

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
ÔNG T5 PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1178/2019/DS-PT
Ngày 03-12-2019
V/v Tranh chấp đòi nhà đất cho ở nhờ.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN ÔNG T5 PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Ông T5 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Ngọc Thạch
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng
Bà Trần Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương, thư ký Tòa án nhân dân Ông T5 phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Ông T5 phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Hằng, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 11 và 03 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Ông T5 phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 577/2018/DSPT ngày 16 tháng 11 năm 2018 về việc “Tranh chấp đòi nhà, đất cho ở nhờ”.

Do Bản án số 780/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5155/2019/QĐPT ngày 23 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lưu Thế B, sinh năm: 1946 (chết ngày 20/11/2018); cư trú tại w2, đường ZA, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lưu Thế B:

1.1. Ông Lưu Thanh L, sinh năm 1969; cư trú tại số w, phường YB, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Lưu Thanh Ph, sinh năm 1968; cư trú tại w1, Phường z1, quận XC, Ông T5 phố Hồ Chí Minh.

1.3. Ông Lưu Phương Th, sinh năm 1971; cư trú tại w2, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

1.4. Ông Lưu Gia Th, sinh năm 1974; cư trú tại w2, đường ZA, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

1.5. Bà Lưu Thế Hồng V, sinh năm 1976; cư trú tại số 70/4 Khu phố 3, đường ZA, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh.

1.6. Bà Lưu Thế Trường A, sinh năm 1986; cư trú tại w2, đường ZA, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lưu Thị C, sinh năm 1958. cư trú tại w2, đường ZA, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lưu Thế H, sinh năm 1956; cư trú tại w2, đường ZA, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Lưu Thanh L, Lưu Thanh Ph, Lưu Thế Hồng V, Lưu Thế Trường A, Lưu Thị C là ông Lưu Thế H.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Tr, sinh năm: 1925, chết ngày 02/7/2018.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Tr:

1.1. Bà Lưu Thị Ch, sinh năm 1951; cư trú tại w3, đường BC, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh (có mặt).

1.2. Bà Lưu Thị L, sinh năm 1948; cư trú tại w4, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh (có đơn vắng mặt).

1.3. Ông Lưu Văn V, sinh năm 1953; cư trú tại w5, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh (ủy quyền cho ông Lưu Văn T2 tham gia tố tụng).

1.4. Ông Lưu Văn T1, sinh năm 1954; cư trú tại số 91/4 Khu phố 3, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh (có mặt).

1.5. Ông Lưu Văn T2, sinh năm 1957; cư trú tại số 91/4B Khu phố 3, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh (có mặt).

1.6. Ông Lưu Văn Đ1, sinh năm: 1959; cư trú tại số 94/4 Khu phố 3, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh (có đơn vắng mặt),

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phương Th1, sinh năm 1967; cư trú tại w5, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. Ủy quyền cho ông Lưu Văn T2 tham gia tố tụng.

2. Bà Nguyễn Thị ML, sinh năm 1968; cư trú tại w5, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. Ủy quyền cho ông Lưu Văn T2 tham gia tố tụng.

3. Trẻ Nguyễn PT, sinh năm 2002 có bà ML và ông Ông T5 là cha, mẹ giám hộ đã ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng.

4. Bà Trần Thị Tr1, sinh năm 1923, chết năm 2009; có ông Lưu Thế B; ông Lưu Thế H; bà Lưu Thị C là các con thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng (ông B và bà C ủy quyền cho ông Lưu Thế H tham gia tố tụng).

5. Ông Trần Văn S1, sinh năm 1940; cư trú tại số 90/4 Khu phố 3, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị ML, sinh năm 1969; cư trú tại w5, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. Có đơn vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1972; cư trú tại w5, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Đắc Th2, sinh năm 1975; cư trú tại w5, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Qu1, sinh năm 1987; cư trú tại w5, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Phương D2, sinh năm 1989; cư trú tại w5, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. Có đơn vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Lâm Văn R1, sinh năm 1930; cư trú tại w6, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. *Vắng mặt.*

2. Bà Nguyễn Thị B3, sinh năm 1930; cư trú tại số w7, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. *Vắng mặt.*

3. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1926; cư trú tại số w8, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. *Vắng mặt.*

4. Ông Phạm Tấn S4, sinh năm 1935; cư trú tại số w9, phường YB, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. *Vắng mặt.*

5. Ông Lâm Văn N1, sinh năm 1935; cư trú tại số w10, phường YB, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. *Vắng mặt.*

6. Ông Nguyễn Văn Ph1, sinh năm 1928; cư trú tại số w11, phường YB, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. *Vắng mặt.*

7. Ông Huỳnh Văn B3, sinh năm 1942; cư trú tại w6, phường YB, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. *Vắng mặt.*

8. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1940; cư trú tại số w12phường YB, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. *Vắng mặt.*

9. Bà Thái Thị Nh1, sinh năm: 1938; cư trú tại số w14, phường YB, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. *Vắng mặt.*

10. Bà Trần Thị Th3, sinh năm 1940; cư trú tại số w15, W16phường YB, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. *Vắng mặt.*

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Lưu Thế H, bà Lưu Thị C;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của phía nguyên đơn thì:

1. Ông B có lời khai: năm 1954 cha của ông tên Lưu Thế Kh1cất nhà bằng cột gỗ, vách gỗ, lợp ngói âm dương trên khuôn viên khoảng 500m², đến năm 1959 cha ông mất, sau khi cha ông mất gia đình ông cho bà Tr và ông Mi1 thuê đất và cho mượn nhà là một nhà ngói 3 gian liền kề với 02 nhà lá (một làm bếp và 01 làm phòng khách), tổng diện tích khoảng 500m², theo quyết định của UBND Tngày 12/4/1997 thì ông được quyền đòi lại nhà. Ông không tranh chấp giá trị nhà trên đất vì qua nhiều năm nhà đã hư hại không còn tồn tại mà chỉ đòi lại phần đất bên dưới căn nhà. Sau khi hết hạn hợp đồng bà Tr không trả nhà và đất nên gia đình ông khởi kiện.

Ngày 11/11/2004, ông B có lời khai về vị trí 3 căn nhà như sau: phần đất của gia đình ông sát trường học đến giáp tường nhà ông Lưu Văn Đ1 hiện nay, phía trước là một nhà tranh 6m x 7m, sau là căn nhà ngói 3 gian 14m x 8m, sau cùng là nhà tranh 6m x 7m.

Ngày 26/01/2007, trong biên bản hòa giải ông B yêu cầu trả lại nền nhà của căn nhà ngói 3 gian và 2 căn nhà tranh có diện tích là 20m x 25m = 500m².

2. Bà Ccó lời khai: gia đình bà cho bà Tr thuê đất và cho ở nhờ trong căn nhà 01 ngói 2 tranh. Sau đó gia đình bà tiếp tục gia hạn cho bà Tr thuê đất, trong khoảng thời gian thuê đất từ 1960 đến 1972 bà Tr triệu cất thêm trong vòng rào khoảng 600 mét, gồm nhà ngói 03 gian, 01 chái cột gỗ vách ván. Sau khi hết hợp đồng bà Tr không trả lại đất vì vậy bà kiện yêu cầu trả nhà cho bà.

Trường hợp tòa án bác yêu cầu thì bà cũng không yêu cầu bị đơn hoàn trả giá trị căn nhà đã bị phá hủy.

3. Ông H có lời khai giống lời khai của bà Cngoài ra có bổ sung như sau: căn nhà đang tranh chấp là nhà của ba ông (ông Ông Kh1) chứ không phải của ông Sung, còn nhà của ông S1theo tờ tạm tương phân là thuộc bằng khoán 1415, 4450, 4220, nếu ông S1bán thì bán xác nhà chứ không thể bán đất vì theo bằng khoán thì đất của ba ông. Ông Kh1chết năm 1959 và làm đám tang tại căn nhà

sát mặt đường, đây là căn cứ để ông cho rằng căn nhà của cha mẹ ông là căn nhà sát mặt đường hiện do bà ML đang sinh sống nên ông đòi lại căn nhà này.

Căn nhà sát đường là căn nhà 3 gian hai trái (tức 2 cái hiên nhà), phía trước có sân rộng diện tích khoảng 10 mét chiều sâu 20 mét chiều ngang, trên sân có làm một mái tranh để che mát sân.

Gia đình ông cho bà Tr thuê đất và nhà là 01 ngôi và 02 tranh từ 20/7/1960 đến ngày 20/7/1970 là mãn hạn thuê, sau đó cho thuê tiếp đến ngày 20/7/1972. Sau khi ông Kh1 chết toàn bộ gia đình ông chuyển về Lái Thiêu sinh sống và không có lần nào sống tại căn nhà đang tranh chấp (căn nhà sát mặt đường) nữa. Sau khi hết hạn thuê nhà đất nhưng bà Tr không trả nhà vì vậy ông khởi kiện đòi lại nhà đất mà gia đình ông đã cho thuê.

Vào thời điểm năm 1997 khi UBND T H giao đất cho bà Tr thì trên đất chỉ có căn nhà mà gia đình ông đang tranh chấp ngoài ra không có căn nhà nào khác, toàn bộ là đất nông nghiệp. Khu đất sau trường học hiện nay do ông Đ quản lý là thuộc bằng khoán 1447 trước đây, phía sau nhà ông Đ là nhà bà C (nguyên đơn) cũng nằm trong bằng khoán 1447.

Ngoài tờ tạm tương phân mà ông đã nộp cho tòa thì không còn tờ tương phân nào khác, việc chia đất cho mọi người trong gia tộc đều theo cách thức chia y như trong tờ tạm tương phân nên tờ tạm tương phân có giá trị chứng cứ về sở hữu của mọi người.

Trường hợp tòa án bác yêu cầu thì ông cũng không yêu cầu bị đơn hoàn trả giá trị căn nhà đã bị phá hủy.

4. Bà Tr1 trình bày: bà là mẹ kế của ông Lưu Thế B, vợ thứ 2 của ông Lưu Thế Kh1. Khi về làm vợ ông Kh1 thì đã có 03 căn nhà (một nhà ngói ba gian và hai căn nhà lá, tổng diện tích khoảng 500 m², gia đình bà ở trong hai căn nhà này từ 1956 đến 1959 thì ông Kh1 chết. Năm 1960 bà đứng giấy tờ cho bà Tr, ông Mi1 mượn toàn bộ phần đất, đồng thời cho bà Tr ở nhờ trong 03 căn nhà này (một gian nhà ngói và 2 căn nhà tranh), sau này bà Tr tự tháo dỡ nhà để xây dựng lại nhà mới. Nay yêu cầu bà Tr trả lại nhà 03 căn nhà trên.

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn:

1. Bà Tr trình bày: vào năm 1960 bà có thuê đất của bên chồng, trên đất có một căn nhà có cấu trúc 03 căn gỗ và 02 căn nhà tranh, sau đó bà Tr1 viết giấy cho bà 02 căn nhà tranh, còn căn nhà gỗ là của ông S1 cũng đã bán cho bà. Căn nhà tranh từ bà Tr1 đưa qua là của ông Kh1 bà sử dụng vài năm để chứa tro thì mục nát sau đó bà tiếp tục cất lại, năm 1968 toàn bộ căn nhà lá này bị hư hại mất và bà tiếp tục cất lại trên đất cũ căn nhà 3 gian, tường gạch, mái tôn và ngói, nền xi măng và tiếp tục sửa chữa cất lại nhiều lần cho đến nay. Bà không đồng ý trả nhà vì căn nhà tranh chấp là của ông S1 đã bán cho bà.

2. Bà Chvà ông Ttrình bày: ông bà là thế hệ con cháu nên không chứng kiến việc thuê mượn đất trong gia tộc, tuy nhiên khi vụ kiện xảy ra mẹ bà cũng như ông S1và bà con kể lại như sau: căn nhà đang tranh chấp là nhà của cha mẹ ông Kh1để lại cho ông S1và ông S1đã bán cho bà Tr, còn phần đất xung quanh nhà là của gia đình ông Kh1cho bà Tr thuê cùng với 2 căn nhà tranh phía sau 3 căn nhà ngói mà mẹ bà dùng để tro, sau này căn nhà tranh hư hỏng mẹ bà dựng lại các căn nhà mới bằng vật liệu thô sơ và rào lại.

Do lúc lập tờ tạm tương phân thì ông S1còn nhỏ nên ông Kh1có toàn quyền cho mượn nhà để lấy tiền nuôi dưỡng học hành cho ông S1vì thế ông Kh1và bà Tr1đã cho ông Nguyễn Văn Giỏi thuê nhà để mở tiệm sửa xe (hiện không biết ông Giỏi đâu). Sau khi ông Kh1chết vào năm 1959 thì ngày 20/7/1960 họp gia đình, tất cả đồng ý cho bà Tr thuê đất và cho ở nhờ trong các căn nhà trên đất (gồm một gian nhà ngói và 2 nhà tranh). Sau khi cho bà Tr thuê đất, tất cả anh em trong nhà chính thức thống nhất phân chia đất với cách thức giữ nguyên cách chia đất như trong tờ tạm tương phân, trong đó ông S1được hưởng căn nhà của cha mẹ vì vậy bà Tr1viết tờ nhìn nhận chủ quyền cho ông S1đối với 2 căn phố mà vợ chồng bà đang cho ông Githuê (2 gian nhà ngói), còn lại 01 gian ngói ông S1tiếp tục cho bà Tr thuê, đến năm 1970 thì bán đứt nhà cho bà Tr cả căn nhà gồm 3 gian ngói (lúc này ông Giđã trả nhà).

Sau khi chạy giặc năm 1968 thì 2, 3 năm sau, gia đình bà Tr trở về tiếp tục sống trong một gian ngói, hai căn nhà tranh và tiếp tục canh tác đất. Lúc này chỉ có gia đình bà Tr trở về mà không có ai cùng trở về, năm 1970 ông S1bán đứt nhà cho bà Tr cả căn nhà gồm 3 gian ngói (lúc này ông Giđã trả nhà) và giao tờ nhìn nhận chủ quyền của bà Tr1viết cho bà Tr giữ. Năm 1997, sau khi UBND Tgiao đất cho bà Tr thì bà Tr có tương phân số đất này cho các con trong đó có ông Đvà bà ML. sau khi chia đất, bà MLđã cất nhà trên nền nhà cũ và làm thêm cái bếp phía sau. Phía sau nhà bà MLvà trường học là vườn nhà ông Lưu Văn Đ1. Ông bà không đồng ý trả nhà cho nguyên đơn.

Trường hợp phải trả nhà cho nguyên đơn, thì ông bà cũng không yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đã xây dựng trên đất và không yêu cầu ông S1bồi thường cho nguyên đơn số tiền đã bán nhà trong vụ án này. Hiện toàn bộ căn nhà nằm trong diện quy hoạch giải tỏa.

Ông Ttrình bày thêm: ông H nêu ông S1chỉ bán xác nhà mà không bán đất, chính vì vậy phần đất đã được UBND THgiao cho bà Tr thông qua quyết định 1686 ngày 12/4/1997 rồi, nên không còn gì để nguyên đơn tranh chấp vì vậy đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn.

- Ông Đcó lời khai khi còn là người liên quan, làm chứng như sau: 03 căn nhà (01 ngói 2 tranh) ông không biết diện tích nhưng nằm ở vị trí mặt tiền hiện nay do bà ML, Ông T5 làm chủ. Còn căn nhà a, phường YA nằm phía sau nhà

ML, ông T5 và sau trường tiểu học D (Trường D1bây giờ) là nhà của tôi do mẹ tôi là bà Tr cho tôi. Trong phần nhà của ML, Ông T5 có cửa hàng vật tư mẹ tôi cho Bà Chsau đó Bà Chbán lại cho ML, Ông T5. Ông xác định nhà của ông không dính dáng đến nhà mà ông B kiện đòi.

- *Quá trình giải quyết vụ án phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Văn S1 trình bày: ông là con của ông Sỏ, là em của ông Ông Kh1. Vào khoảng thời gian Pháp, Nhật chiếm đóng lúc đó ông khoảng 5,6 tuổi. Năm 1954, do anh ông tên Ông Kh1 cần chứng minh tài sản để tham gia ứng cử chính quyền lúc đó vì vậy anh chị em ông tự đứng ra lập tờ tạm tương phân tài sản cha mẹ vào ngày 22/5/1954, lúc đó căn nhà của cha mẹ ông nằm sau trường học Trường D1bây giờ. Đây chỉ mới là tờ tạm tương phân nên chưa có hiệu lực chính thức, đồng thời giao cho ông Kh1có quyền cho thuê mượn căn nhà của cha mẹ để lấy tiền cho ông ăn học.

Vào thời điểm Pháp rút quân hoàn toàn là khoảng năm 1956, Việt Minh yêu cầu anh em ông phải dỡ bỏ căn nhà của cha mẹ ông phòng khi giặc tái chiếm sẽ không mượn lại để đóng quân, vì lý do đó mà căn nhà lớn của cha mẹ ông bị dỡ bỏ, còn căn bếp thì chuyển ra ngoài mặt đường chỗ vị trí nhà đang tranh chấp bây giờ vào khoảng thời gian từ 1956 đến 1959 (Pháp đã rút quân xong), trước nhà có cái sân khoảng 6,7 mét chiều sâu.

Khi chuyển nhà từ sau trường học ra ngoài đường thì lúc này anh em ông vẫn ở trong căn nhà mới này và ông Kh1chết tại căn nhà này vào năm 1959. Sau khi ông Kh1chết tất cả anh em còn lại thống nhất cho bà Tr thuê nhà đất vào ngày 20/7/1960. Ngày 6/8/1960, tờ tương phân có hiệu lực thì ông được hưởng căn nhà này khi đó đang cho ông Githuê (02 gian ngói), còn 01 gian nhà ngói ông tiếp tục cho bà Tr thuê, đến năm 1970 thì bán đứt nhà cho bà Tr cả căn nhà ngói 3 gian (lúc này ông Gidã trả nhà). Còn phía nguyên đơn cũng nhận được đất và tiếp tục cho bà Tr thuê theo văn bản lập ngày 04/6/1966 và giấy giao kèo thêm vào năm 1972, còn các anh chị em khác của ông cũng đã nhận đất và sinh sống ổn định cho đến nay.

Trên sở đất 1447 của cha mẹ ông để lại có nhà của vợ chồng ông Kh1và các anh chị em của ông. Khi tờ tương phân có hiệu lực thì anh chị em ông dỡ nhà để trả đất cho vợ con ông Kh1theo thỏa thuận trong tờ tương phân nên chỉ còn lại nhà của ông (căn nhà ngói 3 gian) và nhà của vợ con ông Kh1(02 nhà tranh, sau này bà Tr sửa và rào lại) nằm phía sau trường học gần căn nhà cũ của cha mẹ ông. Lý do trong tờ tạm tương phân không điều chỉnh lại vị trí đất khi thay đổi vị trí nhà từ sau trường học ra gần đường là do lúc đó tờ tạm tương phân chưa có hiệu lực, chỉ là để cho ông Kh1chứng minh tài sản tham gia quản lý chính quyền, vì thế xác nhà của cha mẹ nằm ở đâu thì kèm theo đất nằm ở đó, nên khi xác nhà của cha mẹ ông chuyển ra gần đường thì đất của ông cũng được

xác định dưới căn nhà mới là gần đường, còn phần đất của căn nhà cũ bị dỡ bỏ thuộc ông Kh1 sở hữu.

2. Ông Nguyễn Phương Th1 có lời khai: căn nhà ông đang ở là của ông Lưu Văn S bán cho bà Tr. Năm 1970 ông S bán cho bà Tr. Qua bao thời kỳ chiến tranh căn nhà trên không còn nữa bà Tr xây sửa nhiều lần cho đến ngày nay. Trước khi bán cho bà Tr, bà Tr là vợ kế của ông Kh1 đã cho ông Nguyễn Văn Giỏi thuê (hiện không biết ông Giỏi đâu) do đó ông S khiếu nại vì thế có tờ nhìn nhận chủ quyền do bà Tr lập đưa cho ông Sung, khi ông S bán nhà cho bà Tr thì có đưa tờ giấy này cho bà Tr giữ.

3. Ông Nguyễn Đắc Th2, ông Nguyễn Qu1, bà Nguyễn Thị T2 có lời khai: ông, bà là những người thuê nhà để buôn bán, ông không biết việc tranh chấp này như thế nào nên không có ý kiến và chấp hành theo phán quyết của tòa án vì vậy ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

4. Bà Nguyễn Thị ML, sinh năm 1969 trình bày: bà có hộ khẩu trong căn nhà đang tranh chấp, bà không có ý kiến gì và sẽ chấp hành theo phán quyết của tòa án.

5. Bà Nguyễn Thị ML trình bày: căn nhà tranh chấp là của mẹ bà (bà Tr) cho bà, nguồn gốc thế nào bà không biết, bà chỉ biết nhà này do ông S bán lại cho mẹ bà nên bà không đồng ý trả nhà cho gia đình ông B.

6. Ông Nguyễn Phương D2 trình bày: ông không có ý kiến về việc tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ, cam kết không khiếu nại thắc mắc và thi hành theo phán quyết của Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án phía người làm chứng:

1. Ông Phòng có lời khai: vào thời Pháp và Nhật họ đóng quân tại nhà ông S (cha ông Ông Kh1), nhà ông S nằm trong khu đất gần trường học, cách mặt đường khoảng 100 mét, căn nhà này đã bị phá hủy, sau này con cái ông S mới cất nhà sát đường để làm ăn và vợ chồng bà Tr sống trong dãy nhà mới này.

2. Ông Lâm Văn N1 trình bày: có lời khai giống lời khai ông Sĩ, ngoài ra còn khai khi ông S (cha ông Ông Kh1) còn sống thì ở căn nhà rất lớn đằng sau trường học. Căn nhà này không còn do chiến tranh. Năm 1959 ông Kh1 (xã mạnh) chết và làm đám tang tại dãy phố, dãy phố này khoảng 4,5 căn làm bằng ngói âm dương, như vậy dãy phố này có trước năm 1968. Sau năm 1968 chạy giặc trở về thì dãy phố này vẫn còn và gia đình bà Mi ở, các con ông Xã Mạnh (Ông Kh1) không ở, trước nhà có cái sân khoảng 10 mét chiều sâu.

3. Ông Trần Văn B1 trình bày: nhà của ông S (cha ông Ông Kh1) nằm sau trường học, chiến tranh khoảng năm 1945 căn nhà này bị phá nên tất cả anh em ông Kh1 chuyển ra mặt đường sống. Đường BC hiện nay, trước giải phóng là

con đường rất nhỏ, sau giải phóng mở rộng khoảng 9 mét, mỗi bên khoảng hơn 4 mét.

4. Bà Nhật trình bày: vào thời Pháp và Nhật, Nhật và Pháp đóng quân tại nhà ông Sở. Nhà ông Sở nằm trong khu đất gần trường học. Từ đường vào nhà ông Sở cách khoảng 100 mét. Căn nhà này đã bị phá hủy, sau này con cái ông Sở mới cất lại nhà sát đường để làm ăn và vợ chồng bà Tr sống trong dãy nhà mới này.

5. Ông Huỳnh Văn B3 trình bày: ông không biết gì về gia tộc của bà Tr, nhưng ông thường lên nhà bà Tr mua tạp hóa, nhà bà Tr nằm sát mặt đường BC.

6. Bà Nguyễn Thị Đ1, ông Bài, bà Thắm trình bày: khoảng năm 1960 bà thường lên nhà bà Tr mua tạp hóa nên biết bà Tr sống ở căn nhà nằm sát mặt đường.

7. Bà Nguyễn Thị B3 trình bày: nhà ông Kh1 rất lớn vì ông là người giàu có. Khi ông Kh1 (ông Xã Mạnh) chết thì làm đám tang cái sân trước nhà của những căn nhà liền kề nhau, sau này người ta gọi là nhà phố.

8. Ông T trình bày: nhà ông Kh1 (xã Mạnh) làm bằng ngói, gồm 3 căn chiều ngang, nhà ông Xã Mạnh có cái sân chiều sâu khoảng 10 mét. Khi ông xã Mạnh (ông Kh1) chết thì làm đám tang tại các căn nhà gần mặt đường.

9. Bà Lưu TM (các bên khai đã chết) trình bày: căn nhà 02 gian nhà ngói và một căn nhà lá là của gia đình bà Tr1 cho bà Tr thuê, bà không nhớ diện tích bao nhiêu nên bà không có ý kiến gì.

10. Ông Lưu VT trình bày: căn nhà ngói 03 gian và 2 căn nhà tranh là nhà của ông Kh1 cho bà Tr ở nhờ khi thuê đất, nên bà Tr phải trả lại cho gia đình ông B con ông Ông Kh1.

11. Ông Lâm Văn R1 trình bày: nhà ông Kh1 cho bà Tr mượn gồm 01 căn nhà gó 3 gian và hai căn nhà tranh, có diện tích khoảng 40m²; cách thức cất nhà ngày xưa là rộng bề ngang, hạn chế chiều sâu.

12. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2017 xác định, vị trí căn nhà đang tranh chấp sát trường Trường D1 đã mục nát không còn giá trị sử dụng, trường bỏ trống, cỏ dại và cây leo mọc, phía sau trường học là nhà ông Lưu Văn Đ1. Nhà bà ML (nhà đang tranh chấp) được chia làm 3 gian cho 3 người khác nhau thuê để buôn bán. Sân trường tiểu học D tính từ lề đường vào cột đầu tiên của trường có chiều dài là 7,4 mét. Đường BC rộng 7,2 mét, lề đường mỗi bên rộng 1,3 mét. Hiện trạng sau khi thẩm định tại chỗ như bản hình bị đơn nộp cho thấy sân trường cây Đa đã được đổ đất tôn lên cao.

Chứng cứ các đương sự giao nộp và tòa thu thập gồm:

1. Tờ tạm tương phân ngày 22/5/1954 (nguyên đơn nộp).

2. Tờ mướn đất dài hạn ngày 20/7/1960 có chữ ký của bà Tr1, bà Mã, ông Th, ông Mi1, bà Ng1, ông B, ông S1ký (nguyên đơn nộp).
3. Tờ nhìn nhận chủ quyền ngày 06/8/1960 của bà Trần Thị Tr1, do bị đơn nộp, nhưng nguyên đơn không thừa nhận.
4. Tờ cho mướn đất thêm ngày 04/6/1966 do ông B ký (nguyên đơn nộp).
5. Giấy sang nhượng nhà ngày 04/4/1970 do ông Lưu Văn Ský bán cho bà Trần Thị Tr (bị đơn nộp).
6. Giấy giao kèo thêm ngày 31/3/1972 do bà Tr1, ông H, ông B, ông Mi1 ký (nguyên đơn nộp).
7. Giấy xác nhận ngôi nhà tọa lạc trên vườn cây cho bà Tr thuê là của ông Lưu Thế Kh1do ông Th, bà Mã, ông S1ký ngày 10/4/1996 (nguyên đơn nộp).
8. Giấy xác nhận có bán nhà ngày 15/5/2008 do ông Lưu Văn Ský. (bị đơn nộp)
9. Bảng khoán 1447 của Sở bảo thủ điền thổ Sài Gòn Gia Định.
10. Quyết định của UBND THsố 1686 ngày 12/4/1997 về việc giải quyết khiếu nại của ông Lưu Thế B và gia tộc họ Lưu thường trú tại 68/4 ấp 3, xã TL, huyện Hóc Môn.
11. Quyết định của UBND THsố 2870 ngày 01/6/1998 về việc sửa đổi quyết định của UBND THsố 1686 ngày 12/4/1997.
12. Công văn 180/TTTP-P4 của UBND THngày 25/01/2018 nêu: việc tranh chấp đất giữa ông Lưu Thế B và bà Trần Thị Tr có liên quan đến 3 căn nhà (02 căn nhà lá và 01 căn nhà ngói) cùng mang w, xã TL, huyện H(cũ) và ba căn nhà này nằm trên diện tích 3.185m² được nêu tại quyết định giải quyết khiếu nại số 1686/QĐ-UB-NC ngày 12/4/1997 của Ủy ban Nhân dân Ông T5 phó, hiện nay vị trí đất thuộc phường YA, Quận XA, Ông T5 phó Hồ Chí Minh.
13. Công Văn số 228/VPĐK-LT ngày 05/01/2017 của Sở tài nguyên môi trường Ông T5 phó Hồ Chí Minh, cho biết: tại văn phòng đăng ký đất đai Ông T5 phó Hồ Chí Minh không lưu trữ bằng khoán số 4420 và 4450 Thạnh Lộc Thôn nên không thể đáp ứng yêu cầu của Quý tòa.
14. Công Văn 5263/VPĐK-KT của Sở Tài Nguyên Môi Trường Ông T5 phó Hồ Chí Minh về việc đối chiếu vị trí, trong đó xác định một phần bằng khoán 1447 trước năm 1975 hiện là thửa đất số 34, địa chỉ 69/4 tổ 43, Khu phố 3, phường YA, Quận XA, Ông T5 phó Hồ Chí Minh.
15. Quyết định số 19 ngày 18/5/1995 của Ủy ban Nhân dân huyện H về việc giải quyết đơn tranh chấp đất của ông Lưu Thế B, bà Lưu TC
16. Bản vẽ hiện trạng nhà và các chứng cứ tòa thu thập.

Bản án sơ thẩm số 780/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh đã xử:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 688 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 116; Điều 166; Điều 494 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn ông Lưu Thế B; ông Lưu Thế H; bà Lưu Thị C về việc yêu cầu bị đơn Bà Trần Thị Tr có các đồng thừa kế là bà Lưu Thị Ch; bà Lưu Thị L; ông Lưu Văn V; ông Lưu Văn T1; ông Lưu Văn T2; ông Lưu Văn Đ1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao trả nhà và đất tại w, xã TL, huyện H(cũ) nay là 69/4 Khu phố 3, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Lưu Thế B; ông Lưu Thế H; bà Lưu Thị C mỗi người chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ông Lưu Thế B được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai số 041045 ngày 13/6/1997 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho ông B số tiền 2.200.000 đồng chênh lệch.

Hoàn trả lại cho ông Lưu Thế B 50.000 đồng theo biên lai số 027677 ngày 15/01/2002 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản 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 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.

Án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 05/10/2018, nguyên đơn ông Lưu Thế H, bà Lưu Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 780/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận XA.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lưu Thế H, bà Lưu Thị C trình bày nội dung kháng cáo: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc phía bị đơn gia đình bà Trần Thị Tr giao trả cho nguyên đơn nhà, đất thổ

cư tại số 69/4C Khu phố 3, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh, diện tích 224,9m²; bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 286, 290, 292 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử phúc thẩm vụ án. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về thủ tục tố tụng:

Theo nội dung Tờ tạm tương phân thì nguồn gốc đất do ông bà nội là ông Lưu MB, bà Nguyễn TX và cha mẹ là ông Lưu VS, bà Trần TK để lại. Ông Sở và bà Kiêm có các con là ông Ông Kh1, bà Mâ, ông Th, ông Mi1, ông B, bà Ng1, ông Sung. Nguyên đơn khởi kiện căn cứ vào tờ cho mượn đất dài hạn ngày 20/7/1960 có nội dung: Bà Tr1, bà Mâ, ông Th, ông Mi1, ông B, ông S1 và bà Ng1 cùng ký giấy cho bà Tr mượn đất bằng khoán số 1447 và số 1303 do ông nội Lưu MB(chết) đứng bộ, như vậy bà Mâ, ông Th, ông Mi1 là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng cấp sơ thẩm chưa đưa những người này (hoặc người thừa kế của họ) vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng.

Về nội dung:

Nhận thấy: Nguyên đơn ông B khởi kiện đòi nhà mà gia đình nguyên đơn đã cho bị đơn bà Tr mượn từ năm 1960, hết hạn từ năm 1972 nhưng đến nay bị đơn không trả nhà. Hiện trạng nhà lúc mượn là 1 căn nhà ngói ba gian liền kề với 2 căn nhà lá được xây dựng trên tổng diện tích đất là 500m². Do thời gian đã lâu và ảnh hưởng của chiến tranh nên căn nhà lúc cho mượn thực tế không còn tồn tại, gia đình bà Tr đã xây dựng và sửa chữa nhiều lần, nay nguyên đơn yêu cầu trả lại nền đất cho nguyên đơn diện tích 20m x 25m = 500m². Nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu tòa án giải quyết phần giá trị công trình xây dựng trên đất.

Căn cứ đề nguyên đơn đòi nhà đất là tờ cho mượn đất dài hạn ngày 20/7/1960 có nội dung: Bà Tr1, bà Mâ, ông Th, ông Mi1, ông B, ông S1 và bà Ng1 cho bà Tr mượn đất bằng khoán số 1447 và số 1303 do ông nội Lưu MB(chết) đứng bộ, hiện trạng trồng cây phân nửa số đất, thời hạn mượn 10 năm giá 20.000đ, bên mượn được ở trong ba cái nhà gồm 1 nhà ngói, 02 nhà tranh. Đến ngày 04/6/1966, ông B viết giấy cho mượn thêm 2 năm tức đến năm 1972.

Ngày 31/3/1972, bà Tr1, ông H, ông Mi1 (chồng bà Tr) và ông B ký “Giấy giao kèo thêm” nội dung: Bà Tr1 thừa hưởng của bên chồng sở vườn tại nhà ông Lưu Văn Miêng, bà Tr1 cho ông Mi1 canh tác trên sở đất này đến cuối năm 1975 ông Mi1 trả lại 8 dòng đất trống và đến năm 1977 ông Mi1 trả lại bà Tr1 6 dòng đất đã trồng cây, còn lại trong vòng rào nhà ông Mi1 ông vẫn ở và trả tiền đất cho bà Tr1 theo thời giá.

Tờ tạm tương phân năm 1954 thể hiện ông Ông Kh1, bà Mâ, ông Th, ông Mi1, ông B, bà Ng1 ký thỏa thuận phân chia tài sản do ông bà nội là ông Lưu MB, bà Nguyễn TX và cha mẹ là ông Lưu VS, bà Trần TK để lại, do ông S1 vì ông T5 niên nên không ký mà do ông Kh1 thủ hộ. Theo tương phân này thì ông Kh1 (chồng bà Tr1, cha ông B, ông H và bà Cúc) lãnh phần đất theo bằng khoán số 1447 (Theo trích sao điền thổ DT là 9.514m²) và bằng khoán số 1303. Ông S1 và bà Ng1 lãnh phần đất bằng khoán số 1415. Riêng ông S1 có thêm cái nhà ngói 4 căn, hai chái lợp ngói, vách ván cất trên sở đất số 4450 và 4220. Ông Kh1 thủ hộ cho ông S1 những tài sản và có quyền thay thế cho mượn để ông S1 có tiền ăn học. Các đương sự đều xác định không có tờ tương phân nào khác ngoài tờ tạm tương phân trên.

Theo Công văn số 19173 ngày 07/12/2016 và số 5263 ngày 01/6/2010 của VP đăng ký đất đai TP Hồ Chí Minh thì phần đất thuộc bằng khoán 1447: Theo tài liệu CT 299/TTG thuộc thửa số 638, 639, 640, 643 và một phần thửa 641, 642 TBĐ số 5. Theo tài liệu CT 02/CT-UB thuộc thửa số 266, 268, 269, 271 và một phần thửa số 270, 272 TBĐ số 2. Theo Bản đồ địa chính pháp lý 2005 thuộc Thửa số 29, 30, 31, 32, 34, 36 và một phần Thửa số 33, 35, 37 TBĐ số 11. Tên chủ sử dụng thửa số 34 là ông Nguyễn Phương Th1 (chồng bà ML). Thửa số 34 thuộc một phần thửa 272, theo sổ mục kê đất tài liệu 02/CT-UB thì diện tích thửa 272 là 1719m², không ghi tên chủ sử dụng (để trống). Như vậy phần đất nền của căn nhà w5, phường YA, Quận XA diện tích 224m² hiện đang tranh chấp thuộc bằng khoán số 1447 đã tương phân cho ông Ông Kh1, không thuộc phần đất tương phân cho ông Sung.

Giấy xác nhận ngôi nhà tọa lạc trên vườn cây cho bà Tr thuê là của ông Lưu Thế Kh1 được lập vào tháng 4/1996 có chữ ký của ông Th, bà Mâ và ông S1 thể hiện trên sở đất cho bà Tr mượn có nhà của ông Kh1 gồm 1 căn nhà ngói và 2 căn nhà tranh.

Tờ đăng ký nhà đất năm 1999 đối với nhà đất tại địa chỉ 69/4 tổ 43 Khu phố 3, phường YA, Quận XA do bà Nguyễn Thị ML và ông Nguyễn Phương Th1 kê khai, đăng ký, chỉ ghi thửa 272 TBĐ số 2 mà không ghi rõ diện tích nhà và diện tích đất. Năm 2003, khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận bà Tr đăng ký kê khai đối với nhà đất tại địa chỉ 69/4 tổ 43 Khu phố 3, phường YA, Quận XA ghi thửa 272-1 TBĐ số 2 diện tích đất 224m².

Hồ sơ thể hiện: Năm 1997, UBND Ông T5 phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 1686/QĐ-UB-NC giải quyết khiếu nại của ông B đối với việc bà Tr mượn đất 3.185m² không trả, bà Tr đã đăng ký theo Chỉ thị số 299/TTG. Quyết định này đã buộc gia đình bà Tr trả lại cho gia đình ông B 1.790m² đất trống còn lại trong tổng số 3.185m², riêng về 3 căn nhà (1 nhà ngói và 2 nhà lá) mà gia đình bà Tr mượn, đề nghị ông B liên hệ với Tòa án giải quyết. Ngày 01/6/1998, UBND TP có Quyết định số 2870/QĐ-UB-NC giải quyết khiếu nại của bà Tr đối với Quyết định số 1686/QĐ-UB-NC nêu trên nội dung: Năm 1960, bà Tr cho bà Tr thuê 9.800m² đất, từ năm 1972 đến 1977 bà Tr đã trả bà Tr 16.615m² còn 3.185m² tiếp tục sử dụng... Phần đất trên do gia đình bà Tr trực tiếp sử dụng, có đăng ký sử dụng đất theo Chỉ thị số 299/TTG nên có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận. Sửa đổi Quyết định số 1686/QĐ-UB-NC như sau: Chấp thuận cho bà Tr được lập thủ tục xin chứng nhận quyền sử dụng đối với 3.185m² đất nêu trên theo quy định của pháp luật hiện hành. Năm 2003, bà Tr và ông Mi đã được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở và đất ở tại w5, phường YA, Quận XA đối với diện tích đất 224m² thuộc Thửa 272-1. Ngày 25/12/2007, UBND Quận XA đã có Quyết định số 1086/QĐ-UBND-QLĐT thu hồi giấy chứng nhận nêu trên do ông B tranh chấp, khiếu nại sau khi cấp giấy.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cho rằng nhà đất đang tranh chấp do gia đình bị đơn mua của ông Sung. Giấy sang nhượng nhà năm 1970 do ông S1 ký tên có nội dung: Ông S1 được hưởng 4 căn nhà do cha mẹ để lại, chiến tranh năm 1968 đã làm hư hại rất nhiều chỉ còn lại mấy cây cột và rui, cột ngói chút đỉnh... không vách nên bán đứt cho bà Tr với giá 30.000đ để bà Tr sửa sang lại ở. Như vậy ông S1 bán cho bà Tr nhà 4 căn mà ông được chia theo tờ tương phân, theo đó nhà cất trên đất bằng khoán số 4450 và 4220 không phải bằng khoán số 1447.

Án sơ thẩm nhận định về tranh chấp đất, Ủy ban đã giải quyết theo chính sách đất đai tại thời điểm 1998 theo thẩm quyền nên tòa không thể dùng pháp luật hiện hành để xử lý lại phần đất đã được xử lý bằng các quy định pháp luật trước đó là chưa chính xác bởi lẽ: Tuy hồ sơ không có văn bản nào hủy bỏ Quyết định số 2870/QĐ-UB-NC ngày 01/6/1998 nói trên nhưng nội dung quyết định này chưa chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận XA giải quyết lại vụ án.

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, xét kháng cáo của

nguyên đơn ông Lưu Thế H, bà Lưu Thị C, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét tờ tạm tương phân lập ngày 21/7/1954 do nguyên đơn xuất trình thể hiện trong gia tộc họ Lưu có tương phân các bất động sản của ông bà, cha mẹ là các ông bà Lưu MB, Nguyễn Thị Xuyên, Lưu VS, Trần TK chết để lại, trong đó ông Lưu Thế S1 (tên khác là Trần Văn S1) được phân chia căn nhà ngói 4 căn 2 chái lợp ngói, vách ván cát trên sở đất số 4450, 4220. Lúc lập tờ tạm tương phân ông S1 mới 14 tuổi nên ông Lưu Thế Kh1 đứng nhận tạm thủ hộ và có quyền thay thế ông S1 cho mượn lấy tiền cho ông S1 ăn học.

Về vị trí căn nhà: Căn cứ lời khai của các đương sự, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tờ tạm tương phân và nhân chứng, có cơ sở xác định căn nhà được mô tả trong tờ tạm tương phân là nhà của ông Sỏ (cha ông Kh1 và ông Sung) là căn nhà 4 gian lợp ngói nằm sau trường học Nguyễn VT, căn nhà này đã bị dỡ bỏ và phần bếp đã được chuyển ra sát đường BC vào khoảng thời gian năm 1956 (căn cứ lời khai bà Tr1 khai là bà sống từ năm 1956) làm ông T5 một nhà ngói 3 gian, 2 chái, có sân trước nhà, trên sân có 01 mái tranh che nắng hay dùng để tiếp khách, sau này phần sân bị lấy để làm đường và lề đường BC.

Nội dung tờ tạm tương phân có ghi “Riêng phần Lưu Thế S1 có thêm cái nhà ngói 4 căn 2 chái trên sở đất số 4450, 4220”, qua xác minh tại Sở tài nguyên môi trường Ông T5 phố Hồ Chí Minh cho biết: không có sở đất 4450, 4220. Mặt khác các đương sự và người làm chứng khai vị trí nhà nằm sau trường tiểu học Nguyễn VT, mà trường Trường D1 thuộc sở đất 1447, phần đất phía sau trường cũng thuộc sở đất 1447 hiện do ông Độ, bà Csở hữu. Như vậy có cơ sở xác định nhà cũ thuộc sở đất 1447 chứ không phải nằm trên sở đất số 4450, 4220.

Về diện tích căn nhà tranh chấp: phía nguyên đơn xác định căn nhà tranh chấp hiện nay là nhà đang do bà ML, ông Ông T5 sử dụng. Theo sơ đồ bản vẽ thì nhà bà ML chiều rộng là 13,87 mét và chiều sâu là 16,65 mét, trong đó căn bếp là 5,50m x 3,33m, tổng diện tích là 224m². Như vậy tòa án xác định căn nhà đang tranh chấp có diện tích 224m². Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định chỉ đòi diện tích căn nhà 224m² theo bản vẽ.

Theo lời khai của ông Sung: ông là con của ông Sỏ, là em của ông Ông Kh1. Vào khoảng thời gian Pháp, Nhật chiếm đóng lúc đó ông khoảng 5,6 tuổi. Năm 1954, anh chị em ông tự đứng ra lập tờ tạm tương phân tài sản cha mẹ vào ngày 22/5/1954, lúc đó căn nhà của cha mẹ ông nằm sau trường học Trường D1 bây giờ. Đây chỉ mới là tờ tạm tương phân nên chưa có hiệu lực chính thức, đồng thời tờ tạm tương phân giao cho ông Kh1 có quyền cho thuê mượn căn nhà của cha mẹ để lấy tiền cho ông S1 ăn học.

Vào thời điểm khoảng năm 1956, Chính quyền cách mạng yêu cầu anh em ông phải dỡ bỏ căn nhà của cha mẹ ông phòng khi giặc tái chiếm sẽ không mượn lại để đóng quân, vì lý do đó mà căn nhà lớn của cha mẹ ông bị dỡ bỏ, còn căn bếp thì chuyển ra ngoài mặt đường chỗ vị trí nhà đang tranh chấp bây giờ vào khoảng thời gian từ 1956 đến 1959 (Pháp đã rút quân xong), trước nhà có cái sân khoảng 6, 7 mét chiều sâu.

Khi chuyển nhà từ sau trường học ra ngoài đường thì lúc này anh em ông vẫn ở trong căn nhà mới này và ông Kh1 chết tại căn nhà này vào năm 1959. Sau khi ông Kh1 chết tất cả anh em còn lại thống nhất cho bà Tr thuê nhà đất vào ngày 20/7/1960. Ngày 6/8/1960, tờ tương phân có hiệu lực thì ông S1 được hưởng căn nhà này (bà Tr1 có lập tờ nhìn nhận chủ quyền là của em chồng Lưu Văn Sung), khi đó nhà đang được cho ông Githuê (02 gian ngói), còn 01 gian nhà ngói ông S1 tiếp tục cho bà Tr thuê, đến năm 1970 thì ông S1 bán đứt nhà cho bà Tr cả căn nhà ngói 3 gian (lúc này ông Gidã trả nhà). Còn phía nguyên đơn (bà Tr1, ông B ..) cũng nhận được đất và tiếp tục cho bà Tr thuê theo văn bản lập ngày 04/6/1966 và giấy giao kèo thêm vào năm 1972. Các anh chị em khác của ông cũng đã nhận đất và sinh sống ổn định cho đến nay.

Xét lời khai của ông S1 là phù hợp với các tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ bởi lẽ theo thừa nhận của nguyên đơn thì căn nhà tranh chấp do ông Kh1 đứng cất vào năm 1956 (tức thời điểm dời nhà ra mặt đường và lúc này ông Kh1 vẫn giữ vai trò là thủ hộ của ông Sung), đến năm 1959 thì ông Kh1 chết. Tại tờ cho mượn đất dài hạn lập ngày 20/7/1960, có thể hiện trên đất cho mượn có căn nhà ngói hai nhà tranh, bên mượn đất được sử dụng trong thời hạn mượn đất; tuy nhiên tại văn bản lập ngày 04/6/1966 do ông Lưu Thế B ký gia hạn thêm thời gian thuê đất và giấy giao kèo thêm vào ngày 21/3/1972 do bà Nguyễn Thị Truyện lập đều không còn nói đến căn nhà trên đất nữa bởi lẽ bà Tr1 đã nhìn nhận quyền sở hữu nhà của ông S1 vào ngày 06/8/1960 và ông S1 đã bán đứt cho bà Tr vào năm 1970.

Từ phân tích trên, có căn cứ xác định căn nhà của ông S1 được chia cho ông S1 nêu trong tờ tạm tương phân là căn nhà đang tranh chấp nằm sát mặt đường BC đang do bà ML sử dụng, sau khi tờ tạm tương phân có hiệu lực.

Ông S1 khai đã bán cho bà Tr thông qua giấy bán nhà ngày 04/4/1970 và thực tế gia đình bà Tr đang sinh sống trong căn nhà này là có cơ sở chấp nhận.

Riêng việc ông H khai nhà ông S1 bán cho bà Tr là căn nhà khác, tuy nhiên ông H không chỉ ra được căn nhà khác đó là căn nhà nào và vị trí tại đâu, ngược lại ông S1 khai nhà đất bán cho bà Tr là căn nhà của cha mẹ ông hiện do bà ML sử dụng mà ông được chia khi tờ tạm tương phân có hiệu lực, nên lời khai của ông H không có căn cứ để được chấp nhận.

Như vậy có căn cứ xác định đất của căn nhà đang tranh chấp có nguồn gốc một phần của ông S1 bán nhà cho bà Tr vào năm 1970 và một phần đất (phần bép) được Ủy ban giao cho bà Tr vào năm 1998, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Hơn nữa, diện tích nền nhà tranh chấp nằm trong phần diện tích đất 3.185m² đã được UBND Tgiải quyết chấp thuận cho bà Trần Thị Tr quyền sử dụng và bà Tr được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 2870/QĐ-UB-NC ngày 01/6/1998, quyết định này đã có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định, phân tích trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Thế H và bà Lưu Thị C, án sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với ý kiến của Viện kiểm sát về vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm, nhận thấy việc tranh chấp đất cho thuê trong gia tộc họ Lưu, đã được giải quyết tại Quyết định số 2870/QĐ-UB-NC ngày 01/6/1998 của UBND TH đã có hiệu lực pháp luật. Vụ án này chỉ thụ lý giải quyết quan hệ đòi nhà cho mượn, cho ở nhờ đối với căn nhà có diện tích theo hiện trạng là 224 m² mà nguyên đơn cho rằng thuộc sở hữu của nguyên đơn cho bị đơn thuê mượn mà thôi. Do vậy ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng án sơ thẩm không đưa bà Mâ, ông Th, ông Ml là những người cùng ký giấy cho bà Tr mượn đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm tố tụng để đề nghị hủy án sơ thẩm là chưa chính xác, không được chấp nhận.

Tuy nhiên xét về án phí dân sự sơ thẩm, án sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 nhưng lại tuyên các nguyên đơn phải chịu mức án phí 300.000 đồng là không đúng nên sửa lại bằng mức án phí không có giá ngạch quy định tại pháp lệnh là 200.000 đồng.

Do sửa án sơ thẩm, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Áp dụng Điều 116; Điều 166; Điều 494 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Thế H, bà Lưu Thị C; sửa Bản án sơ thẩm số 780/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh;

Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn ông Lưu Thế B; ông Lưu Thế H; bà Lưu Thị C về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Tr có các đồng thừa kế là bà Lưu Thị Ch; bà Lưu Thị L; ông Lưu Văn V; ông Lưu Văn T1; ông Lưu Văn T2; ông Lưu Văn Đ1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao trả nhà và đất tại w, xã TL, huyện H(cũ) nay là w5, phường YA, Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Thế B, ông Lưu Thế H, bà Lưu Thị C mỗi người chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng). Ông Lưu Thế B được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 041045 ngày 13/6/1997 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh; hoàn trả lại cho ông B số tiền 2.300.000đ (hai triệu ba trăm nghìn đồng) chênh lệch.

Hoàn trả lại cho ông Lưu Thế B 50.000đ (năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 027677 ngày 15/01/2002 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, ông B đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B là các ông bà Lưu Thanh L, Lưu Thanh Ph, Lưu Phương Th, Lưu Gia Th, Lưu Thế Hồng V, Lưu Thế Trường A sẽ nhận toàn bộ số tiền án phí hoàn trả lại cho ông B.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Lưu Thế H, bà Lưu Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp, mỗi người 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu số AA/2018/0002874 và số AA/2018/0002880 ngày 08/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XA, Ông T5 phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Quận XA;
- VKSND Tp.HCM;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận XA;
- Các đương sự;

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

(Đã ký)

- Lưu hồ sơ (20).

Lưu Ngọc Thạch