

Bản án số: 831/2019/DS-PT

Ngày: 24-9-2019

V/v đòi nhà.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Lưu Ngọc Thạch**
2. Bà **Phan Thị Hằng**

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị N Trang** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 và 24 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 249/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 05 năm 2019 về việc “Đòi nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1354/2018/DS-ST ngày 11/12/2018 của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3527/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Hữu X**, sinh năm 1972; (có mặt)

Địa chỉ: 64/3 NL, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1 Bà **Nguyễn Thị O**, sinh năm 1941; (vắng mặt)

Địa chỉ: 64C NL, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ thường trú: Tổ 1, ấp 2A, xã HP, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Bà **Lê Thị Hữu H**, sinh năm 1969; (có mặt)

Địa chỉ: 68A NL, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: 64C NL, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 13420 lập ngày 14/05/2014 tại Phòng công chứng số 6).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O có luật sư **Lê Doãn T**, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

2.2 Bà **Giảng Thị Phượng N**, sinh năm 1967; (có mặt).

Địa chỉ: 64/2 NL, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ khác: 39 NL, Phường 3, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà N có bà **Nguyễn Lan O1**, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: 575/14 đường CMT8, Phường 15, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 17385 ngày 21/6/2019 lập tại Văn phòng công chứng BY)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N gồm có:

- Luật sư **Trương Minh T** – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Luật sư **Đỗ Hải B** - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1 Ông **Lê Hữu T1**, sinh năm 1971; (vắng mặt)

3.2 Bà **Lê Thị Hữu H1**, sinh năm 1976; (vắng mặt)

3.3 Bà **Lê Thị Hữu H2**, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà H1, bà H2 có bà **Lê Thị Hữu X**, sinh năm 1972; (có mặt)

Cùng địa chỉ: 64/3 NL, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 1626 lập tại Phòng công chứng số 6 ngày 28/7/2016, và hợp đồng ủy quyền số 30181 lập tại Phòng công chứng số 6 ngày 07/12/2016)

3.4 Bà **Lê Thị Hữu H**, sinh năm 1969; (có mặt)

3.5 Trẻ **Huỳnh Thái V**, sinh năm 2002;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Vy có bà **Lê Thị Hữu H**, sinh năm 1969; (có mặt)

3.6 Ông **Huỳnh Văn T2**, sinh năm 1965; (có mặt)

Cùng địa chỉ: 64C NL, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh

3.7 Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1959; (chết năm 2017).

3.8 Bà **Nguyễn N Thùy D**, sinh năm 1986; (vắng mặt)

3.9 Bà **Nguyễn N Thùy V**, sinh năm 1999; (vắng mặt)

3.10 Ông **Võ Khắc D1**, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 64/2 NL, Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà V, ông D1 gồm có:

- Bà **Đặng Như Q**, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tỉnh Gia Lai

- Bà **Giảng Thị Bích N1**, sinh năm 1965; (vắng mặt)

- Bà **Giảng Thị Phượng N**, sinh năm 1967; (có mặt)

Cùng địa chỉ: 39 NL, Phường 3, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 9626 lập tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh ngày 02/10/2018, Giấy ủy quyền số 13348 lập tại Phòng công chứng số 6 ngày 27/5/2016; Giấy ủy quyền số 18400 lập tại Phòng công chứng số 6 ngày 04/8/2017).

3.11 Ủy ban nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 155 đường NVT, Phường 11, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bà **Nguyễn Thị O**, sinh năm: 1941 và bà **Giảng Thị Phụng N**, sinh năm 1967 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Hữu X trình bày:

Căn nhà số 64/2 đường NL (số cũ 235/1 và 235/1A Đường TKX), Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Văn X1 (chết năm 1955) và bà Nguyễn Thị C1 (chết năm 1988). Ông X1 bà C1 không có con. Ông Lê Hữu Y là cháu gọi ông X1 bà C1 là cậu mợ họ. Khi còn sống, bà C1 lập di chúc cho ông Y sở hữu căn nhà nêu trên. Sau khi bà C1 chết, ông Y làm thủ tục kê khai di sản thừa kế, đã được Ủy ban nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2210/2003 ngày 18/9/2003.

Trước năm 1975, bà C1 có cho gia đình bà Nguyễn Thị O thuê nhà ở, sau 1975 bà C1 vẫn cho gia đình bà O ở nhờ không lấy tiền thuê nhà. Khi ông Y được cấp chủ quyền nhà, ông Y vẫn cho gia đình bà O ở nhờ. Hiện nay, chỉ có các con bà O cư ngụ tại căn nhà này, còn bà O đã chuyển đi ở nhà khác.

Năm 1984, ông Y cũng cho gia đình bà Giảng Thị Phụng N vào ở nhờ không lấy tiền, thời điểm này nhà đã có sẵn.

Năm 2011, sau khi ông Y chết, gia đình bà X kê khai di sản thừa kế cho 04 anh chị em Lê Hữu T1, Lê Thị Hữu X, Lê Thị Hữu H1 và Lê Thị Hữu H2 là đồng sở hữu căn nhà, và đã được cập nhật đăng ký thay đổi chủ sở hữu tại mục III Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở ngày 22/12/2011.

Nay, bà X đại diện cho các anh chị em yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà Nguyễn Thị O, gia đình bà Giảng Thị Phụng N và những người liên quan sinh sống trong căn nhà phải trả lại căn nhà nêu trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị O trình bày:

Năm 1963, bà O có thuê nhà của bà C1 để ở, giá thuê mỗi tháng 1.000 đồng. Năm 1976, gia đình bà O đi kinh tế mới đến cuối năm 1976 thì trở về và vẫn được bà C1 cho ở nhờ tại căn nhà này và không lấy tiền thuê. Bà C1 nói là đất ông Tây đã về nước nên cho bà O căn nhà này nhưng chỉ nói miệng, không làm giấy tờ.

Năm 1984, bà C1 già yếu, sống đời sống thực vật đến năm 1988 thì chết. Bà O và gia đình vẫn tiếp tục ở trong một phần căn nhà cho đến nay, bao gồm 04 người là bà O, bà Lê Thị Hữu H cùng chồng ông Huỳnh Văn T2 chồng và con bà H là cháu Huỳnh Thái V.

Năm 1999, bà O có kê khai nhà đất và đóng thuế đầy đủ, kê khai là thuê mượn nhà của bà C1. Ngày 10/7/2003, Ủy ban nhân dân Phường 7, quận PN đề nghị bà O lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia đình tôi đã đóng thuế thổ trạch đầy đủ trong suốt thời gian sống tại căn nhà này.

Ngày 10/7/2013, bà O nhận được thông báo số 19 của Ủy ban nhân dân Phường 7, quận PN về việc làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà. Bà O có làm hồ sơ nộp ở phường thì bị gia đình ông Y khiếu nại.

Quá trình sống tại căn nhà, bà O có tu bổ sửa chữa căn nhà, tổng trị giá ước tính khoảng 200.000.000đồng. Nay bà O không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X do bà O chỉ ở nhờ nhà của bà C1 chứ không ở nhờ nhà ông Y nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X. Bà O không có ý kiến gì với kết quả định giá nhà đất trên.

Bà O có yêu cầu phản tố như sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2210 cấp ngày 18/9/2003.

- Công nhận căn nhà số 64C NL (số cũ 235/1A Đường TKX) Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị O.

Bị đơn bà Giảng Thị Phụng N trình bày:

Căn nhà 64/2 trước đây là nhà từ đường, nguồn gốc nhà của ông Nguyễn Văn X1 (chết năm 1955) và bà Đ (chết năm 1948) là hai anh em ruột tạo lập. Ông X1 lấy vợ là Nguyễn Thị C1, hai người không có con, không đăng ký kết hôn. Bà Đ lấy chồng (không rõ tên, đã chết) sinh được 03 người con tên: Đỗ Thị C1, Đỗ Thị C2, Đỗ Thị Thanh C3.

- Bà C2, bà C3 không có chồng con.

- Bà C1 có 02 chồng (đều đã chết) và có 02 người con là Lê Hữu Y và Cao Thị Tr.

- Ông Y có 04 người con gồm: Lê Hữu T1, Lê Thị Hữu X, Lê Thị Hữu H1 và Lê Thị Hữu H2.

- Bà Tr có 08 người con gồm: Giảng Thị Bích N1, Giảng Thị Phụng N, Giảng Thị DN, Giảng Thị AN, Giảng Thị YN, Giảng Thị Châu CB, Giảng ĐV, Giảng TN.

Năm 1977, khi bà cố là bà C1 mất trí nhớ, lúc này đang sinh sống một mình. Năm 1984, bà con gia tộc (bà C1, bà C2, ông Y) đồng ý cho bà Giảng Thị Phụng N và gia đình vào ở để chăm sóc bà C1. Khi vào ở trong một phần căn nhà này đã có nhà nhưng nhà lá không có vách. Trong quá trình sinh sống gia đình bị đơn có tu bổ sửa chữa căn nhà để ở, trị giá phần này khoảng 500.000.000đồng. Bà N không có ý kiến gì với kết quả định giá.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bà Giảng Thị Phụng N không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là căn nhà từ đường của bà Đ, ông X1, bà C1, không phải thuộc sở hữu của ông Y. Di chúc của bà C1 là không đúng vì thời điểm lập di chúc thì bà C2, bà Tr vẫn còn sống, mà khi hợp dòng tộc thì vắng mặt bà Tr và bà C1 là mẹ và em của ông Y.

Bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

-Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2210 cấp ngày 18/9/2003 của Ủy ban nhân dân quận PN.

- Yêu cầu tiếp tục được ở và sử dụng căn nhà này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hữu H – đồng thời là người giám hộ cho cháu Huỳnh Thái V trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến và đồng ý với yêu cầu của bà O. Bà không có ý kiến gì với kết quả định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T2 trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến, đồng ý với yêu cầu của bà O. Ông không có ý kiến gì với kết quả định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn N Thùy D, bà Nguyễn N Thùy V, ông Võ Khắc D1 trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn bà Giảng Thị Phụng N, không bổ sung gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hữu H2, bà Lê Thị Hữu H1 và ông Lê Hữu T1 trình bày:

Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà X, không có bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Căn nhà số 64/2 đường NL (số cũ 235/1 Đường TKX) và 64C NL (số cũ 235/1A Đường TKX), Phường 7, quận PN, theo bản đồ địa chính Phường 7 thuộc thửa 38 và một phần thửa 26, trước đây thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Văn X1 (chết năm 1955) và bà Nguyễn Thị C1 (chết năm 1988) tự xây cất trên đất công. Khi còn sống, bà C1 lập di chúc cho ông Y sở hữu căn nhà nêu trên. Sau khi bà C1 mất, ông Y làm thủ tục kê khai di sản thừa kế và các thủ tục liên quan khác đều được Ủy ban nhân dân Phường 7, quận PN xác nhận, nên ông Lê Hữu Y đã được Ủy ban nhân dân quận PN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2210/2003 ngày 18/9/2003.

Năm 2011, ông Y chết, bà X cùng anh chị em đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/11/2011 cho 04 anh chị em Lê Hữu T1, Lê Thị Hữu X, Lê Thị Hữu H1 và Lê Thị Hữu H2 là đồng sở hữu căn nhà này, đã được cập nhật đăng ký thay đổi chủ sở hữu tại mục III Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 22/12/2011.

Ủy ban nhân dân quận PN nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận căn nhà số 64/2 NL, Phường 7, quận PN là đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Quyết định số 04/2003/QĐ-Ub ngày 06/1/2003. Thành phần hồ sơ như đơn xin cấp giấy chứng nhận, đơn tường tình, di chúc, cam kết, danh sách niêm yết, đều đã được Ủy ban nhân dân phường xác nhận. Việc tranh chấp giữa các đương sự Ủy ban nhân dân quận PN không có ý kiến gì.

Bản án số 1354/2018/DS-ST ngày 11/12/2018 của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1/ Đối với yêu cầu của nguyên đơn;

1.1/ Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Hữu X:

- Buộc bà Nguyễn Thị O, bà Lê Thị Hữu H, ông Huỳnh Văn T2, cháu Huỳnh Thái V phải trả lại phần căn nhà số 64/2 đường NL (số cũ 235/1A Đường TKX), Phường 7, quận PN cho bà Lê Thị Hữu X theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 2210/2003 ngày 18/9/2003 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp, có diện tích 25,99m² (Được lập theo bản vẽ hiện trạng ngày 31/8/2016 được xác nhận nội nghiệp ngày 02/11/2016, nhìn từ ngoài đường vào nằm bên tay phải có ký hiệu là B).

- Buộc bà Giảng Thị Phượng N, bà Nguyễn N Thùy D, bà Nguyễn N Thùy V, ông Võ Văn D1 phải trả lại phần căn nhà số 64/2 đường NL (số cũ 235/1 Đường TKX), Phường 7, quận PN cho bà Lê Thị Hữu X theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 2210/2003 ngày 18/9/2003 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp, có diện tích 50,42m² (Được lập theo bản vẽ hiện trạng ngày 31/8/2016 được xác nhận nội nghiệp ngày 02/11/2016, nhìn từ ngoài đường vào nằm bên tay trái có ký hiệu là A).

1.2/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Hữu X hỗ trợ chi phí sửa chữa nhà cho bà Nguyễn Thị O là 30 triệu đồng, bà Giảng Thị Phượng N là 90 triệu đồng.

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành án tại Chi cục Thi hành án quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

2.1/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị O:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2210 cấp ngày 18/9/2003.

- Không công nhận căn nhà số 64C NL (số cũ 235/1A Đường TKX) Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị O.

2.2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Giảng Thị Phượng N:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2210 cấp ngày 18/9/2003.

- Không được tiếp tục được ở và sử dụng phần căn nhà số 64/2 đường NL (số cũ 235/1 Đường TKX), Phường 7, quận PN.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị O, bà Giảng Thị Phượng N có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Lê Thị Hữu X không thi hành số tiền trên thì phải chịu tiền lãi phát sinh tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/12/2018, bà Nguyễn Thị O và bà Giảng Thị Phụng N có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị O có người đại diện ủy quyền là bà Lê Thị Hữu H và Luật sư trình bày kháng cáo: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không xem xét quá trình sử dụng của bà O từ năm 1963 tại đất vô chủ. Không đánh giá toàn diện chứng cứ vụ án. Ủy ban quận PN căn cứ di chúc của bà C1 để cấp giấy chứng nhận cho ông Y không đúng quy định. Ủy ban phường xác định bà C1 mất lý trí nên không đủ cơ sở xác định bà C1 đủ năng lực ý chí để lập di chúc năm 1985. Căn nhà do ông X1, bà C1 tạo lập, nhưng bà C1 lập di chúc một mình cho ông Y căn nhà là vượt quá thẩm quyền. Việc lập di chúc không hợp pháp, không có bản chính di chúc nên việc Ủy ban quận PN cấp giấy chứng nhận cho ông Y không đúng quy định.

Căn cứ hồ sơ nhà đất năm 1977, bà C1 khai nhà 235/1 không phải nhà 235/1A. Ủy ban nhân dân PN cấp luôn diện tích bà Ổn ở năm 1963 là không đúng. Ông X có con riêng nhưng Tòa sơ thẩm không xác minh. Bà H2 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xuất cảnh năm 2012, Tòa án nhân dân quận PN thụ lý là vi phạm thẩm quyền. Do Tòa án sơ thẩm vi phạm tố tụng nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Giảng Thị Phụng N và Luật sư trình bày kháng cáo: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do tờ kê khai nhà của năm 1977, bà C1 khai căn nhà 235/2 nhưng hồ sơ hợp thức hóa nhà 235/1 đổi thành số nhà 64/2 là nhà bà N, còn nhà 235/1A thành nhà 64C là nhà bà O. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà O trả nhà 64/2 là không đúng. Diện tích nhà đất bà C1 khai năm 1977 là 64m² hiện nay là 77m². Căn nhà này là nhà từ đường của ông X1, bà Đ, bà C1. Năm 1985, bà C1 lập di chúc toàn bộ cho ông Y là không đúng. Quyền sở hữu hợp pháp căn nhà này chưa thuộc quyền sở hữu của bà C1. Ông Y không ở căn nhà này, chỉ một mình bà Phụng N ở chăm sóc bà C1. Ủy ban phường xác định bà C1 mất lý trí nên bà C1 không đủ năng lực lập di chúc. Ông X1 còn có con riêng, Tòa không thu thập chứng cứ để người thừa kế tham gia tố tụng. Do Tòa sơ thẩm vi phạm tố tụng nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N có đơn đề ngày 22/8/2019 rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của Ủy ban nhân dân quận PN cấp cho ông Y. Bà yêu cầu được tiếp tục ở căn nhà này.

Nguyên đơn bà Lê Thị Hữu X yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho bị đơn bà Ổn chi phí sửa nhà di dời tổng cộng 50.000.000đồng và hỗ trợ bà N tiền công sức và chi phí sửa chữa nhà và di dời tổng cộng 200.000.000đồng.

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

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

Về tố tụng: Bà Lê Thị Hữu H2 có lời khai đi hợp tác lao động từ năm 2012 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại thời điểm thụ lý, bà H2 ủy quyền cho bà X tham gia tố tụng nên Tòa án không cần thực hiện ủy thác tư pháp. Do đó, Tòa án PN giải quyết đúng thẩm quyền.

Bị đơn khai ông X1 có con riêng bà H3, bà Sang nhưng không có chứng cứ chứng minh những người này là con ông X1. Ngoài ra, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là đòi nhà nên không cần thiết đưa những người này tham gia tố tụng. Nếu có tranh chấp về thừa kế thì giải quyết trong vụ án khác.

Về nội dung: Căn nhà số 64/2 đường NL (số cũ 235/1 và 235/1A Đường TKX), Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị C1 tự xây cất trên đất công. Bà C1 kê khai nhà cửa năm 1977. Bà C1 lập tờ di chúc năm 1985 để lại căn nhà trên cho ông Lê Hữu Y. Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 12/11/1985 xác lập giữa bà Nguyễn Thị C1 và bà Nguyễn Thị O, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường; Tờ khai đăng ký nhà đất ngày 24/8/1999 do ông Lê Hữu Y kê khai; Tờ cam kết của bà Nguyễn Thị O lập ngày 02/3/2009; Tờ cam kết của bà Giáng Thị Phượng N lập ngày 02/3/2009; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 2210/2003 ngày 18/9/2003 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp cho ông Lê Hữu Y. Xét, có đủ căn cứ xác định căn nhà số 64/2 đường NL (số cũ 235/1 và 235/1A Đường TKX), Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Văn X1 (chết năm 1955) và bà Nguyễn Thị C1 (chết năm 1988). Ông X1 bà C1 không có con. Khi còn sống, bà C1 lập di chúc cho ông Y sở hữu căn nhà này. Sau khi bà C1 mất, ông Y làm thủ tục kê khai di sản thừa kế, và các thủ tục liên quan khác đều được Ủy ban nhân dân Phường 7, quận PN xác nhận. Bà O, bà Phượng N không có ý kiến hoặc khiếu nại, nên ông Y đã được Ủy ban nhân dân quận PN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 2210/2003 ngày 18/9/1003.

Năm 2011, ông Y chết, bà X cùng anh chị em đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 26/11/2011 cho 04 anh chị em Lê Hữu T1, Lê Thị Hữu X, Lê Thị Hữu H1 và Lê Thị Hữu H2 là đồng sở hữu căn nhà này, và đã được cập nhật đăng ký thay đổi chủ sở hữu tại mục III Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở ngày 22/12/2011.

Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn bà X là chưa đúng mà phải tuyên buộc bà O, bà N và tất cả những người đang ở trong căn nhà trả nhà đất trên cho những người thừa kế của ông Y thì mới chính xác.

Bà O khai sửa chữa nhà 200.000.000đồng, bà Phượng N khai sửa nhà 500.000.000đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa, bà X tự

nguyện hỗ trợ bà O số tiền 50.000.000đồng, hỗ trợ bà Phượng N 200.000.000đồng nên ghi nhận.

Tại phiên tòa, bà Phượng N có đơn rút một phần yêu cầu về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nên đề nghị đình chỉ yêu cầu này của bà N.

Về án phí: Bà O trên 60 tuổi có đơn miễn giảm án phí nhưng Tòa sơ thẩm buộc bà O chịu án phí là không đúng nên đề nghị sửa án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, xét đánh giá kết quả tranh tụng, tranh luận của đương sự tại phiên tòa, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân quận PN, bà Nguyễn Ngọc Thùy D, bà Nguyễn Ngọc Thùy V, ông Võ Khắc D1 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị O, xét thấy:

[2.1] Căn cứ bản kê khai nhà cửa ngày 23/12/1977 (Bút lục 180) do bà C1 khai: “đất của ông Tây đã về nước không biết rõ, nhà tự cất không giấy phép”. Tờ di chúc ngày 24/12/1985 (Bút lục 220-221) do bà C1 lập để lại căn nhà 64/2 NL, Phường 7, quận PN cho ông Lê Hữu Y, có Ủy ban nhân dân Phường 7 xác nhận ngày 25/12/85; Hợp đồng cho thuê nhà ngày 12/11/1985 (Bút lục 227) được xác lập giữa bà Nguyễn Thị C1 và bà Nguyễn Thị O có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường; Phiếu kê khai nhà đất (xử dụng thuê mượn, ở nhờ, gởi hàng hóa) ngày 7/3/1984 (Bút lục 226) do bà Ôn kê khai có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 7; Tờ khai đăng ký nhà đất ngày 24/8/1999 do ông Lê Hữu Y khai (Bút lục 178); Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 29/9/2003, do ông Y kê khai; Tờ cam kết do bà Nguyễn Thị O lập ngày 02/3/2009 (Bút lục 202); Tờ cam kết do bà Giảng Thị Phượng N ký ngày 02/3/2009 (Bút lục 225).

[2.2] Tại công văn số 494/TNMT ngày 08/10/2014, Ủy ban nhân dân quận PN (Bút lục 69) trả lời cho Tòa án thể hiện việc Ủy ban nhân dân quận PN cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất 64/2 đường NL (số cũ 235/1 TKX) và 64C NL (số cũ 235/1A TKX), Phường 7, quận PN cho ông Y là đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật.

[2.3] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2210/2003 (Bút lục 156) do Ủy ban nhân dân quận PN cấp cho ông Lê Hữu Y ngày 18/9/2003

[2.4] Từ những căn cứ trên, xét, nhà đất 64/2 đường NL (số cũ 235/1 TKX

và số 235/1A Đường TKX) thực tế trong đó: Nhà số 235/1A Đường TKX hiện nay đổi thành số 64C NL hiện do bà Nguyễn Thị O và con bà O đang sử dụng. Nhà số 235/1 Đường TKX đổi thành số mới là 64/2 NL) do bà Giảng Thị Phụng N và chồng con sử dụng.

[2.5] Xét, ông Nguyễn Văn X1 (chết năm 1955) và bà Nguyễn Thị C1 (chết năm 1988) tự xây cất trên đất công trước năm 1975. Năm 1955, ông X1 chết. Ông X1 bà C1 không có con chung. Sau năm 1975, bà C1 kê khai nhà cửa năm 1977 và có giấy chứng nhận đã kê khai đăng ký nhà ngày 19/01/1978 thể hiện địa chỉ kê khai là nhà 235/2 TKX được Ủy ban nhân dân Phường 6 (nay là Phường 7) xác nhận.

[2.6] Ngày 12/11/1985, bà Nguyễn Thị C1 lập hợp đồng cho bà Nguyễn Thị O thuê nhà 235/1 TKX, Hợp đồng thuê nhà có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 7, quận PN. Khi còn sống bà C1 lập di chúc cho ông Y sở hữu nhà đất trên. Sau khi bà C1 chết, ông Y làm thủ tục kê khai di sản thừa kế, ông Y đã được Ủy ban nhân dân quận PN cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2210/2003 ngày 18/9/2003. Năm 2011, ông Y chết. Ông bà Lê Hữu T1, Lê Thị Hữu X, Lê Thị Hữu H1, Lê Thị Hữu H2 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/11/2011 và đã được đã cập nhật đăng ký thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở ngày 22/12/2011. Việc Ủy ban nhân dân quận PN cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên là đúng theo trình tự quy định pháp luật.

[2.7] Xét kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thị O và ý kiến của Luật sư yêu cầu hủy án sơ thẩm. Xét thấy:

Tại tờ đăng ký nhà đất ngày 20/8/1999 (Bút lục 41) bà Ôn đăng ký kê khai tại Mục 7 về nguồn gốc nhà đất, bà O khai nhà mướn của bà Nguyễn Thị C1. Hợp đồng thuê nhà ngày 12/11/1985 (Bút 227) giữa bên cho thuê là Nguyễn Thị C1, người thuê là Nguyễn Thị O, bà O thuê nhà 235/1 TKX, Phường 7 quận PN được Ủy ban phường 7 xác nhận. Tại tờ cam kết ngày 02/3/2009 (Bút lục 202) bà O gửi Ủy ban nhân dân Phường 7, quận PN bà O xác định căn nhà 64C đường NL là do ông Lê Hữu Y đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và cam kết bà tự nguyện bỏ tiền chống sập và chống dột, sau này bà không đòi lại nếu ông Thọ có nhu cầu sẽ trả lại nhà. Có căn cứ xác định ý chí bà O đã biết rõ chủ sở hữu nhà 64C đường NL (số cũ 235/1A) là của bà C1 cho bà O thuê và biết căn nhà đã thuộc về ông Y nên bà O mới cam kết trả nhà cho ông Y khi có nhu cầu.

Ủy ban nhân dân quận PN xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Y là đúng trình tự theo quy định. Nay những người thừa kế của ông Y có bà X đại diện yêu cầu bà O và những người đang ở trong nhà đất trên phải có trách nhiệm trả nhà đất trên cho nguyên đơn là có cơ sở. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Do đó, kháng cáo của bà O và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà O yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và yêu cầu tiếp tục sử dụng nhà đất trên, không đồng ý trả nhà đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bà Giảng Thị Phụng N và Luật sư yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, xét thấy:

[3.1] Căn cứ Bản kê khai nhà cửa năm 1977 do bà Nguyễn Thị C1 kê khai “Đất của ông Tây đã về nước không biết rõ, nhà tự cất không giấy phép”.

[3.2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2210/2003 ngày 18/9/2003 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp cho ông Lê Hữu Y. Căn cứ công văn 494/TNMT ngày 08/10/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận PN thể hiện nguồn gốc nhà đất 64/2 đường NL (số cũ 235/1 đường TKX) và 64C đường NL (số cũ 235/1A đường TKX), Phường 7, quận PN, theo bản đồ địa chính thửa 38 và một phần thửa 26, trước đây thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Văn X1 (chết năm 1955) và bà Nguyễn Thị C1 (chết năm 1988) tự xây cất trên đất công. Trước khi chết bà C1 làm di chúc cho ông Y có xác nhận ngày 25/12/1985 của Ủy ban nhân dân Phường 7, quận PN.

[3.3] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ở số 2210/2003 ngày 18/9/2003 do Ủy ban nhân dân quận PN cấp cho ông Lê Hữu Y.

[3.4] Từ những chứng cứ trên có cơ xác định nguồn gốc nhà đất trên thuộc quyền sử dụng sở hữu của ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị C1. Trước khi bà C1 chết bà C1 đã làm di chúc cho ông Lê Hữu Y nhà đất trên thể hiện ý chí của bà C1 cho ông Y. Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối nhà đất trên đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận cho ông Lê Hữu Y. Việc cấp giấy chứng nhận Ủy ban quận PN xác định đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Điều này đã được bà Giảng Thị Phụng N xác định tại tờ cam kết ngày 02/3/2009 do bà N lập gửi Ủy ban nhân dân Phường 7, quận PN, bà N xác nhận nhà đất 64/2 đường NL là của ông Lê Hữu Y và cam kết khi ông Y có nhu cầu sẽ trả lại nhà. Như vậy, cho thấy rằng bà N biết rõ nhà đất trên đã thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Y. Tại thời điểm cấp giấy cho ông Y bà N không có ý kiến phản đối. Do đó, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3.5] Xét kháng cáo của bà N cho rằng căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Đ là không có căn cứ.

[3.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N và ý kiến Luật sư cho rằng, thời điểm bà C1 lập di chúc bà C1 mất lý trí, sống đời sống thực vật từ năm 1977 nên tờ di chúc năm 1985 là không hợp pháp. Thời điểm năm 1985 bà C1 chưa có chủ quyền mà ủy quyền cho ông Y là chưa hợp pháp. Xét, tại thời điểm bà C1 lập di chúc ngày 24/12/1985 có người làm chứng, có Ban điều hành tổ dân phố chứng kiến và Ủy ban nhân Phường 7, quận PN xác nhận. Ủy ban phường 7 xác nhận **“theo đơn** hiện bà C1 sống trong tình trạng mất lý trí”. Ủy ban không xác nhận bà C1 mất lý trí. Tại thời điểm, không có cơ quan có thẩm quyền xác định bà C1 mất năng lực hành vi dân sự nên không có căn cứ cho rằng bà C1 không nhận thức được hành vi dân sự. Mặt khác, ngày 12/9/1978 bà C1 có làm chứng minh

nhân dân mang số 020220388 do Sở Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp và bà C1 đã kê khai nhà của năm 1977 nên không thể cho rằng bà C1 sống đời sống thực vật từ năm 1977 như bà Phượng N trình bày. Do đó, Tòa sơ thẩm nhận định di chúc hợp pháp là đúng.

[3.7] Ông X1 bà C1 không có con chung, ông X1 chết năm 1955, chết trước giải phóng năm 1975. Do đó năm 1977 bà C1 kê khai nhà đất một mình bà C1 được quyền định đoạt căn nhà trên và ý chí bà C1 di chúc để lại cho ông Y. Do đó, Ủy ban nhân dân quận PN cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/9/2003 thể hiện ông Lê Hữu Y là người đại diện thừa kế của ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị C1 là có căn cứ.

[3.8] Bà N cho rằng ông X1 có con riêng nhưng không xuất trình chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Mặt khác, bị đơn bà N không có yêu cầu phản tố tranh chấp thừa kế nên không cần thiết đưa các con ông X1 (nếu có) tham gia tố tụng trong vụ án này.

[3.9] Luật sư bị đơn cho rằng bà C1 kê khai số nhà 235/2 đường TKX, không phải nhà 235/1 hay 235/1A đường TKX nên không xác định đúng căn nhà tranh chấp là căn nhà nào. Tuy nhiên, căn cứ công văn 494/TNMT ngày 08/10/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận PN thể hiện nguồn gốc nhà đất 64/2 đường NL (số cũ 235/1 đường TKX) và 64C đường NL (số cũ 235/1A đường TKX), Phường 7, quận PN, theo bản đồ địa chính thuộc thửa 38 và một phần thửa 26 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Xèng, bà C1. Do đó, cơ quan có thẩm quyền xác định căn nhà mang số 235/1 và 235/1A đường TKX thuộc quyền sở hữu của bà C1 ông X1 là có căn cứ

Bản thân bà O cũng khai thuê căn nhà số 235/1 đường TKX của bà C1 theo hợp đồng thuê nhà ngày 12/11/1985 (Bút lục 227), có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 7, quận GV và Phiếu kê khai nhà đất ngày 7/3/1984 bà O khai thuê của bà C1 nhà số 235/1A đường TKX (Bút lục 226), có Ủy ban nhân dân Phường 7 xác nhận, Tờ đăng ký nhà đất 20/8/1999 bà Ôn khai nhà mướn của bà Nguyễn Thị C1 nhà số 235/1A đường TKX, có Ủy ban nhân dân Phường 7 xác nhận (Bút lục 41) nên bà O cũng xác định thuê căn nhà 235/1A đường TKX của bà C1. Từ đó có căn cứ xác định nhà đang tranh chấp, số cũ 235/1A đường TKX (nay đổi số mới 64C đường NL), Phường 7, quận PN do bà Nguyễn Thị O đang sử dụng, Nhà 235/1 đường TKX (nay là số mới 64/2 đường NL) do bà Giảng Thị Phượng N sử dụng theo Quyết định đổi số nhà số 3192/QĐ-UB-QLĐT ngày 16/7/2003 và Quyết định đổi số nhà số 3202/QĐ-UB-QLĐT ngày 16/7/2003 của Ủy ban nhân dân quận PN. Hai phần nhà đất này thuộc thửa 38 và một phần thửa 26, có cùng địa chỉ 64/2 đường NL, Phường 7, quận PN.

Năm 1955, ông X1 chết. Năm 1977, bà C1 kê khai một mình đứng tên và lập di chúc cho ông Y nhà đất trên năm 1985. Năm 2003 ông Y đại diện những người thừa kế được Ủy ban nhân dân quận PN cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Ông Y chết, người thừa kế ông Y đòi nhà đất trên. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Như vậy, bà N, bà O yêu cầu tiếp tục sử dụng nhà đất trên và yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho ông Lê Hữu Y là không có căn cứ chấp nhận.

[3.10] Quá trình sử dụng nhà bà O, bà N trình bày có sửa chữa nhà nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh nên Tòa sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà X đồng ý hỗ trợ cho bị đơn chi phí di dời, cụ thể: Hỗ trợ bà O 50.000.000đồng; Hỗ trợ bà Phượng N 200.000.000đồng. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử ghi nhận nên sửa phần này. Thời hạn thi hành giao nhà và giao nhận tiền cùng một lúc ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà X yêu cầu bị đơn bà O và bà N trả nhà cho những người thừa kế của ông Lê Hữu Y. Xét thấy theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì ông Y là người thừa kế nhà đất trên. Ông Y chết nhà đất trên thuộc quyền sử dụng của những thừa kế ông Y bao gồm bà X, ông T1, bà H2, bà H1. Do đó, buộc bị đơn trả nhà đất trên cho những người thừa kế của ông Y là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm bà N rút một phần yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên đình chỉ một phần yêu cầu này.

[6] Ngoài ra, Tòa sơ thẩm sử dụng câu từ ngữ không chính xác, cụ thể tại dòng thứ 17 và dòng thứ 24 từ trên xuống (trang 14) của phần Quyết định bản án “quyền sở hữu đất ở”. Và tại trang 5, 8, 9, 10, 11 cũng có nhiều câu ghi “quyền sở hữu nhà ở quyền sở hữu đất ở” là không đúng. Cần phải sửa lại câu chữ là “quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” cho chính xác. Do đó sửa một phần bản án sơ thẩm phần này.

[7] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị O. Không chấp nhận kháng cáo của bà Giáng Thị Phượng N. Sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng và án phí, các đương sự phải chịu như án sơ thẩm đã tuyên.

[8.1] Chi phí định giá tài sản là 2.000.000đồng: Nguyên đơn tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[8.2] Án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đồng: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch về đòi nhà và do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên bị đơn bà O và bà Phượng N phải chịu án phí không giá ngạch .

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xét thấy bị đơn bà O là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và Luật người cao tuổi, nên bị đơn bà O được miễn nộp số tiền án phí phải chịu nêu trên.

[8.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 200; Điều 202; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 3 Điều 235; khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 248; khoản 2 Điều 439 của Bộ luật dân sự năm 2005,

- Áp dụng khoản 1 Điều 166; khoản 2 Điều 221 của Bộ luật dân sự năm 2015,

- Áp dụng khoản 1 Điều 12 của Luật nhà ở năm 2014,

- Áp dụng khoản 1 Điều 6; điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị O.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Giảng Thị Phụng N;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1354/2018/DS-ST ngày 11/12/2018 của Tòa án nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh;

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Hữu X:

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị O, bà Lê Thị Hữu H, ông Huỳnh Văn T2, trẻ Huỳnh Thái V có bà Lê Thị Hữu H người đại diện theo pháp luật và những người đang cư trú tại nhà đất số 64/2 (số mới là 64C) đường NL (số cũ 235/1A Đường TKX), Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh phải dọn đi nơi khác và giao trả lại phần nhà đất số 64/2 (số mới 64C) đường NL (số cũ 235/1A Đường TKX), Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của ông Lê Hữu Y gồm bà Lê Thị Hữu X, ông Lê Hữu T1, bà Lê Thị Hữu H1, bà Lê Thị Hữu H2, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2210/2003 do Ủy ban nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/9/2003, có diện tích 25,99m² (theo bản vẽ hiện trạng ngày 31/8/2016 được xác nhận nội nghiệp ngày 02/11/2016, nhìn từ ngoài đường vào nằm bên tay phải có ký hiệu là B).

1.2 Buộc bà Giảng Thị Phụng N, bà Nguyễn N Thùy Dương, bà Nguyễn N Thùy Vân, ông Võ Văn D1 và những người đang sống tại nhà đất phải trả lại phần căn nhà số 64/2 đường NL (số cũ 235/1 Đường TKX), Phường 7, quận PN cho những người thừa kế của ông Lê Hữu Y gồm bà Lê Thị Hữu X, ông Lê Hữu T1, bà Lê Thị Hữu H1, bà Lê Thị Hữu H2, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2210/2003 do Ủy ban nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/9/2003, có diện tích 50,42m² (theo bản vẽ hiện trạng ngày 31/8/2016, được xác nhận nội nghiệp ngày 02/11/2016, nhìn từ ngoài đường vào nằm bên tay trái có ký hiệu là A).

1.3 Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Hữu X hỗ trợ chi phí sửa chữa nhà cho bà Nguyễn Thị O là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, bà Giảng Thị Phụng N tiền sửa chữa nhà, tiền công sức giữ gìn quản lý trông nom nhà, tổng cộng là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Thi hành việc giao nhận tiền và giao nhận nhà đất trên cùng lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị O, bà Giảng Thị Phụng N có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Lê Thị Hữu X không thi hành số tiền trên thì phải chịu tiền lãi phát sinh tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu phản tố của bà Nguyễn Thị O về việc:

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2210/2003 do Ủy ban nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/9/2003.

- Yêu cầu công nhận nhà đất số 64C NL (số cũ 235/1A Đường TKX) Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Nguyễn Thị O.

3. Không chấp nhận yêu phản tố của bà Giảng Thị Phụng N về việc:

- Yêu cầu tiếp tục được ở và sử dụng phần căn nhà số 64/2 đường NL (số cũ 235/1 Đường TKX), Phường 7, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Giảng Thị Phụng N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2210/2003 do Ủy ban nhân dân quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/9/2003.

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

4. Về chi phí định giá: Bà Lê Thị Hữu X tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là 2.000.000 (hai triệu đồng), đã thực hiện xong;

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Hữu X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền số AB/2011/03846 ngày 19/11/2013 và 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AC/2014/0000038 ngày 28/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà O số tiền 6.450.000 (Sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí AC/2014/0000215 ngày 09/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Giảng Thị Phụng N phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn được chấp nhận là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng và án phí do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận là

200.000 (Hai trăm nghìn) đồng. Tổng cộng là 400.000 (Bốn trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền án phí bà Ngọc đã tạm ứng là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0000216 ngày 09/02/2015 của Chi cục Thi hành án quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Giảng Thị Phụng N phải nộp thêm số tiền 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị O và bà Giảng Thị Phụng N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị O 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0041514 ngày 08/01/2019 của Chi cục Thi hành án quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Giảng Thị Phụng N 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0041515 ngày 08/01/2019 Chi cục Thi hành án quận PN, 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận PN, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận PN, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (T 25).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng

