

**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: 1117/2018/DS-PT

Ngày: 27-11-2018

V/v tranh chấp hợp đồng mượn tài sản.

**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 Phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thủy

Các Thẩm phán:

1. Bà Đỗ T Hương;
2. Ông Trần Đức Nam.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Hương – 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 Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, ngày 21 và ngày 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử Phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 454/2018/DSPT ngày 19 tháng 9 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng mượn tài sản". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 790/2018/DS-ST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4747/2018/QĐ-PT ngày 16/10/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 9160/2018/QĐ-PT ngày 06/11/2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9622/2018/QĐPT-DS ngày 21/11/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Bích V, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: chung cư A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Ngọc B – Văn phòng luật sư Quỳnh H- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Địa chỉ: đường C, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị Bích T, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: chung cư A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ông Bùi Công V, sinh năm 1959 (có mặt);

- Bà Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1956 (vắng mặt);

- Bà Bùi Ngọc Đoan T, sinh năm 1982 (vắng mặt);

- Ông Bùi Đăng K, sinh năm 1984 (có mặt);

- Bà Bùi Ngọc Đan T, sinh năm 1992 (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị Huỳnh H, sinh năm 1990 (vắng mặt);

- Trẻ Bùi Quốc P, sinh năm 2012 (có cha là ông Bùi Đăng K và mẹ là bà Nguyễn Thị Huỳnh H là người đại diện). Ông K có mặt. Bà H vắng mặt.

Cùng địa chỉ thường trú: chung cư A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng Đức trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số 104 Lô H chung cư A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc sở hữu nhà nước. Ngày 30/11/2007, Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định bán căn nhà trên cho bà Bùi Thị Bích V. Sau khi thanh toán đủ tiền mua hóa giá nhà thì vào ngày 15/05/2008 bà V được Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy tờ sở hữu nhà. Sau đó, bà V có cho em gái là bà Bùi Thị Bích T ở nhờ phần phía trước nhà, diện tích khoảng 23m². Bà T sử dụng phần diện tích này để mở tiệm tóc làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của bà V. Bà V đã nhiều lần yêu cầu đòi lại phần nhà trên nhưng bà T không trả. Do đó bà V khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu bà Bích T và những người sống cùng bà Bích T gồm ông V, bà Thu H, bà Đoan T, ông K, bà Đan T, bà Huỳnh H, trẻ P phải trả lại phần diện tích đang sử dụng theo bản vẽ hiện trạng nhà lập ngày 05/3/2017.

Tại các bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Bùi Thị Bích T trình bày:

Nguồn gốc căn nhà là thuộc sở hữu của cha mẹ và cha mẹ có cho bà V, ông V ở để đi học. Thời điểm mua nhà là vào năm 1974. Do ông V còn nhỏ nên cha mẹ để cho bà V đứng tên trên giấy tờ mua bán nhà. Sau khi mua nhà xong thì các anh chị em về ở trong căn nhà trên. Về sau không hiểu bằng cách nào mà bà V lại được giải quyết mua hóa giá căn nhà một mình. Nay bà V yêu cầu đòi nhà thì bà Bích T không đồng ý trả nhà vì nguồn gốc căn nhà này là của cha mẹ.

Bà Bích T xác định: hiện bà V đang sử dụng phần diện tích A và bà T đang sử dụng phần diện tích B theo bản vẽ hiện trạng nhà lập ngày 05/3/2017. Từ khi về ở căn nhà trên cho đến nay, bà Bích T có tiến hành sửa chữa nhỏ nhưng bà T không có yêu cầu Tòa án giải quyết chi phí sửa chữa nhà.

Tại các bản tự khai và ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, bà Thu H, bà Đoàn T, bà Đan T, ông K bà Huỳnh H thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà Bích T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 790/2018/DS-ST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Bích V.

1. Buộc bà Bùi Thị Bích T, ông Bùi Công V, bà Hoàng Thị Thu H, bà Bùi Ngọc Đoàn T, ông Bùi Đăng K, bà Bùi Ngọc Đan T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, trẻ Bùi Quốc P (trẻ P có cha mẹ là bà H, ông K là người đại diện) có nghĩa vụ trả phần diện tích hiện đang sử dụng tại căn nhà 104 Lô H chung cư A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, được thể hiện là Phần B tại bản vẽ hiện trạng nhà lập ngày 05/03/2017, cho bà Bùi Thị Bích V. Thực hiện trả nhà ngay khi Bản án có hiệu lực.

2. Về chi phí lập bản vẽ hiện trạng nhà: bà Bùi Thị Bích V tự nguyện chịu toàn bộ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/8/2018, bà Bùi Thị Bích T và ông Bùi Công V có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà Bích T, ông V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà và ông V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

- Về việc chấp hành các quy định của pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Thụ lý đúng thẩm quyền; thời hạn chuẩn bị xét xử và thời hạn mở phiên tòa đúng theo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 290 và Điều 292 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định tại Điều 296, đến 298; Điều 301 đến 303, Điều 305 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các giấy tờ sở hữu nhà của bà Bùi Thị Bích V; Quyết định số 07/QĐ- UBND ngày 14/4/2016 của Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, có cơ sở khẳng định bà V là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà 104 Lô H chung cư A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh. Do đó, bà V có quyền định đoạt đối với tài sản do mình sở hữu theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Bích T và ông Bùi Công V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 790/2018/DS-ST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Bích V và ông Bùi Công V còn trong thời hạn luật định nên được xem xét chấp nhận.

[2] Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Thu H, bà Bùi Ngọc Đoan T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, trẻ Bùi Quốc P (có cha là ông Bùi Đăng K và mẹ là bà Nguyễn Thị Huỳnh H là người

đại diện) tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nhưng bà Huỳnh H, bà thu H, bà Đan T vắng mặt không có lý do chính đáng nên căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành thủ tục xét xử vắng mặt theo quy định.

Xét bà Bùi Thị Bích V có Thông báo chấm dứt ủy quyền đối với ông Nguyễn Hoàng Đ kể từ ngày 05/10/2018 nên Tòa án không triệu tập ông Nguyễn Hoàng Đ tham gia phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét quan hệ tranh chấp là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Bà V có yêu cầu đòi lại căn nhà là quan hệ tranh chấp bảo vệ quyền sở hữu tài sản. Theo quy định khoản 2 Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện để giải quyết vụ án.

[5] Về nội dung, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[5.1] Xét yêu cầu của bà V:

Căn hộ số 104 Lô H chung cư A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã được xác lập sở hữu nhà nước theo Quyết định số 3680/QĐ-UB ngày 25/02/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 30/11/2007, Ủy ban nhân dân Quận C đã ban hành Quyết định số 1200/QĐ-UBND về việc bán nhà ở Thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho bà Bùi Thị Bích V. Ngày 11/12/2007, Công ty dịch vụ công ích Quận C đã thực hiện ký Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 1692/HĐ.DVCI, theo đó, bà V đã được Công ty dịch vụ công ích Quận C bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 104 Lô H chung cư A, Phường B, Quận C. Ngày 15/5/2008, bà V đã được Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1834/2008/GCN.

Tuy nhiên, sau đó, Ủy ban nhân dân Quận C đã ban hành Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 28/3/2013 về việc điều chỉnh Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 và Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 16/5/2013 về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1834/2008/GCN ngày 15/5/2008.

Sau khi bà V khởi kiện vụ án hành chính đối với Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 28/3/2013 và Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 16/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận C, ngày 30/12/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án hành chính phúc thẩm số 1651/2015/HC-PT, theo đó tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, hủy bỏ Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 28/3/2013 và Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 16/5/2013 của Ủy ban nhân dân Quận C. Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân Quận C đã ban hành Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 14/4/2016 để thu hồi Quyết định hành chính số 04/QĐ-UBND ngày 28/3/2013 và Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 16/5/2013. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định bà V là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn hộ số 104 Lô H chung cư A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó bà V có quyền định đoạt đối với tài sản do mình sở hữu theo quy định của Bộ luật Dân sự.

[5.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T và ông V:

Tại đơn kháng cáo, bà Bích T cho rằng căn hộ số 104 Lô H chung cư A, Phường B, Quận C là do cha mẹ của bà Bích T bỏ tiền ra mua và phân chia cho bà V và ông V ở từ năm 1974. Bà Bích T chỉ ở nhờ nhà cha mẹ bà chứ không phải ở nhờ nhà của bà V.

Ông V cho rằng bà V chỉ được quyền đứng thuê trong hợp đồng thuê nhà dài hạn vào năm 2007 và được mua nhà hóa giá trên phần diện tích mà bà V được thuê theo Hợp đồng thuê cũ vào năm 1994, phần diện tích còn lại gia đình ông V vẫn phải được sử dụng theo chính sách của nhà nước.

Xét thấy: Căn hộ số 104 Lô H chung cư A, Phường B, Quận C đã được xác lập sở hữu nhà nước theo Quyết định số 3680/QĐ-UB ngày 25/02/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 1651/2015/HC-PT ngày 30/12/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định rằng Hợp đồng thuê nhà của ông V đã chấm dứt vào tháng 3/1995. Hợp đồng thuê nhà dài hạn của bà V vào năm 2007 không có tên ông V. Như vậy, ông V không thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 5 Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ.

Đối với bà V, bà đã thực hiện thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ, đã thực hiện xong nghĩa vụ của người mua nhà và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1834/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho bà ngày 15/5/2008. Như vậy, bà V đã được cơ quan nhà nước

có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với căn hộ nói trên. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà Bích T và ông V không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Tại khoản 1 Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Đòi lại tài sản ngay sau khi bên mượn đạt được mục đích nếu không có thỏa thuận về thời hạn mượn; nếu bên cho mượn có nhu cầu đột xuất và cấp bách cần sử dụng tài sản cho mượn thì được đòi lại tài sản đó mặc dù bên mượn chưa đạt được mục đích, nhưng phải báo trước một thời gian hợp lý”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cùng thừa nhận bà V đã có Thông báo đòi nhà trước khi khởi kiện nhưng những người mượn nhà không thực hiện trả nhà. Như vậy, xét dù các bên không có thỏa thuận thời gian mượn nhà nhưng bà V đã có thông báo đòi nhà trong khoảng thời gian hợp lý là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, những người mượn nhà phải có nghĩa vụ trả phần diện tích hiện đang sử dụng tại căn nhà trên cho bà V, được thể hiện là Phần B tại bản vẽ hiện trạng nhà lập ngày 05/03/2017, thực hiện trả nhà ngay khi Bản án có hiệu lực.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V là có căn cứ, kháng cáo của bà Bích T và ông V đề nghị sửa Bản án sơ thẩm là không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà Bích T và ông V, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm. Như đã nhận định nêu trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ để chấp nhận.

Về án phí dân sự Phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên đương sự kháng cáo là bà Bích T và ông V phải chịu án phí dân sự Phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm b khoản 1 Điều 38, Khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 296 và Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 499 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Bích T và ông Bùi Công V.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 790/2018/DS-ST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Buộc bà Bùi Thị Bích T, ông Bùi Công V, bà Hoàng Thị Thu H, bà Bùi Ngọc Đoan T, ông Bùi Đăng K, bà Bùi Ngọc Đan T, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, trẻ Bùi Quốc P (trẻ P có cha mẹ là bà H, ông K là người đại diện) có nghĩa vụ trả phần diện tích hiện đang sử dụng tại căn nhà 104 Lô H chung cư A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, được thể hiện là Phần B tại bản vẽ hiện trạng nhà lập ngày 05/03/2017, cho bà Bùi Thị Bích V. Thực hiện trả nhà ngay khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

2.2. Những nội dung khác của phần quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bị đơn là bà Bùi Thị Bích T phải nộp 200.000 đồng.

- Hoàn lại cho bà Bùi Thị Bích V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai số 017942 ngày 04/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị Bích T và ông Bùi Công V mỗi người phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Bích T đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0021194 ngày 20/8/2018 và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông V đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0021195 ngày 20/8/2018 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Bích T và ông V mỗi người được hoàn trả lại 100.000 (một trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

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

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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận C;
- TAND Quận C;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bích Thủy