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: 204/2024/DS-PT
Ngày 16 tháng 4 năm 2024
"V/v Tranh chấp đòi nhà và đòi tiền cho thuê 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: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 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 dân sự thụ lý số 400/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về việc "*Tranh chấp đòi nhà và đòi tiền thuê nhà*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 558/2022/DS-ST ngày 06/5/2022 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 1004/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Ngô Như T, sinh năm 1942; Địa chỉ: Số A đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số F B đường số A, phường B, Quận B (nay là Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1981; Địa chỉ: C C, Chung cư H, đường số B, phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Phạm K, sinh năm 1933 (chết ngày 10/3/2021)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K:

1. Ông Phạm Hùng V1, sinh năm 1957 (có mặt);

2. Ông Phạm Mạnh H1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

3. Ông Phạm Mạnh H2, sinh năm 1964 (vắng mặt);

4. Ông Phạm Tuấn K1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Mạnh H2, ông Phạm Tuấn K1 là ông Phạm Hùng V1 (theo văn bản ủy quyền số 005120 ngày 07/5/2019) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Phạm Khánh H3, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số C đường N, phường C, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

6. Ông Phạm Xuân K2; Địa chỉ: Số nhà A đường B, phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Mạnh H1, bà Phạm Khánh H3, ông Phạm Xuân K2 là ông Phạm Hùng V1 (theo văn bản ủy quyền số 016138 ngày 20/11/2023) (có mặt).

7. Ông Phạm Minh H4, sinh năm 1962; Địa chỉ: H C BosTon, Hoa Kỳ (vắng mặt).

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

1. Ông Ngô Quang M, sinh năm 1943; Địa chỉ: G W C, B(vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Ngọc Bích N, sinh năm 1997 (vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ: C C, Chung cư H, đường số B, phường E, quận G (có mặt);

4. Ông Ngô Việt H5, sinh năm 1950; Địa chỉ: B Tầng F, Block B, Chung cư A căn, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

5. Ngô Như S, sinh năm 1948; Địa chỉ: A Miiller S – NY 13501. USA (vắng mặt);

6. Ngô Thị Cẩm H6, sinh năm 1963; Địa chỉ: E Darling S. Unit 2A. Southington CT06489 (vắng mặt);

7. Ngô Việt D, sinh năm 1951; Địa chỉ: Am S - 44149 D. Germany (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà N, ông H5, bà S, bà H6, ông D gồm:

- Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số F B đường số A, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1981; Địa chỉ: C C, Chung cư H, đường số B, phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

8. Vũ Thị Ngọc L, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền bà Vũ Thị Ngọc L là ông Phạm Hùng V1; Cùng địa chỉ: Số A đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

9. Phạm Xuân T1, sinh năm 2001(vắng mặt);

10. Trần Thị Thu H7, sinh năm 1963 (vắng mặt);

11. Phạm Mạnh D1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

12. Phạm Thị Diệu H8, sinh năm 1986 (vắng mặt);

13. Nguyễn Hải A, sinh năm 1989 (vắng mặt);

14. Nguyễn Ngọc Linh C, sinh năm 2016;

15. Nguyễn Minh T2, sinh năm 2019;

Người giám hộ cho Nguyễn Ngọc Linh C và Nguyễn Minh T2 là ông Phạm Hùng V1, sinh năm 1957 (có mặt);

16. Lê Thị L1, sinh năm 1960 (vắng mặt);

17. Phạm Hồng Thiên Â, sinh năm 1993 (vắng mặt);

18. Trần Thị H9, sinh năm 1964 (vắng mặt);

19. Phạm Thiên P, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại địa chỉ: Số A đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Phạm Mạnh H1, Phạm Khánh H3, Phạm Xuân K2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2017, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Ngô Thị T3 và đại diện nguyên đơn trình bày:*

Căn nhà số A đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Ngô Quang H10 và bà Phạm Thị Đ tạo lập. Ông Ngô Quang H10 và bà Phạm Thị Đ có 07 (bảy) người con chung, gồm:

1. Bà Ngô Như T, sinh năm 1942;

2. Ông Ngô Quang M, sinh năm 1943;

3. Bà Ngô Như S, sinh năm 1948;

4. Ông Ngô Việt H5, sinh năm 1950;

5. Ông Ngô Việt D, sinh năm 1951;

6. Bà Ngô Thị Bạch Y, sinh năm 1955, chết năm 2013, có chồng là ông Nguyễn Khắc S1, chết năm 2014, con là ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Ngọc Bích V2, sinh năm 1997;

7. Bà Ngô Thị Cẩm H6, sinh năm 1963.

Trước năm 1975, cha mẹ bà T là ông Ngô Quang H10 và bà Phạm Thị Đ có cho ông Phạm K (chết năm 2021) và vợ là bà Phạm Thị H11 (chết năm 1998) thuê căn nhà 124/34 Trần Quang K3 (trước đây là đại lộ P), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 933 tờ bản đồ số 01 S - G, nay là thửa số 102 tờ bản đồ số 48 phường T) với giá 10,5 đồng/căn/năm (không ký quỹ), không hợp đồng, không cam kết quy định thời hạn và chỉ cho ông Phạm K thuê. Sau năm 1975, vẫn tiếp tục cho thuê, ông H10, bà Đ và ông K vẫn không lập khế ước. Ông Phạm K trả tiền thuê nhà đến tháng 12/1981. Sau đó, ông không trả tiền thuê nhà nữa và lấy lý do không chịu trượt giá của đồng tiền. Ông H10 và bà Đ có đóng tiền thuế trước bạ về việc cho thuê nhà kê khai ngày 01/01/1981 với nội dung cho người thuê nhà là: Nguyễn Văn H12, Phạm K, Nguyễn Thị N1, Lê Văn K4 thuê 04 căn nhà này ngày 01/01/1981 đến ngày 31/12/1981 giá 42 đồng/4 căn tức 10,5 đồng/căn/năm.

Từ năm 1982, do ông K không đóng tiền thuê nhà, ông H10 và bà Đ đã nhiều lần đòi nhà, nhưng ông K không trả nhà, nên ông H10 và bà Đ có làm đơn đòi nhà gửi tới các cơ quan có thẩm quyền, nhưng được trả lời là chưa có quy định cụ thể của nhà nước về vấn đề này. Sau khi ông H10 mất các đồng thừa kế nhiều lần thương lượng với ông K nhưng không được.

Ngày 27/9/1999, đại diện các đồng thừa kế có làm tờ đăng ký kê khai căn nhà số A đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2006, các đồng thừa kế có làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Tháng 10/2008, tại Ủy ban nhân dân phường T có lập Biên bản hòa giải số 21/BB/HGTP ngày 03/10/2008 giữa các đại diện đồng thừa kế và các hộ sử dụng nhà. Theo đó, ông K, ông V1, ông H2 không có ý trả lại nhà cho nguyên đơn.

Ngày 04/04/2015, các đồng thừa kế của ông H10 và bà Đ có thông báo đòi nhà có sự chứng kiến của Thừa phát lại Q. Ngày 04/4/2017, bà Ngô Như T có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu ông Phạm K, ông Phạm Mạnh H2 và những người đang ở trong nhà 1 T, phường T, Quận A phải trả lại nhà đất trên và tiền cho thuê nhà từ ngày 01/01/1982 đến ngày 30/4/2022 tổng cộng là 740.400.000 đồng lại cho nguyên đơn.

Nguyên đơn tự nguyện chi trả cho bị đơn giá trị căn nhà là 502.500.000 (Năm trăm lẻ hai triệu năm trăm ngàn) đồng.

Theo đó, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện các vấn đề sau:

- Yêu cầu ông Phạm Mạnh H2 và những người đang cư trú trong căn nhà số A đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại nhà đất trên cho nguyên đơn và các đồng thừa kế của ông Ngô Quang H10 và bà Phạm Thị Đ.

- Yêu cầu ông Phạm Mạnh H2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm K phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn và các đồng thừa kế của ông Ngô Quang H10 và bà Phạm Thị Đ tính từ ngày 01/01/1982 đến ngày 30/4/2022 tổng số tiền là 740.400.000 đồng.

** Bị đơn ông Phạm K có ông Phạm Mạnh H2 trình bày:*

Cha ông là ông Phạm K có mua căn nhà số A T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Huỳnh Văn T4 vào tháng 7/1958 được thực hiện hợp đồng bằng giấy tay. Tình trạng nhà ở vào thời điểm 1958 không có điện nước và nhà vệ sinh, phần giữa tường cũ kỹ phía trước và phía sau vách ván, mái ngói. Năm 1969, vào đồng hồ nước, năm 1972 lắp đặt đồng hồ điện, năm 1997 xin giấy phép sửa chữa nhà do ông trưởng phòng quản lý đô thị ký có xác nhận. Nhà này mua bán bằng giấy tay chưa có hợp thức hóa chủ quyền, do hộ khẩu thường trú và quyền sử dụng nhà lâu chủ hộ đã lấy. Năm 1997, lập tờ khai có xác nhận của UBND phường T "*nhà ở ổn định 39 năm không chuyển đi nơi khác*". Năm 1999, gia đình ông đã đăng ký nhà đất. Từ năm 1958 đến năm 2019 là 61 năm ông H2 và tất cả những người trong gia đình đã sống và sinh hoạt liên tục ổn định bình thường và biết rằng căn nhà trên được mua lại từ ông Huỳnh Văn T4, không phải thuê hoặc mướn trả tiền thuê cho ai. Hằng năm đều đóng thuế thổ trạch cho nhà nước. Do đó, bà Ngô Như T kiện đòi gia đình ông trả lại nhà và đòi tiền thuê nhà là không đúng, nên không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Như T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hùng V1 trình bày theo bản tự khai ngày 22/4/2019:*

Căn nhà này do ông Phạm K đã mua từ Huỳnh Văn T4 vào tháng 07/1958 được thực hiện hợp đồng bằng giấy tay. Tình trạng nhà ở vào năm 1958 là không có điện nước và nhà vệ sinh, phần giữa xây tường cũ, phía trước và phía sau vách ván, mái ngói. Năm 1969, vào đồng hồ nước, năm 1972 lắp đặt đồng hồ điện, năm 1997 giấy phép sửa chữa nhà do ông trưởng phòng quản lý đô thị ký có xác nhận. Nhà này mua bán bằng giấy tay chưa có hợp thức hóa chủ quyền. Năm 1997, lập tờ khai có xác nhận của UBND phường T "nhà ở ổn định 39 năm không chuyển đi nơi khác". Năm 1999, có đăng ký nhà đất. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Căn cứ công văn số 1470/UBND-TNMT ngày 25/6/2020 có nội dung: Căn nhà số A T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo tự khai của ông Phạm K có nguồn gốc do ông Huỳnh Văn T4 lập giấy tay nhượng lại căn nhà số A hẻm T (nay mang số 124/34 Trần Quang K3) phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nội dung đơn tường trình được UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực chữ ký ngày 13/1/1997 quá trình sử dụng có:

- Giấy nhượng lại nhà ở lập ngày 28/7/1958 về việc ông Huỳnh Văn T4 cư ngụ tại 1 đường T thỏa thuận nhượng lại căn nhà trên cho vợ chồng ông Phạm K, kể từ ngày làm giấy này vợ chồng ông Phạm Khuyên q nhận và trả tiền thuê nhà cho chủ kể từ tháng 8/1958 trở đi cũng như chịu trách nhiệm với chủ như tục lệ đã có. Bản kê khai nhà cửa do ông Phạm K đứng tên kê khai nhà cửa, mục 24 "*Họ tên chủ sở hữu đất: Ngô Quang H10*" mục số 25 "*Họ, tên sở hữu nhà: Ngô Quang H10*", được Ủy ban nhân dân Phường C1, Quận A xác nhận ngày 17/12/1977.

- Tờ đăng ký nhà đất do ông Phạm K kê khai, được Ủy ban nhân dân Phường T xác nhận ngày 14/9/1999.

Năm 2013, ông Phạm K có nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà trên. Ngày 21/5/2013, Phòng T5 có công văn số 658/TNMT trả lời hồ sơ, chưa thể xét cấp giấy chứng nhận căn nhà trên do nhà có nguồn gốc là ông Huỳnh Văn T4 thuê ở và đã nhượng quyền thuê lại cho hộ ông Phạm K từ năm 1958 .

Từ ngày 21/5/2013 cho đến nay Ủy ban nhân dân Quận A1 không tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận căn nhà trên.

Tòa án đã tiến hành hòa giải không thành và mở phiên tòa xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 558/2022/DS-ST ngày 06/5/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 273, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 186, Điều 187, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ 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; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

- Buộc ông Phạm Mạnh H2 cùng tất cả những người đang cư trú tại nhà đất số A đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm ông Phạm Hùng V1, ông Phạm Tuấn K1, bà Vũ Thị Ngọc L, ông Phạm Mạnh H1, ông Phạm Xuân T1, bà Trần Thị Thu H7, ông Phạm Mạnh D1, bà Phạm Thị Diệu H8, ông Nguyễn Hải A, cháu Nguyễn Ngọc Linh C, cháu Nguyễn Minh T2, bà Lê Thị L1, bà Phạm Hồng Thiên Â, bà Trần Thị H9, ông Phạm Thiên P1 phải giao trả toàn bộ nguyên trạng nhà đất số A đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Ngô Như T và các đồng thừa kế của ông Ngô Quang H10 và bà Phạm Thị Đ.

Ghi nhận việc nguyên đơn cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm K được lưu cư đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2022.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm K gồm các ông bà Phạm Hùng V1, Phạm Mạnh H1, Phạm Mạnh H2, Phạm Tuấn K1, Phạm Khánh H3, Phạm Xuân K2 và Phạm Minh H4 phải thanh toán số tiền thuê nhà từ ngày 01/01/1982 đến ngày 30/4/2022 là 740.400.000 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn về việc thanh toán giá trị xây dựng căn nhà số A đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của ông Phạm K là 502.500.000 đồng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, lệ phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25 tháng 5 năm 2022, các ông/bà Phạm Mạnh H1, Phạm Khánh H3, Phạm Xuân K2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử lại vụ án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Nguyễn Văn N2 trình bày: Gia đình ông Phạm K (cha ông Phạm Hùng V1) và các anh em của ông V1 chuyển nhượng quyền thuê đất của ông Huỳnh Văn T4 thực chất là chuyển quyền sở hữu từ năm 1958 ở liên tục, ổn định, chiếm hữu công khai, ngay tình đến nay là 65 năm, chiếm hữu ngay tình trong thời gian dài mà không có ai tranh chấp. Quá trình sử dụng đất ông Phạm K có thực hiện kê khai nhà đất năm 1977, năm 1999, thuế nhà đất tức thuế phi nông nghiệp từ sau năm 1975 đến nay, được UBND quận 1 cho sửa nhà theo giấy phép số 24/GP-QLĐT ngày 29/01/1997 để sửa lại nhà từ nhà gỗ mái lá thành nhà hai tầng như hiện nay. Từ khi sử dụng nhà từ năm 1958 đến nay gia đình P2 thực hiện các giao dịch về hợp đồng điện nước với cơ quan cấp nước điện từ năm 1969 đến năm 1972 đến nay để nhằm phục vụ cuộc sống sinh hoạt tất yếu hàng ngày. Tất cả những điều kiện này do ông Phạm K tạo lập nên không phải của ông Ngô Quang H10. Quá trình sử dụng đất của ông Phạm K thỏa mãn các quy định sau đây: Căn cứ Điều 165 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về chiếm hữu có căn cứ pháp luật tức là ông Phạm K chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn T4, hoàn toàn không biết ông Ngô Quang H10 là ai cũng như các con của ông Ngô Quang H10 và chưa từng xuất hiện để giao dịch, thậm chí phía nguyên đơn khởi kiện cho rằng thuê nhà nhưng không có chứng từ về tiền thuê nhà ký với nhau, không có chứng từ thanh toán tiền thuê nhà, việc năm 1981 ông H10 tự kê khai thuế để thuê nhà năm 1981 ngoài ra không có chứng cứ gì khác, đó là hành vi pháp lý đơn phương của ông Ngô Quang H10. Điều 180 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về chiếm hữu ngay tình thì ông Phạm K chiếm hữu từ năm 1958 đến nay và chiếm hữu liên tục theo Điều 182 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chiếm hữu công khai theo Điều 183 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo Án lệ số 33/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành có tình huống án lệ phù hợp với nội dung vụ án này. Căn cứ về quyền sử dụng nhà đất của các con ông Ngô Quang H10 thì họ không có bất kỳ kê khai nhà đất nào từ năm 1977 và kê khai theo Chỉ thị 299/TTg năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ cũng không có kê khai. Mặc dù có kê khai năm 1999 nhưng phía bà Ngô Thị Bạch Y là con của ông Ngô Quang H10 không kê khai chủ sở hữu nhà đất này là ai và kê khai sau ngày ông Phạm K kê khai. Tại Công văn số 9368/VPĐK-KTĐC ngày 13/6/2018 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin theo tài liệu lưu trữ cho bà Ngô Như T cũng thể hiện việc đăng ký nhà đất qua các thời kỳ sau năm 1975 không có tên ông Ngô Quang H10 mà tại thửa 102 diện tích 40,2m^2 do ông Phạm K kê khai theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003. Như vậy, phía nguyên đơn không có chứng cứ về cho thuê nhà, không có chứng cứ về thu tiền thuê nhà cho thuê nhà từ năm 1958 đến nay. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà từ năm 1982 đến nay là không có cơ sở, không có căn cứ. Như vậy, có thể khẳng định ông Ngô Quang H10 dù có bằng khoán số 933 năm 1950 nhưng không phải là chủ sở hữu thực sự của nhà đất số A đường T, phường T, quận A,

Thành phố Hồ Chí Minh. Cần xét trong tổng thể ông Phạm K mới là chủ sở hữu thực tế, có đăng ký sử dụng hơn 60 năm đến ngày ông K chết năm 2021 để công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho gia đình ông Phạm K và hiện nay là các đồng thừa kế của ông Phạm Khuyên . Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn và công nhận quyền sở hữu hợp pháp nhà đất số A đường T, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của ông Phạm Khuyên.

Ông Phạm Hùng V1 trình bày: Ông V1 cho rằng năm 1977 cha ông là ông Phạm K có kê khai, năm 1975 thay đổi, có biến chuyển nên ông K có lo lắng, sau này có nói lại mua của ông T4. Sau này năm 1999 ông K có thay đổi lời khai.

Bà Nguyễn Minh H trình bày: Bà H cho rằng phía bị đơn không có giấy tờ nào thể hiện là chủ sở hữu. Năm 1977 ông K đã kê khai ở UBND phường C1, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, việc ông K nói ở từ năm 1958 là vô lý, nhà có chủ quyền thì là của phía nguyên đơn, ông T4 không phải chủ nhà đó, có mỗi giấy tờ ở sau giải phóng. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H xác nhận nguồn gốc là của ông Ngô Quang H10, không cho phía ông K làm giấy tờ nhà. Việc phía bị đơn cho rằng có đóng tiền thổ trạch và tiền thuế phi nông nghiệp thì bà H cho rằng không đồng nghĩa đóng tiền thổ trạch và tiền thuế phi nông nghiệp là chủ sở hữu nhà, pháp luật quy định rất rõ những tiền đó không phải là tiền sở hữu nhà, sử dụng đất mới gọi là quyền, đóng thổ trạch là đánh tráo khái niệm, nguồn gốc là ông Ngô Quang H10 thì bao nhiêu năm cũng là của ông H10, phía bị đơn không có chứng cứ chứng minh là chủ sở hữu nhà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Nguồn gốc nhà đất, giấy tờ nhà của nguyên đơn có giấy tờ nhà của chế độ cũ, có giấy kê khai nhà đất có chính quyền địa phương xác nhận, quá trình sử dụng đất ông Phạm K cũng có kê khai, tuy nhiên nguyên đơn có thu tiền sử dụng đất, đây không phải là trường hợp sử dụng ngay tình, công khai, quá trình sử dụng đất bị đơn không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà đất, bản án sơ thẩm xử thỏa đáng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

- Ông Phạm Hùng V1 là đại diện ủy quyền của ông Phạm Mạnh H2, ông Phạm Tuấn K1 có mặt tại phiên tòa khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án vào ngày 06/5/2022. Nhưng đến ngày 25/5/2022, ông Phạm Hùng V1, ông Phạm Mạnh H2, ông Phạm Tuấn K1 mới có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nên, kháng cáo của ông V1, ông H2, ông K1 là quá hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngày 14/3/2023, ông Phạm Hùng V1 đã rút đơn kháng cáo quá hạn nêu trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thủ tục về kháng cáo quá hạn đối với ông V1, ông H2, ông K1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Đơn kháng cáo của các ông/bà Phạm Mạnh H1, Phạm Khánh H3, Phạm Xuân K2 làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại 30, 35, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Theo Bằng khoán điền thổ số 933 do Phòng chưởng khế tại S lập ngày 16/10/1950 (BL256-261) thể hiện nội dung: "*Sở Điền thổ S bán cho ông Ngô Quang H10 và bà Phạm Thị Đ một sở đất diện tích 195 mét vuông, tách ra từ phía tây của bất động sản số 26 S và 04 căn phố nhỏ bằng gạch cất trên sở đất này, mang số 124/9bis, 124/10, 124/11 và 124/12 Đại lộ P, trong tình trạng xấu…"*; trong đó có căn nhà số A Đại lộ P nay là số A đường T, nguyên đơn cho rằng căn nhà này do ông H10 và bà Đ (là cha mẹ của nguyên đơn) cho ông Phạm K thuê từ trước năm 1975, đến sau năm 1975 vẫn thuê và đóng tiền thuê đến 1981, sau năm 1981 thì ông K không đóng tiền thuê nữa nên nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn trả tiền thuê nhà từ ngày 01/01/1982 đến 30/4/2022 và yêu cầu bị đơn trả lại nhà thuê. Phía bị đơn ông K cũng thừa nhận căn nhà số A T có nguồn gốc là của ông H10 và bà Đ; Tuy nhiên, căn nhà này ông K đã nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn T4 vào tháng 7/1958 và chuyển vào sinh sống từ năm 1958 đến nay; nên bị đơn không đồng ý yêu cầu trả tiền thuê nhà từ ngày 01/01/1982 đến 30/4/2022 và yêu cầu trả nhà của nguyên đơn

[2] Theo Công văn số 1470/UBND/TNMT ngày 25/6/2020 của Ủy ban nhân dân Quận A1 phúc đáp Văn bản của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện nội dung: *"...quá trình sử dụng có: - Giấy nhượng lại nhà ở lập ngày 28/7/1958 về việc ông Huỳnh Văn T4 cư ngụ tại số A đường T thỏa thuận nhượng lại căn nhà trên cho vợ chồng ông Phạm K, kể từ ngày làm giấy này vợ chồng ông Phạm Khuyên q nhận và trả tiền thuê nhà cho chủ kể từ tháng 8 năm 1958 trở đi cũng như chịu trách nhiệm với chủ theo tục lệ đã có*".

Tại Văn bản số 3967/VNQ1 ngày 15/6/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H, chi nhánh Q1 về việc cung cấp thông tin thì: "*Phiếu xác minh*

năm 1985 thể hiện căn nhà số A đường T, phường T, Quận A có diện tích xây dựng là 50,4m^2 (diện tích sử dụng chính: 36,4m^2; diện tích sử dụng phụ: 14m^2), số tầng: Trệt. Chứng từ quyền sở hữu: Bằng khoán điền thổ số 933 ngày 16/10/1955 do Phòng chưởng khế lập gồm 04 căn mang số cũ 124/9Bis, 124/10, 124/11, 124/1 Trần Quang K3 (số mới 124/32, 124/34, 124/36 và 124/38 Trần Quang K3). Phần diễn giải của Tổ xác minh thể hiện: Nhà này nguyên của ông Ngô Quang H10 đã cho ông Huỳnh Văn T4 mướn từ năm 1958. Đến ngày 28/7/1958, ông T4 không mướn nữa sang lại cho ông Phạm Khuyên m (giấy nhượng nhà) có sự đồng ý của chủ nhà tức ông Ngô Quang H10…".

Như vậy, theo nội dung của các văn bản thì ông Huỳnh Văn T4 đã chuyển nhượng căn nhà 124/34 Trần Quang K3 cho ông Phạm K vào ngày 28/7/1958 nhưng không xác định rõ là chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà hay chuyển quyền thuê căn nhà.

Xét thấy, phía nguyên đơn cho rằng căn nhà tranh chấp do ông Ngô Quang H10 cho ông Phạm K thuê nhưng lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì về việc cho thuê nhà; không có hợp đồng thuê nhà, không xác định rõ thời điểm cho thuê, thời điểm gia đình ông Phạm K chuyển vào sinh sống trong căn nhà là vào khi nào mà chỉ trình bày chung chung là cho gia đình ông Phạm K thuê nhà từ trước năm 1975 trong khi gia đình ông Phạm K chuyển vào sinh sống trong căn nhà 124/34 Trần Quang K3 từ tháng 7 năm 1958; cũng như nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh được việc thanh toán tiền thuê nhà của ông Phạm K là như thế nào, việc trả tiền thuê được thực hiện hàng tháng hay trả theo từng năm, ông K là người trực tiếp trả tiền thuê nhà hay vợ con ông K trả, ai là người nhận tiền thuê nhà….tất cả những điều khoản cơ bản nhất về giao dịch thuê nhà không được nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cho rằng ông Phạm K trả tiền thuê nhà đến năm 1981, từ sau năm 1981 trở đi thì ông Phạm K không trả tiền thuê nhà; ông H10 đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông K không trả nên đã gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền và được trả lời là chưa có quy định cụ thể của Nhà nước về vấn đề này; sau khi ông H10 mất các đồng thừa kế của ông H10 nhiều lần thương lượng nhưng không được. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Ngô Quang H10 đã yêu cầu ông Phạm K trả tiền thuê; không cung cấp được văn bản trả lời của cơ quan có thẩm quyền về giải quyết yêu cầu đòi nhà cho ông H10, cũng như không chứng minh có việc thương lượng với ông K trong khi phía ông K không hề thừa nhận sự việc này.

Đồng thời, theo như nội dung Bằng khoán điền thổ số 933 lập ngày 16/10/1950 nêu tại mục [1] thể hiện: Tình trạng căn nhà của ông Ngô Quang H10 là xây bằng gạch, trong tình trạng xấu, cũ kỹ. Cho thấy, từ năm 1950 thì căn nhà đã rơi vào tình trạng xấu, cũ kỹ và đến năm 1958, căn nhà này chưa hề được sửa chữa, tu bổ lại. Nên, việc ông Phạm K là người đang có nhu cầu về nhà ở rất cao nhưng lại đi thuê căn nhà này, rồi đầu tư một khoản tiền lớn để sửa chữa nhà là không phù hợp với thực tế thuê nhà. Mặt khác, quá trình bị đơn sửa chữa, xây

dựng thay đổi kiến trúc căn nhà 124/34 Trần Quang K3 được diễn ra công khai nhưng nguyên đơn cũng không có bất cứ ý kiến phản đối gì về.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định ông Phạm K đã nhận chuyển nhượng căn nhà 124/34 Trần Quang K3 từ năm 1958 và từ năm 1958 đến nay ông Phạm K và vợ con ông Phạm K đã thực hiện các quyền định đoạt, quản lý, sử dụng của chủ sở hữu đối với căn nhà số 124/34 Trần Quang K3 theo đúng quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền thuê từ nhà ngày 01/01/1982 đến ngày 30/4/2022 với số tiền 740.400.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Ngoài ra, theo hồ sơ thể hiện thì căn nhà 124/34 Trần Quang K3 đã được ông Phạm K đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật; cụ thể ngày 17/12/1977 ông Phạm K kê khai nhà đất số 124/34 theo theo Quyết định số 74/CP ngày 27/3/1977 của Hội đồng Chính phủ về công tác điều tra thống kê tình hình cơ bản về ruộng đất; sau đó ngày 06/4/1999 ông Phạm K tiếp tục kê khai đăng ký nhà đất theo Quyết định 3376/QĐ-UB-QLRĐ ngày 11/6/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc đăng lý kê khai nhà đất, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị; Năm 2013, ông Phạm K tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà 124/34 theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, gia đình ông Phạm K là người thực hiện nghĩa vụ thuế nhà đất cho Nhà nước xuyên suốt từ năm 1975 đến nay. Đặc biệt, ông Phạm K là người được Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp giấy phép sửa chữa nhà số 24/GP-QLĐT ngày 29/01/1997 để sửa chữa nhà từ nhà thô sơ vách gỗ, mái lá thành nhà tường hai tầng kiên cố như hiện nay và cũng là người trực tiếp thực hiện các giao dịch về điện, nước trong căn nhà.

Ngược lại, nguyên đơn cho rằng căn nhà số A T là của gia đình nguyên đơn nhưng nguyên đơn lại không thực hiện việc đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cung cấp bản kê khai nhà đất năm 1999 của bà Ngô Thị Bạch Y (con ông Ngô Quang H10) nhưng tại phần nội dung thông tin chủ sở hữu thì không có khai chủ sở hữu là ông Ngô Quang H10 và bà Phạm Thị Đ.

Tại Công văn số 9368/VPĐK-KTĐC ngày 13/6/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin theo tài liệu cho bà Ngô Như T cũng thể hiện việc đăng ký nhà đất qua thời kỳ sau năm 1975 không có tên ông Ngô Quang H10 mà tại thửa đất số 102, diện tích 40,2m^2 do ông Phạm K khai theo bản đồ địa chính năm 2003.

Xét, mặc dù, nguyên đơn cung cấp được Bằng khoán điền thổ 933 ngày 16/10/1950 để chứng minh căn nhà số 124/34 Trần Quang K3 là do Sở Đ1 thổ Sài G bán cho ông Ngô Quang H10 vào năm 1950. Tuy nhiên, B khoán điền thổ này chỉ là một trong những loại giấy tờ để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu khi có đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật và phải có quá trình quản lý, sử dụng đối với căn nhà; nhưng trong vụ án này ngoài Bằng khoán điền thổ thì nguyên đơn không có đăng ký kê khai theo đúng quy định của pháp luật, cũng không thực hiện các quyền quản lý, định đoạt, sử dụng căn nhà từ năm 1958 đến

nay. Nên, việc nguyên đơn dựa vào bằng khoán điền thổ để yêu cầu bị đơn trả nhà sau khi bị đơn đã đăng ký kê khai và quản lý, sử dụng căn nhà ổn định, liên tục được 57 năm là không có cơ sở chấp nhận, không phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Như đã nhận định và phân tích nêu trên, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà từ ngày 01/01/1982 đến ngày 30/4/2022 với số tiền 740.400.000 đồng và yêu cầu trả căn nhà 124/34 Trần Quang K3 là không có căn cứ chấp nhận nên không cần thiết phải xem xét đối với việc nguyên đơn tự nguyện thanh toán số tiền phía bị đơn đã bỏ ra sửa chữa, xây dựng căn nhà. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các ông/bà Phạm Mạnh H1, Phạm Khánh H3, Phạm Xuân K2; sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Như T.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Ngô Như T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Phạm Mạnh H1, Phạm Khánh H3, Phạm Xuân K2 không phải nộp.

[6] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 180, Điều 182, 183, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của các ông/bà Phạm Mạnh H1, Phạm Khánh H3, Phạm Xuân K2; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 558/2022/DS-ST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Như T về việc:

- Buộc ông Phạm Mạnh H2 cùng tất cả những người đang cư trú tại nhà đất số A đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm ông Phạm Hùng V1, ông Phạm Tuấn K1, bà Vũ Thị Ngọc L, ông Phạm Mạnh H1, ông Phạm Xuân T1, bà Trần Thị Thu H7, ông Phạm Mạnh D1, bà Phạm Thị Diệu H8, ông Nguyễn Hải A, cháu Nguyễn Ngọc Linh C, cháu Nguyễn Minh T2, bà Lê Thị L1, bà Phạm Hồng Thiên Â, bà Trần Thị H9, ông Phạm Thiên P1 phải giao trả toàn bộ nguyên

trạng nhà đất số A đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Ngô Như T và các đồng thừa kế của ông Ngô Quang H10 và bà Phạm Thị Đ.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm K gồm các ông bà Phạm Hùng V1, Phạm Mạnh H1, Phạm Mạnh H2, Phạm Tuấn K1, Phạm Khánh H3, Phạm Xuân K2 và Phạm Minh H4 phải thanh toán số tiền thuê nhà từ ngày 01/01/1982 đến ngày 30/4/2022 là 740.400.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Như T là người cao tuổi nên không phải nộp. Hoàn trả cho bà Ngô Như T số tiền 14.048.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2017/0049053 ngày 06/7/2018 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2016/0034095 ngày 27/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Mạnh H1, Phạm Khánh H3, Phạm Xuân K2 không phải chịu.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (6)
- Bị đơn; (4)
- NCQLNVLQ (4)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- NTT).

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

Lê Thị Tuyết Trinh