

**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: 28/2023/DS-PT

Ngày: 05/01/2023

V/v Tranh chấp về đòi nhà cho ở
nhờ; tranh chấp về quyền sở hữu
nhà ở và quyền sử dụng đất ở

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 Lê Thị Quỳnh Anh

Các Thẩm phán: Bà Doãn Thị Kim Thúy

Ông Bùi Liên Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Hoa Thiên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 03 và 05/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 180/DS-PT ngày 22/6/2022 về việc “Tranh chấp về đòi nhà cho ở nhờ; tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 163/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6544/2022/QĐPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông H, sinh năm 1953; địa chỉ: 181B/12T7 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: 125/56-58 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông C, sinh năm 1972; địa chỉ: 320 đường T, Phường 4, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 016178 do Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ chứng nhận ngày 20/5/2022).

Bị đơn:

1. Ông L, sinh năm 1953; (chết năm 2020)

2. Bà D, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: 181B/42 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà D: Ông P, sinh năm 1978; địa chỉ: 181B/42 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 0000777 do Văn phòng Công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 19/01/2015). (có mặt)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L:

Bà D, sinh năm 1954; (có mặt)

Ông P, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: 181B/42 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Bà N, sinh năm 1985; địa chỉ: 16 đường L, Phường 8, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà D1, sinh năm 1961; địa chỉ: 181B/12T7 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Ông C, sinh năm 1972; địa chỉ: 320 đường T, Phường 4, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 016178 do Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngũ chứng nhận ngày 20/5/2022). (có mặt)

2. Ông P, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: 181B/42 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

3. Bà N, sinh năm 1985; địa chỉ: 16 đường L, Phường 8, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người làm chứng: Bà T, sinh năm 1949; địa chỉ: 2022 W St, S, CA, USA.

Người kháng cáo: Bà D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 163/2022/DS-ST ngày 21/4/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong đơn khởi kiện ngày 10/11/2013 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/12/2014, nguyên đơn ông H và người đại diện theo ủy quyền là ông C trình bày:

Năm 1985, ông H có mua của ông S căn nhà và đất tại địa chỉ 181B/12T7 đường A, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép mua bán – chuyển dịch nhà cửa số 181/GP-UB do Ủy ban nhân dân Quận T chứng nhận.

Ngày 24/02/1992, ông H hoán đổi đất cho Hợp tác xã (viết tắt HTX) QT do ông D2 (là anh ruột của ông L) làm chủ nhiệm HTX QT, cụ thể N sau: Ông H giao nhà đất số 181B/12T7 đường A, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận T cho HTX QT, đồng thời HTX QT giao lại cho ông H thửa đất hình thang có diện tích khoảng 160m². Thửa đất hình thang vẫn lấy địa chỉ 181B/12T7 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Khu đất của HTX QT lấy địa chỉ

152A đường N, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, ông H bù lại cho HTX QT 04 lượng vàng 24K.

Năm 1992, HTX QT xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất, Đoàn đo đạc bản đồ - Ban quản lý ruộng đất thành phố đo vẽ bản đồ hiện trạng vị trí số 7627/ĐĐBĐ/QLRĐ. Sau đó, Ban quản lý ruộng đất phê duyệt và cấp Quyết định công nhận Quyền sử dụng đất số 195/QĐ-ĐĐ ngày 03/3/1993 cho HTX QT và lấy địa chỉ là 152A N, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 2.565m², trong đó bao gồm: diện tích đất của HTX QT; diện tích nhà đất của căn nhà số 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của ông H và thửa đất hình thang mà HTX QT hoán đổi cho ông H. Sau khi có Quyết định công nhận Quyền sử dụng đất, HTX QT đã giao lại cho ông H thửa đất hình thang và ông H lấy địa chỉ là 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn nhà 181B/12T7)

Năm 1993, ông H đã tiến hành xây dựng, sửa chữa lại, thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp thuế cho nhà nước và đã đăng ký hộ khẩu thường trú tại đây. Thời gian này, HTX QT làm ăn thua lỗ, toàn bộ khu đất của HTX QT bị kê biên phát mãi để thi hành án. Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh đã đo vẽ lại khu đất của HTX QT, trong đó có thửa đất hình thang của ông H đã hoán đổi với HTX QT, vì thế ông H đã không đồng ý và yêu cầu Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ lại với lý do trong phần đất mà Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh kê biên bao gồm cả diện tích của thửa đất hình thang mà HTX QT đã hoán đổi cho ông H. Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh đã đồng ý đo vẽ lại và trừ đi phần diện tích của thửa đất hình thang có địa chỉ số 181B/12T7 của ông H.

Năm 1997, ông H cho gia đình ông L mượn một phần căn nhà 181B/12T7 để ở. Ngày 17/6/1999, ông H và ông L có lập và ký vào “Tờ tương thuận” với nội dung ông H cho gia đình ông L (gồm 04 người) ở nhờ trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 01/6/1999 đến ngày 01/6/2002 và không nhận tiền thuê nhà. Đến ngày 01/12/2003, ông H cùng vợ chồng ông L và bà D, ông H cùng vợ chồng ông Sơn và bà C tiếp tục lập “Tờ tương thuận” với nội dung để cho hai gia đình ở nhờ căn nhà trên trong thời hạn 02 năm kể từ ngày 01/12/2003 đến ngày 01/12/2005. Các “Tờ tương thuận” đều được Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận chữ ký.

Hết thời gian cho ở nhờ, ông H có gặp trực tiếp gia đình ông L, gia đình bà C đang ở nhờ để thông báo về việc chuẩn bị lấy lại nhà để hợp thức hóa nhà đất, chuẩn bị xây dựng công trình thì ông L và bà N1 (mẹ ông L) đều không có ý kiến hay thắc mắc gì.

Đến năm 2010, ông L chủ động đặt vấn đề xin ông H Nợ lại phần nhà mà ông L ở nhờ Nng ông H không đồng ý. Ông H đã tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại địa chỉ số 181B/12T7, đã tiến hành hướng dẫn ranh thực tế cho đơn vị đo vẽ nhà đất, lập “Giấy xác nhận thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất”, “Biên bản xác nhận ranh giới thửa đất” lập năm 2001,

“Bản kê khai nhà đất” do Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/8/2003 và Bản kê khai công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 28/3/2006. Gia đình ông L biết rõ quá trình xin cấp giấy chủ quyền của ông H Nng không có bất kỳ ý kiến gì. Trước khi hoàn tất hồ sơ xin hợp thức hóa nhà đất để nộp về Ủy ban nhân dân Quận T thì ông L gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban Phường 2, Quận T cản trở việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của ông H.

Ngày 25/12/2012, ông H nộp đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật và được Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T tổ chức phiên hòa giải Nng không thành vào ngày 25/01/2013. Ông H đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông L và gia đình bà C trả lại nhà Nng chỉ có bà C đồng ý trả lại nhà, còn ông L thì không đồng ý. Ngày 24/02/2014, ông H tiếp tục gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu gia đình ông L trả lại một phần nhà đất đã ở nhờ Nng gia đình ông L vẫn không thực hiện.

Nay ông H yêu cầu vợ và các con của ông L gồm: bà D, ông P và bà N phải trả phần nhà ở, đất ở đã mượn để ở nhờ của ông H tọa lạc tại địa chỉ 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, không được cản trở ông H thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông L, bà D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L trình bày:

Căn nhà số 181B/11B đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn nhà 181B/11B) là của ông N1 (sinh năm 1921) bán cho mẹ của ông L là bà N2 (sinh năm 1919) bằng giấy mua bán tay vào năm 1989 có ông T1, sinh năm 1938, ngụ Phường 14, quận P ký tên làm chứng. Căn nhà số 181B/42 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn nhà 181B/42) là của bà H (sinh năm 1946) bán cho cho vợ chồng ông L và bà D bằng văn tự mua bán ngày 13/3/1990 có ra Ủy ban nhân dân Phường 2 ký sổ và được ông Chủ tịch D ký xác nhận.

Hai căn nhà 181B/11B và 181B/42 có vị trí cách xa căn nhà ông H đã mua của ông Sáu vào năm 1985 tại địa chỉ 181B/12T7, xung quanh còn ao, mương, vũng trồng cây măng cầu và rau muống. Gia đình ông L đã rào lại chưa ở vì chưa có điều kiện bồi đắp, sửa chữa nhà. Đến năm 1994, gia đình ông L về sửa chữa, bồi đắp đỡ để cho bà N1 ở. Đến năm 1997, ông L tiếp tục sửa chữa và về sinh sống ổn định, sau đó tự sửa chữa nhiều lần. Năm 2009, bà N1 mất. Năm 2010, ông L lập thủ tục đề nghị Phòng Tài nguyên và môi trường Quận T đo vẽ hiện trạng căn nhà số 181B/11B và căn nhà số 181B/42. Ông L nộp tất cả giấy tờ cho Ủy ban nhân dân Quận T để chờ xem xét, duyệt và cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Thời điểm này, ông L phát hiện ông H yêu cầu Công ty MP lập bản vẽ hai căn nhà 181B/11B và 181B/42 với diện tích là 149,5m², Nng áp số nhà là 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ông H dùng giấy tờ, hộ khẩu thường trú căn nhà đã mua hợp lệ của ông Sáu năm 1984 Nng thực tế không còn để áp số nhà 181B/12T7 vào hai căn nhà 181B/11B và 181B/42 của ông L và bà N1, thực hiện việc đo vẽ và dùng những giấy tờ không đúng này đi thừa kiện, nhằm chiếm đoạt tài sản hợp pháp mà ông L, bà N1 đã mua, tự bồi đắp và ở ổn định từ năm 1994, 1997 cho đến nay, gây khó khăn về tinh thần và vật chất cho gia đình ông L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà D và các con là P và N không đồng ý trả nhà cho ông H.

Ngoài ra, ông L có đơn yêu cầu phản tố N sau: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất đối với 02 căn nhà tại địa chỉ 181B/11B và 181B/42 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà D1 thống nhất N trình bày của ông H; Ông P và bà N thống nhất N trình bày của bà D.

4. Tại văn bản trình bày được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 10/12/2015, người làm chứng là bà T trình bày:

Bà là vợ của ông D2 – Chủ nhiệm HTX QT. Nguyên 02 căn nhà liền kề 181B/11B và 181B/42 là của HTX QT lần lượt mua của ông Nam căn nhà và đất số 181B/11B (nhờ mẹ ông D2 là bà N1 đứng tên thay) vào năm 1989 và mua của bà H1 căn nhà số 181B/42 (nhờ em ông D2 là ông L đứng tên thay) vào năm 1990. Đến năm 1992, HTX QT đổi 02 căn nhà 181B/11B và 181B/42 để lấy căn nhà 181B/12T7 của ông H, hai bên có lập “Giấy thỏa thuận về việc hoán đổi đất vị trí ở” ngày 24/02/1992; đồng thời ông H có bù 04 lượng vàng 24K. Cũng trong năm 1992, HTX QT nộp hồ sơ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khu đất và được Ban quản lý ruộng đất phê duyệt và cấp Quyết định công nhận Quyền sử dụng đất số 195/QĐ-ĐĐ ngày 03/3/1993 cho HTX QT có diện tích 2.565m² và lấy địa chỉ là 152A N, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi được cấp Quyết định công nhận quyền sử dụng đất, HTX QT đã bàn giao phần đất đã hoán đổi cho ông H và ông H vẫn lấy địa chỉ theo căn nhà đã mua ban đầu là 181B/12T7 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T xác định căn nhà 181B/12T7 theo vị trí đã hoán đổi cho ông H là tài sản hợp pháp của ông H nên vợ chồng bà và gia đình ông L không có quyền gì liên quan đến tài sản này.

5. Tại bản án sơ thẩm đã tuyên:

5.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5.1.1 Bà D, ông P và bà N phải trả nhà ở và đất ở tại địa chỉ 181/12T7 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính, Phường 2, Quận T cho ông H và bà D1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên

và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25/02/2022 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5.1.2. Ông H và bà D1 liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở và đất ở tại địa chỉ 181B/12T7 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T theo quy định của pháp luật N Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25/02/2022.

5.2 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà D, ông P, bà N) về việc công nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu hợp pháp đối với nhà ở tại địa chỉ 182B/42 đường Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25/02/2022.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/5/2022 Tòa án nhân dân Quận T nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà D kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng thay đổi nội dung là yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là triệu tập thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là bà C1.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết phúc thẩm, ngày 30/9/2022, ông P nộp Hồ sơ thẩm định giá tài sản đang tranh chấp và có đơn trình bày ý kiến N sau: trong trường hợp cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm thì yêu cầu ông H có nghĩa vụ trả lại cho gia đình ông L trị giá tài sản xây dựng trên đất số tiền là 971.927.000 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý với lý do kháng cáo của bị đơn. Trường hợp, bị đơn đồng ý giao trả nhà thì nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng. Nếu bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo thì nguyên đơn không hỗ trợ số tiền trên và đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

7. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư Nguyễn Hồng Lâm trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để Tòa cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung vì bản án sơ thẩm có vi phạm về tố tụng, cụ thể là Tòa cấp

sơ thẩm không đưa bà C1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, luật sư không tranh luận về nội dung vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quan điểm của cấp sơ thẩm Nng sửa một phần bản án sơ thẩm về phần diện tích nhà đất mà bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn để phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà đương sự cung cấp tại cấp phúc thẩm.

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:

[1] Về hình thức: Bản án sơ thẩm số 163/2022/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được tuyên vào ngày 21/4/2022. Ngày 28/4/2022, Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của bị đơn với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận về thời hạn.

[2] Về sự vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét về yêu cầu của nguyên đơn: Ông H yêu cầu bà D, ông P và bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông H phần nhà ở, đất ở đã mượn của ông H tại địa chỉ 181B/12T7 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.1.1] Ngày 25/5/1985, ông H có mua nhà và đất của ông S tọa lạc tại số 181B/12T7 Âu Dương Lân, Phường 3, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép mua bán – chuyển dịch nhà cửa số 181/GP-UB do UBND Quận T chứng nhận. Ngày 24/02/1992, ông H hoán đổi đất cho HTX QT thể hiện tại “Giấy thỏa thuận về việc hoán đổi đất vị trí ở” có chữ ký ghi tên ông D2 (Chủ nhiệm HTX QT), cụ thể N sau: Ông H giao nhà đất số 181B/12T7 Âu Dương Lân, Phường 3 (nay là Phường 2), Quận T cho HTX QT, HTX QT giao lại cho ông H thửa đất hình thang có diện tích khoảng 160m². Thửa đất hình thang vẫn lấy địa chỉ 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Khu đất của HTX QT lấy địa chỉ 152A N, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1992, HTX QT xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất và được Đoàn đo đạc bản đồ - Ban quản lý ruộng đất thành phố thực hiện đo vẽ bản đồ hiện trạng vị trí số 7627/ĐĐBĐ/QLRĐ, Ban quản lý ruộng đất phê duyệt và cấp Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 195/QĐ-ĐĐ ngày 03/3/1993, lấy địa chỉ là 152A N, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 2.565 m². Trong đó bao gồm địa chỉ 152A N, Phường 2, Quận T, phần đất hoán đổi của ông H địa chỉ 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T và hai căn nhà ông D2 mua có địa chỉ 181B/11B và 181B/42 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc hoán đổi đất có bà T là vợ của ông D2 (chủ nhiệm HTX QT - anh ruột ông L) xác nhận.

[3.1.2] Theo sự thừa nhận bị đơn thì ông L và ông H có ký “Tờ tương thuận” vào các ngày 17/6/1999 và 01/12/2003 với nội dung thể hiện ông H (chủ sở hữu căn nhà số 181B/12T7) cho gia đình ông L (gồm 04 người) sử dụng một phần căn nhà của ông H để ở và không lấy tiền thuê nhà trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 01/6/1999 đến ngày 01/6/2002 và 02 năm kể từ ngày 01/12/2003 đến ngày 01/12/2005. Tuy nhiên, vợ con của ông L là bà D và ông P không thừa nhận ông L ký các “Tờ tương thuận” trên là để mượn nhà của ông H để ở mà cho rằng ký “Tờ tương thuận” ngày 17/6/1999 (lần 1) là để gia đình ông L xin đồng hồ điện, ký “Tờ tương thuận” ngày 01/12/2003 (lần 2) là để xin đồng hồ nước, sau đó ông P thay đổi lời khai rằng việc ông L ký lần 02 là do ông H nhờ vả và nể tình mối quan hệ giữa hai gia đình nên ông L mới ký Nng lại không nêu được lý do ông H yêu cầu ông L ký mượn nhà lần 02 với mục đích gì. Thực tế, tại Văn bản số 596/P.KD ngày 31/10/2022 của Công ty cấp nước Chợ Lớn cung cấp thông tin thì “Hợp đồng cung cấp nước” tại địa chỉ 181B/12T7 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông H là người ký kết hợp đồng; ông P cũng thừa nhận gia đình ông đang sử dụng nước theo hợp đồng ông H đã đăng ký. N vậy lời trình bày của ông P và bà D là có sự mâu thuẫn với thực tế, bởi lẽ ông P và bà D cho rằng 02 căn nhà liền kề số 181B/11B và 181B/42 là tài sản hợp pháp của gia đình ông L và đang tồn tại tại vị trí đã được thẩm định đo vẽ Nng lại không có sự phản đối khi ông H đăng ký hợp đồng cung cấp nước cũng N yêu cầu ông L ký “Tờ tương thuận” ở nhờ trên căn nhà số 181B/12T7 (có cùng vị trí với 02 căn nhà liền kề trên). Đồng thời, gia đình ông L cũng là người trực tiếp sử dụng nguồn nước được cấp cũng N nộp tiền nước hàng tháng với hóa đơn mang tên ông H xuyên suốt thời gian từ năm 2003 đến nay.

Nội dung 02 Tờ tương thuận nêu trên đã thể hiện rõ ông H là chủ sở hữu nhà số 181B/12T7, cho ông L và gia đình ở nhờ. Hợp đồng cung cấp nước do Nhà nước cung ứng cho người sử dụng tại địa chỉ trên vẫn do ông H đứng tên người sử dụng nước. Đây là chứng cứ quan trọng chứng minh tư cách chủ sở hữu của ông H đối với căn nhà nêu trên.

[3.1.3] Bị đơn cho rằng 02 căn nhà và đất liền kề 181B/11B và 181B/42 là do bà N2 và vợ chồng ông là L và D lần lượt mua theo các giấy tờ sau: 1. “Giấy tay mua bán nhà trên đất” ngày 20/3/1989 có nội dung thể hiện ông N1 (sinh năm 1921) bán cho bà N2 (sinh năm 1919) miếng đất hình xéo có diện tích khoảng 65m², trên đất có một căn nhà nóc lá, vách lá tại địa chỉ 181B/11B, việc

mua bán được ông T (sinh năm 1938) làm chứng và được ông T xác nhận lại vào ngày 20/12/2011 (có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường 4, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh); 2. “Văn tự mua bán” ngày 27/02/1990 và được Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/3/1990 có nội dung thể hiện bà H (sinh năm 1945) bán cho ông L (sinh năm 1953) và bà D (sinh năm 1954) 01 căn nhà trệt, vách lá, mái lá có diện tích sử dụng 41,18m²; bà H1 có xác nhận lại vào ngày 26/11/2010 (có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tuy nhiên, căn cứ vào Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 195/QĐ-ĐĐ ngày 03/3/1993 của Ban quản lý Ruộng Đất Thành phố Hồ Chí Minh và Bản đồ hiện trạng vị trí số 7527/ĐĐBĐ được Ban quản lý Ruộng Đất duyệt ngày 03/3/1993 thì phần diện tích đất 2.565m² được cấp cho HTX QT bao gồm cả 02 căn nhà và đất liền kề số 181B/11B và 181B/42. Điều này cũng phù hợp với lời trình bày của bà T tại văn bản được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 11/01/2016 với nội dung: xác nhận 02 căn nhà và đất số 181B/11B và số 181B/42 là của HTX QT mua và cho bà N2 (là mẹ của ông D2 và ông L) và vợ chồng ông L (em trai của ông D2), bà D đứng tên thay. Ông L và bà N1 là người mua nhà Nng không có ý kiến việc cấp Quyết định công nhận cho HTX QT. Từ khi hợp HTX QT giải thể đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo kê khai nhà đất công khai vào năm 1999 thì ông L, bà N1 cũng không đăng ký kê khai mặc dù ông L khai gia đình ông đã về sống tại đây từ năm 1994. Bên cạnh đó, suốt quá trình sinh sống tại đây, gia đình ông L không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước theo quy định mà ông H là người thực hiện đóng thuế cho Nhà nước đối với nhà đất tại địa chỉ 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa số 46 tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T).

Mặt khác, vào năm 2001, ông H có lập “Tờ xác định ranh đất thực tế” có bà LT, BT, NVĐ ký xác nhận giáp ranh. Tại thời điểm này, ông L và bà N1 đang thực tế sinh sống tại 02 căn nhà trên và cho rằng là tài sản của mình Nng không có ý kiến gì về việc ông H lập bản vẽ, ký giáp ranh.

[3.1.4] Theo bản vẽ được ký ngày 25/02/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thì diện tích đất đang tranh chấp có diện tích 149.5m², diện tích xây dựng là 255.3m² thuộc thửa số 46 tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T.

Tại biên bản hòa giải ngày 25/01/2013 của Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T, ông Trung - Tô trưởng dân phố trình bày: “HTX QT được sở hữu căn nhà 181B/42 và 181B/11B, còn việc sau này xảy ra sự việc gì ông không rõ”, điều này phù hợp với giấy tờ pháp lý của thửa đất 46, tờ bản đồ số 32 thuộc quyền sử dụng của HTX QT theo Quyết định công nhận QSDĐ số 195/QĐ-ĐĐ ngày 03/3/1993.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ ký ngày 02/3/2022 thì vị trí đất hình thang thuộc diện tích đất đã được cấp cho HTX QT thuộc thửa số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T phù hợp phần đất hình thang đã tách ra khi Phòng thi hành án Thành phố Hồ Chí

Minh giải quyết thủ tục thi hành án của HTX QT theo bản vẽ hiện trạng được Phòng quản lý đô thị Quận T thông qua ngày 20/12/2001 khi ông H khiếu nại việc thi hành án và cũng phù hợp với Biên bản xác định ranh đất thực tế năm 2001 về tiến hành khảo sát xác định ranh giới thửa đất ở thực địa, thực tại của ông H đang sử dụng đất tại địa chỉ số 181B/12T7 có diện tích là 149.5 m², có hình thang và có các ông bà LT, BT, NVĐ ký giáp ranh.

Ngày 12/01/2015, Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T xác nhận trong đơn xin xác nhận số nhà của ông H với nội dung: Tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T có số nhà là 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T.

Tại Văn bản số 1744/VPĐK-KTĐC ngày 30/7/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác định thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Phường 2, Quận T diện tích 149.5m², loại đất T, tên chủ sử dụng ông H, địa chỉ 181B/12T7 TQB.

Văn bản số 3200/UBND-ĐT ngày 14/12/2016 của Ủy ban nhân dân Quận T trả lời các nội dung liên quan đến nhà đất tại địa chỉ 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T có nội dung N sau: “...*Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa đất 46, tờ bản đồ số 32, bản đồ địa chính Phường 2, Quận T, vào năm 1999 ông H có kê khai đăng ký nhà đất năm 1999 với địa chỉ là 181B/12T7 Âu Dương Lân nói dài. Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, bản đồ địa chính Phường 2, Quận T chưa được cấp số nhà theo đúng các quy định về cấp số nhà trước đây và quy định hiện hành. Các địa chỉ 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, 181B/42 Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T và 181B/11B Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cấp cho cá nhân tổ chức nào. Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T mà các bên đang tranh chấp tồn tại ba số nhà là 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, 181B/42 Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T và 181B/11B Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Tại Văn bản số 137/UBND ngày 12/6/2018 của Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T lại cho rằng tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T có hai số nhà 181B/42 Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T và 181B/11B Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T, còn số 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông H tự ý gắn lên số nhà 181B/11B Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung Văn bản này mâu thuẫn với Văn bản số 1744/VPĐK-KTĐC ngày 30/7/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, Văn bản số 3200/UBND-ĐT ngày 14/12/2016 của UBND Quận T và “Đơn xin xác nhận số nhà” của Huệ ngày 16/01/2015 được Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T xác nhận căn nhà địa chỉ 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T.

N vậy, tại vị trí đất đang tranh chấp tồn tại 03 số nhà là 181B/11B, 181B/42 và 181B/12T7 Nng thực tế 02 số nhà 181B/11B, 181B/42 đã bị triệt

tiêu bởi việc hoán đổi đất giữa ông D2 và ông H, phần diện tích đất của 02 căn nhà này được nhập vào khu đất của HTX QT và được chứng minh tại Quyết định công nhận Quyền sử dụng đất số 195/QĐ-ĐĐ ngày 03/3/1993. Số nhà 181B/12T7 còn lại được ông H sử dụng cho miếng đất hình thang đã hoán đổi với HTX QT và được tách ra khỏi khu đất của HTX QT bằng Bản đồ hiện trạng do Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu vẽ và được Phòng quản lý đô thị Quận T thông qua vào ngày 25/12/2001. Việc ông H sử dụng số nhà 181B/12T7 tại căn nhà có vị trí đất đang tranh chấp là công khai và xuyên suốt trong quá trình gia đình ông L sinh sống và sử dụng căn nhà trên Nng gia đình ông L không có ý kiến gì mà còn lần lượt ký 02 “Tờ tương thuận” mượn nhà của ông H để ở.

Với những chứng cứ đã viện dẫn cho thấy những chứng cứ này hoàn toàn phù hợp với nhau và thể hiện nội dung ông H là người sở hữu nhà và là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất tranh chấp. Việc sử dụng hợp pháp của ông H xuất phát từ việc hoán đổi quyền sử dụng đất với HTX QT, xác lập quyền sử dụng ổn định, liên tục lên quyền sử dụng đất được hoán đổi, thực hiện việc kê khai, đăng ký sử dụng đất hợp pháp, và ông H cũng là người khiếu nại để Phòng Thi hành án dân sự điều chỉnh lại cho đúng bản vẽ, chừa quyền sử dụng đất đã hoán đổi ra.

[3.1.5] Đối với ý kiến ông P cho rằng việc hoán đổi đất giữa ông H và HTX QT không đúng với quy định của Luật Hợp tác xã thì Hội đồng xét xử xét thấy việc hoán đổi đã thực hiện xong, HTX QT đã hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng Quyết định công nhận Quyền sử dụng đất số 195/QĐ-ĐĐ ngày 03/3/1993, cơ quan chức năng đã thừa nhận.

[3.1.6] Bà C1 là người đang ở một phần trong căn nhà xác nhận vào thời điểm năm 1999, gia đình bà được chủ nhà là ông H cho gia đình bà ở nhờ một phần căn nhà đang tranh chấp chứ không phải ông L cho ở nhờ. Do đó bà C đồng ý trả lại nhà cho ông H khi ông H có yêu cầu. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2022 và bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ ký ngày 25/02/2022, thực tế vợ chồng bà C, ông Sơn đang cư trú tại một phần căn nhà đang tranh chấp là một trệt, một gác lửng bằng gỗ.

[3.1.7] Tại bản án sơ thẩm đã tuyên có nội dung là bà D, ông P và bà N có nghĩa vụ trả lại nhà và đất tại địa chỉ 181B/12T7 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H và bà D1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25/02/2022. Thực tế tại căn nhà và đất trên còn có vợ chồng bà C1 và ông S sử dụng một phần diện tích 38,57m² theo “Tờ tương thuận” ngày 17/6/1999. Cấp sơ thẩm không đưa bà C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm phía ông H đã cung cấp “Bản cam kết” ngày 07/12/2022 và “Biên bản giao trả tài sản” ngày 08/12/2022 do bà C, ông Sơn ký và được Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận chữ ký có nội dung gia đình bà C cam kết và đã thực hiện việc giao trả cho ông H một

phần căn nhà mà gia đình bà C đã ở nhờ theo “Tờ tương thuận” ký ngày 01/12/2003. Hội đồng xét xử xét thấy bà C không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản tranh chấp nên không cần triệu tập bà C tham gia tố tụng. Nng cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại nội dung đã tuyên của cấp sơ thẩm về phần diện tích nhà đất trên để phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong vụ án.

[3.1.8] Đối với việc ông H tự nguyện hỗ trợ cho bà D, ông P và bà N số tiền 150.000.000 đồng trong trường hợp các ông bà tự nguyện giao trả nhà Nng phía bà D và ông P không đồng ý giao trả nhà và không đồng ý với khoản tiền hỗ trợ nên Hội đồng xét xử không ghi nhận. Các ông bà D, P và N được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác về yêu cầu tính trị giá tài sản khác gắn liền với đất đang tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Từ những tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, diễn biến tại phiên tòa, Hội Đồng xét xử cho rằng ông H là người có quyền sử dụng đất, sở hữu nhà tại địa chỉ 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T nên việc ông H yêu cầu bà D, ông P, bà N phải trả bất động sản tọa lạc tại 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm cả phần diện tích căn nhà mà bà C đã giao trả lại cho ông H vào ngày 08/12/2022) là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự 1995, Điều 169 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với 02 căn nhà và đất liền kề tại địa chỉ 181B/11B và 181B/42 Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào những phân tích đã được nêu tại phần nhận định về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử cho rằng việc ông L (đã chết), bà D, ông P, bà N là người đang thực tế cư trú trên thửa số 46, thuộc tờ bản đồ số 32 đến thời điểm tranh chấp là đúng thực tế. Tuy nhiên, các tài, liệu chứng cứ liên quan đến quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là do ông H đứng tên trên giấy tờ pháp lý, do đó yêu cầu phản tố của bà D, ông P, bà N đề nghị được công nhận quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp nhà, đất đối với hai căn nhà liền kề số 181B/42 Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T và 181B/11B Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Xét ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc đưa bà C1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: N nhận định tại tiểu mục 3.1.7, bà C không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và bà C không có khiếu nại gì. Do đó, ý kiến của luật sư là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên có cơ sở để xác định ông H là người có quyền sử dụng đất, sở hữu nhà tại địa chỉ 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T nên bà D, ông P, bà N phải có nghĩa vụ trả bất động sản tọa lạc tại 181B/12T7 A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (ngoại trừ phần diện tích căn nhà là 38,57m² mà bà C đã giao trả lại cho ông H vào ngày 07 và 08/12/2022). Do đó kháng cáo của bà D là không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm có sai sót về diện tích đất đang tranh chấp nên Hội đồng xét xử cần sửa một phần bản án sơ thẩm. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

Án phí dân sự sơ thẩm do bị đơn chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng do bị đơn bà D phải chịu Nng được miễn do bà D thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 228, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào Điều 158, 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 8, Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào các Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà D. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2022/DS-ST ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể N sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

1.1. Bà D, ông P, bà N có nghĩa vụ trả nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 181B/12T7 đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T (ngoại trừ diện tích 38,57m² mà gia đình bà C1 sử dụng đã giao trả nhà cho ông H theo “Bản cam kết” được Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận T chứng thực ngày 07/12/2022 và “Biên bản giao trả nhà cho ở nhờ” ngày 08/12/2022) cho ông H và bà D1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài

nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25/02/2022 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Ông H và bà D1 liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở và đất ở tại địa chỉ 181B/12T7 A, Phường 2 Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà D, ông P, bà N) về việc công nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu hợp pháp đối với nhà ở tại địa chỉ số 181B/42 đường Âu Dương Lân, Phường 2, Quận T và 181B/11B đường A, Phường 2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32, Bộ địa chính Phường 2, Quận T theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 25/02/2022.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H không phải chịu án phí. Trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 02658 ngày 04/3/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà D, ông P và bà N phải liên đới chịu án phí số tiền là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

Bà D, ông P và bà N phải liên đới chịu án phí số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) do yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà D không phải chịu án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định của pháp luật. Trả lại cho bà D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0016895 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ thi hành án tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

6. 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;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;

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

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận T;
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận T;
- Các đương sự (đề thi hành);
- Lưu.

Lê Thị Quỳnh Anh