

Bản án số: 785/2022/DS-PT
Ngày 29 tháng 11 năm 2022
“V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh
Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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 Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/1998/DSPT ngày 03 tháng 11 năm 1998 về “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/DSST ngày 12/9/1998 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2081/2022/QĐPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Trương Quốc B, sinh năm 1934 (chết ngày 28/4/1999);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Bà Trương Dung M, sinh năm 1967 (Bị đơn trong vụ án);

- Cụ Lê Thị H và các ông, bà: Trương Lệ D, Trương Văn C, Trương Văn L, Trương Thị P.

Tất cả đều cư trú tại Canada, không rõ địa chỉ cụ thể, không liên lạc được.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1966 – Vắng mặt;

Địa chỉ: T1 Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 200A/3 Quốc lộ 13, ấp Bình Triệu, phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: Số 17/20 Âu Cơ, Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn K: Luật sư Đinh Ngọc Tài – Chi nhánh Văn phòng luật sư Quang Trung thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt;

2.2. Bà Trương Dung M, sinh năm 1967 – Vắng mặt;

Địa chỉ: T1 Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi cư trú cuối cùng: 200A/3 Quốc lộ 13, ấp Bình Triệu, phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người tham gia tố tụng khác (Cấp sơ thẩm chưa đưa vào tham gia tố tụng):*

3.1. Bà Trương Ngọc T, sinh năm 1993 – Có mặt;

Địa chỉ: 95/21 Âu Cơ, Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Chung cư 185 Trần Quốc Thảo, Phường 9, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Ngọc T: Luật sư Hoàng Việt Hùng – Giám đốc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Kiến Tạo thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

3.2. Cụ Trần Thị H¹, sinh năm 1958 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 95/21 Phường 9, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.3. Bà Đoàn Minh L¹ – Vắng mặt;

Địa chỉ: T1 Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. *Người kháng cáo, kháng nghị:*

- 4.1. Nguyên đơn cụ Trương Quốc B;
- 4.2. Bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Trương Dung M;
- 4.3. Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn cụ Trương Quốc B trình bày: Sau khi ly hôn với cụ Lê Thị H vào năm 1991 và được chia tài sản chung theo Quyết định số 41 ngày 18/12/1992 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh thì cụ bán căn nhà số 101/19 Tân Phước, Phường 6, Quận 11 cho ông Nam – bà Bảy được 106 cây vàng, hoàn tất vào tháng 12/1992. Cùng thời gian này, cụ mua của ông Trịnh Tứ Phương căn nhà T1 Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà T1 Tô Hiến Thành) với giá 89 lượng vàng. Cụ đã trả cho ông Phương 40 lượng vàng, có vợ chồng con gái của cụ là bà Trương Dung M và ông Nguyễn Văn K cùng đi. Vì cụ già yếu nên cụ để cho con là Trương Dung M giao vàng và ký giấy giao nhận vàng, những lần trả tiền sau đó cụ không đi mà để cho con là bà M đi trả vàng cho ông Phương. Vì cụ đã già yếu và sống chung với vợ chồng ông K, bà M, nên cụ để cho bà M đứng tên trong tất cả các giấy tờ nhà. Con gái và con rể của cụ là bà M, ông K đã lợi dụng đứng tên trong giấy tờ nhà và khẳng định nhà T1 Tô Hiến Thành là của vợ chồng ông K, bà M. Do đó, cụ B khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định nhà T1 Tô Hiến Thành là của cụ và buộc vợ chồng ông K, bà M phải trả nhà lại cho cụ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Trương Dung M trình bày: Căn nhà T1 Tô Hiến Thành là của vợ chồng ông bà đi xem nhà, thỏa thuận giá cả và thực hiện tất cả những lần giao tiền mua nhà cho ông Phương. Tiền mua nhà là của vợ chồng ông bà và vay mượn bạn bè. Mọi giấy tờ pháp lý đều do vợ chồng ông bà đứng tên. Ông bà không biết việc cụ B bán nhà ở Tân Phước. Cụ B khai cụ bán nhà ở Tân Phước lấy tiền mua nhà T1 Tô Hiến Thành là không đúng, vì vợ chồng ông K, bà M đã mua nhà T1 Tô Hiến Thành trước khi cụ B bán nhà ở Tân Phước. Do đó, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Quốc B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/DSST ngày 12/9/1998 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Quốc B.
2. Công nhận căn nhà T1 Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của cụ Trương Quốc B với vợ chồng ông

Nguyễn Văn K và bà Trương Dung M. Trong đó phần của cụ B là 45%, phần của vợ chồng ông K, bà M là 55% (Tỷ lệ này được tính sau khi trừ ra phần sửa chữa của ông K, bà M). Cụ thể:

Phần của cụ B trị giá 207,63 lượng vàng SJC.

Phần của vợ chồng ông K, bà M trị giá 359,31 lượng vàng SJC (Trong đó có 105,55 lượng vàng SJC là trị giá phần sửa chữa).

3. Cụ B được chia phần nhà sau (mặt hẻm ra đường Nguyễn Tri Phương) gồm 1 tầng trệt + 2 lầu + sân thượng, với diện tích sàn là 6,6 m x 8,3 m, trị giá 96,62 lượng vàng và được nhận 111,01 lượng vàng SJC phần chênh lệch do vợ chồng ông K bà M có trách nhiệm hoàn lại.

4. Ông Nguyễn Văn K và bà Trương Dung M được chia phần nhà giữa và nhà trước (mặt đường Tô Hiến Thành), với diện tích sàn là 6,6 m x 28,1 m, trị giá 470,33 lượng vàng SJC và có trách nhiệm hoàn lại cho ông B 111,01 lượng vàng SJC phần chênh lệch.

5. Huỷ Giấy chứng nhận chủ quyền nhà số 169/CN.UB ngày 22/3/1994 của Ủy ban nhân dân Quận 10 chứng nhận cho Nguyễn Văn K – Trương Dung M là sở hữu căn nhà T1, Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 10.

Cụ Trương Quốc B và vợ chồng ông Nguyễn Văn K – Trương Dung M liên hệ với các cơ quan chức năng để được công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên phần được chia theo Điều 3 và Điều 4 của quyết định này.

6. Huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/QĐ.KC ngày 01/10/1997 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm giao cho cụ B quản lý, sử dụng phần nhà sau (mặt hẻm ra đường Nguyễn Tri Phương) có diện tích sàn 6,6 m x 8,3 m.

Tạm giao cho ông K – bà M quản lý, sử dụng phần nhà giữa và nhà trước (mặt đường Tô Hiến Thành) có diện tích sàn 6,6 m x 28,1 m.

Việc hủy Quyết định và việc tạm giao nhà như trên có hiệu lực thi hành ngay mặc dù Bản án này có kháng cáo hoặc kháng nghị.

7. Về điện nước:

Các trang thiết bị cho việc sử dụng điện và nước đang ở vị trí nào, vẫn giữ nguyên vị trí đó.

Cụ B được gắn đồng hồ phụ từ đồng hồ chính của ông K để sử dụng điện. Cụ B được sử dụng nước từ giếng đóng (gồm cả máy bơm) hiện nằm trong phần nhà sau mà cụ B đang quản lý.

Đồng hồ điện, nước nằm ở phần nhà trước thuộc về ông K – bà M.

8. Cụ B có trách nhiệm xây tường gạch để bít lối đi sang phần nhà chia cho vợ chồng ông K – bà M.

9. Các vật dụng sinh hoạt khác và một số phế liệu hiện ở trong phần nhà sau chia cho cụ B do hai bên đương sự không tranh chấp nên Tòa không giải quyết.

10. Án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ B phải chịu 17.587.000 đồng (Đã miễn ½), được trừ tạm ứng đã nộp 2.800.000 đồng theo Biên lai thu số 000643 ngày 12/6/1997 của Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông K – bà M phải chịu 27.849.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/1998, nguyên đơn cụ Trương Quốc B kháng cáo yêu cầu công nhận căn nhà T1 Tô Hiến Thành là của cụ và khấu trừ tiền bị đơn sửa chữa nhà, vì bị đơn thu tiền cho thuê căn nhà này để làm kinh phí sửa chữa nhà.

Ngày 18/9/1998, bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trương Dung M có đơn kháng cáo yêu cầu công nhận bị đơn là chủ sở hữu nhà T1 Tô Hiến Thành.

Tại Quyết định số 959/QĐKN-DS ngày 24/9/1998 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị phúc thẩm, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Quốc B và công nhận căn nhà T1 Tô Hiến Thành thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn K – bà Trương Dung M.

Ngày 28/4/1999 cụ Trương Quốc B chết.

Tòa Phúc thẩm – Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 38/DSPT ngày 24/5/1999 tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm, do chưa xác định được người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trương Quốc B.

Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 20/2022/QĐPT-DS ngày 10/10/2022 tiếp tục giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Trương Ngọc T xuất trình giấy khai sinh chứng minh bà là con của cụ Trương Quốc B với cụ Trần Thị H¹ và đề nghị xác định bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trương Quốc B, cho bà được hưởng quyền lợi về tài sản của cụ B. Bà chỉ biết cụ B còn có nhiều người con khác ở Canada, nhưng bà không biết địa chỉ cụ thể của họ. Bà có gặp bà Trương Dung M một lần, nhưng bà cũng không biết bà M đang ở đâu.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Ngọc T đề nghị xem xét trong giấy khai sinh của bà Trương Ngọc T có ghi rõ họ tên cha là Trương Quốc B, năm sinh và địa chỉ trùng khớp với cụ Trương Quốc B là nguyên đơn trong vụ án này, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị đều hợp lệ. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo của cụ Trương Quốc B, chấp nhận kháng cáo của bà Trương Dung M, ông Nguyễn Văn K và chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Quốc B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của cụ Trương Quốc B, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn K, bà Trương Dung M và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Sau khi cụ Trương Quốc B chết, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án, thì vào năm 1999, ông Trương Tích T¹ (theo Biên bản xác minh ngày 07/8/2020 thì ông T¹ cũng đã chết vào năm 2017) xuất trình bản sao Giấy khai sinh (bút lục 596) thể hiện bà Trương Ngọc T có cha tên là Trương Quốc B và mẹ tên Trần Thị H¹. Tuy nhiên, chưa có căn cứ xác đáng để xác định Trương Quốc B trong Giấy khai sinh của bà T với cụ Trương Quốc B, nguyên đơn trong vụ án này có phải là một người hay không; đồng thời, cũng cần phải thu thập chứng cứ để xác định cụ Trần Thị H¹ có quan hệ hôn nhân với cụ Trương Quốc B hay không? Những vấn đề này cần phải thu thập thêm chứng cứ để làm rõ, mới có căn cứ để

xác định cụ Trần Thị H¹ và bà Trương Ngọc T có phải là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trương Quốc B, nguyên đơn trong vụ án này hay là không.

Tại Trích sao quyết định số 158 ngày 13/9/1991 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận cụ Trương Quốc B và cụ Lê Thị H thuận tình ly hôn, các con chung đều đã trưởng thành, về tài sản tự thỏa thuận. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/5/1998 (bút lục số 366), cụ Lê Thị H xác định khi cụ B với cụ H ly hôn thì chưa có căn nhà T1 Tô Hiến Thành. Do đó, tại thời điểm giải quyết sơ thẩm tranh chấp căn nhà T1 Tô Hiến Thành, chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ của cụ H và những người con khác của cụ B (trừ bà M là bị đơn trong vụ án), nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập họ tên, địa chỉ của những người thừa kế của cụ B. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/10/1996 (bút lục 98), bà Trương Dung M khai gia đình bà có hết thảy 07 người, đã ra nước ngoài hết 05 người, chỉ còn lại bà với cụ B còn ở lại tại Việt Nam. Hiện nay cũng không rõ địa chỉ của bà Trương Dung M.

Do đó, chưa có căn cứ để xác định những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trương Quốc B gồm những ai, cần phải thu thập thêm chứng cứ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

[3] Tại Biên bản xác minh ngày 19/9/2006 và Biên bản xác minh ngày 07/8/2020 đều thể hiện bà Đoàn Minh L¹ đã mua căn nhà T1 Tô Hiến Thành do ông Nguyễn Văn K, bà Trương Dung M bán và bà L¹ đã trước bạ sang tên, nhập hộ khẩu, gia đình bà L¹ hiện đang sinh sống trong căn nhà này. Do đó, việc giải quyết tranh chấp quyền sở hữu nhà, đất T1 Tô Hiến Thành có liên quan trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của bà Đoàn Minh L¹, nhưng bà L¹ chưa được tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm, nên cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[4] Việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên cần phải hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Do Bản án sơ thẩm bị hủy, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 67/DSST ngày 12/9/1998 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

- Hoàn trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trương Quốc B số tiền tạm ứng án phí 50.000 đồng (*Năm mươi ngàn đồng*) đã nộp theo Biên lai thi tiền số 002680 ngày 23/9/1998 của Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K số tiền tạm ứng án phí 50.000 đồng (*Năm mươi ngàn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 002671 ngày 22/9/1998 của Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh;

4. 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.HCM ;
- Tòa án nhân dân TP.HCM
(Kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (16b).

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

Phạm Văn Công