ nêu trên thì nhà đất C L, Phường A, Quận A nay là nhà số C, C có nguồn gốc là của ông Á được chế độ cũ cấp đất và xây nhà từ

năm 1972 đã bắt độn nước và tiếp tục đóng tiền điện nước; nộp thuế nhà đất; đăng ký kê khai nhà đất theo giấy biên nhận hồ sơ ngày 24/11/1985 và các chứng cứ do Ủy ban nhân dân Quận A2 cung cấp trước có trước khi ông N1 và gia đình tới ở tháng 12/1985 và được ông T6 bảo lãnh tạm trú ngày 27/8/1986. Theo Biên lai thu thuế do bên nguyên đơn mới nộp thêm cho thấy bên nguyên đơn tiếp tục nộp thuế nhà đất nêu trên trong nhiều năm cho đến nay. Bên bị đơn cho rằng có nộp thuế và đăng ký kê khai năm 1999; kê khai diện tích đất thổ cư 107,9m² tại địa chỉ C chủ sử dụng ông Nguyễn Văn N1 tại sở nhà đất: Theo biên lai thu thuế nhà đất ngày 23/9/2007 số tiền 93.600 đồng, Biên lai ngày 19/9/2010 số tiền 104.000 đồng; biên lai ngày 17/6/2019 số tiền 2.202.544 đồng; biên lai ngày 8/7/2020 số tiền 656.077 đồng; biên lai ngày 31/10/2023 số tiền 954.151 đồng, cùng nội dung thu đất ở đô thị: 347/165C người nộp thuế ông Lê Văn N5. So với số tiền nguyên đơn thì bị đơn nộp thuế ít hơn và thời gian nộp sau nguyên đơn.

Về đăng ký kê khai năm 1999 của ông N5 là do ông N5 tự đi kê khai, còn kê khai diện tích đất thổ cư 107,9m² thì theo văn bản số 5397 ngày 26/4/2011 (B1 109) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trả lời cho ông N5 thể hiện, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2001 (Bản đồ) lập năm 2001 là để tham khảo. Hơn nữa, việc đăng ký kê khai của ông N5 được thực hiện sau ông Á và chứng cứ này không phù hợp với chứng cứ về nguồn gốc tạo lập nhà đất nêu trên đã được các cơ quan trả lời là do ông Á tạo lập, đã đăng ký kê khai đóng thuế từ năm 1972 đến nay, còn ông N5 và gia đình sinh sống tại nhà đất này là từ việc ông T6 cho ở tạm trú.

[5.5] Từ các tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định ông N3, bà T5, ông T6 không phải chủ sở hữu của nhà số C nay là số 347/165C nên chỉ cho ông Nguyễn Văn N1 tạm trú. Nguồn gốc nhà đất nay có số 347/165C là do ông Á tạo lập và đã đăng ký kê khai, đóng thuế trước khi bị đơn đến tạm trú. Căn cứ quy định về quyền sở hữu, quyền đòi lại tài sản tại các Điều 158, 166 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998, thì ông Lê Văn Á (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn) yêu cầu ông Nguyễn Văn N1 (nay là những người kế thừa, quyền nghĩa vụ của bị đơn) hiện đang quản lý sử dụng trả lại nhà đất số C L, Phường A, Quận A là có căn cứ pháp luật.

[5.6] Theo Chứng thư Thẩm định giá ngày 26/12/2014, của Công ty Cổ phần G, giá trị công trình xây dựng nhà 347/165C tại thời điểm định giá là 79.155.440 đồng. Bị đơn cho rằng do ông N1 xây lại toàn bộ nhưng không có chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn thì cho rằng bị đơn chỉ cơ nói thêm phần sân là phù hợp với Biên bản kiểm tra nhà 349/C9A ngày 17/9/1994, thể hiện ông N1 tự xây thêm phần sân 25,37m². Tuy nhiên, những người kế thừa của nguyên đơn đồng ý tự nguyện hỗ trợ 200.000.000 đồng để những người kế thừa của bị đơn đang sử dụng nhà 347/165C di dời trả lại nhà, là nhiều hơn giá trị của cả căn nhà trong đó có cả phần xây thêm của bị đơn là đã có lợi cho bên bị đơn và đúng quy định tại Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH ngày 20/8/1998, của Ủy Ban A1. Nguyên đơn cũng tự nguyện cho bên bị đơn được quyền lưu cư tại nhà này trong

thời gian 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm nơi ở mới, đây là sự tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Lê Văn Á là các ông, bà: Lê Thị Thùy T, Lê Tuấn Đ, Lê Thị Thùy L, Lê Thị Thùy P, Lê Tuấn C có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để đăng ký kê khai xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số C L, Phường A, Quận A, theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Phía bị đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

I/Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàn S (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N1);

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2475/2023/DS-ST ngày 20/11/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Áp dụng Điều 158, 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH ngày 20/8/1998 của Ủy Ban A1; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1/Chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Á nay có người kế thừa quyền, nghĩa vụ là các ông, bà Lê Thị Thùy T, Lê Tuấn Đ, bà Lê Thị Thùy L, bà Lê Thị Thùy P, ông Lê Tuấn C về việc: Buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bị đơn Nguyễn Văn N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Nguyễn Hoàng T4, Nguyễn Hoàn N2, Nguyễn Hoàn V1 (Có người giám hộ là Nguyễn Hoàn S), Nguyễn Hoàn S và vợ là Võ Thị B, con Nguyễn Vũ L1 hiện đang trực tiếp cư trú (Hoặc người tạm trú nếu phát sinh) tại nhà số C, L, Phường A, Quận A, T di dời giao trả toàn bộ nhà với diện tích

đất 67,3m² theo hiện trạng tương ứng vị trí số 01, 2 tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/8/2012, của Trung tâm đo đạc Bản đồ thể hiện (Đính kèm bản án) cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là các ông bà có tên nêu trên.

2/Ghi nhận sự tự nguyện của các ông, bà: Lê Thị Thùy T, Lê Tuấn Đ, bà Lê Thị Thùy L, bà Lê Thị Thùy P, ông Lê Tuấn C cùng liên đới hỗ trợ cho các ông, bà Nguyễn Hoàng T4, Nguyễn Hoàn N2, Nguyễn Hoàn V1 (Có ông Nguyễn Hoàn S giám hộ), Nguyễn Hoàn S, (vợ, con ông S) Võ Thị B, Nguyễn Vũ L1 số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và những người này được quyền lưu cư tại nhà số C L, Phường A, Quận A trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để di dời trả lại nhà đất nêu trên cho các ông, bà: Lê Thị Thùy T, Lê Tuấn Đ, bà Lê Thị Thùy L, bà Lê Thị Thùy P. ông Lê Tuấn C.

Các bên thi hành án tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

3/Các ông, bà: Lê Thị Thùy T, Lê Tuấn Đ, Lê Thị Thùy L, Lê Thị Thùy P, Lê Tuấn C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số C L, Phường A, Quận A nêu trên.

4/Bà Nguyễn Thị Hồng C1, sinh năm 1956 (con của ông Nguyễn Văn N1), có quyền khởi kiện liên quan đến quyền, nghĩa vụ kế thừa từ ông N1 đối với nhà đất số C L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5/Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

II/Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàn S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001181 ngày 14/12/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các điều 6, 7 và 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./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (5);
- BĐ (8);
- NLQ (3);
- Lưu (10) 31b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên