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: 491/2024/DS-PT
Ngày 08 tháng 7 năm 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và tranh chấp 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 Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Vương Minh Tâm

- 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*:** Ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 7 năm 2024, 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 868/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, quyền sở hữu nhà"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1896/2020/DS-ST ngày 02/11/2020 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 1979/2024/QĐPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Trần Quốc A**, sinh năm 1970 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 13 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

1.2. Ông Trần Quốc H, sinh năm 1972 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 149/17 Cao Văn Lầu, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

1.3. Ông Trần Quốc T, sinh năm 1974 – Có mặt;

1.4. Bà Trần Thu T[1], sinh năm 1981 – Có mặt;

1.5. Ông Trần Quốc T[2], sinh năm 1986 – Có mặt;

1.6. Ông Trần Đức M, sinh năm 1990 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 13 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà: Trần Quốc A, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1945, cùng địa chỉ các nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2009) – Có mặt;

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Quách Châu L**, sinh năm 1959 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Quách Châu L: Luật sư Nguyễn Văn Cường, Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Cường và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

2.2. Bà Lý Tú H[1], sinh năm 1955 (chết ngày 24/3/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Tú H[1]:

2.1.1. Ông Trương Văn S, sinh năm 1951 (Chồng của bà Lý Tú H[1]) – Vắng mặt;

2.1.2. Anh Trương Lý Sỹ H[2], sinh năm 1987 (Con của bà Lý Tú H[1]) – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ hiện nay: Số 76/2/20/8 Phùng Tá Chu, phường An Lạc A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

2.3. Bà Lý Ngọc H[3] (Tên khác: Lý Ngọc H[3]), sinh năm 1951; Quốc tịch Hoa Kỳ – Vắng mặt;

2.4. Bà Lý Thiếu H[4] (Tên khác: Lý Thiếu H[4]), sinh năm 1956; Quốc tịch Hoa Kỳ – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 347 Eddy St#201 SF.CA 94102, USA;

2.5. Bà Quách Kim P, sinh năm 1961 – Có mặt;

Địa chỉ: 008 Lô H Chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Quách Kim P: Luật sư Nguyễn Ngọc Sơn, Phó Giám đốc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Cường và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

2.6. Ông Lý Trung V (Tên khác: Lý Trung V), sinh năm 1962; Quốc tịch Hoa Kỳ – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 7359 Beacon Ave So Seattle WA 98108 USA;

2.7. Bà Lý Hương L[1] (Tên khác: Lý Hương L[1]), sinh năm 1964; Quốc tịch Australia – Vắng mặt;

Địa chỉ: 5/37 Phelps ST Canley Vale 2166 NSW Australia;

2.8. Bà Lý Ngọc L[2], sinh năm 1965; Quốc tịch Australia – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 09 Betra St Merryland 2160 NSW Australia;

2.9. Bà Lý Uyên H[5], sinh năm 1949; Quốc tịch Trung Quốc (Hong Kong) – Vắng mặt;

Địa chỉ: 1836-17F1 Hung ngok House choi Hung ngok, Kolloon, Hong Kong;

2.10. Bà Quách Ngân N[1]; Quốc tịch Hoa Kỳ – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 347 Eddy ST#201 SF.CA 94102 USA;

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà: Lý Ngọc H[3], Lý Thiếu H[4], Quách Kim P, Lý Trung V, Lý Hương L[1], Lý Ngọc L[2], Lý Uyên H[5], Quách Ngân N[1]: Bà **Quách Châu L** (cũng là bị đơn trong vụ án) – Có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trương Văn S, sinh năm 1951 (cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Tú H[1]) – Vắng mặt;

3.2. Anh Trương Lý Sỹ H[2], sinh năm 1987 (cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Tú H[1]) – Có mặt;

3.3. Chị Dương Kiết L[3], sinh năm 1987 – Có mặt;

3.4. Chị Dương Thoại L[4], sinh năm 1989 – Có mặt;

3.5. Anh Dương Tấn V[1], sinh năm 1991 – Có mặt;

3.6. Ông Dương Phong Q, sinh năm 1954 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Phong Q: Luật sư Nguyễn Ngọc Sơn, Phó Giám đốc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Cường và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

3.7. Bà Võ Kim B; Quốc tịch Australia – Vắng mặt;

3.8. Ông Trần Thế H[6]; Quốc tịch Australia – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 26 Aberdeen Road Busby NSW 2168 Australia;

3.9. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1945 – Có mặt;

Địa chỉ: 13 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.10. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Bà Cao Thị Phương Linh, Phó Trưởng phòng Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng Đăng ký Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 2704/UBND-NCPC ngày 18/6/2018) – Vắng mặt;

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Quách Châu L;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình quyết vụ án, nguyên đơn gồm các đương sự: Trần Quốc A, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M cùng người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị N trình bày:

Từ năm 1956 đến năm 1970, cụ Huỳnh Thị D có hợp đồng cho cụ Lý Nhi H[7] là chồng của cụ Quách Huệ P[1] thuê các căn nhà tại địa chỉ Số 13 và số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, khi hết thời hạn hợp đồng thì cụ H[7], cụ P[1] phải trả lại nhà cho cụ D mà không được đòi tiền thiệt hại, không được viện lý do gì để ở lại và không được đòi gì cả. Năm 1972 hết hạn hợp đồng, mặc dù cụ D nhiều lần đòi lại nhà nhưng cụ H[7], cụ P[1] không trả nên vào năm 1987, cụ D khởi kiện ra Tòa án. Sau nhiều lần xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm đều công nhận hai căn nhà trên là của cụ D, nhưng sau đó Tòa án nhân dân tối cao lại tiếp tục kháng nghị bác yêu cầu đòi nhà của cụ D. Năm 1998, cụ P[1] định cư tại Hoa Kỳ và ủy quyền lại cho con là Lý Tú H[1] quản lý nhà. Năm 2007, cụ P[1] chết. Nay các nguyên đơn yêu cầu các người con của cụ H[7], cụ P[1] phải trả lại cho các nguyên đơn căn nhà số 15 Hậu Giang.

Bị đơn các đương sự: Lý Tú H[1], Lý Ngọc H[3], Lý Thiếu H[4], Lý Uyên H[5], Lý Trung V, Lý Hương L[1], Lý Ngọc L[2], Quách Kim P, Quách Ngân N[1], Quách Châu L trình bày:

Trước năm 1954, cụ Huỳnh Thị D cho bà Huỳnh Thị N[2] thuê căn nhà số 13 và số 15 Hậu Giang với diện tích 32 m^2. Vì xung quanh là đất trống và sình lầy nên vợ chồng bà N[2] đổ đất làm thành trại cưa. Năm 1955, bà N[2] không thuê nữa và bán toàn bộ máy cưa và nhượng lại hợp đồng thuê nhà của cụ D cho cụ

Lý Nhi H[7]. Năm 1963, được đồng ý của cụ D, gia đình bị đơn đã xây dựng lại hai căn nhà trên thành ba căn nhà số 13, 13D và 15 Hậu Giang với diện tích 193 m^2. Năm 1964, cụ D nói mua đất của Công ty Hui Bon Hoa nên buộc cụ H[7] ký hợp đồng thuê diện tích 193 m^2. Năm 1965, cụ H[7] cho ông Lư Tô T[3] (Tên khác: Lưu Tô T[3]) thuê hai căn nhà số 13 và 13D Hậu Giang, còn căn nhà 15 Hậu Giang thì gia đình bị đơn ở. Ông T[3] (T[3]) đóng 2/3 tiền thuê nhà còn gia đình bị đơn đóng 1/3 tiền thuê nhà cho cụ D. Sau giải phóng, gia đình ông T[3] (T[3]) vượt biên, Ủy ban nhân dân Quận 6 tiếp quản hai căn nhà: số 13 và 13D Hậu Giang, giao cho Trạm Thú y, từ đó về sau cụ D không thu tiền thuê nhà nữa. Năm 1987, cụ D có đơn kiện gia đình cụ H[7] đòi nhà thuê. Qua các cấp Tòa án buộc bị đơn giao trả căn nhà cho thuê số 15 Hậu Giang và Trạm Thú y trả nhà lại cho cụ D, nhưng từ khi khởi kiện đến nay, cụ D không xuất trình được Giấy phép nguyên thủy của hai căn nhà: số 13 và 15 Hậu Giang, mà chỉ có hợp đồng cụ H[7] ký thuê nhà với cụ D; trong khi gia đình bị đơn có đầy đủ chứng cứ chứng minh cụ H[7] xây dựng 03 căn nhà như hiện nay. Do đó, bị đơn không đồng ý trả lại nhà cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Quách Châu L trình bày: Bà có phản tố yêu cầu công nhận ba căn nhà số: 13, 13D và 15 Hậu Giang là thuộc quyền sở hữu của bà Quách Châu L, vì ba căn nhà này là của cha mẹ của bà là cụ Lý Nhi H[7], Quách Huệ P[1] chết để lại, các anh chị em của bà đã thống nhất tặng cho bà các căn nhà trên; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 13107/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/10/2000, chứng nhận cụ Huỳnh Thị D là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số: 13, 13D Hậu Giang; Buộc nguyên đơn phải giao trả nhà số: 13, 13D Hậu Giang cho bà Quách Châu L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các đương sự: Trương Lý Sỹ H[2], Trương Văn S, Dương Phong Q, Dương Kiết L[3], Dương Thoại L[4], Dương Tấn V[1]: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng họ đều vắng mặt không có lý do và họ đều không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tóm tắt quá trình giải quyết của Tòa án các cấp:

Năm 1987, cụ Huỳnh Thị D ủy quyền cho con dâu là bà Nguyễn Thị N khởi kiện đòi lại nhà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/DS ngày 19/6/1987 của Tòa án nhân dân Quận 6 đã xử: *"Công nhận 3 căn nhà số: 13 (13D)-15-17 Hậu Giang – Phường*

2 Quận 6 là thuộc quyền sở hữu của bà Huỳnh Thị D; Bác ý kiến của ông Lý Nhi H[7] cho rằng 3 căn nhà nói trên là của ông H[7]; Gia đình ông Lý Nhi H[7] phải trả căn nhà 15 Hậu Giang cho bà Huỳnh Thị D trong thời gian 6 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật; ... Ghi nhận ý kiến của chị Nguyễn Thị N đại diện bà Huỳnh Thị D tự nguyện cho ông Lý Nhi H[7] 01 lượng vàng y để giúp đỡ cho gia đình ông H[7] đến nơi ở khác khi bà D nhận lại căn nhà số 15 Hậu Giang". Ngày 25/6/1987, cụ Lý Nhi H[7] kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 516/DSPT ngày 30/9/1987 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xử: *"Y án sơ thẩm có bổ sung; Công nhận quyền sở hữu của bà Huỳnh Thị D đối với 3 căn nhà số: 13 (13 và 13D)-15 và 17 đường Hậu Giang – Phường 2 Quận 6; Buộc ông Lý Nhi H[7] và những người trong gia đình ông H[7] phải trả lại căn nhà 15 Hậu Giang cho bà Huỳnh Thị D trong thời gian 1 năm từ ngày tuyên án phúc thẩm; Chấp nhận sự thỏa thuận của ông Lý Nhi H[7] không đòi bà Huỳnh Thị D bồi thường tiền sửa chữa nhà năm 1963; Buộc bà Huỳnh Thị D phải giành quyền ưu tiên mua nhà số 15 Hậu Giang, Quận 6 cho ông Lý Nhi H[7] nếu bà D bán căn nhà này; Công nhận sự thỏa thuận của chị Nguyễn Thị N đại diện cho bà Huỳnh Thị D phụ giúp ông H[7] 01 lượng vàng 24K khi được nhận lại nhà"*. Tại Bản án giám đốc thẩm số 83/GĐT ngày 27/7/1989 của Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân tối cao đã xử: *"Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22/DS ngày 19/6/1987 của Tòa án nhân dân Quận 6 và Bản án dân sự phúc thẩm số 516/DSPT ngày 30/9/1987 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại từ giai đoạn sơ thẩm"*.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/DSST ngày 09/7/1990 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xử: *"Công nhận quyền sở hữu của bà Huỳnh Thị D đối với 3 căn nhà 13 (13 và 13D) 15 và 17 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6. Buộc bà Quách Huệ P[1], Lý Tú H[1], Lý Thiếu H[4], Quách Ngân N[1], Lý Hương L[1], Lý Ngọc H[3] phải trả lại căn nhà 15 Hậu Giang cho bà Huỳnh Thị D trong thời hạn 01 năm kể từ khi án có hiệu lực pháp luật; Bà Huỳnh Thị D có trách nhiệm hoàn trả cho gia đình bà Quách Huệ P[1] có chị Lý Ngọc H[3] đại diện tiền chi phí sửa chữa nhà, tiền chi phí gắn đồng hồ điện, nước số tiền tương đương 01 lượng vàng 24K theo giá bán ra của cửa hàng kinh doanh vàng bạc lúc thi hành án vào ngày giao trả nhà; Ghi nhận sự tự nguyện của bà N đại diện bà D không đòi tiền nhà còn thiếu từ năm 1978 đến nay; Bác yêu cầu đòi sở hữu căn nhà số 15 Hậu Giang của chị Lý Ngọc H[3]"*. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 03/DSPT ngày 18/3/1991 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xử: *"Công nhận quyền sở hữu của bà Quách Huệ P[1] cùng các đồng bị đơn đối với căn nhà 15 đường Hậu Giang, Phường 2, Quận 6 có diện tích phần trệt 72,48 m[2], phần lầu 63,25 m[2] = 135,73 m[2]; Bà Quách Huệ P[1] cùng các đồng bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị D phần diện*

tích gia đình bà đang sử dụng tại phần trệt nhà Hậu Giang 17 (phía sau) diện tích là 3,9 m x 4,3 m = 16,77 m^2 và phần diện tích đang sử dụng tại phần lầu nhà 13 Hậu Giang với diện tích 4 m x 9,2 m = 36,8 m^2. Gia đình bà Quách Huệ P^1 phải làm vách ngăn giữa nhà 13 và 17 Hậu Giang với nhà 15 Hậu Giang; Công nhận quyền sở hữu của bà Huỳnh Thị D đối với căn nhà 13 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6 (gồm 2 căn); Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị D không đòi tiền thuê nhà của bà Quách Huệ P^1 còn thiếu từ năm 1978 đến nay". Tại Quyết định số 82/QĐKN-V5 ngày 30/11/1991 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị Bản án phúc thẩm số 03 nêu trên; Tại Quyết định giám đốc thẩm số 09/UBTP ngày 05/01/1992 của Ủy ban thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao đã xử: *"Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 03 ngày 18/3/1991 của Tòa phúc thẩm-Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa phúc thẩm-Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo đúng quan hệ đòi nhà cho thuê giữa bà Huỳnh Thị D và gia đình bà Quách Huệ P^1 do bà Lý Ngọc H^3 làm đại diện".*

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 80/DSPT ngày 01/7/1992 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xử: *"Công nhận quyền sở hữu của bà Huỳnh Thị D cả 3 căn nhà số 13 (13 có căn số 13D), 15, 17 đường Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, TP.HCM. Buộc bà Quách Huệ P^1, Lý Tú H^1, Lý Thiếu H^4, Quách Ngân N^1, Lý Hương L^1, Lý Ngọc H^3 phải trả căn nhà số 15 Hậu Giang Phường 2, Quận 6 TP. Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Thị D kể từ khi án có hiệu lực pháp luật; Bà Huỳnh Thị D và bà Nguyễn Thị N đại diện có trách nhiệm hoàn trả tiền chi phí sửa chữa nhà, tiền mắc đồng hồ điện, đồng hồ nước, số tiền tương đương 01 lượng vàng 24K theo giá thời điểm thi hành án cùng ngày giao trả nhà cho bà Quách Huệ P^1 đại diện cho tất cả đồng bị đơn; Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị N đại diện bà D không đòi tiền nhà còn thiếu từ năm 1978 đến nay; Tách yêu cầu đòi phần diện tích xây dựng thêm căn nhà số 13D và phần sửa chữa căn nhà số 13 đường Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh để bà P^1 cùng các đồng bị đơn xin giải quyết quyền lợi chính đáng của mình tại Ủy ban nhân dân Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh; Bác yêu cầu đòi sở hữu căn nhà số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6 TP. Hồ Chí Minh của bà Quách Huệ P^1 đại diện cho các đồng bị đơn".* Tại Quyết định số 10/KN-DS ngày 03/02/1994 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị Bản án phúc thẩm số 80 nêu trên; Tại Bản án giám đốc thẩm số 138 ngày 18/10/1994 của Ủy ban thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao đã tuyên xử: *"Bác yêu cầu đòi nhà cho thuê số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Huỳnh Thị D"* với lý do: *"Nhu cầu về chỗ ở của chủ nhà là chưa cần thiết".*

Cụ Huỳnh Thị D chết ngày 15/12/2001; cụ Lý Nhi H[7] chết ngày 02/12/1989 và cụ Quách Huệ P[1] chết ngày 07/3/2007. Sau khi các cụ D, H[7], P[1] chết thì các thừa kế (cháu nội) của cụ D gồm các anh, chị: Trần Quốc A, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N đại diện khởi kiện các thừa kế của cụ H[7], cụ P[1] gồm các ông, bà: Quách Châu L, Quách Kim P, Quách Ngân N[1], Lý Tú H[1], Lý Thiếu H[4], Lý Ngọc H[3], Lý Uyên H[5], Lý Trung V, Lý Hương L[1], Lý Ngọc L[2] để đòi lại nhà cho thuê.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1197/2010/DSST ngày 16/8/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xử: *"Chấp nhận đơn khởi kiện của đồng nguyên đơn buộc các con ông Lý Nhi H[7] và bà Quách Huệ P[1] trả nhà 15 Hậu Giang, phường 2, quận 6, Hồ Chí Minh vì có căn cứ; bác yêu cầu phản tố của bà Lý Tú H[1] không đồng ý trả nhà, vì không có căn cứ; Công nhận căn nhà 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Hồ Chí Minh là của bà Huỳnh Thị D; Buộc các con ông Lý Nhi H[7] và bà Quách Huệ P[1] và những người đang ở trong nhà 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Hồ Chí Minh phải dọn đồ đạc và ra khỏi nhà để trả nhà cho các ông bà Trần Quốc A, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M là cháu của bà Huỳnh Thị D nhận nguyên trạng theo bản vẽ được phòng quản lý đô thị quận 6, xác nhận số 64 ngày 30/7/2009 khi án có hiệu lực pháp luật để quản lý, sử dụng, sở hữu căn nhà và căn cứ bản án này các nguyên đơn tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm hợp thức hóa căn nhà trên theo quy định của pháp luật; Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn 01 lượng vàng SJC sau khi gia đình bà H[1] trả nhà"*. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2011/DS-PT ngày 13/01/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xử: *"Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1197/2010/DSST ngày 16/8/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ về Tòa cấp sơ thẩm để điều tra, xác minh và xét xử lại theo thủ tục chung"*.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1896/2020/DS-ST ngày 02/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, các điều: 37, 147, 153, 192, 200, 217, 218, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991; Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Trần Quốc A, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M có bà Nguyễn Thị N đại diện theo ủy quyền về việc đòi nhà cho thuê tại địa chỉ số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Buộc bị đơn: Lý Uyên H[5], Lý Ngọc H[3], Lý Tú H[1], Lý Thiếu H[4], Quách Ngân N[1], Quách Châu L, Quách Kim P, Lý Trung V, Lý Ngọc L[2], Lý Hương L[1] phải giao trả lại cho nguyên đơn: Trần Quốc A, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M nguyên trạng nhà đất cho thuê tại địa chỉ số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/10/2019, số hợp đồng 127788/TTĐĐBĐ-VPTT và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 18/10/2019 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (đính kèm bản phô tô theo bản án).

1.2. Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trương Lý Sỹ H[2], Trương Văn S, Dương Phong Q, Dương Kiết L[3], Dương Thoại L[4], Dương Tấn V[1] là những người đang thực tế cư trú tại căn nhà số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh phải di dời tìm chỗ ở khác để trả lại cho nguyên đơn nguyên trạng nhà đất số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/10/2019, số hợp đồng 127788/TTĐĐBĐ-VPTT và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 18/10/2019 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (đính kèm bản phô tô theo bản án).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn: Trần Quốc A, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M hỗ trợ cho bị đơn: Lý Uyên H[5], Lý Ngọc H[3], Lý Tú H[1], Lý Thiếu H[4], Quách Ngân N[1], Quách Châu L, Quách Kim P, Lý Trung V, Lý Ngọc L[2], Lý Hương L[1] có bà Quách Châu L đại diện theo ủy quyền, số tiền 150.000.000 đồng để di dời tìm chỗ ở khác.

3. Việc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại Mục 1 của Phần Quyết định giao trả nhà đất số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn và việc nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn 150.000.000 đồng để bị đơn di dời tìm chỗ ở khác được thi hành cùng một lúc tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Trần Quốc A, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M có bà Nguyễn Thị N đại diện theo ủy quyền về việc đòi bị đơn: Lý Uyên H[5], Lý Ngọc H[3], Lý Tú H[1], Lý Thiếu H[4], Quách Ngân N[1], Quách Châu L, Quách Kim

P, Lý Trung V, Lý Ngọc L[2], Lý Hương có bà Quách Châu L đại diện theo ủy quyền trả tiền thuê nhà 500.000.000 đồng, do nguyên đơn rút yêu cầu.

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Lý Uyên H[5], Lý Ngọc H[3], Lý Tú H[1], Lý Thiếu H[4], Quách Ngân N[1], Quách Châu L, Quách Kim P, Lý Trung V, Lý Ngọc L[2], Lý Hương có bà Quách Châu L đại diện theo ủy quyền, về việc:

5.1. Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với căn nhà số: 13, 13D, 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là của bị đơn trên cơ sở thừa kế của cụ Lý Nhi H[7], cụ Quách Huệ P[1]. Cụ H[7], cụ P[1] đã chết và các đồng bị đơn đã tặng cho nhà đất nêu trên cho bà Quách Châu L. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở nêu trên cho bà Quách Châu L.

5.2. Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 13107/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/10/2000, chứng nhận bà Huỳnh Thị D là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số: 13, 13D Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

5.3. Buộc nguyên đơn phải giao trả các căn nhà tại địa chỉ số: 13, 13D Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn;

6. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Lý Uyên H[5], Lý Ngọc H[3], Lý Tú H[1], Lý Thiếu H[4], Quách Ngân N[1], Quách Châu L, Quách Kim P, Lý Trung V, Lý Ngọc L[2], Lý Hương có bà Quách Châu L có bà Quách Châu L đại diện theo ủy quyền về việc buộc nguyên đơn: Trần Quốc A, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M trả cho bị đơn chi phí sửa chữa căn nhà số 17 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 200.000.000 đồng, do bị đơn đã rút yêu cầu.

7. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc H về việc chia tài sản chung đối với 3 căn nhà tại các địa chỉ: 13, 13D, 17 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Trần Quốc H đã rút yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/11/2020, bị đơn bà Quách Châu L có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Quách Châu L.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Quách Châu L giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà. Vụ kiện đã kéo dài hơn 40 năm nên nếu nguyên đơn công nhận cho bà được quyền sở hữu nhà đất số 15 Hậu Giang thì bà cũng đồng ý cho nguyên đơn sở hữu nhà đất số 13, 13D Hậu Giang để chấm dứt vụ kiện.

Các đương sự: Quách Kim P, ông Dương Phong Q, Dương Kiết L^3, Dương Thoại L^4, Dương Tấn V^1, Trương Lý Sỹ H^2 đều thống nhất ý kiến của bà Quách Châu L;

Luật sư Nguyễn Văn Cường đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm vì đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Các giấy tờ nguyên đơn xuất trình để chứng minh đã mua nhà đất của Công ty Hui Bon Hoa đều là bản photocopy, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ, không trưng cầu giám định nên chưa thể xác định cụ D đã mua đứt hay chỉ là thuê nhà đất của Công ty Hui Bon Hoa; Bị đơn có sửa chữa nhà vào ngày 02/10/2015 được Ủy ban nhân dân Quận 6 chấp thuận, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không định giá và cũng không đề cập giải quyết đối với phần sửa chữa nhà của bị đơn; Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ vì sao Nhà nước mượn căn nhà số 13 và 13D của cụ H^7 nhưng lại trả nhà cho cụ D, Bản án sơ thẩm đã không khách quan, vô tư trong việc trích dẫn Bản án phúc thẩm số 80/DSPT ngày 01/7/1992 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; không thực hiện hành vi tố tụng để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn như không đo vẽ, định giá, không đưa Ủy ban nhân dân Quận 6 vào tham gia tố tụng, không xem xét phần cụ H^7 đầu tư xây dựng. Trường hợp không hủy Bản án sơ thẩm thì đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của bà L. Việc kiện đã kéo dài trên 40 năm nhưng bị đơn vẫn còn ở trong nhà này thì cũng có nguyên do, lịch sử của nó. Bản án sơ thẩm không đề cập đến quyền sử dụng đất của 02 căn nhà số 13, 15 Hậu Giang, diện tích ban đầu chỉ có 32 m^2 là của Công ty Hui Bon Hoa cho cụ D thuê, không phải là của cụ D; Cụ D cho bà N^2 thuê lại thì bà N^2 có xây dựng thêm và bà N^2 đã bán đứt phần xây dựng thêm này cho cụ H^7 theo Giấy bán nhà ngày 20/6/1962 nên cụ H^7 mới xây dựng lên thành 03 căn nhà 13, 13D, 15 Hậu Giang có diện tích 193 m^2 như hiện nay, còn cụ D hoàn toàn không có xây dựng gì cả; Việc nguyên đơn cho rằng Công ty Hui Bon Hoa đã bán nhà đất cho cụ D là không có căn cứ; Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng thuê nhà giữa cụ D với cụ H^7 để buộc bị đơn trả nhà đất cho nguyên đơn là không đúng, vì cụ D không phải là chủ sở hữu nhà đất 13, 13D, 15 Hậu Giang nên không có quyền đòi nhà. Công ty Hui Bon Hoa đã chấm dứt quyền sở hữu nhà đất từ năm 1975 và cụ H^7 là người tạo lập ra các căn nhà số 13, 13D, 15 Hậu

Giang, sử dụng liên tục từ năm 1963 đến nay, có đăng ký kê khai và nộp thuế cho Nhà nước đầy đủ nên theo quy định tại Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Chính phủ; Luật đất đai các năm: 1987, 1993, 2003, 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành thì gia đình cụ H[7] phải được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất số 13, 13D và 15 Hậu Giang. Tuy nhiên, vụ án kéo dài quá lâu nên nếu nguyên đơn công nhận cho bị đơn nhà đất số 15 Hậu Giang thì bị đơn cũng công nhận cho nguyên đơn nhà đất số 13, 13D Hậu Giang để chấm dứt kiện tụng nhau. Việc cụ Quách Huệ P[1] có văn bản thừa nhận thuê nhà đất của cụ D là do nhầm lẫn; Các giấy tờ cụ D mua nhà đất của Công ty Hui Bon Hoa chưa được giám định nên chưa có căn cứ xác định là thật; Bằng khoán điền thổ vẫn thể hiện là của Công ty Hui Bon Hoa cho cụ D thuê đất, không có tài liệu thể hiện Công ty Hui Bon Hoa đã bán nhà đất cho cụ D; Bản án sơ thẩm chưa xác định tình trạng đất Công ty Hui Bon Hoa cho cụ D thuê chỉ có 32 m^2, không phải là 193 m^2. Cả 03 căn nhà trên đất đều là do cụ H[7] xây dựng, thể hiện qua giấy mua bán nhà giữa cụ H[7] với bà N[2], bản án, biên lai của chế độ cũ phạt cụ H[7] xây dựng nhà không phép; Nguyên đơn trình bày bất nhất về số tiền và thời điểm cụ D mua nhà của Công ty Hui Bon Hoa. Từ năm 1970 đến năm 1975, Công ty Hui Bon Hoa không ký hợp đồng cho cụ D thuê nhà và cụ D cũng không ký hợp đồng cho cụ H[7] tiếp tục thuê nhà. Sau năm 1975, Công ty Hui Bon Hoa chấm dứt nên theo chính sách của Nhà nước thì công nhận quyền sở hữu cho người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất.

Luật sư Nguyễn Ngọc Sơn thống nhất ý kiến của luật sư Nguyễn Văn Cường. Đề nghị xem xét Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không giải quyết hết yêu cầu của đương sự, căn nhà 13D Hậu Giang hoàn toàn là của cụ H[7] xây dựng, bị đơn đã có yêu cầu định giá và Công ty Gia Thành đang tiến hành định giá đối với phần sửa chữa, xây thêm của nhà số 13D và 15 Hậu Giang nhưng việc định giá chưa xong thì Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử. Theo Quyết định số 297 ngày 02/10/1991 của Chính phủ thì căn nhà số 13D phải thuộc quyền sở hữu của bị đơn. Bản án sơ thẩm không xem xét đến quyền lợi, công sức của bị đơn trong việc quản lý, sử dụng nhà làm tăng giá trị nhà đất, không đưa Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Ông Trần Quốc A không đồng ý kháng cáo của bà Quách Châu L. Ban đầu cụ D thuê nhà đất của Công ty Hui Bon Hoa, nhưng sau đó thì cụ D đã mua đứt và trả dần cho đến tháng tháng 8 năm 1970 là dứt, nên Sổ sách cho thuê nhà của Công ty Hui Bon Hoa thể hiện từ sau tháng 8 năm 1970 thì không còn tên của cụ D và cụ D đã đóng thuế thổ trạch cho Nhà nước; Nguyên đơn vẫn còn lưu giữ bản chính giấy tờ mua bán và thanh toán tiền mua nhà của Công ty Hui

Bon Hoa, luật sư của bị đơn nói chỉ có bản photocopy là không đúng. Cụ Quách Huệ P[1] cũng có văn bản thừa nhận vợ chồng cụ P[1] thuê nhà của cụ D. Cụ D cho cụ H[7] thuê nhà đất thể hiện bằng 04 hợp đồng, trong mỗi hợp đồng đều nêu rõ là khi trả nhà thì cụ H[7] không được đòi hỏi bất cứ điều gì. Qua nhiều lần Tòa án xét xử đều công nhận nhà đất của cụ D, Bản án số 80 ngày 01/7/1992 đang có hiệu lực pháp luật cũng công nhận các căn nhà số 13, 13D, 15 Hậu Giang là của cụ D. Năm 2006 thì bị đơn cũng đã có chỗ ở khác tại nhà số 414/18 Hậu Giang theo Bản án số 475/2006/DSPT ngày 10/11/2006 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã buộc ông Hà Hữu Đức và bà Nguyễn Thị Lợi trả nhà số 414/18 Hậu Giang cho bà Quách Châu L và bà Quách Kim P. Các nguyên đơn ở gần nhà của bà Quách Châu L, hoàn toàn không nghe bà Lý Tú H[1] có con riêng, nên việc bà L trình bày bà H[1] có con riêng là không đúng.

Các đương sự: Nguyễn Thị N, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M đều thống nhất ý kiến của ông Trần Quốc a.

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; Đơn kháng cáo hợp lệ; về nội dung đề nghị bác toàn bộ kháng cáo của bà Quách Châu L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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 bà Quách Châu L đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, các đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và sự vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Bà Lý Tú H[1] có chồng là ông Trương Văn S và con là anh Trương Lý Sỹ H[2] (ông Trương Văn S và anh Trương Lý Sỹ H[2] đều đã được đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan). Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Lý Tú H[1] chết vào ngày 24/3/2022, theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì ông Trương Văn S và anh Trương Lý Sỹ H[2] cũng đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Tú H[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Quách Châu L trình bày bà Lý Tú H[1] có một người con riêng tên Lý Diệu T[4] đang ở Korea, nhưng bà L không cung cấp được chứng cứ (Giấy khai sinh hay giấy nhận con nuôi hoặc giấy tờ khác…) chứng

minh bà Lý Tú H[1] có con riêng, nên không có căn cứ để đưa Lý Diệu T[4] vào tham gia tố tụng.

[3] Tuy các hợp đồng cho thuê nhà ở đều được xác lập trước ngày 01/7/1991, nhưng các chủ thể tham gia gồm bên cho thuê nhà là cụ Huỳnh Thị D với bên thuê nhà là cụ Lý Nhi H[7] và cụ Quách Huệ P[1] đều là cá nhân đang cư trú ở trong nước. Do đó, Bản án sơ thẩm đã áp dụng quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 để làm căn cứ giải quyết vụ án, là đúng quy định của pháp luật.

[4] Trước năm 1945, cụ Trần Văn H[8] mua, san lấp, xây dựng 03 căn nhà số 13, 15, 17 Hậu Giang, Chợ Lớn thuộc bằng khoán 867 Cholon của Công ty Hui Bon Hoa. Cụ H[8] hy sinh năm 1947. Ngày 04/8/1959, vợ của cụ H[8] là cụ Huỳnh Thị D ký "Tờ giao ước" với nội dung: Cụ D cho cụ Lý Nhi H[7] (chồng cụ Quách Huệ P[1]) thuê 02 căn nhà số 13 và 15 Hậu Giang, thời hạn là 03 năm; đến khi hết hạn cụ H[7] không được viện lý lẽ gì để ở lại và phải trả phố cho cụ D và cụ D không có chịu tiền thiệt hại gì hết để cụ H[7] dọn đi. Cùng ngày 04/8/1959, cụ H[7] làm "Tờ cam kết" xin cụ D cho cất tạm trước 02 căn nhà số 13, 15 Hậu Giang một cái trại xưởng bằng cây lợp bằng tol và bên hè một cái chái, trong thời hạn 03 năm sẽ dỡ 02 cái trại này. Năm 1963, cụ H[7] xin sửa lại nhà nhưng thực chất là xây lại toàn bộ nhà từ 02 căn thành 03 căn nhà mang số 13, 13D và 15 Hậu Giang. Tòa án chế độ cũ đã xử phạt hành chính và buộc cụ H[7] phải tháo dỡ phần xây dựng không đúng giấy phép.

Ngày 22/4/1964, cụ D ký "Tờ hợp đồng" cho cụ H[7] mướn phố số 13-15 Hậu Giang trong thời hạn 5 năm từ ngày 01/6/1964 đến ngày 01/6/1969 là hết hạn căn phố dài 16 m rộng 12 m. Đúng thời hạn 5 năm cụ H[7] phải trả nhà (13-15) không viện lý lẽ gì xin ở lại, không được đòi tiền thiệt hại.

Ngày 08/8/1969, cụ H[7] ký hợp đồng cho ông Lư Tô T[3] (Tên khác: Lưu Tố T[3]) thuê 02 căn nhà số 13 và 13D Hậu Giang.

Ngày 25/11/1970, cụ D ký "Tờ hợp đồng mướn nhà" cho cụ H[7] mướn căn nhà 13-15 Hậu Giang trong thời hạn 2 năm kể từ ngày làm giấy, căn nhà 13-15 dài 16 thước, rộng 12 thước. Đúng thời hạn 2 năm cụ H[7] phải trả nhà lại, không được đòi tiền thiệt hại, không viện lý lẽ gì xin ở lại và không đòi gì cả.

Năm 1972, hết hạn hợp đồng thuê nhà, cụ D đòi lại toàn bộ nhà nhưng cụ H[7] và ông T[3] (T[3]) không trả nhà.

Sau năm 1975, ông T[3] (T[3]) vượt biên, Ủy ban nhân dân Quận 6 quản lý nhà số 13 và 13D Hậu Giang giao cho Trạm Thú y Quận 6 sử dụng, đến ngày 03/10/1988 Ủy ban nhân dân Quận 6 ra Quyết định số 521/QĐ-UB trả nhà số 13

và 13D cho cụ D đã nhận lại nhà theo biên bản bàn giao nhà ngày 05/10/1990. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13017/2000 ngày 24/10/2000 cho cụ Huỳnh Thị D đối với căn nhà 13 – 13D Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; Riêng căn nhà số 15 Hậu Giang thì gia đình cụ H[7] vẫn sử dụng.

Từ các sự việc trên, có căn cứ để xác định các căn nhà số 13, 15, 17 Hậu Giang là của vợ chồng cụ Trần Văn H[8], Huỳnh Thị D tạo lập và cho gia đình cụ Lý Nhi H[7] thuê; đồng thời, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 80/DSPT ngày 01/7/1992 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (là bản án đã và đang có hiệu lực pháp luật) cũng đã công nhận quyền sở hữu của cụ D cả 3 căn nhà số 13 (13 có căn số 13D), 15, 17 đường Hậu Giang (*Bản án giám đốc thẩm số 138 ngày 18/10/1994 của Ủy ban thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao có nội dung chỉ bác yêu cầu đòi lại nhà của cụ D với lý do "Nhu cầu về chỗ ở của chủ nhà là chưa cần thiết")*, Bản án giám đốc thẩm số 138 cũng đã xác định cụ D là *"chủ nhà"*. Việc tranh chấp quyền sở hữu các căn nhà số 13 (13 có căn số 13D), 15, 17 đường Hậu Giang đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, nên Bản án sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết phản tố của bị đơn yêu cầu được công nhận quyền sở hữu đối với các căn nhà nêu trên là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[5] Từ ngày 04/8/1959 đến năm 1970, cụ Huỳnh Thị D ký văn bản cho cụ Lý Nhi H[7] thuê các căn nhà trên, đến năm 1972 hết thời hạn cho thuê nhà, cụ D đòi lại nhà nhưng cụ H[7] không trả, cụ D tiếp tục đòi nhà và ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N đòi lại nhà, cho đến năm 1987 thì khởi kiện đến Tòa án nhân dân.

Tại điểm đ khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định: "*Trong trường hợp bên cho thuê chưa được lấy lại nhà ở theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này, thì được lấy lại nhà ở kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là ba tháng"*.

Tại điểm e khoản 1 Mục III Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 của Tòa án nhân dân tối cao-Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã hướng dẫn: *"Trong trường hợp bên cho thuê chưa lấy lại được nhà ở theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết số 58/1998 và theo hướng dẫn tại các điểm a, b, c và d khoản này, thì Toà án cần giải thích cho đương sự biết là họ được lấy lại nhà ở kể từ ngày 1-7-2005, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất là 3 tháng; nếu từ khi bị Toà án bác yêu cầu đòi nhà ở cho thuê đến trước ngày 1-7-*

2005 mà phát sinh các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a, b, c và d khoản này thì họ có quyền yêu cầu lấy lại toàn bộ hoặc một phần nhà ở."

Như vậy, do quy định của pháp luật tại thời điểm trước ngày 01/7/2005 nên cụ D chưa được lấy lại nhà ở theo Bản án giám đốc thẩm số 138 ngày 18/10/1994 của Ủy ban thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao, nhưng sau khi cụ D chết và sau ngày 01/7/2005 thì các thừa kế của cụ D khởi kiện đòi lại nhà cho thuê và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định của pháp luật đã viện dẫn trên.

[6] Từ các phân tích trên, Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đình chỉ giải quyết và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bà Quách Châu L và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà L là có căn cứ và hợp pháp, nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Bà Quách Châu L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với: Yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền thuê nhà (500.000.000 đồng); về yêu cầu của bị đơn đòi nguyên đơn trả chi phí sửa nhà số 17 Hậu Giang (200.000.000 đồng); về yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc H đòi chia tài sản chung; về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí tố tụng, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 29 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. Không chấp nhận kháng cáo của bà Quách Châu L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1896/2020/DS-ST ngày 02/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn;

2.1.1. Buộc các bị đơn: Lý Uyên H[5], Lý Ngọc H[3] (Lý Ngọc H[3]), Lý Tú H[1] *(chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Trương Văn S và Trương Lý Sỹ H[2])*,

Lý Thiếu H[4] (Lý Thiếu H[4]), Quách Ngân N[1], Quách Châu L, Quách Kim P, Lý Trung V (Lý Trung V) , Lý Ngọc L[1], Lý Hương L[2] phải giao trả lại cho các nguyên đơn: Trần Quốc A, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M nguyên trạng nhà đất tại địa chỉ số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

2.1.2. Buộc các đương sự: Trương Lý Sỹ H[2], Trương Văn S, Dương Phong Q, Dương Kiết L[3], Dương Thoại L[4], Dương Tấn V[1] là những người đang thực tế cư trú tại căn nhà số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh phải di dời tìm chỗ ở khác để trả lại cho nguyên đơn nguyên trạng nhà đất số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

2.1.3. Nhà đất số 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/10/2019, số hợp đồng 127788/TTĐĐBĐ-VPTT và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 18/10/2019 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (đính kèm Bản án này).

2.1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn: Trần Quốc A, Trần Quốc H, Trần Quốc T, Trần Thu T[1], Trần Quốc T[2], Trần Đức M hỗ trợ cho bị đơn: Lý Uyên H[5], Lý Ngọc H[3] (Lý Ngọc H[3]), Lý Tú H[1] *(chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Trương Văn S và Trương Lý Sỹ H[2])*, Lý Thiếu H[4] (Lý Thiếu H[4]), Quách Ngân N[1], Quách Châu L, Quách Kim P, Lý Trung V (Lý Trung V) , Lý Ngọc L[1], Lý Hương L[2] do bà Quách Châu L đại diện, số tiền 150.000.000 đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)* để di dời tìm chỗ ở khác.

2.1.5. Thời hạn lưu cư của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu tại Tiểu mục 2.1 của Quyết định này là 06 (sáu) tháng, kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Lý Uyên H[5], Lý Ngọc H[3] (Lý Ngọc H[3]), Lý Thiếu H[4] (Lý Thiếu H[4]), Quách Ngân N[1], Quách Kim P, Lý Trung V (Lý Trung V), Lý Ngọc L[1], Lý Hương L[2] do bà Quách Châu L đại diện và yêu cầu phản tố của bà Lý Tú H[1] *(chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Trương Văn S và Trương Lý Sỹ H[2])*, về các việc sau đây:

2.2.1. Về yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với căn nhà số: 13, 13D, 15 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là của bị đơn trên cơ sở thừa kế của cụ Lý Nhi H[7], cụ Quách Huệ P[1]. Cụ H[1], cụ P[1] đã chết và các đồng bị đơn đã tặng cho nhà đất nêu trên cho bà Quách Châu L. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở nêu trên cho bà Quách Châu L.

2.2.2. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 13107/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/10/2000, chứng nhận bà Huỳnh Thị D là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số: 13, 13D Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

2.2.3. Về yêu cầu buộc nguyên đơn phải giao trả các căn nhà tại địa chỉ số: 13, 13D Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn;

3. Bà Quách Châu L được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với: Yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả tiền thuê nhà (500.000.000 đồng); về yêu cầu của bị đơn đòi nguyên đơn trả chi phí sửa nhà số 17 Hậu Giang (200.000.000 đồng); về yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc H đòi chia tài sản chung; về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí tố tụng, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

6. 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;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (29b).

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

Phạm Văn Công