

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 201/2017/DS-PT
Ngày 24 tháng 8 năm 2017
*V/v tranh chấp đòi nhà cho thuê
và quyền sở hữu 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: Ông Trần Văn Mười

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn

Ông Nguyễn Hữu Ba

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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: Ông Nguyễn Kim Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2017, 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: 73/2016/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2016 về tranh chấp đòi nhà cho thuê và quyền sở hữu nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 451/2015/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2015 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: 352/2016/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2016, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Kim Đ, sinh năm 1949; địa chỉ: Số 257, đường N2, Phường P4, Quận Q6, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy M, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 30, đường L3, phường T1, quận P7, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 01 năm 2016); (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Việt V2, là Luật sư của Công ty Luật TNHH Đàm Cát, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Đỗ Thị Mỹ P, sinh năm 1962; (vắng mặt).

2. Bà Đỗ Thị Kim T7, sinh năm 1969; (vắng mặt).

3. Ông Đỗ Bá Q2, sinh năm 1965; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 124/8, đường N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Ông Đỗ Đình Q3, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 7, đường X1, Phường P6, Quận Q5, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

5. Bà Đỗ Thị Tuyết M2, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 482/23, đường Q1, Phường P1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

6. Ông Đỗ Trí T4, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 124/8, đường N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

7. Bà Đỗ Thị Hồng N, sinh năm 1961; địa chỉ: Vater Klein Str 25 86356 Neusays, Augsburg, Germany; (vắng mặt).

8. Ông Đỗ Minh Q4, sinh năm 1959; địa chỉ: 6815 N.W 11th Court Margate Florida 33063 USA; (vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Thị Thanh T8, sinh năm 1960; (vắng mặt).

10. Bà Đỗ Thanh T2, sinh năm 1990; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 45, đường E, Phường P2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Đỗ Thế T3, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 124/8, đường N5, Phường P3, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

12. Bà Cao Thị S, sinh năm 1957; (vắng mặt).

13. Bà Đỗ Ngọc A, sinh năm 1980; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 154, đường N3, Phường P5, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Bá T5, chết ngày 24/7/2011)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị Kim T7, ông Đỗ Bá Q2, ông Đỗ Đình Q3, ông Đỗ Trí T4, bà Nguyễn Thị Thanh T8, bà Đỗ Thanh T2, ông Đỗ Thế T3, bà Cao Thị S, bà Đỗ Ngọc A: Bà Đỗ Thị Tuyết M2, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 482/23, đường Q1, Phường P1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản các ngày 10/12/2011, 15/12/2011, 24/4/2012, 22/10/2014); (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị Tuyết M2: Luật sư Nguyễn Quang V1 (có mặt) và Luật sư Cồ Lê G (vắng mặt), là các Luật sư của Công ty Luật TNHH Đại Việt, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Nguyễn Bích T6, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 124/8, đường N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Tuyết M2, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 482/23, đường Q1, Phường P1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ngày 15 tháng 12 năm 2011); (có mặt).

2. Bà Đỗ Minh N1, sinh năm 1995; (vắng mặt).

3. Trẻ Đỗ Quang M1, sinh năm 2001 (có ông Đỗ Bá Q2, bà Hà Nguyên Bích T6 đại diện)

Cùng địa chỉ: Số 124/8, đường N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Kim Đ có bà Trịnh Nguyệt H đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 18/5/1961, bà Hồ Thị J (mẹ ông Nguyễn Kim Đ) có cho bà Lý Thị K mượn căn nhà 104 52/4, ấp 6, đường N4, F nay là số 124/8 đường N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê mỗi tháng là 600 đồng, trả tiền hàng tháng. Để đảm bảo việc mượn nhà trong một thời gian, bà Lý Thị K đã ký quỹ là 30.000 đồng, số tiền này sẽ được bà J hoàn lại cho bà K khi không còn mượn nhà nữa.

Ngày 06/6/1963, bà Lý Thị K có nhận số bạc của ông Đỗ Bá T5 40.000 đồng nhượng quyền sử dụng nhà đất số 104/4 N4, X2, F. Ngoài ra, tại mặt trước phía dưới của tờ giấy mượn nhà có nội dung thể hiện: Chủ phố ưng thuận cho bà Lý Thị K nhượng lại căn phố trên đây cho ông Đỗ Bá T5 sử dụng theo điều kiện ghi trên (tức nội dung giấy mượn nhà giữa bà K với bà J). Một khi ông T5 không ở nữa thì không được sang nhượng cho ai hết nếu không có ưng thuận của chủ phố.

Theo ông Đ trình bày, phía ông T5 vẫn trả tiền thuê cho gia đình ông từ năm 1963 cho đến tháng 9/1977. Từ đó về sau ông T5 không trả tiền thuê nhà nữa.

Trước năm 2001, (không nhớ rõ thời gian), ông Đ có trực tiếp gặp ông T5 để đòi nhà nhưng ông T5 cho rằng không biết ông Đ là ai nên không trả nhà. Năm 2001, ông Đ khởi kiện ông T5 tại Tòa án để đòi lại căn nhà nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đỗ Bá T5 chết, nguyên đơn - ông Nguyễn Kim Đ có bà Trịnh Nguyệt H đại diện theo ủy quyền yêu cầu:

1/ Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Bá T5 và những người ở tại căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho ông Nguyễn Kim Đ toàn bộ căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Bá T5 trả tiền thuê nhà từ tháng 10/1977 cho đến hết tháng 11/2011 là 34 năm 02 tháng tương đương 410 tháng, giá thuê 600 đồng/tháng, cụ thể:

$$600 \text{ đồng} \times 410 \text{ tháng} = 246.000 \text{ đồng}$$

$$246.000 \text{ đồng} : 6.54 \text{ đồng/kg} = 376,14\text{kg}$$

$$376,14\text{kg} \times 3.900 \text{ đồng/kg} = 146.694.600 \text{ đồng}$$

Nguyên đơn đồng ý hoàn lại cho bị đơn giá trị coi nói sửa chữa nhà, cụ thể là $64,97 \times 2.200.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3 \times 70\% = 130.069.940$ đồng theo biên bản định giá ngày 17/6/2010 của Hội đồng định giá.

Nguyên đơn đồng ý hoàn lại cho bị đơn 40.000 đồng tiền ký quỹ do bà Lý Thị K nhận của ông Đỗ Bá T5, cụ thể được tính theo giá gạo bình quân tại thời điểm năm 1963 căn cứ thông báo ngày 27/9/1988 của Ủy ban vật giá Thành phố Hồ Chí Minh là 6.54 đồng/kg; giá gạo bình quân tại thời điểm ngày 12/3/2004 do sở vật giá tài chính cung cấp là 3.900 đồng/kg:

$$40.000 \text{ đồng} : 6.54 \text{ đồng/kg} = 6.116 \text{ kg}$$

$$6.116 \text{ kg} \times 3.900 \text{ đồng/kg} = 23.852.400 \text{ đồng}.$$

- Bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M2, bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị Kim T7, ông Đỗ Bá Q2, ông Đỗ Đình Q3, ông Đỗ Trí T4, bà Nguyễn Thị Thanh T8, bà Đỗ Thanh T2, ông Đỗ Thế T3, bà Cao Thị S, bà Đỗ Ngọc A (Là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Bá T5) - cùng uỷ quyền cho bà Đỗ Thị Tuyết M2 đại diện trình bày:

Căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là do cha của bị đơn là ông Đỗ Bá T5 mua của bà Lý Thị K vào năm 1963 với giá 40.000 đồng, ông T5 cùng gia đình ở liên tục từ đó cho đến nay. Trong quá trình ở tại căn nhà này, gia đình bị đơn có coi nói xây dựng mới toàn bộ phần nhà sau có diện tích 3,5m x 9,5m. Do đó, bị đơn không đồng ý trả lại căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Kim Đ. Bị đơn đã nộp đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu căn nhà nêu trên là của cha bị đơn ông Đỗ Bá T5.

Trước đây, bị đơn yêu cầu trong trường hợp Tòa án buộc bị đơn phải trả nhà thì phía nguyên đơn phải hoàn lại giá trị xây dựng mới phần nhà sau lại cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn chưa đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu này, ngày 06/7/2011, đại diện bị đơn đã nộp đơn rút lại phần yêu cầu về việc buộc nguyên đơn hoàn trả tiền xây dựng coi nói nhà như đã nêu.

Bị đơn là bà Đỗ Thị Hồng N, sinh năm 1961 cư trú tại Cộng Hòa Liên Bang Đức, ông Đỗ Minh Q4, sinh năm 1959, Quốc tịch: Hoa Kỳ, cư trú tại Hợp chủng quốc Hoa Kỳ (Là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Bá T5 đã được Tòa án uỷ thác tư pháp các văn bản tố tụng để thông báo thụ lý vụ án, xác định yêu cầu và thông báo ngày giờ xét xử đến lần thứ hai để bà N, ông Q4 tham gia phiên Tòa, hoặc uỷ quyền cho người khác đại diện trình bày ý

kiến, xác định yêu cầu nhưng cả hai không có văn bản phúc đáp và vắng mặt tại phiên Tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Nguyên Bích T6 (Đồng thời là đại diện hợp pháp của trẻ Đỗ Quang M1) có bà Đỗ Thị Tuyết M2 đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà Hà Nguyên Bích T6 là vợ của ông Đỗ Bá Q2, trước đây bà T6 có ở tại căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, không có đầu tư sửa chữa đối với căn nhà này. Hiện nay bà T6 đã chuyển nơi khác, không còn ở tại căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T6 không có tranh chấp và không có yêu cầu gì đối với vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Minh N1 trình bày:* Bà Minh N1 là con của ông Đỗ Bá Q2 và bà Hà Nguyên Bích T6, bà Minh N1 có ở tại căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, không có công sức tu bổ, sửa chữa căn nhà này. Bà Minh N1 có yêu cầu và ý kiến như yêu cầu và ý kiến của bà Đỗ Thị Tuyết M2, ngoài ra bà Minh N1 không có yêu cầu nào khác. Bà Minh N1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 451/2015/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Căn cứ Điều 25, khoản 3 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 34, Điều 131, khoản 1 Điều 202, Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự (Đã sửa đổi, bổ sung năm 2011);

Căn cứ Nghị Quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 có hiệu lực từ ngày 01/01/1999;

Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

Xác định căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu tư nhân, do ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị J tạo lập và cho ông Đỗ Bá T5 thuê nhà từ năm 1963.

Ông Nguyễn Kim Đ là người được thừa hưởng căn nhà nêu trên, căn cứ theo Tờ tổng chỉ lập ngày 07/8/1973 và Tờ thuận phân nhà phố lập tại X2 ngày 14/2/1974.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Đ về việc đòi bị đơn là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Bá T5 trả lại căn nhà cho thuê số 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và trả tiền thuê nhà.

1.1. Buộc bị đơn là bà Đỗ Thị Tuyết M2, bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị Kim T7, ông Đỗ Bá Q2, ông Đỗ Đình Q3, ông Đỗ Trí T4, bà Đỗ Thị Hồng N, ông Đỗ Minh Q4, bà Nguyễn Thị Thanh T8, bà Đỗ Thanh T2, ông Đỗ Thế T3, bà Cao Thị S, bà Đỗ Ngọc A (Là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Bá T5) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Nguyên Bích T6 và các con là Đỗ Minh N1, Đỗ Quang M1 phải trả lại cho ông Nguyễn

Kim Đ nguyên trạng căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản vẽ hiện trạng căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B do Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và tư vấn đầu tư xây dựng Lam An lập ngày 26/6/2009 và được Phòng Quản lý đô thị quận B kiểm tra nội nghiệp ngày 13 tháng 10 năm 2009).

Thời hạn trả nhà là 06 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

1.2. Bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn tiền chênh lệch giữa tiền thuê nhà và tiền ký quỹ thuê nhà là 87.840.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thực hiện việc trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án, tại thời điểm thanh toán.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Đ hỗ trợ cho bị đơn chi phí coi nói sửa chữa nhà được tính theo biên bản định giá ngày 17/6/2010 là 176.348.445 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về tranh chấp quyền sở hữu căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, các chi phí khác và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 22/5/2015 bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bên phía bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Phía bên nguyên đơn, ông Nguyễn Kim Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Duy M đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự không có cung cấp hay bổ sung thêm chứng cứ gì mới và không có thỏa thuận gì với nhau, chỉ yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm và có gửi bài luận cứ bảo vệ cho nguyên đơn, Luật sư phân tích toàn bộ các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án. Vị Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M2, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Đỗ Thị Tuyết M2 đã phân tích toàn bộ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Vị Luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ liên quan đến giải quyết vụ án, đưa thiếu người tham gia tố tụng và

ông Đỗ Minh Q4, bà Đỗ Thị Hồng N đang ở nước ngoài, nhưng không được tổng đạt thủ tục đầy đủ. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M2, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng, ở giai đoạn xét xử phúc thẩm thì những người tiến hành tố tụng và những tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Xét về nội dung vụ án và xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M2, vị Kiểm sát viên phân tích các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án, Kiểm sát viên cho rằng không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra xét hỏi công khai tại phiên tòa phúc thẩm. Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc căn nhà hiện nay mang số 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Hồ Thị J mua của bà Lý Thị L1 từ năm 1950.

[2] Căn cứ giấy mượn nhà được xác lập giữa bà Hồ Thị J và bà Lý Thị K ngày 18/5/1961 (Bản chính do bị đơn cung cấp), nội dung thể hiện bà Hồ Thị J (Mẹ ông Nguyễn Kim Đ) có cho bà Lý Thị K mượn căn nhà 104 52/4, ấp 6 đường N4 F, nay là số 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê mỗi tháng là 600 đồng, trả tiền hàng tháng. Để đảm bảo việc mượn nhà trong một thời gian, bà Lý Thị K đã ký quỹ là 30.000 đồng, số tiền này sẽ được bà J hoàn lại cho bà K khi không còn mượn nhà nữa.

[3] Năm 1961, bà J chết. Ngày 06 tháng 6 năm 1963, bà Lý Thị K ghi tại mặt sau tờ giấy mượn nhà năm 1961 với nội dung: Bà có nhận số bạc của ông Đỗ Bá T5 40.000 đồng nhượng quyền sử dụng nhà đất số 104/4 N4, X2, F. Tại mặt trước phía dưới của tờ giấy mượn nhà có nội dung thể hiện: Chủ phố ưng thuận cho bà Lý Thị K nhượng lại căn phố trên đây cho ông Đỗ Bá T5 sử dụng theo điều kiện ghi trên (Tức nội dung giấy mượn nhà giữa bà K với bà J). Một khi ông T5 không ở nữa thì không được sang nhượng cho ai hết nếu không có ưng thuận của chủ phố. Có chữ ký của ông T5 và chữ ký của ông C (Chồng bà J) với nội dung xác lập nêu trên.

[4] Năm 1965, ông Nguyễn Văn C chết. Ngày 07 tháng 8 năm 1973, các con ông C bà J lập tờ tông chi có người làm chứng và có sự xác nhận của ủy ban hành chính xã tại thời điểm lập, thể hiện ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị J chung sống có hai người con chung là bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1948 và ông Nguyễn Kim Đ, sinh năm 1949.

[5] Căn cứ tờ thuận phân nhà phố lập tại X2 ngày 14/02/1974 giữa bà Nguyễn Thị Kim L2 và ông Nguyễn Kim Đ, thể hiện ông Nguyễn Kim Đ được sở hữu hai căn phố lợp ngói, lát gạch, vách tường, rộng 3,4m, dài 18m mang số 124/8 và 124/12 ấp Bắc Ái 6 tại đường N4 - F nay là đường N5, Phường P3, quận B.

[6] Căn cứ biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị Kim L2 vào ngày 02/11/2004, tại Tòa án nhân dân quận B (Bút lục 69, 70), bà L2 trình bày cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị J đã chết. Cha mẹ bà chung sống có hai người con chung là bà và ông Nguyễn Kim Đ. Theo tờ tông chi, và tờ tương phân thì bà được hưởng thừa kế di sản của cha mẹ để lại là căn nhà ở chợ Bình Phước và căn nhà 124/10 ấp Bắc Ái 6 đường N4, X2, F. Bà đã bán hai căn nhà này trước giải phóng. Còn lại căn 124/8 và căn 124/12 là của ông Nguyễn Kim Đ được thừa hưởng của cha mẹ. Như vậy, căn cứ tờ thuận phân nhà phố và căn cứ lời khai của Nguyễn Thị Kim L2 có cơ sở xác định bà L2 không có quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án này nên không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[7] Căn cứ tờ trích sao điền thổ ngày 22/12/2014, Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Kim Đ, thể hiện bất động sản 634 X2 lập bộ ngày 29/9/1964, nội dung thể hiện đất thổ cư, nhằm thửa 63-⁵¹, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại X2, diện tích 227m², không tăng hoặc giảm di chuyển chủ quyền đến năm 1975 bà Hồ Thị J đứng bộ, không có cầm cố đương đề.

[8] Căn cứ tờ kê khai nhà cửa năm 1977, thể hiện ông T5 khai căn nhà hiện nay mang số 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà thuê mượn có hợp đồng và biên lai tiền nhà, chủ đất hiện nay không có ở đây, chủ sở hữu nhà không rõ, nhà cất không có giấy phép.

[9] Căn cứ tờ biên nhận ngày 15/12/1977, nội dung thể hiện Phòng Quản lý nhà đất và CTCC có nhận của ông Nguyễn Kim Đ một đơn xin giao hai căn nhà để Nhà nước quản lý, 02 bằng khoán đất, 02 giấy mua phố và đất, tờ tông chi, tờ thuận phân nhà phố, tờ mượn nhà của ông Đỗ Bá T5.

[10] Căn cứ tờ tường trình ngày 24/8/1993, của Công ty Phát triển nhà quận B gửi Ủy ban nhân dân quận B có nội dung thể hiện: Năm 1977, ông Nguyễn Kim Đ có làm đơn xin giao hai căn nhà 124/8, 124/12 đường N5, Phường P3, quận B cho Nhà nước quản lý do không đủ diện tích cải tạo (Tổng diện tích hai căn 106,56 m²) nên Ban XDND-CTCC đề xuất không đưa vào diện cải tạo cho thuê.

[11] Ngày 16/5/1995, Ủy ban nhân dân quận B có Công văn số 116 gửi Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung thể hiện: Bà Hồ Thị J là chủ sở hữu và là chủ cho thuê hai căn nhà 124/8, 124/12 đường N5, Phường P3, quận B, cho thuê trước giải phóng, bà J chết năm 1960 thu tiền thuê nhà do ông Nguyễn Kim Đ quản lý. Năm 1977, ông Nguyễn Kim Đ nộp đơn xin giao hai căn nhà để Nhà nước quản lý, do diện tích cho thuê ít (106m²) nên tại thời điểm lúc bấy giờ Ban XDND - CTCC đề xuất không đưa vào diện quản lý Nhà nước.

[12] Ngày 13/10/2014, Ủy ban nhân dân quận B có Công văn số 1860 phúc đáp Công văn số 1106 ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung thể hiện: Theo hồ sơ và danh sách nhà thuộc diện Nhà nước quản lý lưu tại quận không có địa chỉ nhà số 124/8 N5, Phường P3, quận B. Tính đến ngày 08/10/2014, nhà đất tại số 124/8 N5, Phường P3, quận B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

[13] Theo công Văn số 2705 ngày 07/11/2014 của Công ty Dịch vụ Công ích quận B về việc cung cấp hồ sơ và tình trạng pháp lý của căn nhà số 124/8 N5, Phường P3, quận B, nội dung thể hiện: căn nhà số 124/8 N5, Phường P3, quận B hiện không có trong danh sách nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty quản lý.

[14] Từ các tài liệu chứng cứ như đã nêu trên, có cơ sở xác định căn nhà số 124/8 N5, Phường P3, quận B không bị xác lập sở hữu Nhà nước vẫn thuộc quyền sở hữu tư nhân. Năm 1963, ông Nguyễn Văn C đồng ý cho ông T5 thuê nhà. Khi ông C, bà J chết, căn nhà trên được các đồng thừa kế của ông C, bà J thuận phân cho ông Nguyễn Kim Đ thừa hưởng. Năm 1977, ông Đ đã giao căn nhà trên cho Nhà nước quản lý. Qua các tài liệu, chứng cứ được thu thập tại các cơ quan quản lý nhà đất tại địa phương qua các thời kỳ, thể hiện căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B không có trong danh sách nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

[15] Theo Điều 4 Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Nghị định số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội thì đối với nhà thuộc diện Nhà nước quản lý trước đây nhưng chưa có quyết định hoặc văn bản xác lập quyền sở hữu Nhà nước thuộc Nhà nước thì nay không thực hiện việc quản lý theo các chính sách trước đây nữa, mà việc công nhận quyền sở hữu nhà đất được thực hiện theo Nghị định 23 và Nghị định 755 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[16] Theo Điều 4 Nghị Quyết số 755 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì đối với nhà đất mà chủ sở hữu tuy thuộc diện thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 23/2003/QH11 nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan Nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì Nhà nước không thực hiện việc quản lý theo quy định của các chính sách trước đây. Việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật.

[17] Đối chiếu quy định pháp luật, xét căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B không thuộc diện Nhà nước quản lý, có cơ sở xác định căn nhà thuộc sở hữu tư nhân. Căn cứ Nghị quyết 58/1998/UBTVQH10 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991, xét thấy ông Nguyễn Kim Đ là người thừa kế di sản của ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị J có đủ tư cách khởi kiện đòi nhà cho thuê, cụ thể ông yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Bá T5 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực tế ở tại căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho ông Nguyễn Kim Đ toàn bộ căn nhà 124/8

N5, Phường P3, quận B trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

[18] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Đ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[19] Từ những cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M2, cũng như quan điểm của vị Luật sư của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm là không có cơ sở để thỏa mãn theo yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của Viện kiểm sát, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Tuyết M2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[20] Về án phí: Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 451/2015/DS-ST ngày 13/5/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 25, khoản 3 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 34, Điều 131, khoản 1 Điều 202, Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự (Đã sửa đổi, bổ sung năm 2011);

Căn cứ Nghị Quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 có hiệu lực từ ngày 01/01/1999;

Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Xác định căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu tư nhân, do ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị J tạo lập và cho ông Đỗ Bá T5 thuê nhà từ năm 1963.

Ông Nguyễn Kim Đ là người được thừa hưởng căn nhà nêu trên, căn cứ theo Tờ tổng chi lập ngày 07/8/1973 và Tờ thuận phân nhà phố lập tại X2 ngày 14/2/1974.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Đ về việc đòi bị đơn là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Bá T5 trả lại căn nhà cho thuê số 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và trả tiền thuê nhà.

1.1. Buộc bị đơn là bà Đỗ Thị Tuyết M2, bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị Kim T7, ông Đỗ Bá Q2, ông Đỗ Đình Q3, ông Đỗ Trí T4, bà Đỗ Thị Hồng N, ông Đỗ Minh Q4, bà Nguyễn Thị Thanh T8, bà Đỗ Thanh T2, ông Đỗ Thế T3, bà Cao Thị S, bà Đỗ Ngọc A (Là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Đỗ Bá T5) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Nguyên Bích T6 và các con là Đỗ Minh N1, Đỗ Quang M1 phải trả lại cho ông Nguyễn Kim Đ nguyên trạng căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản vẽ hiện trạng căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B do Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và tư vấn đầu tư xây dựng Lam An lập ngày 26/6/2009 và được Phòng Quản lý đô thị quận B kiểm tra nội nghiệp ngày 13 tháng 10 năm 2009).

Thời hạn trả nhà là 06 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn tiền chênh lệch giữa tiền thuê nhà và tiền ký quỹ thuê nhà là 87.840.000 đồng (Tám mươi bảy triệu, tám trăm bốn mươi ngàn đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thực hiện việc trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án, tại thời điểm thanh toán.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Đ hỗ trợ cho bị đơn chi phí coi nới sửa chữa nhà được tính theo biên bản định giá ngày 17/6/2010 là 176.348.445 đồng (Một trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi tám ngàn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng)

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về tranh chấp quyền sở hữu căn nhà 124/8 N5, Phường P3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Tuyết M2 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ theo biên lai thu tiền số 08637 ngày 26 tháng 5 năm 2015 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, bà M2 đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- ND;
- BD;
- NLQ;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án, 28bTNB.

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

(Đã ký)

Trần Văn Mười