

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 830/2017/DS-PT
Ngày: 12 -9-2017
V/v “Tranh chấp đòi lại nền 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 Phan Thị Tú Oanh

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu Hằng
2. Ông Nguyễn Chí Sang

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Chi, Thư ký 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 Đào Thị Xuân Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 275/DSPT ngày 12/07/2017 về việc “Tranh chấp đòi lại nền nhà ”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 520/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1819/2017/QĐDS-PT ngày 18/8/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim O, sinh năm 1941 (có mặt)

Địa chỉ: Số H Nguyễn Thị K phường HT, Quận M2, Tp. H.

Bị đơn: Bà Si, sinh năm 1932

Địa chỉ: Số B đường S, Phường M3, Quận B, TP. H.

Người đại diện hợp pháp: Nguyễn Thị Hải P, là đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền số 3354 ngày 17/6/2017 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Ông Trần Văn H – Luật sư Văn phòng Luật sư NN, Chi Nhánh M Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Phú H2, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Số 2A đường TD, Phường M3, Quận B, TP. H.

2/ Bà Nguyễn Hoàng Y, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Số K Lô B, Chung cư TD, Phường M3, Quận B, TP. H

Ông H2, bà Y cùng có bà Nguyễn Kim O đại diện theo ủy quyền – Giấy ủy quyền ngày 31/10/2016.

3/ Ông Ta, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: Số BL đường LS, Phường M3, Quận B, TP. H

4/ Bà Nguyễn Thị Hải Ph, sinh năm 1981.

5/ Trẻ Apthul Ca R, sinh năm 2001.

6/ Trẻ Dammila Xuân N, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ: Số BL đường LS, Phường M3, Quận B, TP. H.

Trẻ Apthul Ca R, Dammila Xuân N có mẹ là bà Nguyễn Thị Hải Ph là người giám hộ (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2015, nguyên đơn bà Nguyễn Kim O trình bày: Năm 1974, bà và chồng là ông Nguyễn Khắc B đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim Th nhà đất tại số BL tổ ĐK số M9, Khóm H, đường NT, phường TG, Quận B (nay là số BL đường LS, Phường M3, Quận B, TP. H) theo các giấy tờ sau:

- Chứng chỉ cư trú do UBND phường TG, quận B cấp ngày 20/12/1974.

- Đơn xin bán nhà do bà Nguyễn Thị Kim Th lập ngày 20/12/1974 được UBND phường TG, Quận B xác nhận ngày 22/12/1974.

- Giấy bán nhà giữa người bán là bà Nguyễn Thị Kim Th và người mua là ông Nguyễn Khắc B lập ngày 20/12/1974 được UBND phường TG, Quận B xác nhận ngày 22/12/1974.

Sau đó gia đình bà đã chuyển về sinh sống tại địa chỉ trên từ năm 1975, được cấp giấy Chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú vào ngày 01/10/1975.

Năm 1977 do thấy gia đình bà Si sinh sống quá hời hám vì gần nhà vệ sinh công cộng nên gia đình bà đã cho gia đình bà Si ở nhờ tại nền nhà trên. Từ đó đến nay, đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà Si vẫn không trả lại nền nhà cho gia đình bà.

Ngày 25/5/2014 bà thông báo yêu cầu gia đình bà Si tự di dời và trả lại nền nhà cho bà trong thời hạn 06 tháng. Việc thông báo này đã được Văn phòng Thừa phát lại Quận M ghi nhận tại vi bằng số 316/2015/VB-TPLQ.10 ngày 25/5/2015.

Quá thời hạn đã thông báo nhưng gia đình bà Si vẫn không có thiện chí trả lại nền nhà số BL đường LS, Phường M3, Quận B, TP. H cho bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu bà Si phải trả lại nền nhà trên cho bà.

Bà tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn chi phí xây dựng nhà đúng số tiền theo Biên bản định giá nhà ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân Quận 3 là 57.895.600 đồng.

Tại bản tự khai ngày 09/3/2016, bị đơn bà Si có ông Talep đại diện trình bày:

Nguồn gốc căn nhà Số BL đường LS, Phường M3, Quận B, TP. H là do bà Nguyễn Kim O cho mẹ ông, căn nhà thuộc sở hữu của bà O hay không thì ông không biết.

Năm 1978 bà O được nhà nước cấp cho một căn nhà khác nên bà O đã cho bà Si nền nhà số Số BL đường LS, Phường M3, Quận B, TP. H. Việc cho nền nhà không có văn bản, chứng từ gì (chỉ cho bằng nói miệng). Từ đó cho đến nay bà Si sinh sống ổn định tại địa chỉ trên.

Vào năm nào thì ông không nhớ nhưng ông nhớ cơ quan chính quyền địa phương yêu cầu làm giấy tờ cấp chủ quyền nhà thì phải chuyển hộ khẩu vào nhà Số BL đường LS, Phường M3, Quận B, TP. H để thực hiện thủ tục xin cấp giấy tờ nhà nhưng bà O không đồng ý xác nhận.

Ông không đồng ý số tiền bà O hỗ trợ cho gia đình ông vì với số tiền đó gia đình ông không thể tìm được chỗ ở mới.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú H2, bà Nguyễn Hoàng Y có bà Nguyễn Kim O đại diện trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà O.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tarô và bà Nguyễn Thị Hải Ph (bà Ph đồng thời là người giám hộ hợp pháp của hai trẻ Aphul Ca R và Dammila Xuân Nh) trình bày:

Thống nhất với ý kiến của ông Tale. Nay ông bà không đồng ý trả lại căn nhà trên cho bà O.

Bản án số 520/2017/DS-ST ngày 02/6 /2017 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố H quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Kim O.

Buộc bị đơn bà Si và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Taro, bà Nguyễn Thị Hải Ph, trẻ Aphul Ca R (có bà Nguyễn Thị Hải Ph giám hộ), trẻ Dammila Xuân Nh (có bà Nguyễn Thị Hải Ph giám hộ) phải có nghĩa vụ liên đới giao trả toàn bộ (gồm nhà và đất) căn nhà số Số BL đường LS, Phường M3, Quận B, TP. H cho nguyên đơn bà Nguyễn Kim O trong thời hạn 03 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Nhà đất số Số BL đường LS, Phường M3, Quận B, TP. H được giao trả theo hiện trạng thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận B lập năm 2016 đã được Phòng Quản lý Đô thị Quận B duyệt nội nghiệp.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim O hỗ trợ cho bị đơn bà Si số tiền sửa chữa xây dựng nhà là 57.895.600 đồng.

Việc hỗ trợ tiền được thực hiện ngay khi bị đơn giao trả nhà.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/6/2017 Bà Si, ông Tarô, bà Ph kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 520/2017/DS-ST ngày 02/6/2017. .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Các giấy tờ bà O cung cấp không có bất kỳ văn bản nào chứng minh bà Nguyễn Thị Kim Th (người chuyển nhượng) là chủ sở hữu nhà đất và có quyền chuyển nhượng nhà đất nêu trên .

Bà Nguyễn Kim O trình bày: đề nghị Tòa phúc thẩm y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự: Bà Si, bà Nguyễn Hải Ph và ông Tarô.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 520/2017/DS-ST ngày 02/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận B. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho phép bị đơn lưu cư tại nhà đất đang tranh chấp trong thời hạn 06 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các phần khác của bản án giữ nguyên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo bà Si, bà Ph, ông Torô. Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của Bà Si, bà Nguyễn Thị Hải Ph, ông Torô làm đúng hình thức, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được công nhận về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Si, bà Nguyễn Thị Hải Ph, ông Torô :

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Chứng chỉ cư trú do UBND phường TG, Quận B cấp ngày 20/12/1975 (BL 87); Đơn xin bán nhà do bà Nguyễn Thị Kim Th lập ngày 20/12/1975 được UBND phường TG, Quận B xác nhận ngày 22/12/1975 (BL89) ; Giấy bán nhà giữa người bán là bà Nguyễn Thị Kim Th và người mua là ông Nguyễn Khắc B lập ngày 20/12/1975 được UBND phường TG, Quận 3 xác nhận (BL 88). Căn nhà Số BL đường LS, Phường M3, Quận B, TP. H thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Khắc B và vợ là bà Nguyễn Kim O. Ông Nguyễn Khắc B đã

mua lại căn nhà này của bà Nguyễn Thị Kim Th vào năm 1975, việc mua bán được lập thành văn bản có cơ quan thẩm quyền xác nhận cho phép.

Căn cứ vi bằng số 316/2015/VB-TPLQ.10 ngày 25/5/2015 do Văn phòng Thừa phát lại Quận M lập, xác định ngày 25/5/2015 bà Nguyễn Kim O đã thông báo yêu cầu gia đình bị đơn bà Si tự di dời và trả lại nhà trong thời hạn 06 tháng. Quá thời hạn này, phía bị đơn vẫn không trả nhà nên nguyên đơn khởi kiện đòi nhà là phù hợp với qui định pháp luật nên yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn là có cơ sở pháp luật.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Sia, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Torô và bà Nguyễn Thị Hải Phcho rằng nhà này đã được ông B bà Oanh cho nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không xuất trình được bất cứ chứng cứ nào chứng minh việc tặng cho hoặc chứng minh được quyền sở hữu hợp pháp của bị đơn vì vậy lời trình bày này không có cơ sở để chấp nhận.

Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H là có cơ sở nên được chấp nhận.

Do giữ nguyên án sơ thẩm nên Bà Si, bà Ph, ông Torô kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 4, Điều 11 Nghị quyết số 58/NQ – UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật thi hành án;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Si, bà Nguyễn Thị Hải Ph, ông Torô.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim O.

Buộc bị đơn bà Si và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tarô, bà Nguyễn Thị Hải Ph, trẻ Aphul Ca R(có bà Nguyễn Thị Hải Ph giám hộ), trẻ Dammila Xuân Nh (có bà Nguyễn Thị Hải Ph giám hộ) phải có nghĩa vụ liên đới giao trả toàn bộ (gồm nhà và đất) căn nhà số BL đường LS, Phường M3, Quận B, Tp.H cho

nguyên đơn bà Nguyễn Kim O trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Nhà đất số BL đường LS, Phường M3, Quận B, Tp.H được giao trả theo hiện trạng thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận B lập năm 2016 đã được Phòng Quản lý Đô thị Quận B duyệt nội nghiệp.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim O hỗ trợ cho bị đơn bà Si số tiền sửa chữa xây dựng nhà là 57.895.600 đồng.

Việc hỗ trợ tiền được thực hiện ngay khi bị đơn giao trả nhà.

Kể từ ngày bị đơn bà Si có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên, nếu nguyên đơn bà Nguyễn Kim O chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì bà O còn phải chịu thêm tiền lãi bằng 50% mức lãi suất giới hạn qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng bị đơn bà Si phải chịu.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Kim O số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001738 ngày 12/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Si phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003885 ngày 12/06/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3. Bà Si đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Hải Phụng phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003883 ngày 12/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. Bà Ph đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Torôpo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003884 ngày 12/06/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. Ông Torô đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TM.HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSDN Cấp cao tại TP HCM;
- VKSDN TP HCM;
- TAND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (18).

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Tú Oanh