

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 338/2018/DS-PT
Ngày 19- 11 - 2018
V/v tranh chấp về dân sự -
Quyền sở hữu nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc Phương

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Xuân Nữ, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Tấn Tài, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 16/11/2018 và ngày 19/11/2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2018/TLPT- DS ngày 17 tháng 01 năm 2018 về Tranh chấp “V/v Tranh chấp về dân sự – Quyền sở hữu nhà ở”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Văn H1, sinh năm 1942;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1970 (có mặt). Cùng địa chỉ: Số nhà 185, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền vào ngày 30/3/2018).

Bị đơn: Ngô Thị Hồng L1, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 185/2, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị Hồng L1: Luật sư Hồ Thị Xuân H2– Văn phòng Luật sư Xuân H2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trần Ngọc N1, sinh năm 1937;

Địa chỉ: Số nhà 636, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Bà Ngô Thị Hồng L1, sinh năm 1961 (có mặt). Địa chỉ: Số nhà 185/2, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền vào ngày 23/6/2016).

2. Nguyễn Thị M1, sinh năm 1938;

3. Nguyễn Văn C1, sinh năm 1970 (có mặt);

4. Đỗ Trọng Mạnh K1, sinh năm 1972;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1 và bà K1: Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1970 (có mặt). Cùng địa chỉ: Số nhà 185, đường N, khóm 1, phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền vào ngày 30/3/2018).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H1 là nguyên đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại Đơn khởi kiện ngày 14/11/2012, ngày 29/12/2014 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/3/2015 của ông Nguyễn Văn H1, trong quá trình thu thập chứng cứ của vụ án, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông H1 có ông Nguyễn Văn C1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc căn nhà ông Nguyễn Văn H1 đang tranh chấp với bà Ngô Thị Hồng L1 và bà Trần Ngọc N1 tại số 185 (Số nhà cũ là 89), đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp là do Nhà nước tiếp thu, quản lý sau năm 1975. Năm 1990, Nhà nước giao căn nhà 89, đường Nguyễn Huệ nói trên cho Nhà xuất bản tỉnh Đồng Tháp sử dụng làm Cửa hàng bán sách và chỗ ở cho nhân viên. Từ năm 1991, gia đình ông H1 về ở tại căn nhà này. Khi ông H1 và gia đình ông H1 về ở căn nhà nói trên, ông H1 thấy gia đình bà Trần Ngọc N1 đã có sử dụng phần hành lang phía bên hông của căn nhà tại vị trí tầng 02. Phía dưới hành lang của tầng 02 và tầng 03 là hẻm công cộng.

Vào năm 1991, Nhà xuất bản có chủ trương hóa giá căn nhà số 89.

Ngày 26/3/1993, ông H1 (lúc này đang giữ chức vụ Giám đốc Nhà xuất bản tỉnh Đồng Tháp) được mua căn nhà trên với giá 37.229.220 đồng. Căn nhà có kết cấu: nhà 03 tầng, nền gạch bông, mái ngói, diện tích sử dụng chung 131,32m². Ngày 22/3/1994, ông H1 kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/5/1996 diện tích 72m² thuộc thửa 522, tờ bản đồ 01.

Sau khi được hóa giá nhà, do thấy gia đình bà N1 khó khăn nên ông H1 tiếp tục cho bà N1 ở phần hành lang của tầng 02, tầng 03, không yêu cầu di dời. Sau đó, trong lúc gia đình ông H1 vắng nhà, bà N1 đã xây một bức tường tại tầng 3 và che thêm mái nhà. Việc bà N1 xây bức tường, che thêm mái nhà, gia đình ông H1 và ông H1 không hay biết nên không ngăn cản. Đến khi ông H1 phát hiện sự việc, ông H1 có nói với bà N1 xây dựng và che mái nhà như vậy là không đúng, phải di dời trả lại hiện trạng cũ cho ông. Tuy nhiên, bà N1 không thực hiện và ông H1 không tranh chấp hay khởi kiện đến Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền nào giải quyết.

Hiện nay, bà N1 đã bán căn nhà số 185/1, đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc (thực tế là phần hành lang gắn liền với tầng 02 và

tầng 03 thuộc căn nhà chính của ông H1) cho bà Ngô Thị Hồng L1 và bà L1 đã cản trở gia đình ông H1 trong việc sửa chữa nhà nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu bà Ngô Thị Hồng L1 và bà Trần Ngọc N1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông H1 phần hành lang của tầng 02 diện tích 17m² bởi các mốc 1-2-10-9-9A-1A-1 và hành lang tầng 03 diện tích 17m² từ mốc 1-2-10-11B-9-9A-1A-1 (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sa Đéc) để ông H1 quản lý, sử dụng.

Đối với diện tích đất mặt bằng tầng trệt của căn nhà là đất công cộng, ông H1 không tranh chấp.

* Theo Văn bản ý kiến ngày 13/7/2017, Tờ Tờ trình ngày 03/8/2017 và Đơn yêu cầu ngày 21/8/2017 của bà Ngô Thị Hồng L1, trong quá trình thu thập chứng cứ của vụ án, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà L1 trình bày:

Căn nhà tọa lạc số 185/1, đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (Số nhà cũ là 14/3, đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thị xã Sa Đéc) có nguồn gốc là của bà Trần Thị Hiền (là cô ruột của bà N1) sử dụng từ trước 1975. Hộ bà Trần Thị Hiền được cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú trong hộ số 143/P1 vào ngày 10/11/1976, trong hộ bà Hiền có bà N1 với tư cách là cháu của bà Hiền (chủ hộ).

Sau khi bà Hiền chết, vào năm 1982 bà Trần Ngọc N1 đã thay bà Hiền làm chủ hộ. Đến ngày 22/6/1989, bà N1 được mua hóa giá căn nhà số 14/3 (nay là căn nhà số 185/1), đường Nguyễn Huệ với giá là 1.440.000 đồng, tương đương 08 (tám) chỉ vàng 24k. Ngày 26/12/1994, bà N1 làm Tờ cam kết chủ quyền nhà (có hai người làm chứng là Mao Việt Tân và Vương Thị Liên) và được Ủy ban nhân dân phường 2, thị xã Sa Đéc xác nhận căn nhà số 14/3 (nay là căn nhà số 185/1), đường Nguyễn Huệ thuộc chủ quyền của bà Trần Ngọc N1.

Ngày 26/02/1996, bà N1 có Đơn xin chứng nhận Quyền sở hữu nhà nhưng chưa được cấp quyền sở hữu. Khoảng cuối năm 1996, bà N1 bán căn nhà nói trên cho bà Ngô Thị Hồng L1 (là cháu gọi bà N1 bằng dì ruột). Hai bên có đến Phòng Quản lý đô thị thị xã Sa Đéc làm thủ tục sang tên nhưng chưa được giải quyết vì lúc đó ông Trần Mộc Tuyền có tranh chấp với bà N1. Vì vậy, Phòng Quản lý đô thị tạm giữ giấy tờ có liên quan đến việc xin cấp quyền sở hữu nhà để chờ bà L1 mua nhà, chuyển nhượng đất của ông Tuyền xong thì Ủy ban sẽ cấp một lần các quyền sở hữu và sử dụng cho bà L1.

Ngày 08/9/1998, bà N1 đã làm Tờ đoạn mãi bất động sản thể hiện nội dung bà N1 bán cho bà L1 căn nhà số 14/3, đường Nguyễn Huệ với giá 01 (Một) lượng vàng 24k. Căn nhà có kết cấu bằng gác, nóc tole, tường gạch, nền gạch bông với diện tích của căn nhà 14m² (chiều N1ng 1.1 mét + 1.7 mét và chiều dài 10 mét). Diện tích đất của khu nhà: không có.

Sau đó, bà L1 đã mua được nhà và chuyển nhượng đất của ông Tuyền, sửa chữa nhà và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất thửa 584, tờ bản đồ 4, diện tích 22,2m². Căn nhà và đất này tọa lạc

tại số 185/2, hẻm Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc. Khi bà L1 thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sở hữu đối với căn nhà số 185/1, đường Nguyễn Huệ (mua của bà N1) nên bà có yêu cầu ông H1 ký giáp ranh vào thủ tục. Nhưng ông H1 không đồng ý ký tên và hai bên đã phát sinh tranh chấp.

Bà Ngô Thị Hồng L1 không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H1 căn nhà số 185/1, đường Nguyễn Huệ (ông H1 cho rằng là hành lang gắn liền căn nhà số 185, đường Nguyễn Huệ) của tầng 02 diện tích 17m² thể hiện tại các mốc 1-2-10-9-9A-1A-1, tầng 03 diện tích 17m² thể hiện tại mốc 1-2-10-11B-9-9A-1A-1 (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sa Đéc). Bởi vì, căn nhà số 185/1 (Số nhà cũ là 14/3), đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc có nguồn gốc và giấy tờ đã thể hiện: gia đình bà N1 được quyền sở hữu và sử dụng ổn định từ trước 1975 đến nay, không ai tranh chấp.

* Theo Văn bản ý kiến (Đối với yêu cầu của người khởi kiện) ngày 13/7/2017 của bà Trần Ngọc N1, trong quá trình thu thập chứng cứ của vụ án, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà N1 có bà L1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số 185/1 (Số nhà cũ là 14/3), đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp trước đây là của bà Hiền, là cô ruột của bà N1. Bà Hiền sở hữu căn nhà này trước năm 1975. Bà Hiền chết nên bà N1 được tiếp tục sử dụng và sở hữu. Khoảng năm 1980, khi bà N1 tiếp nhận nhà và trong quá trình sử dụng đã có sửa chữa lại.

Ngày 22/6/1989, bà N1 được Nhà nước hóa giá căn nhà với giá 08 (tám) chỉ vàng 24k, tương đương số tiền 1.440.000 đồng. Ngày 26/12/1994, bà N1 có làm Tờ cam kết chủ quyền nhà (có hai người làm chứng là Mao Việt Tân và Vương Thị Liên) và được Ủy ban nhân dân phường 2, thị xã Sa Đéc xác nhận căn nhà số 14/3, đường Nguyễn Huệ thuộc chủ quyền của bà Trần Ngọc N1. Bà N1 sử dụng căn nhà nói trên trước khi ông H1 về sinh sống căn nhà số 185.

Vào khoảng cuối năm 1996, bà N1 đã bán lại căn nhà số 185/1, đường Nguyễn Huệ cho bà Ngô Thị Hồng L1, là cháu gọi bà N1 bằng dì ruột. Khi mua nhà, bà L1 có yêu cầu bà N1 sang tên nhưng không thực hiện được thủ tục vì phía sau là nhà của ông Trần Ngọc Tuyên đang có tranh chấp với bà N1. Vì vậy, vào ngày 08/9/1998 bà N1 có làm Tờ đoạn mãi bất động sản bán căn nhà nói trên cho bà L1.

Bà Trần Ngọc N1 không đồng ý trả căn nhà và diện tích nhà thuộc tầng 2, tầng 3 theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1. Bởi vì, bà N1 cùng hộ của bà Hiền đã sử dụng căn nhà trước năm 1975 và có giấy tờ của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Bà N1 và bà L1 đã sử dụng căn nhà này liên tục hơn 20 năm. Trong quá trình bà N1 và bà L1 sử dụng nhà, ông H1 không có tranh chấp và khiếu nại.

* Ý kiến, trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Về nội dung: Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu bà Ngô Thị Hồng L1, bà Trần Ngọc N1 liên đới trả phần hành lang của tầng 02 có diện tích 17m² và tầng 03 có diện tích 17m² của căn nhà số 185, đường Nguyễn Huệ là không có căn cứ. Bà L1 không đồng ý yêu cầu của ông H1. Đồng thời, bà L1 yêu cầu tiếp tục sử dụng căn nhà tranh chấp.

Nguồn gốc của căn nhà có trước năm 1975. Bà Hiền thuê một phần căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông Bùi Văn Nhu. Sau năm 1975, Nhà nước tiếp thu, quản lý theo chủ trương chung (trong đó có căn nhà của ông H1). Vào thời gian đó, căn nhà số 14/3 (Số nhà hiện nay là 185/1), đường Nguyễn Huệ đã được bà Hiền tiếp tục thuê lại của Nhà nước để ở cùng bà N1, bà L1 và các con của bà Hiền.

Đến năm 1983 bà Hiền chết. Bà N1 tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà này mà hiện nay ông H1 đang tranh chấp. Sau khi Nhà nước có chủ trương bán hoá giá, bà N1 đã mua căn nhà với giá 1.440.000 đồng (Có phiếu thu mua nhà hoá giá ngày 22/6/1989).

Căn nhà tranh chấp xuất phát từ nhà của tổ chức chuyển sang cá nhân bà N1 là hợp pháp. Bởi vì, sau khi bà N1 mua nhà bà N1 đã tiến hành kê khai, đăng ký quyền sở hữu với hình thức là Tờ cam kết chủ quyền nhà có cơ quan Nhà nước là Ủy ban nhân dân phường 2, thị xã Sa Đéc xác nhận: Căn nhà số 14/3 thuộc chủ quyền của bà Trần Ngọc N1. Tiếp đó, bà N1 làm đơn xin cấp quyền sở hữu nhà theo quy định và cũng được xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 2.

Đến năm 1996, bà N1 đã bán nhà lại cho bà L1. Nhưng vì thời điểm đó không có quy định làm hợp đồng mua bán nhà nên vào ngày 08/9/1998, bà N1 với bà L1 đã lập Tờ đoạn mãi bất động sản và mô tả kết cấu nhà. Căn nhà hai bên thỏa thuận mua bán với giá 520.000 đồng. Bà L1 đã trả cho bà N1 tiền mua nhà đầy đủ. “Tờ đoạn mãi bất động sản” nói trên cũng được cơ quan có thẩm quyền xác nhận có việc mua bán căn nhà này. Vì vậy, căn nhà số 185/1, đường Nguyễn Huệ đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà L1 nên bà L1 đã yêu cầu Phòng Quản lý đô thị thị xã Sa Đéc lập bảng vẽ kết cấu.

Từ các căn cứ vừa nêu, đã chứng M1 việc mua bán nhà giữa bà N1 với bà L1 là hợp pháp và từ năm 1998, căn nhà đang tranh chấp đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L1.

Khi phát sinh tranh chấp với bà L1 và bà N1, ông H1 thừa nhận: khi mua căn nhà số 89 (Số nhà mới là 185) thì ngoài biên bản hóa giá, ông H1 không có bảng vẽ thiết kế cũng như giấy tờ để chứng M1 căn nhà tranh chấp số 185/1 thuộc tổng thể của căn nhà số 89 mà ông H1 đã mua. Đồng thời, ông H1 cũng xác định: khi ông H1 cùng gia đình về sử dụng căn nhà mua hóa giá, ông H1 nhìn thấy gia đình bà N1 đã ở trước đó. Do đó, ông H1 trình bày căn nhà tranh chấp thuộc tổng thể căn nhà số 89 là không có căn cứ.

Đối với Tờ tường trình của bà N1 có thay nóc nhà, mái che: Trong giai đoạn Nhà nước quản lý nhà, bà N1 thuê ở và để đảm bảo cho việc sử dụng nhà

nên bà N1 cùng gia đình đã có sửa chữa lại. Bà N1 không sửa chữa và thay nóc nhà sau thời điểm ông H1 mua nhà.

Ngoài ra, theo lời trình bày của ông Tuyên: ông Tuyên có biết bà N1 thuê một phần căn nhà của ông Nhu, sau đó bà N1 thuê nhà lại của Nhà nước và khi Nhà nước hoá giá thì bà N1 mua nhà luôn.

Mặc khác, Công văn số 222/CATP ngày 27/4/2016 của Công an thành phố Sa Đéc xác nhận: Số hộ có số 14/3 (số mới 185/1), đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc là hộ của bà Trần Thị Hiền. Còn số hộ 89 (Số 185), đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc do ông Nguyễn Văn H1 làm chủ hộ. Từ đó cho thấy, việc xác lập hộ khẩu của gia đình dựa trên cơ sở có nhà ở hợp pháp.

Ông H1 cung cấp cho Tòa án: Đơn xin cấp quyền sở hữu nhà đã có thể hiện, tường bên trái là tường chung. Thẻ hiện nói trên của ông H1 đã phù hợp với trình bày của bà L1.

Đối với diện tích đất phía dưới căn nhà tranh chấp được các bên xác định là đất công cộng, không có tranh chấp.

Từ những ý kiến, trình bày nói trên, tôi đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1. Công nhận quyền sở hữu hợp pháp căn nhà số 185/1, đường Nguyễn Huệ cho bà Ngô Thị Hồng L1.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 69/2017/DS – ST, ngày 05/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu bà Ngô Thị Hồng L1, bà Trần Ngọc N1 liên đới trả lại cho ông H1 phần hành lang của tầng 02 diện tích 17m² bởi các mốc 1-2-10-9-9A-1A-1, tầng 03 diện tích 17m² từ mốc 1-2-10-11B-9-9A-1A-1 (theo sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Sa Đéc) để ông H1 quản lý, sử dụng.

Bà Ngô Thị Hồng L1 được tiếp tục sử dụng nhà tranh chấp 34m² gồm tầng 02, tầng 03 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Sa Đéc.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn H1 nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 023679 ngày 20/4/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Ông H1 còn phải nộp 100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Chi phí đo đạc, định giá : ông Nguyễn Văn H1 nộp số tiền 4.199.000 đồng (ông H1 đã nộp chi xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/12/2017, ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Ông Nguyễn Văn H1 là nguyên đơn của vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông H1 yêu cầu bà Trần Ngọc N1 và bà Ngô Thị Hồng L1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông H1 phần hành lang của tầng 02 diện tích 17m² bởi các mốc 1-2-10-9-9A-1A-1 và hành lang tầng 03 diện tích 17m² từ mốc 1-2-10-11B-9-9A-1A-1 của căn nhà tọa lạc tại số 185, đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (theo Sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sa Đéc) để ông H1 quản lý, sử dụng.

Bà Ngô Thị Hồng L1 và bà Trần Ngọc N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[1] Xét về nguồn gốc căn nhà:

Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Nguồn gốc căn nhà có tranh chấp tại số 185/1, đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp thuộc hành lang của căn nhà số 89 (Số nhà mới là 185) do ông H1 mua hóa giá của Nhà nước (trong Hội đồng hóa giá có Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp) vào ngày 03/5/1991.

Việc mua hóa giá căn nhà nói trên (có cả phần hành lang căn nhà) thể hiện tại Biên bản hóa giá tài sản ngày 03/5/1991 với nội dung: “II- Nhà số 89 (cũ) đường Nguyễn Huệ, thị xã Sa Đéc. Diện tích sử dụng chung: 131,32m², nhà 3 tầng, nền gạch bông, mái ngói, giá trị còn lại 60%.

Phần tính toán:

Nguyên giá: 131,32m² x 315.000đ/m² (sử dụng) = 41.365.800đ

Giá trị còn lại: 41.365.800đ x 60% = 24.819.480đ.

Tăng vị trí trung tâm mua bán 30%: 41.365.800đ 30% = 12.409.740đ.

Tổng giá trị ngôi nhà: 37.229.220đ (ba mươi bảy triệu hai trăm hai mươi chín ngàn hai trăm hai mươi hai đồng) ”.

Riêng bà Ngô Thị Hồng L1 và bà Trần Ngọc N1 trình bày: Ngày 22/6/1989, bà N1 được Nhà nước hóa giá căn nhà số 14/3 (Số nhà mới là 185/1), đường Nguyễn Huệ với giá là 08 (tám) chỉ vàng 24k, tương đương số tiền 1.440.000 đồng. Ngày 26/12/1994, bà N1 có làm Tờ cam kết chủ quyền nhà (có hai người làm chứng là Mao Việt Tân và Vương Thị Liên) và được Ủy ban nhân dân phường 2, thị xã Sa Đéc xác nhận căn nhà số 14/3 (nay là căn nhà số 185/1), đường Nguyễn Huệ thuộc chủ quyền của bà Trần Ngọc N1. Bà N1 cùng gia đình bà Hiền

(cô ruột của bà N1) đã sử dụng căn nhà nói trên trước khi ông H1 về sinh sống tại căn nhà số 185 hiện nay.

Vào ngày 08/9/1998, bà N1 có làm “Tờ đoạn mãi bất động sản” thể hiện nội dung: Bà N1 bán cho bà L1 căn nhà số 14/3 (nay là căn nhà số 185/1), đường Nguyễn Huệ với giá 01 (Một) lượng vàng 24k. Căn nhà có kết cấu bằng gác, nóc tole, tường gạch, nền gạch bông với diện tích của căn nhà 14m² (chiều N1ng 1.1 mét + 1.7 mét và chiều dài 10 mét). Diện tích đất của khu nhà: không có.

Từ năm 1998, bà L1 là chủ sở hữu căn nhà tranh chấp nói trên.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1:

Ông H1 yêu cầu bà Trần Ngọc N1 và bà Ngô Thị Hồng L1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông H1 phần hành lang của tầng 02 diện tích 17m² và hành lang tầng 03 diện tích 17m² của căn nhà tọa lạc tại số 185, đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Kháng cáo của ông H1 là không có cơ sở và chưa phù hợp với những căn cứ sau đây:

- Vào ngày 26/3/1993, ông H1 (lúc này đang giữ chức vụ Giám đốc Nhà xuất bản tỉnh Đồng Tháp) được mua căn nhà số 89 (nay là căn nhà 185), đường Nguyễn Huệ với giá 37.229.220 đồng. Căn nhà có kết cấu: nhà 03 tầng, nền gạch bông, mái ngói, diện tích sử dụng chung 131,32m².

Tuy nhiên, căn nhà số 89 không có bản vẽ kết cấu căn nhà, chiều N1ng và chiều dài cụ thể như thế nào? Tại Biên bản hóa giá tài sản ngày 03/5/1991, không mô tả hiện trạng cụ thể căn nhà bán hóa giá như thế nào? Thực tế có bán hóa giá hành lang của căn nhà hay không?

Ngày 22/3/1994, ông H1 tiến hành kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/5/1996 với diện tích 72m² thuộc thửa 522, tờ bản đồ 01. Nguồn gốc diện tích đất được ông H1 kê khai, đăng ký là đất Nhà nước hóa giá năm 1991. Ông H1 cũng tiến hành kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà nhưng chưa được cấp quyền sở hữu và không biết lý do. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1 xuất trình một Đơn xin chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 09/8/1996 với đặc điểm ngôi nhà: “Nhà cấp 3; Số tầng: 03 (một trệt, 02 lầu); Diện tích xây cất: N1ng 04 mét, dài 15 mét, diện tích 180m², diện tích sử dụng 131,32m²; Tường trước riêng, tường bên phải riêng, tường bên trái chung”. Tuy nhiên, ông H1 không có căn cứ để chứng M1 khi đăng ký quyền sở hữu nhà có đăng ký cả phần hành lang căn nhà (là căn nhà số 185/1 tranh chấp).

Bên cạnh đó, chiều N1ng và chiều dài căn nhà được ông H1 đăng ký vào ngày 09/8/1996 (chiều N1ng 04 mét, chiều dài 15 mét) phù hợp với diện tích căn nhà thể hiện tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp sở hữu nhà ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sa Đéc (chiều N1ng 3.95 mét, chiều dài 15.35 mét).

- Ông H1 trình bày, gia đình ông về ở tại căn nhà số 89 có thấy gia đình bà N1 đã ở và sử dụng diện tích hành lang đang tranh chấp. Gia đình bà N1 lúc này khó khăn nên ông H1 cho ở nhờ cả phần nhà hành lang của tầng 02, tầng

03. Bà N1 không xin ông H1 ở nhờ nhà. Ông H1 hoàn toàn không biết việc bà N1 đã mua hóa giá từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn nhà số 14/3 (Số nhà mới là 185/1), đường Nguyễn Huệ với giá trị là 1.440.000 đồng tương đương 08 chỉ vàng 24k.

Việc ông H1 trình bày đã cho gia đình bà N1 ở nhờ không có giấy tờ, không xác định thời gian ở nhờ, thời gian trả lại phần diện tích hành lang ở nhờ. Nhưng bà N1 và bà L1 không thừa nhận. Và ông H1 chỉ trình bày, không có giấy tờ, tài liệu và chứng cứ để chứng M1 việc bà N1 ở nhờ. Ông H1 cũng không chứng M1 được căn nhà tranh chấp với bà N1, bà L1 do ông H1 đã mua vào năm 1993.

- Ông H1 thừa nhận và xác định: khi gia đình ông H1 về sử dụng căn nhà, gia đình bà N1 đã ở vị trí nhà tranh chấp từ trước. Sau năm 1991, quá trình gia đình bà N1 sử dụng nhà, khi gia đình ông H1 đi vắng, không có mặt ở nhà bà N1 tự ý xây dựng thêm bức tường tại tầng 2 và che thêm mái nhà mà không báo cho ông H1 biết. Khi ông H1 phát hiện đã có nói với bà N1 về việc xây dựng thêm bức tường, che thêm phần mái nhà là không đúng, bà N1 phải di dời trả lại cho ông. Nhưng bà N1 không thực hiện yêu cầu của ông H1. Vào thời gian này, ông H1 cũng không có khiếu nại hay tranh chấp với bà N1 về sự việc nói trên. Điều này chứng tỏ, ông H1 đã đồng ý và mặc nhiên thừa nhận việc sử dụng căn nhà số 185/1 của bà N1 đã ổn định và hợp pháp.

Hội đồng xét xử xét thấy, gia đình bà Trần Thị Hiền là cô ruột của bà Trần Ngọc N1 đã sử dụng căn nhà số 185/1 (Số nhà cũ là 14/3) trước năm 1975. Hộ bà Trần Thị Hiền được cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú trong hộ số 143/P1 vào ngày 10/11/1976, trong hộ bà Hiền có bà N1 với tư cách là cháu của bà Hiền (chủ hộ). Sau khi bà Hiền chết, bà Trần Ngọc N1 làm chủ hộ thay bà Hiền. Đồng thời bà N1 tiếp tục, quản lý sử dụng căn nhà nói trên. Đến năm 1998, bà N1 bán căn nhà này lại cho bà Ngô Thị Hồng L1. Bà L1 tiếp tục quản lý và sử dụng ổn định căn nhà mua của bà N1 cho đến khi ông H1 tranh chấp. Hiện nay, căn nhà tranh chấp đã xuống cấp nên bà L1 là người trực tiếp quản lý.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 có anh Nguyễn Văn C1 đại diện theo ủy quyền yêu cầu Hội đồng xử tiến hành giám định đối với kết cấu của căn nhà chính (số 185) và hành lang (do ông H1 trình bày) là căn nhà 185/1 đang có tranh chấp. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận và đã ra Quyết định Trưng cầu giám định số 09/2018/QĐ-TCGD ngày 19/7/2018 theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1.

Theo Báo cáo kết quả giám định cấu tạo công trình xây dựng ngày 23/9/2018 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng (thuộc Chi cục giám định xây dựng Đồng Tháp) thì kết cấu hành lang của căn nhà số 185, đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp có gắn liền với nhà chính. Tuy nhiên, ông H1 không có căn cứ để chứng M1, ông H1 mua căn nhà số 89 (nay là số 185) có mua cả phần căn nhà số 185/1, đường Nguyễn Huệ như phân tích nêu trên. Bởi vì, trước khi ông H1 mua căn nhà số 89 thì vào ngày 22/6/1989, bà Trần Ngọc N1 được Nhà nước hóa giá căn nhà số 14/3 (nay là

căn nhà số 185/1), đường Nguyễn Huệ với số tiền là 1.440.000 đồng tương đương 08 chỉ vàng 24k.

[4] Xét về mặt pháp lý: Từ năm 1989, kể từ khi bà N1 quản lý và sử dụng căn nhà có tranh chấp, bà N1 là người được Nhà nước bán hóa giá căn nhà số 14/3 (số mới là 185/1), đường Nguyễn Huệ với giá trị 1.440.000 đồng (tương đương 08 chỉ vàng 24k). Ngày 26/12/1994, bà N1 làm Tờ cam kết chủ quyền nhà (có hai người làm chứng là Mao Việt Tân và Vương Thị Liên) và được Ủy ban nhân dân phường 2, thị xã Sa Đéc xác nhận căn nhà số 14/3, đường Nguyễn Huệ thuộc chủ quyền của bà Trần Ngọc N1. Trên cơ sở đó, bà N1 bán căn nhà này cho bà L1 và bà L1 trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà nói từ năm 1998 đến nay. Trong khoảng thời gian dài, gia đình ông H1 không có tranh chấp, cũng không có ai có ý kiến phản đối việc sử dụng nhà của bà N1, bà L1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 có anh C1 đại diện theo ủy quyền dựa vào các căn cứ như sau:

- + Ông H1 đã mua căn nhà số 89 (số mới là 185) vào năm 1993 theo Biên bản hóa giá ngày 03/5/1991.

- + Khi ông H1 kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất không ký giáp ranh với bà N1 hoặc bà L1 (tường phía hẻm công cộng) là tường riêng tại tầng 2, tầng 3.

- + Bà N1 và bà L1 chỉ sử dụng căn nhà tranh chấp trong thời gian ngắn, việc mua hóa giá nhà ông H1 và gia đình ông H1 không biết.

- + Bà N1 và bà L1 sử dụng nhà nhưng không có diện tích đất, cũng có nghĩa là bà N1 và bà L1 không có quyền sở hữu nhà.

- + Qua kết quả giám định kết cấu căn nhà 185 và hành lang (căn nhà 185/1) đang tranh chấp gắn liền nhau.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1 trình bày khi gia đình ông H1 về căn nhà hóa giá ở đã thấy gia đình bà N1 đã ở trước đó. Tuy ông H1 trình bày cho bà N1 mượn ở tạm phần hành lang của căn nhà chính nhưng lời trình bày của ông H1 không được bà N1 và bà L1 thống nhất. Ông H1 cũng không có giấy tờ, tài liệu và chứng cứ để chứng minh cho bà N1 ở tạm.

Vì vậy, ông H1 yêu cầu bà N1 và bà L1 có trách nhiệm liên đới di dời tài sản ra khỏi căn nhà tranh chấp và trả diện tích căn nhà tổng cộng 34m² (gồm tầng 02 và tầng 03, mỗi tầng là 17m²) cho ông H1 là không có căn cứ chấp nhận.

Từ nhận xét trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo yêu cầu bà Trần Ngọc N1 và bà Ngô Thị Hồng L1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông H1 phần hành lang của tầng 02 diện tích 17m² bởi các mốc 1-2-10-9-9A-1A-1 và hành lang tầng 03 diện tích 17m² từ mốc 1-2-10-11B-9-9A-1A-1 của căn nhà tọa lạc tại số 185, đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sa Đéc) là không có căn cứ và không phù hợp nên không chấp nhận.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với diện tích đất là hẻm, phía dưới vị trí căn nhà số 185/1, đường Nguyễn Huệ không có tranh chấp và các đương sự đều xác định đây là đất công

cộng, dùng làm hẻm sử dụng chung, không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt xem xét.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ N1y hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án quy định: Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án đối với người cao tuổi theo quy định của pháp luật. Ông H1 là đối tượng được xem xét miễn nộp án phí Tòa án theo quy định nói trên.

Ông H1 được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị Hồng L1 là phù hợp và có căn cứ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa xem xét toàn diện nội dung của vụ án:

+ Quan hệ pháp luật về mua bán nhà ở giữa bà Trần Ngọc N1 và bà Ngô Thị Hồng L1 chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét có liên quan đến vụ án này hay không?

+ Tư cách tham gia tố tụng của các đương sự như: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan Nhà nước đã thực hiện giao dịch (bán hóa giá nhà cho bà Trần Ngọc N1) vào năm 1989 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan để xác định giao dịch mua bán nhà này có phù hợp và hợp pháp không? Chưa xem xét đến thủ tục ủy quyền của bà Trần Ngọc N1 cho bà Ngô Thị Hồng L1 có phù hợp với quy định tố tụng hay không bởi vì, quyền lợi giữa bà N1 và bà L1 đối lập nhau.

+ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ đối với hợp đồng mua bán nhà giữa người bán nhà (cơ quan bán hóa giá năm 1989) và bà Trần Ngọc N1; Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Ngọc N1 và bà Ngô Thị Hồng L1.

+ Trong quá trình xem xét và giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành giám định kết cấu căn nhà chính có gắn liền hành lang (căn nhà đang có tranh chấp) nên dẫn đến việc quyết định không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1 thiếu chính xác.

Đề nghị của Viện kiểm sát là không có cơ sở và không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 148, Điều 293 và Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 221, Điều 223 của Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 177 Luật Nhà ở 2014;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 ông Nguyễn Văn H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu bà Ngô Thị Hồng L1, bà Trần Ngọc N1 liên đới có trách nhiệm trả lại cho ông H1 phần hành lang của tầng 2 với diện tích 17m² thể hiện tại vị trí các mốc: Mốc 1 – 2 – 10 – 9 – 9A – 1A – mốc 1 và tầng 3 với diện tích 17m² thể hiện tại vị trí các mốc: Mốc 1 – 2 – 10 – 11B – 9 – 9A – 1A – mốc 1.

Căn nhà tọa lạc tại số 185/1, đường Nguyễn Huệ, khóm 1, phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Ngô Thị Hồng L1 được tiếp tục quản lý, sử dụng, sở hữu căn nhà số 185/1, đường Nguyễn Huệ thể hiện tại các vị trí mốc sau đây:

+ Tầng 2: Mốc 1 – mốc 2 – mốc 10 – mốc 9 – mốc 9A – mốc 1A – mốc 1 với diện tích 17m².

+ Tầng 3: Mốc 1 – mốc 2 – mốc 10 – mốc 11B – mốc 9 – mốc 9A – mốc 1A – mốc 1 với diện tích 17m².

Và phần sử dụng, sở hữu giữa căn nhà số 185 của ông Nguyễn Văn H1 và căn nhà số 185/1 của bà Ngô Thị Hồng L1 được phân biệt như sau:

+ Tầng 2: thể hiện tại các mốc 9A – mốc 9 và mốc 10.

+ Tầng 3: thể hiện tại các mốc 9A – mốc 9 – mốc 11B và mốc 10.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp sở hữu nhà giữa ông Nguyễn Văn H1 và bà Ngô Thị Hồng L1 ngày 22/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sa Đéc).

- Về án phí:

Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H1 đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 023679 ngày 20/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, ông H1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H1 được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn H1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01316 ngày 18/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: tổng cộng là 4.199.000 đồng (Bốn triệu một trăm chín mươi chín nghìn đồng) ông H1 phải chịu toàn bộ. Số tiền 4.199.000 đồng này ông H1 đã nộp và chi xong.

Chi phí giám định kết cấu căn nhà tổng cộng là 11.090.000 đồng (Mười một triệu chín mươi nghìn đồng) ông H1 phải chịu toàn bộ.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ N1y hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ N1y tuyên án.

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, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND TP.S;
- Chi cục THADS TP.S;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp