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: 650/2020/DS-ST
Ngày: 27/5/2020.
V/v tranh chấp đòi nhà cho thuê.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thị Nhung.

2. Bà Trần Thị Ngọc Tuyết.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Phạm Phương Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 và ngày 27 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa để xét xử công khai vụ án thụ lý số 449/2017/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2017 về tranh chấp đòi nhà cho thuê.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 587/2020/QĐXXST-DS ngày 17/02/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 2023/2020/QĐST-DS ngày 09/3/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 3301/2020/QĐST-DS ngày 07/4/2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 1778/2020/QĐXXST-DS ngày 23/4/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Như T, sinh năm 1942; địa chỉ: 111/28/28 Phạm Văn C, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1959; địa chỉ: 6/37 Bis, Đường B, phường A1, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1981; địa chỉ: C316 lô C, chung cư K1, Đường B1, Phường C2, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền lập ngày 19/12/2018 tại Văn phòng Công chứng TH) (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N (chết ngày 02/8/2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Ông Phạm Thanh S, sinh năm 1961 (vắng mặt);

2. Ông Phạm Văn Đ1, sinh năm 1965 (vắng mặt);

3. Ông Phạm Văn Đ2, sinh năm 1966 (vắng mặt);

4. Ông Phạm Văn Đ3, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1981; địa chỉ: C316 lô C, chung cư K1, Đường B1, Phường C2, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

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

4. Bà Ngô Thị H1 (Ngô Trish H1), sinh năm 1963; địa chỉ: 550 Darling Street.Unit 2A.Southington CT06489, USA;

5. Bà Nguyễn Ngọc N1, sinh năm 1997; địa chỉ: C316 lô C, chung cư K1, Đường B1, Phường C2, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

6. Ông Ngô Việt H2, sinh năm 1950; địa chỉ: 21 Tầng 6 block B, chung cư 1050, Phường B, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh;

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

Người đại diện hợp pháp của ông M, bà S, bà Hà, bà N1, ông H2 và ông D: Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1959; địa chỉ: 6/37 Bis, Đường B, phường A1, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1981; địa chỉ: C316 lô C, chung cư K1, Đường B1, Phường C2, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo các Giấy ủy quyền lập ngày 19/12/2018 và ngày 08/01/2019 tại Văn phòng Công chứng TH, ngày 04/12/2018 tại Đức, ngày 10/12/2018 tại Hoa Kỳ) (có mặt).

8. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966 (vắng mặt);

9. Cháu Phạm Nguyễn Minh Th, sinh năm 2004 (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị L) (vắng mặt).

10. Bà Trần Thị C3, sinh năm 1982 (vắng mặt);

11. Cháu Phạm Q, sinh năm 2010 (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ3 và bà Trần Thị C) (vắng mặt);

12. Bà Phạm Thanh T3, sinh năm 1959 (vắng mặt);

13. Ông Phan Tuấn K, sinh năm 1954 (vắng mặt);

14. Bà Phan Thanh T4, sinh năm 1979 (vắng mặt);

15. Bà Phan Thanh T5, sinh năm 1987 (vắng mặt);

16. Cháu Nguyễn Hữu Thanh X, sinh năm 2011 (có người đại diện theo pháp luật là bà Phan Thanh T5) (vắng mặt);

17. Cháu Nguyễn Tiến L1, sinh năm 2013 (có người đại diện theo pháp luật là bà Phan Thanh T5) (vắng mặt);

18. Ông Phạm Văn Đ4, sinh năm 1969 (vắng mặt);

19. Bà Trần Thị Như N2, sinh năm 1977 (vắng mặt);

20. Ông Phạm Trần Anh K3, sinh năm 1999 (vắng mặt);

21. Bà Phạm Trần Bích T6, sinh năm 2000 (vắng mặt);

22. Ông Phạm Văn Đ5, sinh năm 1970 (vắng mặt);

23. Bà Châu Kim O, sinh năm 1973 (vắng mặt);

24. Ông Phạm Huy Đ6, sinh năm 1996 (vắng mặt);

25. Cháu Phạm Châu Minh M1, sinh năm 2008 (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ5 và bà Châu Kim O) (vắng mặt);

26. Bà Nguyễn Thị Minh N3, sinh năm 1979 (vắng mặt);

27. Ông Phạm Minh N4, sinh năm 1997 (vắng mặt);

28. Cháu Phạm Minh H3, sinh năm 2009. (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ2) (vắng mặt).

Ông Đ1, ông Đ3, bà L, cháu Th, bà C3, cháu Q, bà T3, ông K, bà T4, bà T5, cháu X, cháu L1, ông Đ4, bà N2, ông K3, bà T6, ông Đ5, bà O, ông Đ6, cháu M1, bà N3, ông S, ông N4, ông Đ2 và cháu H3 cùng địa chỉ: 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguồn gốc căn nhà số 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Ngô Quang H4 (sinh năm 1903, chết năm 1989) và bà Phạm Thị R (sinh năm 1918, chết năm 1995) theo Bằng khoán điền thổ số 933 ngày 16/10/1950 do chế độ cũ cấp. Ông H4 và bà R có 7 người con là: Bà Ngô Như T, ông Ngô Quang M, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt H2, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị Bạch Y (chết năm 2013, chồng là ông Nguyễn Khắc S1 chết năm 2014, có 2 con là ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N1).

Trước năm 1975, ông H4 và bà R có cho bà Nguyễn Thị N thuê căn nhà trên để ở, việc thuê không được lập thành văn bản, không xác định thời hạn thuê. Bà N trả tiền thuê nhà đến đầu năm 1982 thì không trả tiền thuê nữa và

cũng không trả lại nhà. Ông H4 và bà R nhiều lần đòi nhà nhưng bà N không giao trả nhà. Ông H4 và bà R gửi đơn lên các cấp có thẩm quyền thì được trả lời chưa có quy định của nhà nước về nhà cho thuê. Sau khi ông H4 và bà R chết thì các con của ông bà nhiều lần thương lượng với bà N để giải quyết nhưng bà N không chấp nhận.

Bà N chết ngày 02/8/2017, chồng của bà N là ông Phạm Huy E chết năm 2010. Hiện các con của bà N và ông E đều cư trú tại căn nhà này.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu những người thừa kế của bà N và ông E cùng tất cả những người hiện đang cư trú tại nhà số 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2 phải giao trả nhà cho nguyên đơn và các đồng thừa kế của ông H4 và bà R.

- Yêu cầu những người thừa kế của bà N và ông E phải trả tiền thuê nhà từ tháng 01/1982 đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng số tiền là 671.400.000 đồng.

+ Bị đơn là bà Nguyễn Thị N đã chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngoãn là ông Phạm Thanh S, ông Phạm Văn Đ1, ông Phạm Văn Đ2 và ông Phạm Văn Đ3 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Như S, ông Ngô Việt H2, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị Cẩm H1, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Ngọc N1 do bà Nguyễn Minh H là người đại diện trình bày: Các ông bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L, cháu Phạm Nguyễn Minh Th (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị L bà Trần Thị Hồng C3, cháu Phạm Q (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ3 và bà Trần Thị Hồng C3), bà Phạm Thanh T3, ông Phan Tuấn K, bà Phan Thanh T4, bà Phan Thanh T5, cháu Nguyễn Hữu Thanh X và cháu Nguyễn Tiến L1 (có người đại diện theo pháp luật là bà Phan Thanh T4), ông Phạm Văn Đ4, bà Trần Thị Như N2, ông Phạm Trần Anh K3, bà Phạm Trần Bích T6, ông Phạm Văn Đ5, bà Châu Kim O, ông Phạm Huy Đ6, cháu Phạm Châu Minh M1 (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ5 và bà Châu Kim O), bà Nguyễn Thị Minh N3, ông Phạm Minh N4 và cháu Phạm Minh H3 (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ2) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự từ khi thụ lý cho đến khi xét xử sơ thẩm. Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn là bà Ngô Như T khởi kiện tranh chấp đòi căn nhà cho thuê số 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Như S, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị Cẩm H1, ông Ngô Quang M hiện đang cư trú tại nước ngoài (trong đó ông M cư trú tại nước ngoài từ năm 1961, ông Ngô Quang H4 cư trú tại nước ngoài từ năm 1964) nên đây là vụ án tranh chấp đòi nhà cho thuê, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và được giải quyết theo quy định của Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 26/7/2006.

[2] Bị đơn là bà Nguyễn Thị N chết. Theo Công văn số 759/UBND ngày 03/10/2019 của Ủy ban nhân dân phường T1, Quận A2 thì bà N có chồng là ông Phạm Huy E chết năm 2009, có 4 người con là ông Phạm Thanh S, ông Phạm Văn Đ1, ông Phạm Văn Đ2 và ông Phạm Văn Đ3. Do đó, Tòa án thay đổi tư cách đương sự của ông S, ông Đ1, ông Đ2, ông Đ3 từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thành người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N

[3] Bị đơn là ông Phạm Thanh S, ông Phạm Văn Đ1, ông Phạm Văn Đ2 và ông Phạm Văn Đ3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L, cháu Phạm Nguyễn Minh Th (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị L), bà Trần Thị Hồng C3, cháu Phạm Q (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ3 và bà Trần Thị Hồng C3), bà Phạm Thanh T3, ông Phan Tuấn K, bà Phan Thanh T4, bà Phan Thanh T5, cháu Nguyễn Hữu Thanh X và cháu Nguyễn Tiến L1 (có người đại diện theo pháp luật là bà Phan Thanh T4), ông Phạm Văn Đ4, bà Trần Thị Như N2, ông Phạm Trần Anh K3, bà Phạm Trần Bích T6, ông Phạm Văn Đ5, bà Châu Kim O, ông Phạm Huy Đ6, cháu Phạm Châu Minh M1 (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ5 và bà Châu Kim O), bà Nguyễn Thị Minh N3, ông Phạm Minh N4 và cháu Phạm Minh H3 (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ2) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự này.

Về nội dung yêu cầu của đương sự:

[4] Căn cứ Bằng khoán điền thổ số 933 Sài Gòn-Tân Định, diện tích 195 m^2 trên có cất 4 căn phố 124/9bis, 124/10, 124/11, 124/12 đường Boulevard Paul Bert (nay là số 124/32, 123/34, 124/36, 124/38 đường K2) thuộc sở hữu của ông Ngô Quang H4 và bà Phạm Thị R theo Tờ đoạn mãi lập ngày 16/10/1950; Tờ khai nạp thuế và cho thuê bất động sản không khế ước ngày 11/01/1982 của ông Ngô Quang H4; Tờ đăng ký nhà đất 124/36 đường K2lập ngày 27/9/1999 của bà Ngô Thị Bạch Y; Trích sao Sổ điền thổ số 142/TS-

VPĐK-LT ngày 11/5/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 7967/VPĐK-KTĐC ngày 22/5/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí của khu đất theo tài liệu trước năm 1975 thuộc một phần Bằng khoán số 933 Sài gòn-Tân Định, theo tài liệu Bản đồ địa chính (2003) là thửa đất số 101, tờ bản đồ số 48, phường T1, quận A2, địa chỉ 124/36 đường K2 có diện tích 41,6m2, có cơ sở kết luận căn nhà số 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh trước kia thuộc chủ quyền của ông Ngô Quang H4 (chết năm 1989) và bà Phạm Thị R(chết năm 1995).

[5] Ông H4 và bà R có 7 người con, là: Bà Ngô Như T, ông Ngô Quang M, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt H2, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị Cẩm H1 và bà Ngô Thị Bạch Y (chết năm 2013, có 2 người con là ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N1).

[6] Theo trình bày của bà Nguyễn Minh H là người đại diện của nguyên đơn Ngô Như T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Như S, ông Ngô Việt H2, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị Cẩm H1, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N1 thì trước năm 1975, ông H4 và bà R có cho bà Nguyễn Thị N thuê căn nhà trên để ở, việc thuê không được lập thành văn bản và không xác định cụ thể thời hạn thuê. Bà N trả tiền thuê nhà đến đầu năm 1982 thì không trả tiền thuê và cũng không trả lại nhà. Ông H4 và bà R nhiều lần đòi nhà nhưng bà N không giao trả nhà. Ông H4 và bà R gửi đơn lên các cấp có thẩm quyền thì được trả lời chưa có quy định của nhà nước về nhà cho thuê. Sau khi H4 và bà R chết thì các đồng thừa kế của ông bà nhiều lần thương lượng với bà Ngoãn để giải quyết nhưng bà Ngoãn không chấp nhận. Bà N chết ngày 02/8/2017, chồng của bà N là ông Phạm Huy E chết ngày 25/3/2010, hiện những người con của bà N và ông E đều cư trú tại căn nhà này.

Ngày 04/4/2015, nguyên đơn có thông báo đòi lại tài sản, yêu cầu bà N trả lại nhà. Thông báo trên đã được Văn phòng Thừa phát lại Quận A2 lập Vi bằng số 338/VB-TPLQ1 ngày 04/4/2015 về việc giao thông báo đòi nhà. Tuy nhiên, bà N vẫn không có ý kiến gì. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Ngoãn, cùng tất cả những người hiện đang cư trú tại căn nhà số 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2 phải giao trả nhà cho nguyên đơn và các đồng thừa kế của ông Huy, bà Đệ.

[7] Ngày 30/9/2019, Tòa án ban hành Công văn xác minh số 4611/TATP-TDS gửi Công an phường T1, Quận A2. Kết quả xác minh: Nhà số 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2 hiện có những hộ thường trú sau:

Hộ 1: Ông Phạm Văn Đ1 (chủ hộ), ông Phạm Văn Đ3 (em chủ hộ), bà Nguyễn Thị L (vợ chủ hộ), cháu Phạm Nguyễn Minh Th (con chủ hộ), bà Trần Thị Hồng C3 (vợ ông Đ3), cháu Phạm Q (con ông Đ3).

Hộ 2: Bà Phạm Thanh T3 (chủ hộ), ông Phan Tuấn K, (chồng chủ hộ), bà Phan Thanh T4 (con chủ hộ), ông Phan Thanh T5 (con chủ hộ), cháu Nguyễn Hữu Thanh X và cháu Nguyễn Tiến L1 (hai con của bà T4).

Hộ 3: Ông Phạm Văn Đ4 (chủ hộ), bà Trần Thị Như N2 (vợ chủ hộ), ông Phạm Trần Anh K3 (con chủ hộ), bà Phạm Trần Bích T6 (con chủ hộ).

Hộ 4: Ông Phạm Văn Đ5 (chủ hộ), bà Châu Kim O (vợ chủ hộ), ông Phạm Huy Đ6(con chủ hộ), cháu Phạm Châu Minh M1 (con chủ hộ).

Hộ 5: Bà Nguyễn Thị Minh N3 (chủ hộ), ông Phạm Thanh S (chồng chủ hộ), ông Phạm Minh N4 (con chủ hộ).

Hộ 6: Ông Phạm Văn Đ2 (chủ hộ), cháu Phạm Minh H3 (con chủ hộ).

[8] Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Công văn số 5019/TATP-TDS ngày 20/12/2017 gửi Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 1782/TATP-TDS ngày 09/4/2018 gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 về việc yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận A2 có Công văn phúc đáp số 3684/CNQ1 ngày 05/6/2018 v/v cung cấp thông tin nhà tranh chấp, với nội dung sau:

"... Căn nhà số 124/36 đường K2 có nguồn gốc từ Bằng khoán điền thổ số 933 Sài Gòn-Tân Định, diện tích 195 m^2 trên có cất 4 căn phố 124/9 bis, 124/10, 124/11, 124/12 đường Boulevard Paul Bert (nay là số 124/32, 123/34, 124/36, 124/38 đường K2) thuộc sở hữu của ông Ngô Quang H4 và bà Phạm Thị R theo Tờ đoạn mãi lập ngày 16/10/1950.

Tờ khai nạp thuế và cho thuê bất động sản không khế ước của ông Ngô Quang H4 lập ngày 11/01/1982 thể hiện căn nhà ở hẻm nhỏ đường K2 từ số 124/32 đến 124/38 của ông H4 đang cho các ông/bà Nguyễn Văn P, Phạm K4, Nguyễn Thị N, Lê Văn K5 thuê, có xác nhận của Phòng Thuế trước bạ và thổ trạch ngày 14/01/1982.

Phiếu xác minh năm 1985 của Phòng Xây dựng Quận 1 ghi nhận căn nhà số 124/36 đường K2 thuộc sở hữu của ông Ngô Quang H4 (bằng khoán 933) gồm 4 căn nhà mang số 124/9bis, 124/10, 124/11 và 124/12 (số mới: 124/32, 123/34, 124/36 và 124/38).

Công văn số 1657/QLĐT-QLN ngày 31/10/2008 của Phòng Quản lý đô thị Quận 1 có nội dung: Căn nhà số 124/32, 123/34, 124/36, 124/38 Trần Quang Khải, phường Tân Định, Quận 1 hiện không có quyết định quản lý của Nhà nước, UBND Quận 1 chưa giải quyết hợp thức hóa cho ai.

Ngày 03/4/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 1 có văn bản số 352/TNMT trả lời đơn đề nghị xét cấp giấy chứng nhận căn nhà số 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2 của bà Nguyễn Thị N, có nội dung: Việc bà Nguyễn Thị N đề nghị cấp giấy chứng nhận là chưa đủ cơ sở xem xét khi

chưa có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của các thừa kế của ông Ngô Quang H4 và bà Phạm Thị R hoặc người đại diện hợp pháp theo quy định. Mặt khác, nhà có chủ quyền hợp pháp của cá nhân nên không có cơ sở đề xuất xác lập sở hữu nhà nước, tranh chấp giữa các thừa kế của ông Huy và người đang sử dụng do tòa án giải quyết...".

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

[10] Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo về việc giải quyết vụ án số 7237/TB-TA ngày 12/9/2019 gửi bị đơn và những người đang cư trú tại nhà 124/36 đường K2 với các nội dung và yêu cầu sau:

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

1. Thông báo số 449/TB-TLVA ngày 24/4/2017 về việc thụ lý vụ án và Thông báo số 4676/TB-TLVA ngày 20/6/2018 về việc thụ lý vụ án (bổ sung):

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và tất cả những người đang cư trú tại nhà 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2 phải trả lại nhà, yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê nhà từ tháng 01/1982 đến tháng 6/2018 là 602.400.000 đồng.

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

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

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

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

3. Thông báo số 9750/TB-TA ngày 26/11/2018 về việc đo vẽ.

Vào thời gian và địa điểm đã thông báo, các ông bà đều vắng mặt không

lý do, nhà khóa cửa nên không thể thực hiện được việc đo vẽ và định giá tài sản được.

Nguyên đơn đã tự định giá nhà 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2 như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất ở: 3.328.000.000 đồng.

- Giá trị xây dựng nhà ở: 728.000.000 đồng.

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

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

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

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

[11] Tuy nhiên, sau khi được tống đạt hợp lệ Thông báo về việc giải quyết vụ án số 7237/TB-TA ngày 12/9/2019, các bị đơn và những người đang sử dụng nhà vẫn không có ý kiến phản hồi, không cung cấp tài liệu chứng cứ nào để bảo vệ cho quyền lợi của mình.

Khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về chứng minh, chứng cứ quy định: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền và nghĩa vụ giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu, sự phản đối đó là có căn cứ và hợp pháp. Nếu đương sự không giao nộp hoặc giao nộp không đầy đủ tài liệu, chứng cứ do Tòa án yêu cầu mà không có lý do chính đáng thì Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập để giải quyết vụ việc dân sự. Nếu một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.

[12] Khoản 3 Điều 5 Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài

tham gia, quy định: Trường hợp thời hạn thuê nhà ở không được xác định trong hợp đồng và các bên không có thoả thuận khác thì bên cho thuê được lấy lại nhà ở nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất hai mươi bốn tháng. Trường hợp nhà ở cho thuê đã được bên thuê sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì bên cho thuê phải thanh toán cho bên thuê giá trị đầu tư sửa chữa còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán.

Do đó, bà Nguyễn Minh H đại diện cho nguyên đơn và những người thừa kế của ông H4, bà R yêu cầu các bị đơn và những người đang sử dụng nhà 124/36 đường K2 phải trả lại nhà là có căn cứ để chấp nhận.

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

[14] Tại phiên tòa, bà Nguyễn Minh H trình bày trong thời gian thuê nhà, bà Ngoãn và các con đã phá dỡ nhà thuê và xây dựng lại mới hoàn toàn. Việc xây dựng nhà này ông H4 và các con không hề hay biết. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 25 Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì trường hợp nhà cho thuê bị phá dỡ và bên thuê đã xây dựng nhà ở mới thay thế, nếu đến trước ngày 01/7/1996 mà bên cho thuê không khiếu kiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bên cho thuê phải thanh toán cho bên thuê giá trị đầu tư xây dựng còn lại của nhà ở mới theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán.

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

Theo Thông báo số 9750/TB-TA ngày 26/11/2018 về việc đo vẽ, ngày 05/12/2018, Tòa án và các cơ quan liên quan đã đến nhà 124/36 để tiến hành đo vẽ, xác định giá trị xây dựng nhà nhưng không thực hiện được do bị đơn và những người cùng cư trú khóa cửa, không có ai ở nhà. Đây được xem là hành vi cản trở định giá tài sản theo quy định tại Điều 16 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014. Theo Đơn yêu cầu ngày 26/12/2018 về việc định giá nhà của nguyên đơn và Biên bản ghi nhận sự việc 26/12/2018 về việc định giá tài sản, đại diện nguyên đơn xác định giá trị phần xây dựng nhà là 728.000.000 đồng.

Tòa án đã có văn bản thông báo về việc xác định phần giá trị xây dựng nhà của đại diện nguyên đơn, nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối, cũng không đưa ra một mức giá nào khác. Do đó, giá trị xây dựng nhà do đại diện nguyên đơn đưa ra có căn cứ để xác định là giá trị xây dựng nhà phải bồi hoàn.

[15] Ngoải ra, theo Biên bản hòa giải ngày 19/9/2008 tại Ủy ban nhân dân phường T1, Quận A2 thì bà Nguyễn Thị Nvà ông Phạm Huy E có trình bày ông bà sang lại nhà của ông H4, bà R với giá 12 lượng vàng, nhưng bị đơn không xuất trình chứng cứ để chứng minh, đại diện nguyên đơn cũng không thừa nhận việc này nên không có cơ sở để giải quyết.

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

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải trả nhà nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, phải trả tiền thuê nhà 671.400.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.856.000 đồng, tổng cộng là 31.156.000 đồng.

- Những người thừa kế của ông H4, bà R phải hoàn trả cho bị đơn 728.000.000 đồng tiền xây dựng nhà nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.120.000 đồng; cụ thể là bà T, ông M, bà S, bà H1, ông H2, ông D mỗi người phải chịu 4.731.000 đồng, ông V và bà N1 cùng chịu 4.731.000 đồng. Tuy nhiên, bà T, ông M, bà S, ông H1, ông D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Như vậy bà H1 phải nộp 4.731.000 đồng, ông V và bà N1 liên đới nộp 4.731.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

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

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

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

- Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Tuyên xử:

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

- Buộc ông Phạm Thanh S, ông Phạm Văn Đ1, ông Phạm Văn Đ2, ông Phạm Văn Đ3, bà Nguyễn Thị L, cháu Phạm Nguyễn Minh Th (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị L) bà Trần Thị Hồng C3, cháu Phạm Q (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ3 và bà Trần Thị Hồng C3), bà Phạm Thanh T3, ông Phan Tuấn K, bà Phan Thanh T4, bà Phan Thanh T5, cháu Nguyễn Hữu Thanh X và cháu Nguyễn Tiến L1 (có người đại diện theo pháp luật là bà Phan Thanh T4), ông Phạm Văn Đ4, bà Trần Thị Như N2, ông Phạm Trần Anh K3, bà Phạm Trần Bích T6, ông Phạm Văn Đ5, bà Châu Kim O, ông Phạm Huy Đ6, cháu Phạm Châu Minh M1 (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ5 và bà Châu Kim O), bà Nguyễn Thị Minh N3, ông Phạm Minh N4t và cháu Phạm Minh H3 (có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn Đ2) phải giao trả cho bà Ngô Như T, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt H2, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị Cẩm H1, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N1 toàn bộ nhà đất số 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Buộc ông Phạm Thanh S, ông Phạm Văn Đ1, ông Phạm Văn Đ2, ông Phạm Văn Đ3 phải trả cho bà Ngô Như T, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt H2, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị Cẩm H1, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N1 số tiền thuê nhà đất 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh còn thiếu là 671.400.000 (sáu trăm bảy mươi mốt triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Ngô Như T, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt H2, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị Cẩm H1, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N1 có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Phạm Thanh S, ông Phạm Văn Đ1, ông Phạm Văn Đ2, ông Phạm Văn Đ3 chưa trả số tiền trên, thì ông S, ông Đ1, ông Đ2, ông Đ3 còn phải trả cho bà T, bà S, ông H2, ông D, bà H1, ông M, ông V và bà N1 tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

- Buộc bà Ngô Như T, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt H2, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị Cẩm H1, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N1 phải hoàn trả tiền xây dựng nhà 124/36 đường K2, phường T1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phạm Thanh S, ông Phạm

Văn Đ1, ông Phạm Văn Đ2, ông Phạm Văn Đ3 là 728.000.000 (bảy trăm hai mươi tám triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Phạm Thanh S, ông Phạm Văn Đ1, ông Phạm Văn Đ2, ông Phạm Văn Đ3 có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Ngô Như T, bà Ngô Như S, ông Ngô Việt H2, ông Ngô Việt D, bà Ngô Thị Cẩm H1, ông Ngô Quang M, ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N1 chưa trả số tiền trên, thì bà T, bà S, ông H2, ông D, bà H1, ông M, ông V và bà N1 còn phải trả cho ông S, ông Đ1, ông Đ2, ông Đ3 tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông ông Phạm Thanh S, ông Phạm Văn Đ1, ông Phạm Văn Đ2, ông Phạm Văn Đ3 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 31.156.000 (ba mươi mốt triệu một trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

- Bà Ngô Thị Cẩm H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 4.731.000 (bốn triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Ngọc N1 liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 4.731.000 (bốn triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho bà Ngô Như T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 34048 ngày 17/4/2017 và 14.048.000 (mười bốn triệu không trăm bốn mươi tám nghìn) đồng theo Biên lai thu số 44885 ngày 19/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

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

Nguyễn Chí Sang