

**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: 692/2020/DS-ST

Ngày: 02/6/2020.

V/v tranh chấp đòi nhà cho thuê.

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Sang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Nhung.

2. Bà Nguyễn Triều Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh Linh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa để xét xử công khai vụ án thụ lý số 450/2017/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2017 về tranh chấp đòi nhà cho thuê.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 588/2020/QĐXXST-DS ngày 17/02/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 2024/2020/QĐST-DS ngày 09/3/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 3302/2020/QĐST-DS ngày 07/4/2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 1779/2020/QĐXXST-DS ngày 23/4/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Như T, sinh năm 1942; địa chỉ: 111/28/28 đường CH, Phường 14, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1959; địa chỉ: 6/37 Bis, Đường 12, phường BA, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1981; địa chỉ: C316 lô C, chung cư HK, Đường 20, Phường 5, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền lập ngày 19/12/2018 tại Văn phòng Công chứng T2) (có mặt).

- *Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Trọng H1, sinh năm 1962, chết ngày 03/01/2020.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hiếu:

2.1 Bà Trần Thị NL, sinh năm 1968 (vắng mặt);

2.2 Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1996 (vắng mặt);

2.3 Cháu Nguyễn Nhật B, sinh năm 2004 (có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị NL) (vắng mặt);

Ông T1, bà NL, ông K và cháu B cùng địa chỉ: 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1981; địa chỉ: C316 lô C, chung cư HK, Đường 20, Phường 5, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Ngô Quang M, sinh năm 1943; địa chỉ: 7189W CB – 0H44141, USA;

3. Bà Ngô Như S, sinh năm 1948; địa chỉ: 1667 Miller Street, U– NY 13501, USA;

4. Bà Ngô Thị HA (Ngô Trish HA), sinh năm 1963; địa chỉ: 550 Darling Street. Unit 2A.S CT06489, USA;

5. Bà Nguyễn Ngọc BN, sinh năm 1997; địa chỉ: C316 lô C, chung cư HK, Đường 20, Phường 5, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh;

6. Ông Ngô Việt VH, sinh năm 1950; địa chỉ: 21 Tầng 6 block B, chung cư Y, Phường 12, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

7. Ông Ngô Việt D, sinh năm 1951; địa chỉ: Am Schultenhof 42 – 44149D, Germany;

Người đại diện hợp pháp của ông M, bà S, bà HA, bà BN, ông VH và ông D: Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1959; địa chỉ: 6/37 Bis, Đường 12, phường BA, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1981; địa chỉ: C316 lô C, chung cư HK, Đường 20, Phường 5, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (theo các Giấy ủy quyền lập ngày 19/12/2018 và ngày 08/01/2019 tại Văn phòng Công chứng T2, ngày 04/12/2018 tại Đức, ngày 10/12/2018 tại Hoa Kỳ) (có mặt).

8. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1962; địa chỉ: 124/32 đường, phường TĐ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Nguyên đơn là bà Ngô Như T do bà Nguyễn Minh H là người đại diện trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Ngô Quang QH (chết năm 1989) và bà Phạm Thị Đ (chết năm 1995) theo Bằng khoán điền thổ số 933 ngày 16/10/1950 do chính quyền chế độ cũ cấp. Ông QH và bà Đ có 7 người con, là: Bà Ngô

Như Tt, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt VH, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị HA, ông Ngô Quang M và bà Ngô Thị BY (chết năm 2013, có 2 người con là ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N).

Trước năm 1975, ông QH và bà Đ có cho ông Nguyễn Văn H2 thuê căn nhà trên để ở, việc thuê không được lập thành văn bản và không xác định cụ thể thời hạn thuê. Năm 1977, ông H2 không thuê nữa mà về quê, giao nhà lại cho 2 người con là ông Nguyễn Đức T1 và ông Nguyễn Trọng H1 tiếp tục thuê. Các bên thuê và cho thuê có báo cáo cho cơ quan quản lý nhà về việc thay đổi người thuê này. Ông T1, ông H1 trả tiền thuê nhà đến tháng 12/1981 thì không trả tiền thuê nữa và cũng không trả lại nhà cho ông QH, bà Đ. Ông QH, bà Đ gửi đơn lên các cấp có thẩm quyền thì được trả lời chưa có quy định của nhà nước về nhà cho thuê. Sau khi ông QH và bà Đ chết thì các đồng thừa kế của ông bà nhiều lần thương lượng để giải quyết lấy lại nhà nhưng ông T1 và ông H1 không chấp nhận.

Ông H1 chết ngày 03/01/2020. Nguyên đơn yêu cầu buộc ông T1 và tất cả những người hiện đang cư trú tại căn nhà số 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả nhà cho nguyên đơn và các đồng thừa kế của ông QH và bà Đ. Ngoài ra ông T1 và người thừa kế của ông H1 phải trả tiền thuê nhà, thời gian tính từ tháng 01 năm 1982 đến khi xét xử sơ thẩm.

+ Bị đơn là ông Nguyễn Đức T1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Trọng H1 là bà Trần Thị NL, ông Nguyễn Anh K, cháu Nguyễn Nhật B (do bà NL là người đại diện theo pháp luật) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Như S, ông Ngô Việt VH, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị HA, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Ngọc N do bà Nguyễn Minh H là người đại diện trình bày: các ông bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự từ khi thụ lý cho đến khi xét xử sơ thẩm. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả nhà và tiền thuê nhà, nguyên đơn phải trả cho bị đơn tiền xây dựng nhà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn là bà Ngô Như T khởi kiện tranh chấp đòi căn nhà cho thuê số 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Như S, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị HA, ông Ngô Quang M hiện đang cư trú tại nước ngoài (trong đó ông M cư trú tại nước ngoài từ năm 1961, ông Ngô Quang QH cư trú tại nước ngoài từ năm 1964) nên đây là vụ án tranh chấp đòi nhà cho thuê, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giải quyết theo quy định của Nghị quyết số 103/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 26/7/2006.

[2] Bị đơn – ông Nguyễn Trọng H1 chết ngày 03/01/2020. Theo xác minh tại Công an phường TĐ, Quận A thì ông H1 có vợ là bà Trần Thị NL, hai con là ông Nguyễn Anh K và cháu Nguyễn Nhật B. Do đó Tòa án thay đổi tư cách đương sự của bà Trần Thị NL, ông Nguyễn Anh K và cháu Nguyễn Nhật B từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thành người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trọng H1.

[3] Ông Nguyễn Đức T1, bà Trần Thị NL, ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị L1, cháu Nguyễn Nhật B (sinh năm 2004, có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị NL) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự này.

[4] Theo Công văn số 17/CV/CS/XDND-Q1 ngày 14/01/1980 của Ban XDND/CTCC Quận A thì ông Nguyễn Văn H2 thuê nhà từ trước giải phóng, khoảng năm 1977 ông H2 không ở thuê nữa mà để lại nhà cho con là ông Nguyễn Đức T1 tiếp tục thuê mượn, trả tiền thuê nhà hàng tháng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong suốt giai đoạn chuẩn bị xét xử ông T1, ông H1 không đến tòa án để giải quyết nên không cung cấp được tình trạng và địa chỉ hiện nay của ông H2; hơn nữa việc ông H2 chấm dứt quan hệ thuê nhà với ông QH, và người trực tiếp thuê mượn nhà là ông T1, ông H1 đã có trình báo cơ quan quản lý nhà, do đó không cần thiết phải đưa ông H2 vào tham gia tố tụng.

Về nội dung yêu cầu của đương sự:

[5] Căn cứ Bằng khoán điền thổ số 933 Sài Gòn-TĐ, diện tích 195 m² trên có cất 4 căn phố 124/9bis, 124/10, 124/11, 124/12 đường Boulevard Paul Bert (nay là số 124/32, 123/34, 124/36, 124/38 đường QK) thuộc sở hữu của ông Ngô Quang QH và bà Phạm Thị Đ theo Tờ đoạn mãi lập ngày 16/10/1950; Tờ khai nạp thuế và cho thuê bất động sản không khế ước ngày 11/01/1982 của ông Ngô Quang QH; Tờ đăng ký nhà đất 124/32 đường QK lập ngày 27/9/1999 của bà Ngô Thị BY; Trích sao Sổ điền thổ số 142/TS-VPĐK-LT ngày 11/5/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 7966/VPĐK-KTĐC ngày 22/5/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí của khu đất theo tài liệu trước

năm 1975 thuộc một phần Bảng khoán số 933 Sài Gòn-TĐ, theo tài liệu Bản đồ địa chính (2003) là thửa đất số 103, tờ bản đồ số 48, phường TĐ Quận A, địa chỉ 124/32 đường QK có diện tích 55 m² ; có cơ sở kết luận căn nhà số 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trước kia thuộc chủ quyền của ông Ngô Quang QH (chết năm 1989) và bà Phạm Thị Đ (chết năm 1995).

[6] Ông QH và bà Đ có 7 người con, là: Bà Ngô Như T, ông Ngô Quang M, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt VH, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị HA và bà Ngô Thị BY (chết năm 2013, có 2 người con là ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N).

[7] Theo trình bày của bà Nguyễn Minh H là người đại diện của nguyên đơn là bà Ngô Như T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Như S, ông Ngô Việt VH, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị HA, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Ngọc N thì từ trước năm 1975, ông QH và bà Đ có cho ông Nguyễn Văn H2 thuê căn nhà trên để ở, việc thuê không được lập thành văn bản và không xác định thời hạn thuê. Năm 1977, ông H2 không thuê nữa mà về quê, giao nhà lại cho 2 con là ông Nguyễn Đức T1 và ông Nguyễn Trọng H1 tiếp tục thuê. Ông T1 trả tiền thuê nhà đến tháng 12/1981 thì không trả tiền thuê nữa và cũng không trả lại nhà cho ông QH, bà Đ. Sau khi ông QH và bà Đ chết thì các đồng thừa kế nhiều lần thương lượng để giải quyết lấy lại nhà nhưng ông T1 và ông H1 không đồng ý trả nhà.

Ngày 04/4/2015, nguyên đơn có thông báo đòi lại tài sản, yêu cầu bị đơn trả lại nhà. Thông báo trên đã được Văn phòng Thừa phát lại Quận A lập Vi bằng số 338/VB-TPLQA ngày 04/4/2015 về việc giao thông báo đòi nhà, ông H1 đã nhận và đồng ý giao lại cho ông T1. Tuy nhiên, ông T1 và ông H1 vẫn không có ý kiến gì. Nguyên đơn đã khởi kiện buộc ông T1, ông H1 và tất cả những người hiện đang cư trú tại căn nhà số 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A phải giao trả nhà cho nguyên đơn và các đồng thừa kế của ông QH và bà Đ.

[8] Theo Kết quả xác minh của Công an phường TĐ, Quận A, hiện nay tại nhà 124/32 đường QK có 2 hộ đăng ký hộ khẩu thường trú gồm:

1. Ông Nguyễn Trọng H1, chủ hộ, chết ngày 03/01/2020), bà Trần Thị NL (vợ ông H1), ông Nguyễn Anh K (con ông H1 bà NL), cháu Nguyễn Nhật B (sinh năm 2004 là con ông H1 và bà NL).

2. Ông Nguyễn Đức T1 (chủ hộ), bà Nguyễn Thị L1 (vợ ông T1).

[9] Theo Công văn phúc đáp số 3683/CNQA ngày 05/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận A trả lời Công văn số 1780/TATP-TDS ngày 05/6/2018 của Tòa án về việc yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ, thì:

“... căn nhà số 124/32 đường QK có nguồn gốc từ Bảng khoán điền thổ số 933 Sài Gòn-TĐ, ... thuộc sở hữu của ông Ngô Quang QH và bà Phạm Thị

Đ theo Tờ đoạn mãi lập ngày 16/10/1950.

... Phiếu xác minh năm 1985 của Phòng Xây dựng Quận A ghi nhận căn nhà số 124/32 đường QK thuộc sở hữu của ông Ngô Quang QH, cho ông Nguyễn Văn H2 thuê từ trước giải phóng, hiện nay ông H2 không ở mà nhường lại cho con là ông Nguyễn Đức T1 tiếp tục thuê mướn.

Công văn số 1657/QLĐT-QLN ngày 31/10/2008 của Phòng Quản lý đô thị Quận A có nội dung: Căn nhà số 124/32, 123/34, 124/36, 124/38 đường QK, phường TĐ, Quận A hiện không có quyết định quản lý của Nhà nước, UBND Quận A chưa giải quyết hợp thức hóa cho ai.

... Ngày 11/4/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A có văn bản số 523/TNMT trả lời đơn của ông T1 về việc cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà số 124/32 đường QK với nội dung: “căn nhà trên có giấy tờ hợp pháp thuộc sở hữu của ông Ngô Quang QH và bà Phạm Thị Đ... do đó Phòng TNMT quận không có cơ sở đề xuất UBND Quận A cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà số 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A theo yêu cầu của ông Nguyễn Đức T1.

... Hiện nay nhà đất số 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A chưa cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân nào...” .

[10] Quá trình giải quyết, Tòa án đã tổng đạt cho bị đơn và những người đang sử dụng nhà thông báo thụ lý vụ án dân sự, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo về việc giải quyết vụ án, triệu tập để cung cấp lời khai, hòa giải... nhưng bị đơn và những người đang sử dụng nhà không đến tòa án, không cung cấp tài liệu chứng cứ và trình bày ý kiến.

[11] Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo về việc giải quyết vụ án số 7239/TB-TA ngày 12/9/2019 gửi ông T1, ông H1, bà NL, ông K, bà L1 với các nội dung và yêu cầu sau:

Tòa án đã nhiều lần triệu tập, nhưng các ông bà không đến để giải quyết. Để đảm bảo cho các ông bà quyền được biết, thực hiện quyền tranh tụng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, Tòa án thông báo lại cho các ông bà về quá trình tố tụng và giải quyết vụ án như sau:

1. Thông báo số 450/TB-TLVA ngày 24/4/2017 về việc thụ lý vụ án và Thông báo số 4677/TB-TLVA ngày 20/6/2018 về việc thụ lý vụ án (bổ sung):

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và tất cả những người đang cư trú tại nhà 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A phải trả lại nhà, yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê nhà từ tháng 01/1982 đến tháng 6/2018 là 602.400.000 đồng.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, các ông bà phải nộp (gửi) cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ kèm theo, yêu cầu

phản tố, yêu cầu độc lập (nếu có). Trong trường hợp cần gia hạn thì người được thông báo phải có đơn đề nghị gia hạn gửi cho Tòa án nêu rõ lý do; nếu việc đề nghị gia hạn là có căn cứ thì Tòa án gia hạn nhưng không quá 15 ngày. Hết thời hạn này mà người được thông báo không có ý kiến gì đối với các yêu cầu của nguyên đơn thì Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Cùng với thông báo trên, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông bà đến tòa án để làm bản tự khai nhưng ông bà đều vắng mặt.

2. Thông báo ngày 25/5/2018 và Thông báo ngày 18/6/2018 về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tuy nhiên, cả 02 lần các ông bà đều vắng mặt.

3. Thông báo số 9751/TB-TA ngày 26/11/2018 về việc đo vẽ.

Vào thời gian và địa điểm đã thông báo, các ông bà đều vắng mặt không lý do, nhà khóa cửa nên không thể thực hiện được việc đo vẽ và định giá tài sản được.

Nguyên đơn đã tự định giá nhà 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất ở: 4.400.000.000 đồng.

- Giá trị xây dựng nhà ở: 687.500.000 đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, đề nghị các ông bà phải gửi cho tòa án văn bản cần trình bày về các nội dung như sau:

- Ông, bà có ý kiến gì đối với các yêu cầu của nguyên đơn? Nếu ông, bà không đồng ý thì đề nghị làm bản tự khai nêu rõ lý do không đồng ý, trình bày cụ thể ý kiến của ông, bà; đồng thời cung cấp cho tòa án các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông, bà và gửi những tài liệu, chứng cứ này cho các đương sự khác trong vụ án.

- Ông, bà có đồng ý về giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng nhà do nguyên đơn đưa ra hay không? Nếu không đồng ý thì ông, bà xác định giá trị cụ thể như thế nào?

Hết thời hạn đã được thông báo mà ông, bà không thực hiện hoặc không có văn bản trình bày ý kiến thì tòa án giải quyết vụ án dân sự theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc giải quyết vụ án số 7239/TB-TA ngày 12/9/2019, bị đơn và những người sử dụng nhà vẫn không có ý kiến phản hồi, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ cho quyền lợi của mình.

[12] Khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về chứng minh, chứng cứ quy định: Trong quá

trình Tòa án giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền và nghĩa vụ giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu, sự phản đối đó là có căn cứ và hợp pháp. Nếu đương sự không giao nộp hoặc giao nộp không đầy đủ tài liệu, chứng cứ do Tòa án yêu cầu mà không có lý do chính đáng thì Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập để giải quyết vụ việc dân sự. Nếu một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.

[13] Khoản 3 Điều 5 Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia, quy định: Trường hợp thời hạn thuê nhà ở không được xác định trong hợp đồng và các bên không có thỏa thuận khác thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất hai mươi bốn tháng. Trường hợp nhà ở cho thuê đã được bên thuê sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì bên cho thuê phải thanh toán cho bên thuê giá trị đầu tư sửa chữa còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán.

Do đó, bà Nguyễn Minh H đại diện cho nguyên đơn và những người thừa kế của ông QH và bà Đ yêu cầu bị đơn và những người đang sử dụng nhà 124/32 đường QK phải trả lại nhà là có căn cứ để chấp nhận.

[14] Về thời gian trả nhà, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người cùng cư trú trong nhà phải trả nhà trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, có căn cứ để chấp nhận.

[15] Tại phiên tòa, bà Nguyễn Minh H trình bày trong thời gian thuê nhà, bị đơn đã phá dỡ nhà thuê và xây dựng lại mới hoàn toàn. Việc xây dựng nhà này ông QH và các con không hề hay biết. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 25 Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì trường hợp nhà cho thuê bị phá dỡ và bên thuê đã xây dựng nhà ở mới thay thế, nếu đến trước ngày 01/7/1996 mà bên cho thuê không khiếu kiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bên cho thuê phải thanh toán cho bên thuê giá trị đầu tư xây dựng còn lại của nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để tham gia tố tụng, không có văn bản yêu cầu giải quyết việc hoàn trả giá trị phần xây dựng nhà. Tuy nhiên, để giải quyết triệt để hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, cần buộc những người thừa kế của ông QH và bà Đ phải hoàn trả cho bị đơn giá trị phần xây dựng nhà này.

Theo Thông báo số 9751/TB-TA ngày 26/11/2018 về việc đo vẽ, ngày

05/12/2018, Tòa án và các cơ quan liên quan đã đến nhà 124/32 để tiến hành đo vẽ, xác định giá trị xây dựng nhà, nhưng không thực hiện được do bị đơn vắng mặt, bà Trần Thị NL (là vợ ông H1) không đồng ý cho đoàn vào nhà để đo vẽ. Đây được xem là hành vi cản trở định giá tài sản theo quy định tại Điều 16 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014.

Theo Đơn yêu cầu ngày 26/12/2018 về việc định giá nhà của bà Nguyễn Minh H và Biên bản ghi nhận sự việc ngày 26/12/2018 về việc định giá tài sản, đại diện nguyên đơn xác định giá trị phần xây dựng nhà là 687.500.000 đồng, đồng ý hoàn trả cho bị đơn giá trị xây dựng nhà này. Tòa án đã có văn bản thông báo về việc xác định phần giá trị xây dựng nhà của đại diện nguyên đơn nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối, cũng không đưa ra một mức giá nào khác. Do đó, giá trị xây dựng nhà do đại diện nguyên đơn đưa ra có căn cứ để xác định là giá trị xây dựng nhà phải bồi hoàn.

[16] Theo trình bày của bà Nguyễn Minh H thì ông T1, ông H1 trả tiền thuê nhà đến hết tháng 12/1981 thì không trả tiền thuê nữa. Quá trình thu thập chứng cứ đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê nhà từ tháng 01/1982 đến 30/6/2018 với tổng số tiền là 602.400.000 đồng. Tòa án đã thông báo cho bị đơn về yêu cầu đòi tiền thuê nhà còn thiếu của nguyên đơn, nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bổ sung yêu cầu, buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà đến ngày xét xử sơ thẩm là 671.400.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy thời gian này là 461 tháng, nên mức giá thuê nguyên đơn yêu cầu trung bình 671.400.000 đồng : 461 tháng = 1.456.400 đồng / tháng là thấp so với giá thuê theo thị trường hiện nay tại khu vực nên yêu cầu này có căn cứ để chấp nhận.

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đức T1 là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải trả nhà nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, phải trả tiền thuê nhà 671.400.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.856.000 đồng, tổng cộng là 31.156.000 đồng.

- Những người thừa kế của ông QH, bà Đ phải hoàn trả cho bị đơn 687.500.000 đồng tiền xây dựng nhà nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 31.500.000 đồng; cụ thể là bà T, ông M, bà S, bà HA, ông VH, ông D mỗi người phải chịu 4.500.000 đồng, ông V và bà N cùng chịu 4.500.000 đồng. Tuy nhiên, bà T, ông M, bà S, ông VH, ông D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Như vậy, bà HA phải nộp 4.500.000 đồng, ông V và bà N1 liên đới nộp 4.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 39 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 3 Điều 5, điểm a khoản 3 Điều 25 Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Điều 16 và Điều 17 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014;

- Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc ông Nguyễn Đức T1, bà Trần Thị NL, ông Nguyễn Anh K, bà Nguyễn Thị L1 và cháu Nguyễn Nhật B1 (có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị NL) phải giao trả cho bà Ngô Như T, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt VH, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị HA, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Ngọc N toàn bộ nhà đất số 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thời hạn trả nhà là 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Đức T1, bà Trần Thị NL, ông Nguyễn Anh K và cháu Nguyễn Nhật B (có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị NL) phải trả cho bà Ngô Như T, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt VH, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị HA, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Ngọc N số tiền thuê nhà đất 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh còn thiếu là 671.400.000 (sáu trăm bảy mươi một triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Ngô Như T, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt VH, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị HA, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Ngọc N có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Đức T1, bà Trần Thị NL, ông Nguyễn Anh K và cháu Nguyễn Nhật B (có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị NL) chưa trả số tiền trên thì ông T1, bà NL, ông K và cháu B còn phải trả cho bà T, bà S, ông VH, ông D, bà HA, ông M, ông V và bà N tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

- Buộc bà Ngô Như T, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt VH, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị HA, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn

Ngọc N phải hoàn trả tiền xây dựng nhà 124/32 đường QK, phường TĐ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Đức T1, bà Trần Thị NL, ông Nguyễn Anh K và cháu Nguyễn Nhật B (có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị NL) là 687.500.000 (sáu trăm tám mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Đức T1, bà Trần Thị NL, ông Nguyễn Anh K và cháu Nguyễn Nhật B (có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị NL) có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Ngô Như T, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt VH, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị HA, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Ngọc N chưa trả số tiền trên thì bà T, bà S, ông VH, ông D, bà HA, ông M, ông V, bà N còn phải trả cho ông T1, bà NL, ông K, cháu B tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đức T1, bà Trần Thị NL, ông Nguyễn Anh K và cháu Nguyễn Nhật B (có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị NL) phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 31.156.000 (ba mươi một triệu một trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

- Bà Ngô Thị HA phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000 (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000 (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho bà Ngô Như T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 34049 ngày 17/4/2017 và 14.048.000 (mười bốn triệu không trăm bốn mươi tám nghìn) đồng theo Biên lai thu số 44884 ngày 19/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Cục THADS TP HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Sang