

Bản án số: 588/2019/DS-PT
Ngày 20 - 11 - 2019
V/v Đòi lại tài sản, yêu cầu công nhận
hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển
nhượng quyền sử dụng đất ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mươi

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 314/2019/TLPT-DS ngày 6 tháng 6 năm 2019 về việc: “*Đòi lại tài sản, yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 960/2019/QĐPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hàng Tuyết Ph, sinh năm 1928.

Địa chỉ: G, C P, 95800, France.

Địa chỉ liên lạc: R L H 78780 M, France.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph: Ông Hàng Trung Ng, sinh năm 1967; Địa chỉ: đường C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái H – Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1967.

Địa chỉ thường trú: tổ 9, khu phố 2, phường B1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ tạm trú: khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Ph1, sinh năm 1952.
2. Ông Vũ Hồng T, sinh năm 1934.
3. Anh Vũ Hồng A, sinh năm 1979.
4. Chị Vũ Lệ A1, sinh năm 1981.
5. Chị Vũ Vân A2, sinh năm 1983.
6. Anh Vũ Nam A3, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: đường C, phường H, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hồng A, chị Lệ A1, chị Vân A2, anh Nam A3: Bà Nguyễn Thị Ph1, sinh năm 1952 và ông Vũ Hồng T, sinh năm 1934 (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2015).

7. Ngân hàng thương mại cổ phần S

Địa chỉ trụ sở: đường Tr, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tấn Hoàng V – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Văn H – Phó Giám đốc (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2013).

8. Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy T – Chánh thanh tra thành phố B (Văn bản ủy quyền ngày 14/7/2017).

9. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Bá M – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (Văn bản ủy quyền ngày 24/01/2018); (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố 2, phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Ông Hàng Trung Ng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hàng Trung Ng trình bày:*

Căn nhà số 111, đường C, phường H, thành phố B có diện tích 203,95m² tường gạch, mái ngói tọa lạc trên diện tích đất 432,8m² (thuộc thửa số 36, tờ bản

đồ số 07, phường H, thành phố B) có nguồn gốc vào năm 1953 bà Hàng Tuyết Ph nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân B và Marie Hélène Nguyen Van Y. Do nhà cũ xuống cấp nên đến năm 1961 bà Ph lập đồ án xây dựng căn nhà trên một phần diện tích đất 432,8m² và được Tỉnh trưởng B cấp phép xây dựng ngày 29/12/1961 (Số cũ của căn nhà số 89, đường Ng). Do bận đi công tác xa nên năm 1971 bà Ph giao nhà cho bà Huỳnh Thị T (là chị gái bà Ph) quản lý và nuôi mẹ bà Ph là cụ Huỳnh S (chết năm 1993), khi giao nhà, đất do là chị em ruột nên chỉ giao miệng không có văn bản, mục đích chỉ giao cho bà T ở nhờ chứ không có quyền định đoạt. Trong suốt quá trình đi xuất cảnh thì bà Ph có thường xuyên về Việt Nam thăm nhà và có cung cấp tiền để sửa chữa nhà. Năm 1962, lấy danh nghĩa của bác sỹ Vương Tú T, bà Ph mở nhà bảo Sanh lấy hiệu “M” và giao cho bà T quản lý. Năm 1967, bà T nhận bà Huỳnh Thị Thu H làm con nuôi. Ngày 01/8/1971, bà Ph làm tờ “xác nhận cho đất cát nhà” có nội dung bà Ph đứng tên làm chủ lô đất số địa bộ 47 số bản đồ số 49, tờ thứ 4 tỉnh lỵ B số 89 Ng; bằng lòng và thỏa thuận để một phần đất của bà Ph là 80m² cho bà T xây cất một căn nhà để cho cụ Huỳnh S ở. Năm 1976, bà Ph xuất cảnh sang Pháp, bà giao nhà đất của bà cho mẹ bà và bà T quản lý, bà H ở cùng. Năm 1985, bà T chết, bà Ph tiếp tục cho bà H sử dụng. Năm 1987, bà H tự ý lập giấy tờ kê khai nhà đất do bà T chết để lại cho bà H thừa kế để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, bà Ph không biết. Năm 1997, bà H tiếp tục làm thủ tục đăng ký, kê khai nhà đất bà Ph cũng không biết. Năm 1998, bà Ph về nước mới biết bà H tự ý kê khai nhà, đất tranh chấp, bà H lập tờ cam kết ngày 06/05/1998 có nội dung: Căn nhà số 111, đường C, phường H, thành phố B hiện bà H đang ở có nguồn gốc nhà đất thuộc sở hữu của bà, nay bà đồng ý cho bà H đứng tên, nếu sau này có sự mua bán, cho thuê, chuyển đổi nhà đất thì phải có sự đồng ý của bà Ph và bà H.

Ngày 12/3/2002, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Ngày 26/3/2002, bà H tự ý bán toàn bộ nhà và chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Ph1, ông Vũ Hồng T không được sự đồng ý của bà Ph. Khi bà H chuyển nhượng cho bà Ph1, ông T thì bà Ph cũng không hề hay biết. Bà H ở trên đất này đến năm 2002, sau khi bán nhà đất cho bà Ph1, bà H lập gia đình và đi chỗ khác ở. Hiện nay, nhà đất đang tranh chấp do bà Ph1 và ông T quản lý, sử dụng. Nếu sau này được nhận lại nhà đất và bà Ph1 có xây dựng sửa chữa thì chi phí này nguyên đơn đồng ý thanh toán lại cho bà Ph1 và ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 432,8m², phần căn nhà cũ nguyên đơn không yêu cầu nữa.

** Bị đơn bà Huỳnh Thị Thu H trình bày:*

Nhà tranh chấp là do mẹ của bà là bà Huỳnh Thị T xây dựng năm 1961, đất có thể là do cụ Huỳnh S cho bà T. Năm 1963, bà T mua lại những dụng cụ nhà

Bảo sanh M của bác sỹ Vương Tú T. Năm 1971, bà Ph cho bà T 80m² đất và bà T đã xây 01 căn nhà nhỏ. Năm 1985, bà T chết không để lại di chúc, bà là con duy nhất nên được thừa kế toàn bộ nhà, đất của bà T để lại. Do sử dụng nhà đất ổn định nên năm 1987 bà làm thủ tục đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 111, đường C, phường H, thành phố B. Năm 1976, bà Ph xuất cảnh theo diện con bảo lãnh, bà Ph không làm thủ tục ủy quyền quản lý tài sản do thực tế bà không còn tài sản nào ở Việt Nam và cũng không đăng ký kê khai nhà đất theo quy định của pháp luật. Năm 1997, bà đăng ký kê khai theo quy định của nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 12/3/2002. Năm 1998, bà Ph về nước có lập sẵn một tờ cam kết, bà đã ký tên trong trạng thái tinh thần không minh mẫn và không có chứng thực của chính quyền địa phương, khi ký bà Ph không cho bà đọc nội dung, đồng thời bà Ph còn giả chữ ký của bà trong tờ cam kết cùng ngày với mục đích bắt buộc bà phải chấp nhận việc đứng tên giữ tài sản theo đúng ý của bà Ph. Ngày 26/3/2002, bà bán toàn bộ nhà, đất cho bà Ph1 với giá 200 lượng vàng.

Trong quá trình ở nhà tranh chấp, bà có tiến hành sửa chữa thay toàn bộ mái ngói, kèo cột. Chi phí sửa chữa là 45.000.000đ. Nguồn tiền sửa chữa nhà này có một phần là tiền do bà dành dụm. Phần còn lại là 20.000.000đ do bà Ph có gửi về cho bà mượn và ông Hàng V (em ruột bà Ph) đưa trực tiếp cho bà. Hiện nay, ông Hàng V đã chết. Số tiền mượn này bà đã trả xong cho bà Ph. Bà chính thức ở nhà tranh chấp từ năm 1967 đến 2002. Trong suốt quá trình ở từ năm 1967 mẹ của bà là bà T không nói gì về việc tài sản này là của bà Ph, đồng thời trong suốt quá trình đó bà Ph cũng không có ý kiến hay đòi lại tài sản. Bà thực hiện đóng thuế đất từ năm 1985 đến năm 2002. Nhà đất này là tài sản của bà. Do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Anh Vũ Hồng A, chị Vũ Lệ A1, chị Vũ Vân A2, anh Vũ Nam A3 trình bày:*

Năm 2001, ông, bà có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất với bà H và có người làm chứng. Ngày 26/3/2002, ông bà đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tọa lạc số 111, đường C, phường H với bà H với diện tích đất 432,8m², đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường H. Ông bà đã thanh toán xong số tiền theo hợp đồng mua bán với bà H, trước khi mua bán thì nhà, đất không có tranh chấp, có giấy tờ hợp lệ nên ông bà mới mua. Suốt quá trình giao dịch mua bán ông bà luôn tuân thủ quy định của pháp luật, việc mua bán, chuyển nhượng hoàn toàn công khai, ngay tình và hợp pháp. Do đó ngày 08/05/2009, nhà nước đã công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông bà. Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản, năm 2008, ông bà đã tiến hành xây căn nhà ngang 5m x dài 21m, 04 tầng được Phòng quản lý và Xây dựng đô thị B cấp phép. Sau khi xây

dựng căn nhà trên, từ năm 2009 ông bà đã cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S (SCB) thuê cho đến nay.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất trên thì ông bà không đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để ông bà ổn định cuộc sống.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần S do ông Thái Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 03/01/2014 và ngày 03/4/2015, Ngân hàng Thương mại cổ phần S có tiến hành ký 02 hợp đồng thuê nhà số 111, đường C, phường H, thành phố B với ông Vũ Hồng T và bà Nguyễn Thị Ph1. Hợp đồng thuê nhà ký ngày 03/01/2014 giữa Ngân hàng với vợ chồng bà Nguyễn Thị Ph1, ông Vũ Hồng T có thời gian thuê là 60 tháng từ ngày 06/02/2014 đến ngày 05/02/2019. Giá thuê là 30.000.000đ/tháng.

Ngày 03/4/2015, Ngân hàng có ký hợp đồng thuê nhà với vợ chồng bà Nguyễn Thị Ph1, ông Vũ Hồng T thuê thêm 01 phần diện tích của phần hai căn nhà số 111, đường C, phường H, thành phố B để mở rộng quầy giao dịch của Phòng giao dịch B. Thời gian thuê từ ngày 06/04/2015 đến ngày 05/02/2019. Giá thuê là 10.000.000đ/tháng. Trong quá trình thuê, phần nhà thuê do Ngân hàng sử dụng bị xuống cấp nên Ngân hàng đã tiến hành nâng cấp, sửa chữa để phục vụ cho công việc kinh doanh. Tổng kinh phí tu sửa nhà theo biên bản nghiệm thu là 773.742.352đ.

Nay các đương sự tranh chấp với nhau, Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để Ngân hàng tiếp tục hợp đồng thuê và an tâm hoạt động kinh doanh, phục vụ khách hàng trên địa bàn thành phố B.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai do ông Nguyễn Duy T là người đại diện và Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai do ông Hồ Bá M theo ủy quyền thống nhất trình bày tại bản tự khai:*

Về nguồn gốc đất, theo hồ sơ kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Thu H thể hiện: “do mẹ là Huỳnh Thị T, sinh năm 1925 (chết 1985) xây cất căn nhà năm 1961 không giấy phép; Cam đoan chủ quyền được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 12/3/1986; Con gái duy nhất là Huỳnh Thị Thu H thừa kế và trọn quyền sử dụng”.

Về trình tự, thủ tục xét cấp giấy chứng nhận. Căn nhà số 111 đường C, phường H, TP B tọa lạc tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 7 được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà số 000361/CN-SHN ngày 19/6/1987 cho bà Huỳnh Thị Thu H.

Ngày 18/4/1998, bà H có đơn xin đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 7 theo mẫu được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 09/6/1998.

Thực hiện nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của chính phủ, ngày 26/2/2002 Sở địa chính tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai) có tờ trình số 581/TTr.ĐC gửi thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc lập hồ sơ nhà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 111, đường C, phường H, thành phố B của bà Huỳnh Thị Thu H.

Ngày 12/3/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4701020384 cho bà H đối với nhà-đất tọa lạc 111, đường C, phường H, thành phố B, thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 7, phường H, có diện tích là 432,8m².

Ngày 14/3/2002, bà H lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong đô thị đối với nhà đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Ph1, được Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận ngày 26/3/2002.

Ngày 27/2/2007, Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận Giấy chứng nhận số 4701020384, chủ sở hữu mới căn nhà, đường C, phường H, thành phố B là bà Nguyễn Thị Ph1, ông Vũ Hồng T (do nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Thu H).

Bà Ph1, ông T xây dựng sửa chữa nhà theo Giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 20/5/2008, đã được Phòng quản lý đô thị nghiệm thu.

Ngày 16/02/2009, bà Nguyễn Thị Ph1 có đơn đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở theo nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ đối với căn nhà 111, đường C, phường H, thành phố B, được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 17/2/2009.

Ngày 27/4/2009, Phòng quản lý đô thị thành phố B có tờ trình gửi Ủy ban nhân dân thành phố B về việc giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị Ph1, ông Vũ Hồng T.

Ngày 08/5/2009, Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312603803062 với căn nhà 111, đường C, phường H, thành phố B, thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 7, phường H, có diện tích là 432,8m² cho bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T là đảm bảo trình tự và đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử vụ án có phát sinh các tình tiết chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của bà Huỳnh Thị Thu H cùng ý kiến xét duyệt của Ủy

ban nhân dân phường H có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án căn cứ khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ để giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản án sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 09/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:*

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 39, 147, 220, 264, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 246, Điều 297 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nghị định 70-CP của Chính phủ ngày 12/6/1997 về án phí, lệ phí Tòa án.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hàng Tuyết Ph đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Thu H: Buộc bà Huỳnh Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán cho bà Hàng Tuyết Ph giá trị của quyền sử dụng đất diện tích 216,4m² theo chứng thư thẩm định giá số 86/CT-THM ngày 28/02/2017 là 11.609.860.000đ.

Đình chỉ yêu cầu đòi lại căn nhà trên đất tại địa chỉ số 111, đường C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T, công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Huỳnh Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Ph1, ông Vũ Hồng T. Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T đối với toàn bộ diện tích nhà đất tọa lạc tại số 111, đường C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai diện tích 432,8m² thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 7, phường H, thành phố B.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ án phí và các chi phí tố tụng khác.

Ngày 22/4/2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quan điểm của luật sư Nguyễn Thái H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Buộc bà H, bà Ph1, ông T phải trả lại nhà cho nguyên đơn.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có công quản lý, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản là không đúng, vì việc quản lý này là việc riêng mà không cùng mục đích với nguyên đơn. Trong khi đó, bị đơn bà H không có yêu cầu phản tố

mà Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận cho bị đơn được hưởng một phần công sức đóng góp là không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H thanh toán giá trị là không đúng, mà phải buộc ông T, bà Ph1 mới đúng.

Việc đình chỉ là không đúng.

Việc áp dụng Điều 258 BLDS nhưng không nêu cụ thể là năm nào? Ở trường hợp này phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 mới đúng.

Hồ sơ kê khai phía bị đơn đã kê khai không trung thực. Các bên không cung cấp được chứng cứ mua bán về việc giao vàng miếng, lời khai là mâu thuẫn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa:

Về tố tụng: Từ quá trình thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Nguồn gốc tài sản được xác định là của nguyên đơn, đã cho mẹ bị đơn 80m². Phía bị đơn đã quản lý, gìn giữ tài sản này trong một thời gian dài được phía nguyên đơn đồng ý. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn đã rút yêu cầu đòi nhà, án sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này là đúng pháp luật.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông T, bà Ph1 là người nhận chuyển nhượng hợp pháp và ngay tình; phía nguyên đơn hiện đang cư trú tại nước ngoài. Chính vì vậy, án sơ thẩm tuyên phía bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn giá trị là có căn cứ và đúng pháp luật; việc xác định công sức đóng góp của bị đơn là phù hợp và đáp ứng được quyền lợi cho các đương sự.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Trong tranh chấp này, phía nguyên đơn bà Hàng Tuyết Ph khởi kiện đòi lại tài sản là nhà và đất tại số 111, đường C, phường Quang Vinh, Thành phố B đối với phía bị đơn là bà Huỳnh Thị Thu H. Nguyên đơn bà Hàng Tuyết Ph ủy quyền cho ông Hàng Trung Ng là người đại diện cho mình tham gia tố tụng tại Tòa án.

[1.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã xin rút yêu cầu đòi lại căn nhà và tiếp tục yêu cầu đòi lại diện tích đất

432,8m². Chính vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[1.2] Cũng tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đồng thời có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701020384 ngày 12/3/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Huỳnh Thị Thu H và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Thu H và ông bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312603803062 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 08/5/2009 cho bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự đã quy định như sau: *“Cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi tố tụng dân sự thì có thể tự mình hoặc nhờ người khác làm hộ đơn khởi kiện vụ án. Tại mục tên, địa chỉ nơi cư trú của người khởi kiện trong đơn phải ghi rõ họ tên, địa chỉ nơi cư trú của cá nhân đó; ở phần cuối đơn, cá nhân đó phải ký tên, điểm chỉ”*. Chính vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Ng là người đại diện theo ủy quyền không có quyền ký vào đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung (mà bà Ph phải là người trực tiếp ký), để từ đó không thụ lý, giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung này của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Như vậy, quan hệ pháp luật có tranh chấp cần giải quyết trong trường hợp này được xác định là yêu cầu “Đòi lại tài sản” là quyền sử dụng đất của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Huỳnh Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Ph1, ông Vũ Hồng T. Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T đối với toàn bộ diện tích nhà đất tọa lạc tại số 111, đường C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai diện tích 432,8m² thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 7, phường H, thành phố B.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Diện tích đất 432,8m² có nguồn gốc của bà Hàng Tuyết Ph mua của ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn Y từ năm 1953. Đến năm 1961, bà Ph xây dựng nhà Bảo sanh tại số 49, số địa bộ 47, tờ số 4 (theo đồ án xây cất bất động sản theo giấy phép xây dựng số 494/BH ngày 29/12/1961 của tỉnh trưởng B).

Ngày 01/8/1971, bà Ph lập “tờ xác nhận cho đất cất nhà” có nội dung: “Bà Hàng Tuyết Ph có đứng tên làm chủ lô đất số địa bộ 47, số bản đồ 49, tờ thứ 4 tỉnh lỵ B, số 89 Ng bằng lòng và thỏa thuận để một phần đất của bà là 80m² cho bà Huỳnh Thị T nhà bảo sanh M cư ngụ tại 89 Ng, B để xây cất một căn nhà để cho mẹ ở”. Chứng cứ này được các bên thừa nhận, là cơ sở xác định nguồn gốc diện tích đất 432,8m² là của bà Hàng Tuyết Ph.

Năm 1976, bà Ph xuất cảnh, không ủy quyền cho ai quản lý, sử dụng nhà đất trên. Ngày 09/9/1976, bà Huỳnh Thị T kê khai và đứng tên chủ sở hữu nhà Bảo Sanh. Ngày 20/12/1997, bà Huỳnh Thị T đã được cấp “giấy chứng nhận đã kê khai đăng ký nhà” với diện tích 185m². Năm 1985, bà T chết, bà Huỳnh Thị Thu H tiếp tục kê khai nhà đất và năm 1987 được cơ quan có thẩm quyền (Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Năm 1998, bà H kê khai đăng ký nhà đất theo quy định và đến ngày 12/3/2002, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 26/3/2002, bà H chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T với giá 200 lượng vàng SJC. Bà Ph1 và ông T đã thanh toán toàn bộ số vàng 200 lượng vàng SJC cho bà H và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 757312603803062 vào ngày 08/5/2009.

Như vậy, với những chứng cứ và tình tiết nêu trên, có đủ cơ sở xác định và đánh giá như sau: về căn nhà và diện tích đất tranh chấp trước và sau khi xuất cảnh sang nước Pháp vào năm 1976, bà Ph không ủy quyền quản lý sử dụng hay tặng cho, chuyển nhượng cho ai và không bị Nhà nước quản lý nên vẫn thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà Ph (trừ diện tích 80 m² đã cho bà T). Đồng thời, năm 1998, khi bà Ph về nước thì bà H đã ký “tờ cam kết” với bà Ph có nội dung thừa nhận căn nhà tại số 111 đường C hiện bà H đang ở có nguồn gốc thuộc sở hữu của bà Ph, bà Ph đồng ý cho bà H đứng tên, nếu sau này có sự mua bán, cho thuê, chuyển đổi nhà đất thì phải có sự đồng ý của bà Ph và bà H. Do đó, việc bà H tự ý đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau khi bà Ph xuất cảnh thì bà T và bà S là người trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất trên, bà H ở với bà T và bà S từ nhỏ, sau khi bà T và bà S chết thì bà H là người trực tiếp quản lý và có công gìn giữ, bảo quản tài sản nhà đất. Do đó, cần giao cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất 80m² mà bà Ph đã cho bà T từ năm 1971 và diện tích đất 136,4m² do bà H đã có công quản lý, gìn giữ đất trong suốt một thời gian dài, tổng cộng là 216,4m² tương đương với ½ diện tích đất tranh chấp. Phần diện tích đất còn lại 216,4m², do bà Ph đang định cư ở nước ngoài, đồng thời bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất cho người mua ngay tình là ông T và bà Ph1 nên bà H có trách nhiệm thanh toán cho bà Ph ½ giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá số 86/CT-THM ngày 28/02/2017 là 11.609.860.000đ. Việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cho bà Ph được quyền quản lý nhà và đất tranh chấp vì cho rằng bà Ph đang làm thủ tục hồi hương là không có cơ sở để chấp nhận. Đồng thời, đối với yêu cầu của bà Ph về việc buộc bà H phải trả lại căn nhà gắn liền diện tích đất tranh chấp, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm ông Ng đại diện theo ủy quyền của bà Ph không yêu cầu bà H phải trả lại căn nhà mà chỉ yêu cầu trả đất nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã không xem xét yêu cầu này là đúng pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ph1, ông Vũ Hồng T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Huỳnh Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Ph1, ông Vũ Hồng T thấy rằng: ngày 12/3/2002, bà H được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701020384 đối với toàn bộ diện tích nhà đất tại 111, đường C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ngày 14/3/2002, bà H lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Ph1, hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B. Ngày 27/2/2007, Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận tại Giấy chứng nhận số 4701020384, chủ sở hữu mới căn nhà, đường C, phường H, thành phố B là bà Nguyễn Thị Ph1, ông Vũ Hồng T. Bà Ph1, ông T xây dựng, sửa chữa nhà theo Giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 20/5/2008, đã được Phòng quản lý đô thị nghiệm thu. Ngày 16/02/2009, bà Nguyễn Thị Ph1 có đơn đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 17/2/2009. Ngày 08/5/2009, Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312603803062 với căn nhà 111, đường C, phường H, thành phố B, thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 7, phường H, có diện tích là 432,8m² cho bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T.

Như vậy, mặc dù khi chuyển nhượng nhà và đất cho bà Ph1 và ông T, bà H không có quyền định đoạt đối với toàn bộ diện tích nhà và đất tại địa chỉ 111 đường C, phường H, thành phố B. Tuy nhiên, thời điểm này bà H đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701020384 ngày 12/3/2002 đối với toàn bộ diện tích nhà đất nêu và không có ai tranh chấp. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà H, bà Ph1 và ông T không biết nguồn gốc nhà và đất là của bà Hàng Tuyết Ph. Quá trình chuyển nhượng nhà đất, các bên đã thực hiện đúng các thủ tục theo quy định pháp luật, phía bà Ph1 và ông T đã thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng là 200 lượng vàng SJC cho bà H và quản lý nhà đất từ đó đến nay, đồng thời ông bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do đó, có cơ sở khẳng định ông T và bà Ph1 mua nhà đất trên hoàn toàn ngay tình, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho ông T và bà Ph1 theo quy định tại Điều 258 Bộ luật dân sự.

Đồng thời, ở trường hợp này việc bà Huỳnh Thị Thu H tự ý đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ diện tích đất tranh chấp là không đúng quy định. Tuy nhiên, do đã buộc bà H thanh toán lại giá trị $\frac{1}{2}$ diện tích đất tranh chấp là 216,4m² cho nguyên đơn bà Hàng Tuyết Ph và công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua ngay tình là ông Vũ Hồng T và bà Nguyễn Thị Ph1 nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử

dụng đất ở số 4701020384 ngày 12/3/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Huỳnh Thị Thu H.

[3] Như vậy, trong tranh chấp này, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn bà Hàng Tuyết Ph, chấp nhận yêu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T là có căn cứ và đúng pháp luật, đồng thời đã đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy phía nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hàng Trung Ng, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 09/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 246, Điều 297 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nghị định 70-CP của Chính phủ ngày 12/6/1997 về án phí, lệ phí Tòa án.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hàng Tuyết Ph đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Thu H: Buộc bà Huỳnh Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán cho bà Hàng Tuyết Ph giá trị của quyền sử dụng đất diện tích 216,4m² theo chứng thư thẩm định giá số 86/CT-THM ngày 28/02/2017 là 11.609.860.000đ.

Đình chỉ yêu cầu đòi lại căn nhà trên đất tại địa chỉ số 111, đường C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T, công nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Huỳnh Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Ph1, ông Vũ Hồng T. Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Vũ Hồng T đối với toàn bộ diện tích nhà đất tọa lạc tại số 111, đường C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai diện tích 432,8m² thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 7, phường H, thành phố B.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị Thu H phải thanh toán lại cho bà Hàng Tuyết Ph chi phí thẩm định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc là 22.930.000đ (Hai mươi hai triệu chín trăm ba mươi ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Hàng Tuyết Ph phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 38.609.860đ (Ba mươi tám triệu sáu trăm linh chín ngàn tám trăm sáu mươi đồng). Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 10.000.000đ theo biên lai số 009932 ngày 29/12/2006 và 200.000đ theo biên lai số 004821 ngày 22/6/2015 nguyên đơn đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai được khấu trừ vào tiền án phí bà Ph phải chịu. Bà Ph còn phải nộp thêm 28.409.860đ (Hai mươi tám triệu bốn trăm linh chín ngàn tám trăm sáu mươi đồng).

- Bà Hàng Tuyết Ph phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm nộp theo biên lai thu số 005349 ngày 02/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Thu H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hồng T, bà Nguyễn Thị Ph1 không phải chịu án phí. Hoàn trả lại số tiền 200.000đ tạm ứng án phí ông T, bà Ph1 đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai theo biên lai số 004978 ngày 21/4/2016.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

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 dân sự 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.

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thành Văn

Trần Thị Thu Thủy

Phạm Công Mười