

Bản án số: 234/2018/DS-PT
Ngày 24 - 8 - 2018
V/v Tranh chấp đòi tài sản (nhà).

**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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các thẩm phán: Ông Đặng Quốc Khởi;

Ông Lê Hoàng Tấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung – 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 Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 20 đến ngày 24 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2018 về việc “Tranh chấp đòi tài sản (nhà)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1567/2017/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 712/2018/QĐ - PT ngày 28 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L), sinh năm 1947.

Địa chỉ: 2418 S Dr.P MD20854 USA.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Phan Thị Mai L1, sinh năm 1955. (có mặt)

Địa chỉ: D19 khu di dân, phường Ph, quận B, Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: chung cư M, hẻm 220 X, Phường 21, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Lĩnh S - Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Lưu Thị Kim C, sinh năm 1940. (có mặt)

Địa chỉ: 93AB Đường S, Phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- 1/ Bà Huỳnh Thị Cẩm L, sinh năm 1958. (có mặt)
- 2/ Bà Bùi Thị Khánh V, sinh năm 1976. (vắng mặt)
- 3/ Ông Bùi Quốc Tr, sinh năm 1983. (có mặt)
- 4/ Bà Hà Thị Ng, sinh năm 1951. (vắng mặt)
- 5/ Ông Lưu Văn H, sinh năm 1950. (vắng mặt)
- 6/ Bà Lưu Hà Hải Y, sinh năm 1977. (vắng mặt)
- 7/ Ông Huỳnh Văn G, sinh năm 1935. (có mặt)
- 8/ Ông Huỳnh Văn Tr1, sinh năm 1969. (có mặt)
- 9/ Bà Ngô Thị Cẩm T, sinh năm 1974. (có mặt)

Cùng địa chỉ: 93AB Đường S, Phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/ Trẻ Bùi Ngọc Bảo Tr2, sinh năm 2012.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Tr2 là bà Bùi Thị Khánh V. (vắng mặt)

Địa chỉ: 93AB Đường S, Phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Trẻ Huỳnh Phương Trang A, sinh năm 2005.

12/ Trẻ Huỳnh Phương Trâm A1, sinh năm 2003.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Trang A, Trâm A1 là bà Ngô Thị Cẩm T. (có mặt)

Địa chỉ: 93AB Đường S, Phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

13/ Văn phòng Thừa phát lại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 789A đường T, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân Th. (có mặt)

Địa chỉ: 16 -18 (số cũ 256) đường T1, Phường 9, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

14/ Ông Nguyễn Khắc T, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: D19 khu di dân Ph (số mới 17 ngõ 175 đường H) phường Ph, quận B, Thành phố Hà Nội.

- *Người kháng cáo:* Bà Lưu Thị Kim C, ông Huỳnh Văn Tr1, bà Huỳnh Thị Cẩm L, ông Bùi Quốc Tr, bà Hà Thị Ng, ông Lưu Văn H, bà Lưu Hà Hải Y, ông Huỳnh Văn G, bà Ngô Thị Cẩm T, bà Bùi Thị Khánh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L) trình bày:

Nguồn gốc 03 căn nhà 93A, 93B và 93C Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Nguyễn Văn H1 (sinh năm 1915 – chết năm 2000, không để lại di chúc) và cụ Hồ Thị V1 (sinh năm 1921 – chết 2005, không

để lại di chúc). Theo “Bảng khoán điền thổ” số 2233 lập ngày 09/7/1955; Chứng nhận “Phòng chống khế” ngày 24/2/1955; “Trích sao điền thổ” số 1640/VAAK-KT ngày 13/9/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Cụ H1 và cụ V1 có một người con gái duy nhất là bà Đoàn Kim L tức Nguyễn Kim L, sinh năm 1947 (hiện nay đang ở Mỹ).

Năm 1982, cả gia đình Cụ H1 xuất cảnh sang Mỹ và nhờ bà Lưu Thị Kim C trông coi 03 căn nhà 93A, 93B và 93C Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo “Giấy phép ủy quyền nhà” số 2182/GF-7 ngày 16/10/1981. Trong quá trình trông coi nhà bà C đã tìm cách liên hệ với cụ H1, cụ V1 ở nước ngoài để lấy giấy tờ liên quan đến 03 căn nhà 93A, 93B và 93C Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và bán 03 căn nhà trên nhưng bà C không phải là chủ sở hữu nên việc bán nhà không thành.

Tháng 5/1998, bà C xin cụ H1, cụ V1 căn nhà 93C Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ H1 đồng ý cho căn nhà 93C và yêu cầu bà C trả lại giấy tờ 02 căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho con gái bà là Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L).

Sau khi cụ H1 và cụ V1 chết, bà L yêu cầu bà C trả lại giấy tờ 02 căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bà C không trả. Năm 2010, bà L đã cùng bà C lập văn bản hứa tặng cho bà C căn nhà 93B, với điều kiện sau khi lập vi bằng bà C phải dọn, chuyển toàn bộ đồ đạc của gia đình và trả lại căn nhà 93A cho bà L theo hiện trạng. Trong trường hợp bà C vi phạm cam kết thì bà C phải trả lại bà L 02 căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Cam kết giữa hai bên do Thừa phát lại Quận 8 lập ngày 27/9/2010 và bà L đã ủy quyền cho bà Phan Thị Mai L1 toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê hoặc tặng cho một trong hai căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi lập vi bằng, bà L1 thực hiện thủ tục đo vẽ để thực hiện giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 93A Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà C tìm cách khóa trái cửa, cản trở, không trả lại nhà như cam kết với bà L trong vi bằng. Do đó, bà L1 đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường B2, Quận 1 giải quyết việc tranh chấp giữa các bên. Ngày 05/5/2011 Ủy ban nhân dân phường B2 mời các bên đến hòa giải, bà C đồng ý cho bà L1 tiến hành đo vẽ. Ngày 30/5/2011, Ủy ban nhân dân phường B2 mời các bên hòa giải lần 2 nhưng bà C không đến và có con trai bà C thông báo là bà C không thực hiện như biên bản hòa giải ngày 05/5/2011 của Ủy ban nhân dân phường B2, Quận 1.

Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu bà C trả lại cho bà L 02 căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 lập ngày 27/9/2010. Bà L không đồng ý tặng cho bà C căn nhà 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh vì bà C đã không thực hiện đúng cam kết trả lại căn nhà 93A Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L như hai bên đã thỏa thuận trong vi bằng. Ngày

09/6/2016, bà L đã lập văn bản tuyên bố hủy bỏ nội dung ý kiến trong vi bằng lập ngày 27/9/2010.

Trong quá trình bà C và gia đình quản lý, sử dụng căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1981 cho đến nay, bà C và gia đình không ai xây dựng, sửa chữa hoặc tôn tạo thêm diện tích sử dụng đất khác với hiện trạng lúc nhận nhà từ Cụ H1 và cụ V1. Hiện nay hai căn nhà đã xuống cấp trầm trọng.

Bà L đồng ý hỗ trợ bà C số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) công sức giữ gìn hai căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L yêu cầu thi hành trong hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Lưu Thị Kim C trình bày:

Gia đình cụ Nguyễn Văn H1 và cụ Hồ Thị V1 đã bán nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình bà C, và làm giấy ủy quyền toàn quyền quản lý và quyết định về căn nhà 93A và 93B cho gia đình bà C. Nhưng theo chính sách của nhà nước lúc bấy giờ, người xuất cảnh không được phép bán nhà, bắt buộc phải giao lại nhà cho Nhà nước quản lý hoặc ủy quyền cho người khác quản lý nên bà C buộc phải chấp nhận giải pháp làm ủy quyền quản lý nhà.

Cụ H1 và cụ V1 đã chuyển giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho gia đình bà C, trước khi hai bên làm thủ tục ủy quyền. Việc ủy quyền đã được cơ quan chức năng Quận 1 công nhận và cho phép gia đình bà C được chiếm hữu sử dụng căn nhà 93A và 93B một cách hợp pháp, công khai và ngay tình hơn 30 năm qua. Trong hơn 30 năm từ đó đến nay, gia đình bà C đã đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ căn nhà này, đã làm đủ mọi nghĩa vụ về thuế đối với nhà nước.

Bà C khẳng định, nếu không có các giấy tờ nhà đất được chuyển giao từ trước khi đi xuất cảnh, thì không thể có giấy ủy quyền số 2182/GP-7 ngày 16/10/1981. Để thuận tiện cho việc hoàn tất thủ tục sở hữu nhà sau này, cụ H1 và cụ V1 còn giao cả giấy tờ cá nhân của cả gia đình mình.

Trong thời gian trước khi cụ H1, cụ V1 mất, bà C khẳng định việc gia đình bà đã thường xuyên gửi thư cho cụ H1, cụ V1 để hoàn tất giấy tờ mua bán nhà. Thư của gia đình bà C hoàn toàn không có nội dung đòi trả các giấy tờ của hai căn nhà như đơn khởi kiện đã nêu.

Vào thời gian lập ủy quyền trên cụ H1, cụ V1 còn có một người anh ruột thứ tư là ông Nguyễn Văn T, người chị ruột thứ năm là bà Nguyễn Thị Đ. Cả ông T và bà Đ đều ở gần cụ V1, cụ H1 (đi xuất cảnh sau cụ H1, cụ V1 02 năm). Như vậy, nếu không có việc mua bán giữa cụ V1, cụ H1 và gia đình bà C thì sẽ không có sự chuyển giao toàn bộ giấy tờ và ủy quyền cho bà C – một người không có quan hệ thân thích trong khi đó cụ H1, cụ V1 còn những anh chị em khác.

Mặc dù trong bằng khoán có ghi nhận phần đất của cả 03 căn nhà nhưng có hai giấy tờ sở hữu riêng biệt. Một căn nhà 93A - 93B, và một căn nhà 93C mà chủ

sở hữu căn nhà 93C là ông Nguyễn Văn T – anh ruột thứ tư của cụ H1. Sau khi ông T mất năm 1988, căn nhà này thuộc quyền sở hữu của Nhà nước, sau đó Nhà nước đã cho gia đình bà C thuê. Năm 2009, Nhà nước đã bán hóa giá nhà 93C cho gia đình bà C.

Bà L không phải là con gái duy nhất của cụ Nguyễn Văn H1 và cụ Hồ Thị V1. Cụ H1 còn có một người con gái riêng tên là Claic Melie Van R, sinh năm 1941 tại Việt Nam, đi du học năm 1967 rồi định cư tại Bỉ, không rõ địa chỉ.

Ngoài ra, liên quan đến việc mua bán căn nhà này còn có ông Huỳnh Cẩm L, sinh năm 1956 là người cùng góp tiền để mua hai căn nhà này. Hiện ông L đang ở Mỹ.

Về việc ký lập vi bằng năm 2010, vào thời điểm lập vi bằng vợ chồng bà C đã già yếu và bệnh tật hoàn toàn không hiểu biết gì về pháp luật, hoàn toàn tin tưởng vào nguyên đơn là lập vi bằng để chứng thực việc gia đình bà C đưa cho nguyên đơn toàn bộ giấy tờ của hai căn nhà để nguyên đơn giúp gia đình bà C hoàn tất thủ tục giấy tờ, hợp thức hóa chủ quyền, thông qua việc khai nhận thừa kế với điều kiện bà C chia lại cho một phần di sản.

Vì vậy bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà C xin rút yêu cầu phản tố đề ngày 29/12/2014.

Trong quá trình quản lý, sử dụng hai căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bà C và những người trong gia đình không ai xây dựng, sửa chữa hoặc tôn tạo thêm diện tích sử dụng đất khác với hiện trạng lúc nhận nhà từ cụ H1 và cụ V1. Căn nhà hiện đã xuống cấp trầm trọng có thể sập bất cứ lúc nào. Hiện chỉ còn gia đình con bà C là ông Huỳnh Văn Tr1, bà Ngô Thị Cẩm T cùng hai con là Huỳnh Phương Trâm A1, sinh 2003 và Huỳnh Phương Trang A, sinh năm 2005 đang ở tại hai căn nhà này. Số những người còn lại có tên trong hộ khẩu nhưng không còn ở đây. Bà C không có yêu cầu Tòa án xem xét công sức hoặc chi phí xây dựng, sửa chữa hai căn nhà trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Cẩm L, bà Bùi Thị Khánh V, ông Bùi Quốc Tr, bà Hà Thị Ng, ông Lưu Văn H, bà Lưu Hà Hải Y, ông Huỳnh Văn G, ông Huỳnh Văn Tr1 và bà Ngô Thị Cẩm T trình bày:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên hoàn toàn nhất trí với ý kiến trình bày và đề nghị của bị đơn. Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai đặt ra yêu cầu Tòa án giải quyết về công sức, chi phí sửa chữa nhà số 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bất cứ yêu cầu độc lập nào khác.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Thừa phát lại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Bà Đoàn Kim L và bà Lưu Thị Kim C lập vi bằng ngày 27/10/2010 tại Thừa phát lại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, vi bằng số 79/VB-TPL. Nội dung của vi bằng như sau: Bà Đoàn Kim L là người thừa kế duy nhất của cha mẹ bà L, tài sản thừa kế là căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí

Minh. Trước khi cha mẹ bà L mất có làm giấy tờ cho bà C ở nhờ và trông coi căn nhà trên, có sự xác nhận của chính quyền địa phương về việc này. Do bà C có công trông coi căn nhà nên bà L tự nguyện cho bà C một phần căn nhà có bề ngang là 4m (suốt từ mặt tiền đến hậu căn nhà). Hai bên sẽ cùng xây bức tường ngăn thành hai căn nhà, chi phí xây dựng do hai bên cùng chịu, phần diện tích còn lại của căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà Đoàn Kim L. Sau đó bà L và bà C sẽ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chủ quyền nhà cho mỗi bên như cách đã phân chia.

Thừa Phát Lại đã lập vi bằng theo ý chí của hai bên “ghi nhận ý kiến phục vụ cho việc tặng cho di sản” một cách trung thực, khách quan. Khi ký kết vi bằng hai bên cùng đồng ý ký tên và điểm chỉ vào vi bằng. Vi bằng này đã được đăng ký tại Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh, một bản lưu tại Văn phòng thừa phát lại Quận 8, một bản giao cho bà L, một bản sao y giao cho bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc T trình bày:

Ngày 27/7/2011, ông đã ký hợp đồng công chứng mua một phần căn nhà số 93A và 93B Đường S, phường B2 Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L) do bà Phan Thị Mai L1 là đại diện theo ủy quyền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa, hợp đồng công chứng số 00005035, quyền số 06/2011/TP/VPCC-SCC/HĐGD. Ông mua một phần căn nhà trên là hợp pháp, nhưng trong quá trình tiến hành hợp pháp hóa chủ quyền nhà thì bà Phan Thị Mai L1 thông báo cho ông biết bà Lưu Thị Kim C (là người trông coi nhà cho bà Đoàn Kim L) đã đơn phương không thực hiện cam kết đã thỏa thuận được xác lập vi bằng, do vậy chưa thể tiến hành việc hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật nên bà L sẽ khởi kiện bà C.

Việc mua bán nhà nêu trên bằng tiền riêng của ông (có văn bản thỏa thuận tài sản riêng mà ông đã nộp cho Tòa). Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, nếu sau này có phát sinh vấn đề gì giữa ông và bên bán mà không giải quyết được thì ông sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác. Vì lý do bận công tác nên ông đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1567/2017/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 200, khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 255, Điều 258, Điều 245, Điều 256, khoản 1 Điều 675; khoản 1 Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 187 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 23, điểm e khoản 7 Điều 36 Nghị quyết 1037/NQ-UBTVQH ngày 27/7/2006 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam ở nước ngoài tham gia; Căn cứ khoản 2 Điều 24, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L).

1. Buộc bà Lưu Thị Kim C và tất cả những người đang ở tại hai căn nhà số 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Bà Huỳnh Thị Cẩm L, bà Bùi Thị Khánh V, ông Bùi Quốc Tr, bà Hà Thị Ng, ông Lưu Văn H, bà Lưu Hà Hải Y, ông Huỳnh Văn G, ông Huỳnh Văn Tr1, bà Ngô Thị Cẩm T, trẻ Bùi Ngọc Bảo Tr2, trẻ Huỳnh Phương Trang A, trẻ Huỳnh Phương Trâm A1 có trách nhiệm giao trả cho bà Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L) hai căn nhà số 93A và 93B đường Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc bà Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L) trả tiền công sức gìn giữ nhà 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho bà Lưu Thị Kim C.

3. Thời hạn thi hành án: Các bên thực hiện việc giao nhận nhà và giao nhận tiền trong hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 04/12/2017, ông Huỳnh Văn Tr1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/12/2017, bà Lưu Thị Kim C, bà Huỳnh Thị Cẩm L, ông Bùi Quốc Tr, bà Hà Thị Ng, ông Lưu Văn H, bà Lưu Hà Hải Y, ông Huỳnh Văn G, bà Ngô Thị Cẩm T, bà Bùi Thị Khánh V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sửa án theo hướng cho bà Lưu Thị Kim C được ở căn nhà số 93B Đường S theo như thỏa thuận vi bằng lập ngày 27/9/2010.

Người đại bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Khánh V, bà Hà Thị Ng, ông Lưu Văn H, bà Lưu Hà Hải Y có kháng

cáo, được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Phía bị đơn cho rằng những người này có hộ khẩu thường trú nhưng không còn cư trú tại địa chỉ số 93AB Đường S. Tuy nhiên, các đương sự có tên nêu trên không cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm địa chỉ cư trú mới, đây là trách nhiệm của các đương sự. Bà V, bà Ng, ông H, bà Y đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, lẽ ra Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của các ông bà theo quy định tại khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do các ông bà có cùng địa chỉ cư trú với bị đơn và có cùng nội dung kháng cáo với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà có tên nêu trên. Việc xét xử vắng mặt các ông bà không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và vẫn đảm bảo quyền lợi của các ông bà.

Về yêu cầu đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án để giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn bà Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L) khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lưu Thị Kim C trả lại tài sản là hai căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn không đồng ý với lý do 02 căn nhà trên bà đã mua lại của cha mẹ bà L là cụ Nguyễn Văn H1 và cụ Hồ Thị V1 trước khi 02 cụ đi xuất cảnh. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy:

Căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc cụ Nguyễn Văn H1 mua của cụ Trần Văn T, hợp đồng mua bán ngày 24/2/1955, có xác nhận của Phòng Chương khế Sài Gòn. Sau đó, cụ Nguyễn Văn H1 và vợ là cụ Hồ Thị V1 được cấp “Bằng khoán điền thổ” số 233, quyền 10, ngày 09/7/1955; kèm theo là Tờ lược giải số 1 do chế độ cũ cấp.

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc 02 căn nhà 93A và 93B Đường S là của cụ Nguyễn Văn H1 và cụ Hồ Thị V1 như đã nêu trên. Đồng thời, các bên cũng thừa nhận tính xác thực của “Giấy phép ủy quyền nhà” số 2482/GP-7 do Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/10/1981, Vi bằng lập ngày 27/9/2010 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 giữa bà Lưu Thị Kim C và bà Đoàn Thị Liễu.

Nội dung “Giấy phép ủy quyền nhà” số 2482/GP-7 ngày 16/10/1981 do Sở quản lý nhà đất và công trình công cộng Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho cụ H1 và cụ V1 nêu rõ chấp thuận việc Cụ H1, cụ V1 ủy quyền cho bà Lưu Thị Kim C được quyền cư ngụ tại căn nhà 93A và 93B Đường S, không được phép bán, sang,

nhượng và phải chấp hành luật pháp liên quan. Bà C quản lý và cư ngụ tại nhà 93A và 93B Đường S xuất phát từ giấy ủy quyền nêu trên.

Sau khi cụ H1 và cụ V1 chết, con gái của 02 cụ là bà Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L) yêu cầu bà C trả lại 02 căn nhà nêu trên. Quá trình giải quyết yêu cầu đòi nhà, năm 2010 bà L lập văn bản hứa tặng cho bà C căn nhà 93B Đường S với điều kiện bà C phải dọn đồ ra khỏi nhà và trả lại căn nhà số 93A Đường S cho bà L sau khi lập vi bằng, trường hợp bà C không thực hiện cam kết thì bà L rút lại yêu cầu cho căn nhà 93B Đường S. Cam kết trên được lập vi bằng ngày 27/9/2010 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận 8. Tại vi bằng này, bà C cũng thừa nhận nguồn gốc 02 căn nhà là của Cụ H1 và cụ V1 và đồng ý thực hiện nội dung cam kết bà L đưa ra.

Từ chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định 02 căn nhà 93A và 93B Đường S là của cụ H1 và cụ V1 cho bà C cư ngụ. Nay 02 cụ đã chết, người thừa kế duy nhất của 02 cụ là bà Đoàn Kim L yêu cầu bà C trả lại 02 căn nhà nêu trên là có căn cứ. Quá trình xét xử sơ thẩm, bà L tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn chi phí di dời là 300.000.000 đồng.

Bà Lưu Thị Kim C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bà C kháng cáo cho rằng căn nhà trên bà đã mua của cụ H1 và cụ V1 trước khi đi xuất cảnh nhưng không có chứng cứ chứng minh việc có lập hợp đồng mua bán, giá trị mua bán và việc thanh toán giữa bà C với cụ H1, cụ V1.

Ngoài ra, các đương sự còn kháng cáo cho rằng tư cách khởi kiện của bà Đoàn Kim L là không đúng vì không có căn cứ xác định bà Đoàn Kim L và Nguyễn Kim L là cùng một người và là con duy nhất của cụ H1, cụ V1. Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ chứng minh bà Đoàn Kim L và Nguyễn Kim L là cùng một người và là con duy nhất của cụ H1, cụ V1. Phía bị đơn khai nại cụ H1 còn có 01 người con riêng tên Claic Melie Van R nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Căn cứ vào các Tờ khai gia đình ngày 26/6/1971 và 05/8/1971 của gia đình cụ H1 thì cụ H1 và cụ V1 chỉ có 01 người con là Nguyễn Kim L, tất cả cùng sinh sống tại nhà số 93A-B Đường S.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả lại nhà đất cho nguyên đơn và ghi nhận nguyên đơn hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng là có cơ sở, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong phần nhận định Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc nguyên đơn yêu cầu hủy vi bằng lập ngày 27/9/2010 là có cơ sở là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Bởi lẽ, việc lập vi bằng chỉ mang ý nghĩa ghi nhận lại sự kiện đã diễn ra, không có tính chất pháp lý thay thế văn bản công chứng chứng thực, không làm phát sinh quyền sở hữu của các bên đương sự và Tòa án chỉ sử dụng vi bằng là chứng cứ trong việc giải quyết vụ án.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lưu Thị Kim C, ông Huỳnh Văn Tr1, bà Huỳnh Thị Cẩm L, ông Bùi Quốc Tr, bà Hà Thị Ng, ông Lưu Văn H, bà Lưu Hà Hải Y, ông Huỳnh Văn G, bà Ngô Thị Cẩm T, bà Bùi Thị Khánh V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1567/2017/DS-ST ngày 27/11/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 255, 258, 245, 256, khoản 1 Điều 675, khoản 1 Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 187 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 23, điểm e khoản 7 Điều 36 Nghị quyết 1037/NQ-UBTVQH ngày 27/7/2006 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam ở nước ngoài tham gia; khoản 2 Điều 24, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L).

Buộc bà Lưu Thị Kim C và tất cả những người đang ở tại hai căn nhà số 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Bà Huỳnh Thị Cẩm L, bà Bùi Thị Khánh V, ông Bùi Quốc Tr, bà Hà Thị Ng, ông Lưu Văn H, bà Lưu Hà Hải Y, ông Huỳnh Văn G, ông Huỳnh Văn Tr1, bà Ngô Thị Cẩm T, trẻ Bùi Ngọc Bảo Tr2, trẻ Huỳnh Phương Trang A, trẻ Huỳnh Phương Trâm A1 có trách nhiệm giao trả cho bà Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L) hai căn nhà 93A và 93B Đường S, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bà Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L) trả tiền công sức giữ gìn nhà 300.000.000 đồng cho bà Lưu Thị Kim C.

Thời hạn thi hành án: các bên thực hiện giao nhận nhà và giao nhận tiền trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lưu Thị Kim C phải chịu 200.000 đồng. Hoàn lại 200.000 đồng tạm ứng án phí cho nguyên đơn Đoàn Kim L (Nguyễn Kim L) theo biên lai thu số AG/2010/01000 ngày 06/3/2012 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lưu Thị Kim C, ông Huỳnh Văn Tr1, bà Huỳnh Thị Cẩm L, ông Bùi Quốc Tr, bà Hà Thị Ng, ông Lưu Văn H, bà Lưu Hà Hải Y, ông Huỳnh Văn G, bà Ngô Thị Cẩm T, bà Bùi Thị Khánh V, mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ cho mỗi người 300.000 đồng các ông bà đã nộp theo các biên lai thu số 0048361 (ông Trang), 0048367 (bà Vân), 0048362 (bà Yén), 0048358 (bà C), 0048366 (ông Gấm), 0048359 (Bà Ngọc), 0048365 (ông Hiệp), 0048364 (bà Tiên), 0048363 (ông Trần), 0048360 (bà Lan) cùng ngày 12/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Các ông bà đã thực hiện xong.

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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- ND (1);
- BĐ (1);
- NLQ (14);
- Lưu VP (3), HS (2). (26b).NTMD.

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

Trần Thị Thu Thủy