

Bản án số: 32/2020/DSPT

Ngày 04-5-2020

“V/v tranh chấp đòi quyền sử
dụng nhà thuê”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Trần Minh Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị
Doan- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 04 tháng 5 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2020/TLPT-DS ngày 26
tháng 02 năm 2020 về tranh chấp đòi quyền sử dụng nhà thuê.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DSST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của
Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2020/QĐ-PT ngày 28
tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Minh T, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 301/2/3 đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

2.1. Vợ chồng ông Hoàng Minh T2, sinh năm 1962 và bà Đặng Lệ T3, sinh năm
1956 (đều vắng mặt).

Địa chỉ: đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2.2. Vợ chồng ông Hoàng Minh U, sinh năm 1966 và bà Ngô Thị D, sinh năm
1968 (đều vắng mặt).

Địa chỉ: đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

2.3. Vợ chồng bà Hoàng Thị Minh L, sinh năm 1979 (có mặt), ông Nguyễn Hữu
C, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Các bị đơn là ông T2, bà T3, ông U, bà D, bà L, ông C ủy quyền tham gia tố
tụng cho: Ông Vũ Đức H, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: đường K, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. Theo các giấy ủy quyền ngày 21/10/2019 và ngày 10/3/2020.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Quốc T4 (có đơn xin xử vắng mặt).

Chức vụ: Giám đốc sở xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Quyết định v/v bổ nhiệm công chức lãnh đạo số M579/QĐ-UBND ngày 25-6-2019).

3.2. Bà Hoàng Xuân T5, sinh năm 1988 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 301/2/3 đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hoàng Minh T; Bị đơn ông Hoàng Minh T2, bà Đặng Lệ T3, ông Hoàng Minh U, bà Ngô Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hoàng Minh T trình bày trong đơn khởi kiện ngày 26-11-2015 và quá trình giải quyết vụ án như sau:

Năm 1991, ông T được Xí nghiệp quốc doanh đánh cá V giao cho quản lý và sử dụng nhà và đất tọa lạc tại đường P, phường N, thành phố V với diện tích nhà là 48m².

Sau đó ông T ký hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu của nhà nước từ tháng 10 - 1991 cho tới nay, ông T là người thuê nhà và trả tiền thuê nhà đầy đủ; Hợp đồng thuê nhà số 789 ngày 02 -12 -2009 còn hiệu lực.

Năm 2009, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thông báo cho ông T được quyền mua hóa giá căn nhà nhưng ông T2, bà T3 có ý kiến yêu cầu được hóa giá phần diện tích ông T2 bà T3 đang ở nhờ và không ký vào bản vẽ, do đó ông T không hoàn tất được thủ tục hóa giá nhà thuê.

Đến năm 2013, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tiếp tục mời ông T, vợ chồng ông T2, bà T3, ông U, bà D và bà L, ông C lên để giải quyết nhưng chỉ có ông T có mặt nên không thể giải quyết hồ sơ xin hóa giá nhà của ông T được.

Nay để thuận lợi cho việc hóa giá nhà, ông T khởi kiện ông T2, bà T3, ông U, bà D và bà L, ông C tại Tòa án nhân dân thành phố V với những yêu cầu sau:

- Yêu cầu ông T2 và bà T3 phải di dời trả lại nhà, đất tại đường P, phường N, thành phố V, để lại diện tích sử dụng cho ông T là 39,8m²;

- Yêu cầu ông U và bà D phải di dời trả lại nhà, đất tại đường P, phường N, thành phố V, để lại diện tích sử dụng cho ông T là 16,5m²;

- Yêu cầu bà L, ông C phải di dời trả lại nhà, đất tại đường P, phường N, thành phố V, để lại diện tích sử dụng cho ông T là 19,8m².

(Chứng cứ nguyên đơn khởi kiện là Hợp đồng thuê nhà số 789 ngày 02-12-2009; Quyết định giao nhà ở cho cán bộ bản sao công chứng và các biên lai nộp tiền thuê nhà).

Các bị đơn:

1. Vợ chồng ông Hoàng Minh T2 và bà Đặng Lệ T3 trình bày:

Năm 1990, ba của ông T2 liên hệ với những người ở trước đây và hiện nay là căn nhà đang tranh chấp sang lại cho ba ông T2, ba ông T2 giao lại cho vợ chồng ông T2 ở 01 căn phòng, sau đó vợ chồng ông T2 dọn về ở căn còn lại. Khi ông T2 vắng nhà ông T đã nói bà T3 dỡ ván, đo làm hợp đồng thuê nhà và sau đó ông T có giấy viết tay cho vợ chồng ông T2 ở nên ông T2, bà T3 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

(Tài liệu ông T2, bà T3 giao nộp: Hợp đồng thuê nhà số 328 ngày 26-9-1993, biên bản về việc coi nói nhà, quyết định giao nhà số 21 ngày 27/7/1991, giấy của bà Trần Thị H1 ngày 26 -5-1990, bản kê hoàn cảnh kinh tế gia đình ngày 04-12-2001, biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 18-4-2008, đơn xin hợp đồng thuê nhà ngày 08-9-2000, đơn xin hợp đồng thuê nhà ngày 30 -7 -1999; toàn bộ là bản phô tô).

2. Vợ chồng ông Hoàng Minh U và bà Ngô Thị D trình bày:

Ông U, bà D cho rằng nhà hiện tại ông, bà đang ở là do bố của ông U là ông C (đã chết) cho ở và sau này ông T có lập giấy cho vợ chồng ông U, bà D ở khi nào ông U, bà D về quê thì sẽ trả lại nhà cho ông T. Quá trình ở ông U, bà D có sửa chữa nhà hết khoảng 120.000.000đ đến 130.000.000đ. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông U, bà D trả nhà, đất ông U, bà D không đồng ý và có ý kiến khi nào có điều kiện về quê thì sẽ trả lại nhà cho ông T (bà D, ông U không có tài liệu, chứng cứ gì giao nộp).

3. Vợ chồng bà Hoàng Thị Minh L và ông Nguyễn Hữu C trình bày:

Diện tích nhà đất hiện nay bà L, ông C ở từ năm 2000, hiện tại không có giấy tờ gì về nguồn gốc đất để giao nộp. Bà L, ông C cho rằng phần diện tích này không liên quan đến ông T, đất này nằm kế bên đất của ba bà L mua lại của bà Nguyễn Thị S nên ông C, bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà, đất của ông T (ông C, bà L không có tài liệu, chứng cứ gì giao nộp).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu - Trung tâm quản lý và phát triển nhà ở trình bày:

Ngày 27-7-1991, Xí nghiệp quốc doanh đánh cá V ban hành quyết định số 21/ĐCVT.TC-HC, giao quyền sử dụng nhà ở cho cán bộ công nhân viên xí nghiệp, trong đó ông T được giao sử dụng căn nhà và đất có diện tích 48m². Quyết định không ghi loại nhà, cấp nhà, diện tích xây dựng và diện tích đất.

Ngày 11-10-1991, Sở Xây dựng Đặc khu Vũng Tàu Côn Đảo ký Hợp đồng cho thuê nhà số 236/SXD, căn nhà số M, Khu V, đường P, I, phường N, thành phố V với ông T; Diện tích nhà thuê 35m², diện tích xây dựng 20m², nhà tạm; Theo hợp đồng thuê thì có 04 người là ông Hoàng Minh T, ông Hoàng Minh C, bà Hoàng Xuân T5 và bà Hoàng Thị Minh L. Hợp đồng không ghi diện tích đất.

Ngày 26-9-1993, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu ký Hợp đồng tạm thời thuê nhà ở số 328/HĐ, căn nhà số M, Khu V, đường P, phường N, thành phố V với

ông Hoàng Minh T; Nhà tạm diện tích 35m² và không ghi diện tích đất và có hai người là ông T và bà Hoàng Xuân T5, hợp đồng không ghi diện tích đất.

Ngày 02-12-2009, Xí nghiệp quản lý và kinh doanh nhà ký hợp đồng thuê nhà ở số 789/HĐTN, căn nhà số B (số cũ Khu V, đường P, phường N, thành phố V với ông Hoàng Minh T; Nhà tạm, diện tích sử dụng 35m²; Có hai người thuê là Hoàng Minh T và Hoàng Xuân T5; Hợp đồng không ghi diện tích đất.

Trong vụ án này người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định cho ông T thuê nhà trong hợp đồng thuê chỉ ghi diện tích nhà nhưng khuôn viên đất là hợp nhất với nhà.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Luật nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu đối với loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý trên địa bàn và điểm b khoản 3 Điều 39 ghi đối với địa phương là Sở xây dựng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đối với các đương sự trong vụ án, chỉ có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2019/DS-ST ngày 13-11-2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số M5/2019/QĐ-SCBSBA ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V áp dụng: Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 80, Điều 81, Điều 83 và Điều 174 Luật nhà ở; Điều 189, Điều 191 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, tuyên xử:

1. Buộc vợ chồng ông T2 bà T3 trả lại diện tích nhà thuê 21m², thuộc lô A theo Sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 17-10-2019 cho ông T.

2. Buộc vợ chồng ông U bà D trả lại diện tích nhà thuê 16,6m², thuộc lô D theo Sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 17-10-2019 cho ông T.

3. Bác một phần yêu cầu của ông T đối với diện tích nhà cấp IV vợ chồng ông T2 bà T3 coi nói, xây dựng thêm có diện tích 19,7m² thuộc lô A1 và diện tích nhà cấp IV vợ chồng bà L ông C làm thêm có diện tích 20,2m² thuộc lô C theo Sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 17-10-2019.

4. Vợ chồng ông T2 bà T3; Vợ chồng ông U bà D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông T tiền chi phí tố tụng 7.822.945đ (Bảy triệu tám trăm hai mươi hai ngàn chín trăm bốn mươi lăm đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo, thời hạn thi hành bản án theo quy định.

(Kèm theo sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 17-10-2019).

Ngày 22-11-2019, ông T có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 13-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V (BL 245) với lý do:

Ông T là người duy nhất đứng tên trên hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước tại số M Khu V, đường P (nay là số B đường P, phường N, thành phố V) từ năm 1991 cho đến nay. Ông T đã đăng ký kê khai trong sổ mục kê, hàng năm đóng tiền thuê nhà và thuê đất thổ cư đầy đủ cho nhà nước. Hiện nay theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 17-10-2019 có diện tích 97,1m².

Sau khi ông T được thuê nhà, những người anh em trong gia đình là vợ chồng ông T2 bà T3; Vợ chồng ông U bà D; Vợ chồng bà L ông C chưa có nơi ở nên ông T cho đến ở nhờ, sau đó cho đăng ký nhập hộ khẩu vào sổ hộ khẩu do ông T làm chủ hộ. Vì là anh em ruột trong gia đình nên khi ông T cho vào ở nhờ không làm giấy tờ.

Trong khi nhà và đất vẫn thuộc quyền quản lý của Nhà nước, chưa hoàn tất thủ tục hóa giá nhà theo luật định, lợi dụng lúc ông T đi biển vắng thì vợ chồng bà L ông C tự ý xây nhà cấp 4. Sở xây dựng đến lập biên bản không cho xây, nếu xây thì sau này không đền bù, bà L đồng ý ký tên. Khi ông T đi biển về thì ngày 01-01-2004 bà L có viết “Đơn cam kết” với nội dung “Tôi có xây dựng 18m² đất thành 1 căn nhà với địa chỉ trên không có sự chấp nhận của anh T. Nên sau này anh T có điều kiện cần phần đất trên thì tôi hoàn trả lại phần đất trên đó.”

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã khẳng định ông T là người duy nhất được quyền hóa giá nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại số B đường P, phường N, thành phố V và Sở Xây dựng đã xác định rõ căn nhà và diện tích khuôn viên tổng cộng 97,1m² đất là một thể đồng nhất, ông T đồng thời được quyền sử dụng diện tích khuôn viên kèm theo ngôi nhà đã thuê và phần diện tích đất tại lô A1, lô C đều nằm chung trong tổng diện tích khuôn viên 97,1m² đất kèm theo nhà ông T được thuê.

Vì nhà số M Khu V, đường P, phường N, thành phố V (nay là số đường P, phường N, thành phố V) kèm theo 97,1m² đất hiện nay vẫn thuộc sở hữu của Nhà nước. Hợp đồng thuê nhà giữa ông T với cơ quan chức năng nhà nước vẫn còn hiệu lực. Nay Nhà nước có chính sách hóa giá thì ông T là người duy nhất được quyền mua hóa giá theo quy định của pháp luật hiện hành. Do đó ông T yêu cầu tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Buộc vợ chồng ông T2 bà T3 giao trả cho ông T diện tích 19,7m² thuộc lô A1 (trên có nhà cấp 4 tự ý coi nói thêm).

- Buộc vợ chồng bà L ông C giao trả cho Tú diện tích 20,2m² đất thuộc lô C (trên đất có nhà cấp 4 tự làm thêm).

- Ông T xin hoàn trả cho vợ chồng ông T2 bà L số tiền trị giá tài sản xây dựng coi nói thêm trên diện tích đất hoàn trả cho ông T.

Ngày 25-11-2019, vợ chồng ông T2 bà T3 có đơn kháng cáo (BL 241) một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 13-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V với lý do:

Năm 1991, Xí nghiệp quốc doanh đánh cá V giao cho gia đình ông T (6 người) sử dụng 48m² căn nhà lồng (dạng nhà tạm) khu Vạn Vân để ở (xảy ra tranh chấp hiện nay) .

Thời điểm năm 1991 ông T chỉ có một mình và con nhỏ 3 tuổi, còn lại là vợ chồng ông T2 bà T3 cùng một số thành viên khác trong gia đình ở. Chúng tôi có mặt sinh sống ở nhà này từ ngày đầu được Xí nghiệp giao và nhập khẩu cùng sổ do ông T đứng lên chủ hộ từ năm 1992 đến nay.

Thực tế thì mỗi căn phòng của Xí nghiệp ngăn riêng cho từng hộ nhân viên ở khoảng 17m² – 18m².

Năm 1990 ông Hoàng Minh C là cha bỏ tiền ra sang lại của ông C1, bà H1 nhân viên của Xí nghiệp được cấp nhà nhưng không còn nhu cầu sử dụng cho các con sử dụng 01 căn từ năm 1990 (ở liên tục đến nay, còn ông T ở căn liền kề, do đó mới có nhà để năm 1991 cha cho ông T đứng tên đại diện xin Xí nghiệp quốc doanh đánh cá V giao lại quyền sử dụng 02 căn nhà này nhưng ghi diện tích 48m².

- Khi ông T2 đi vắng, Sở Xây dựng xuống đo để ký hợp đồng cho thuê thì ông T nói bà T3 dỡ vách ngăn để đo thành một căn nhà mới đủ diện tích thuê và xác định căn nhà thuê (gồm 2 phòng) là 35m² sau đó tiếp tục ngăn lại thành 02 phòng riêng, chúng tôi ở nguyên trạng 1 phòng đến nay, còn ông T đứng tên ký hợp đồng thuê cả 2 phòng, chúng tôi cho rằng ông T đại diện gia đình ký thuê để chúng tôi sử dụng bình thường.

- Quá trình sử dụng do quá chật trội, vì gia đình nhiều người, chúng tôi trở cửa qua vách tường rào, đào giếng sử dụng ra phần đất trống phía sau (nay trở thành mặt tiền nhà) diện tích sử dụng thêm, đo đạc là 19,7m² sử dụng ổn định đến nay.

- Khi biết chủ trương nhà nước cho hóa giá nhà thuê, năm 2018 chúng tôi viết đơn gửi Sở Xây dựng xin hóa giá, nhưng đến nay chưa được giải quyết vì năm 2009 ông T đứng tên ký hợp đồng thuê không đưa tên của chúng tôi vào hợp đồng mặc dù chúng tôi có tên trong cùng sổ hộ khẩu với ông T.

- Chúng tôi ở căn phòng thuê của nhà nước ổn định, liên tục đến nay đã 29 năm, gia đình 3 người không còn nhà ở, đất ở nào khác.

- Sự thật ông T đứng tên ký hợp đồng thuê chỉ là người đại diện nên lẽ ra chúng tôi cùng được hóa giá căn nhà ở chung, nhưng ông T khởi kiện yêu cầu chúng tôi trả nhà để ông hóa giá 1 mình là không thấu tình đạt lý, đây chúng tôi là người thân ruột thịt vào bước đường cùng khốn khổ, hoàn cảnh quá nghèo khó không biết sinh sống ở đâu...nhưng Tòa án thành phố V không xem xét đầy đủ các tình tiết, chứng cứ trên, vẫn tuyên chúng tôi phải trả phần nhà đang ở của nhà nước cho ông T, trên thực tế ông T không có nhu cầu sử dụng hết căn nhà thuê này, yêu cầu tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc

ông bà phải trả lại cho ông T diện tích nhà thuê 21m² thuộc lô A theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 17-10-2019, đồng thời công nhận cho ông bà được giữ nguyên hiện trạng sử dụng nhà, đất diện tích 21m² thuộc lô A nói trên để ông bà xin nhà nước hóa giá sử dụng trong cùng diện tích do ông T đại diện đứng tên thuê.

Ngày 25-11-2019, vợ chồng ông U bà D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 13-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V với lý do:

Năm 1991 Xí nghiệp quốc doanh đánh cá V (gọi tắt là xí nghiệp) giao nhà cho gia đình do anh T đứng tên đại diện (gồm 6 người) gồm cả tôi là em ruột anh T đang cùng làm việc tại xí nghiệp. Nhưng sau đó anh T tự đứng tên cha con anh ký hợp đồng thuê nhà mặc dù thực tế chúng tôi đã ở ổn định trong nhà thuê cùng anh T đến nay là 26 năm. Nay anh kiện yêu cầu chúng tôi ra khỏi nhà, trong khi hộ chúng tôi 4 người không còn nơi ở nào khác và đã sửa chữa căn phòng ở riêng 16,6m² hết số tiền hơn 120 triệu đồng.

Ngày 01-6-2012, khi xảy ra xích mích nội bộ gia đình về nhà cho thuê, UBND phường N họp hòa giải, anh T đã cam kết để chúng tôi xây sửa nhà (do nhà tạm đang thuê xuống cấp nặng không thể ở) và đồng ý chúng tôi tiếp tục ở nhà này (có xác nhận bằng văn bản của UBND phường N và anh T, đã gửi Tòa án), nay nhà nước cho hóa giá nhà, lẽ ra anh đại diện đứng tên để chúng tôi cùng được hóa giá phần nhà đang ở 16,6m² nhưng anh T khởi kiện yêu cầu chúng tôi trả nhà để anh hóa giá 1 mình là không đúng cam kết.

Văn bản số 707/SXD-QLN ngày 07-5-2013 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (do phó giám đốc ký thay) gửi xí nghiệp quản lý và kinh doanh nhà và UBND phường N xác định “khuôn viên nhà hóa giá cho ông Hoàng Minh T sẽ bao gồm thêm cả 2 khuôn viên hộ bà Hoàng Thị Minh L và hộ ông Hoàng Minh U là phù hợp”(Hoàng Minh U tức hộ của tôi) nhưng không được TAND Thành phố V xem xét tình tiết, chứng cứ quan trọng này.

Hiện gia đình tôi gồm 4 nhân khẩu chỉ có 16,6m² nhà ở trong cùng khuôn viên nhà thuê với anh T, anh ở một mình đứng tên thuê 35m² gồm cả phần của chúng tôi, đề nghị Tòa án phúc thẩm xét xử đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho chúng tôi. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc chúng tôi phải trả lại diện tích 16,6m² nhà thuê cho anh T thuộc lô D theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 17-10-2019. Đối tượng nhà thuê anh T đòi trả, trên thực tế không còn tồn tại. Cho chúng tôi được giữ nguyên hiện trạng sử dụng nhà, đất diện tích 16,6m² nói trên để chúng tôi xin nhà nước hóa giá sử dụng trong cùng diện tích anh T đại diện đứng tên thuê, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chúng tôi theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T, bà L và ông H đại diện theo ủy quyền của các ông bà T2, D, T3, U, L, C đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

1. Về mặt pháp lý:

Căn cứ vào các Hợp đồng thuê nhà số: 236/SXD ngày 11-10-1991; Hợp đồng thuê nhà số: 328/HĐ ngày 26-9-1993; Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước số: 789/HĐTN ngày 02-12-2009 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì ông T là người thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với nhà số B đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (số cũ là số M Khu V, đường P, I, phường N).

Ông H (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông T2 bà T3, vợ chồng ông U bà D, vợ chồng bà L ông C) đồng ý để ông T là người đại diện đứng tên làm thủ tục hóa giá nhà theo Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước số: 789/HĐTN ngày 02-12-2009 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với nhà đất 97,1m² theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 17-10-2019.

2. Quyền sử dụng đất chung và riêng trên thực tế của các hộ: Ông T và bà T5 (con gái ông T); Vợ chồng ông T2 bà T3; Vợ chồng ông U bà D; Vợ chồng bà L ông C được quyền sử dụng chung diện tích đất 97,1m² do ông T là người đại diện đứng tên làm thủ tục hóa giá nhà đất theo Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước số: 789/HĐTN ngày 02-12-2009 của Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, trong đó vị trí diện tích đất của các hộ được quyền sử dụng riêng theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 17-10-2019 như sau:

- Vị trí đất thuộc quyền sử dụng riêng của ông T và bà T5 (con ông T) thuộc lô A + A1 có diện tích 40,7m² nối các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1.

- Vị trí đất thuộc quyền sử dụng riêng của vợ chồng ông T2 bà T3 thuộc lô B có diện tích 19,6m² nối các điểm: 3, 8, 9, 5, 4, 3.

- Vị trí đất thuộc quyền sử dụng riêng của vợ chồng ông U bà D thuộc lô D có diện tích 16,6m² nối các điểm: 2, 12, 10, 8, 3, 2.

- Vị trí đất thuộc quyền sử dụng riêng của vợ chồng bà L ông C thuộc lô C có diện tích 20,2m² nối các điểm: 8, 10, 11, 9, 8.

Do căn nhà của ông T và vợ chồng ông T2 bà T3 có giá trị thấp nên ông T và vợ chồng ông T2 bà T3 tự di dời hoán đổi vị trí nhà đất với nhau mà không đặt ra việc bồi thường hoặc hỗ trợ.

3. Số tiền các hộ phải nộp hóa giá nhà đất B đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (số cũ là số M Khu V, đường P, I, phường N) như sau:

Ông T và bà T5 (con ông T); Vợ chồng ông T2 bà T3; Vợ chồng ông U bà D; Vợ chồng bà L ông C phải nộp tiền hóa giá nhà đất cho Nhà nước theo giá quy định hiện hành tại thời điểm hóa giá tương ứng với diện tích đất của từng hộ được quyền sử dụng riêng cụ thể như sau:

- Ông T và bà T5 (con ông T) phải nộp tiền hóa giá nhà đất cho Nhà nước theo giá quy định hiện hành tại thời điểm hóa giá đối với diện tích đất 40,7m² thuộc lô A + A1.

- Vợ chồng ông T2 bà T3 phải nộp tiền hóa giá nhà đất cho Nhà nước theo giá quy định hiện hành tại thời điểm hóa giá đối với diện tích đất 19,6m² thuộc lô B.

- Vợ chồng ông U bà D phải nộp tiền hóa giá nhà đất cho Nhà nước theo giá quy định hiện hành tại thời điểm hóa giá đối với diện tích đất 16,6m² thuộc lô D.

- Vợ chồng bà L ông C phải nộp tiền hóa giá nhà đất cho Nhà nước theo giá quy định hiện hành tại thời điểm hóa giá đối với diện tích đất 20,2m² thuộc lô C.

4. Chi phí làm thủ tục hóa giá nhà 301/2/3 đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (số cũ là M Khu V, đường P, I, phường N):

Ông T và ông H (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông T2 bà T3, vợ chồng ông U bà D, vợ chồng bà L ông C) thỏa thuận thống nhất chi phí làm thủ tục hóa giá nhà đất được chia đều cho 04 hộ là ông T và bà T5 (con ông T); Vợ chồng ông T2 bà T3; Vợ chồng ông U bà D; Vợ chồng bà L ông C.

5. Tổng số tiền thuế hàng năm + tiền đóng thổ cư + tiền phạt + tiền kéo dây điện + tiền đào giếng + chi phí tố tụng giải quyết ở cấp sơ thẩm:

Ông T và ông H (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông T2 bà T3, vợ chồng ông U bà D, vợ chồng bà L ông C) thống nhất tổng số tiền ông T đã chi phí trong quá trình thuê nhà M đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (số cũ là M Khu V, đường P, I, phường N) và chi phí tố tụng giải quyết ở cấp sơ thẩm là 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng).

- Vợ chồng ông T2 bà T3 phải hoàn trả lại cho ông T 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

- Vợ chồng ông U bà D phải hoàn trả lại cho ông T 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

- Vợ chồng bà L ông C phải hoàn trả lại cho ông T 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

6. Án phí:

- Vợ chồng ông T2 bà T3 phải nộp 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) án phí có giá ngạch và không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Vợ chồng ông U bà D phải nộp 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) và không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Vợ chồng bà L ông C phải nộp 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) án phí có giá ngạch.

Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm: Những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 28-4-2020 ông Tạ Quốc T4 giám đốc Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Công văn số: 1494/SXD-QLN gửi Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xin được xét xử vắng mặt; ngày 29-4-2020 bà Hoàng Xuân T5 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Xét kháng cáo của ông T; Vợ chồng ông T2 bà T3; Vợ chồng ông U bà D như sau:

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T và ông H (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông T2 bà T3; Vợ chồng ông U bà D; Vợ chồng bà L ông C) đã cùng thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo được chỗ ở ổn định của các bên đương sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm theo nội dung nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2019/DS-ST ngày 13-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V như sau:

[1]. Về căn cứ pháp lý:

Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà số: 236/SXD ngày 11-10-1991; Hợp đồng thuê nhà số: 328/HĐ ngày 26-9-1993; Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước số: 789/HĐTN ngày 02-12-2009 của Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì ông Hoàng Minh T là người đứng tên thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với nhà số B đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (số cũ là M Khu V, đường P, I, phường N).

Ông Vũ Đắc H (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Hoàng Minh T2 bà Đặng Lệ T3, vợ chồng ông Hoàng Minh U bà Ngô Thị D, vợ chồng bà Hoàng Thị Minh L ông Nguyễn Hữu C) đồng ý để ông Hoàng Minh T là người đại diện đứng tên làm thủ tục hóa giá nhà đất theo Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước số: 789/HĐTN ngày 02-12-2009 của Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định của pháp luật hiện hành đối với nhà gắn liền với diện tích đất 97,1m² theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 17-10-2019.

[2]. Quyền sử dụng đất chung, riêng trên thực tế của từng hộ:

Ông Hoàng Minh T và bà Hoàng Xuân T5 (con ông T); Vợ chồng ông Hoàng Minh T2 bà Đặng Lệ T3; Vợ chồng ông Hoàng Minh U bà Ngô Thị D; Vợ chồng bà

Hoàng Thị Minh L ông Nguyễn Hữu C được quyền sử dụng chung diện tích đất 97,1m² theo Sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 17-10-2019 do ông Hoàng Minh T là người đại diện đứng tên làm thủ tục hóa giá nhà đất theo Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước số: 789/HĐTN ngày 02-12-2009 của Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, trong đó vị trí diện tích đất của từng hộ được quyền sử dụng riêng theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 17-10-2019 cụ thể như sau:

- Vị trí đất thuộc quyền sử dụng riêng của ông Hoàng Minh T và bà Hoàng Xuân T5 (con ông T) thuộc lô A + A1 có diện tích 40,7m² nối các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1.

- Vị trí đất thuộc quyền sử dụng riêng của vợ chồng ông Hoàng Minh T2 bà Đặng Lệ T3 thuộc lô B có diện tích 19,6m² nối các điểm: 3, 8, 9, 5, 4, 3.

- Vị trí đất thuộc quyền sử dụng riêng của vợ chồng ông Hoàng Minh U bà Ngô Thị D thuộc lô D có diện tích 16,6m² nối các điểm: 2, 12, 10, 8, 3, 2.

- Vị trí đất thuộc quyền sử dụng riêng của vợ chồng bà Hoàng Thị Minh L ông Nguyễn Hữu C thuộc lô C có diện tích 20,2m² nối các điểm: 8, 10, 11, 9, 8.

Do căn nhà của ông Hoàng Minh T và căn nhà của vợ chồng ông Hoàng Minh T2 bà Đặng Lệ T3 có giá trị thấp nên ông Hoàng Minh T và vợ chồng ông Hoàng Minh T2 bà Đặng Lệ T3 tự di dời hoán đổi vị trí nhà đất với nhau mà không đặt ra việc bồi thường hoặc hỗ trợ.

[3]. Số tiền các hộ phải nộp hóa giá nhà đất B đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (số cũ là M Khu V, đường P, I, phường N):

Ông Hoàng Minh T và bà Hoàng Xuân T5 (con ông T); Vợ chồng ông Hoàng Minh T2 bà Đặng Lệ T3; Vợ chồng ông Hoàng Minh U bà Ngô Thị D; Vợ chồng bà Hoàng Thị Minh L ông Nguyễn Hữu C phải nộp tiền hóa giá nhà đất cho Nhà nước theo giá quy định hiện hành tại thời điểm hóa giá tương ứng với diện tích đất của từng hộ được quyền sử dụng, cụ thể như sau:

- Ông Hoàng Minh T và bà Hoàng Xuân T5 (con ông T) phải nộp tiền hóa giá nhà đất cho Nhà nước theo giá quy định hiện hành tại thời điểm hóa giá đối với diện tích đất 40,7m² thuộc lô A + A1.

- Vợ chồng ông Hoàng Minh T2 bà Đặng Lệ T3 phải nộp tiền hóa giá nhà đất cho Nhà nước theo giá quy định hiện hành tại thời điểm hóa giá đối với diện tích đất 19,6m² thuộc lô B.

- Vợ chồng ông Hoàng Minh U bà Ngô Thị D phải nộp tiền hóa giá nhà đất cho Nhà nước theo giá quy định hiện hành tại thời điểm hóa giá đối với diện tích đất 16,6m² thuộc lô D.

- Vợ chồng bà Hoàng Thị Minh L ông Nguyễn Hữu C phải nộp tiền hóa giá nhà đất cho Nhà nước theo giá quy định hiện hành tại thời điểm hóa giá đối với diện tích đất 20,2m² thuộc lô C.

[4]. Chi phí làm thủ tục hóa giá nhà đất B đường P, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (số cũ là M Khu V, đường P, I, phường N) được chia đều cho 04 hộ là ông Hoàng Minh T và bà Hoàng Xuân T5 (con ông T); Vợ chồng ông Hoàng Minh T2 bà Đặng Lệ T3; Vợ chồng ông Hoàng Minh U bà Ngô Thị D; Vợ chồng bà Hoàng Thị Minh L ông Nguyễn Hữu C.

[5]. Tổng số tiền thuế hàng năm + tiền đóng thổ cư + tiền phạt + tiền kéo dây điện + tiền đào giếng + chi phí tố tụng giải quyết ở cấp sơ thẩm: là 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng).

- Vợ chồng ông Hoàng Minh T2 bà Đặng Lệ T3 phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Minh T 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

- Vợ chồng ông Hoàng Minh U bà Ngô Thị D phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Minh T 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

- Vợ chồng bà Hoàng Thị Minh L ông Nguyễn Hữu C phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Minh T 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

Kể từ ngày bên được quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho bên được thi hành án.

[6]. Án phí:

[6.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Minh T không phải nộp nên được hoàn trả lại 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 03163 ngày 04-12-2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

- Vợ chồng ông Hoàng Minh T2 bà Đặng Lệ T3 phải nộp 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng).

- Vợ chồng ông Hoàng Minh U bà Ngô Thị D phải nộp 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng).

- Vợ chồng bà Hoàng Thị Minh L ông Nguyễn Hữu C phải nộp 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng).

[6.1]. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Hoàng Minh T không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 02927 ngày 22-11-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

- Vợ chồng ông Hoàng Minh T2 bà Đặng Lệ T3 không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 02931 ngày 26-11-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

- Vợ chồng ông Hoàng Minh U bà Ngô Thị D không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 02930 ngày 26-11-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự 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 (ngày 04-5-2020).

(Kèm theo sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 17-10-2019).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP.V;
- Chi cục THADS TP.V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Quang