

Bản án số 912/2017/DSPT

Ngày: 28-9-2017

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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Đặng Huyền Phương**
2. Bà **Trịnh Thị Ánh**

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** - 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: Ông **Huỳnh Duy Dũng** – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 254/2017/TLPT - DS ngày 29/6/2017 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho thuê”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 939/2017/DSST ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1846/2017/QĐPT-DS ngày 22/8/2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 4941/2017/QĐ-PT ngày 12/9/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1931; (vắng mặt)

Địa chỉ: 447/1 đường X (số mới 19/2 đường X), Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A ông **Phạm Trung B**, sinh năm 1986; (có mặt)

Địa chỉ: Số 284 đường X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số 011518; quyền số 5 ngày 19/5/2015 của Văn phòng công chứng H).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Quốc C** – Luật sư của Văn phòng luật sư P, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông **Bùi Đa D**, sinh năm 1930; (vắng mặt)

Địa chỉ: 45/7 đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông D có ông **Lê Ngọc E**, sinh năm 1992; (có mặt)

Địa chỉ: 217/4 Khu phố N, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Đồng Nai. (Theo Giấy uỷ quyền số 006126 ngày 28/7/2017 tại Văn phòng công chứng J).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ông **Nguyễn Quang H** – Luật sư của Công ty Luật TNHH F, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1 Ông **Bùi Xuân J**, sinh năm 1964; (có mặt)

3.2 Bà **Đinh Thị Ngọc Q**, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 45/7A đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông **Bùi Xuân K**, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: 45/7B đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông K có ông **Lê Ngọc E**, sinh năm 1992; (có mặt)

Địa chỉ: 217/4 Khu phố N, phường Y, Thành phố Z, tỉnh Đồng Nai. (Theo Giấy uỷ quyền số 006126 ngày 28/7/2017 tại Văn phòng công chứng J).

3.4 Bà **Mai Thị Anh R**, sinh năm 1972; (vắng mặt)

3.5 Ông **Bùi Hoàng L**, sinh ngày 14/9/1999; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 45/7B đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

3.6 Bà **Bùi Thị U**, sinh năm 1966; (vắng mặt)

Địa chỉ: 45/7C Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hương có ông **Lê Ngọc Nam**, sinh năm 1992; (có mặt)

Địa chỉ: 217/4 Khu phố 3, phường Bình Đa, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. (Theo Giấy uỷ quyền số 006126 ngày 28/7/2017 tại Văn phòng công chứng Phạm Thuỳ Nhiên Hương).

3.7 Ông **Nguyễn Thế Luyện**, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Địa chỉ: 45/7C Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo:

4.1 Bà **Bùi Thị Hương**, sinh năm 1966 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

4.2 Ông **Bùi Xuân Hùng**, sinh năm 1964 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

4.3 Ông **Bùi Xuân Hoàng**, sinh năm 1969 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

5. Viện kiểm sát kháng nghị: **Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.**

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nội dung vụ án như sau:

Căn nhà số 47/5 Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, trước đây có số 44/6 ấp Bình Lợi, xã Bình Hòa, Thành phố Hồ

Chí Minh; có diện tích khuôn viên 390m² do bà Nguyễn Thị Sắc mua lại của bà Đoàn Thị Việt theo giấy mua bán tay đề ngày 27/9/1959, đã trước bạ năm 1968;

Năm 1961, bà Nguyễn Thị Sắc cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tư và bà Huỳnh Thị Thâu thuê. Năm 1964, ông Tư và bà Thâu trả nhà, bà Nguyễn Thị Sắc cho ông Bùi Đa Giá thuê, ông Giá trả tiền thuê được 6, 7 tháng thì sau đó không trả tiền thuê nhà cho đến nay.

Trước ngày giải phóng 30/4/1975, bà Nguyễn Thị Sắc đã kiện đòi nhà cho thuê, Tòa án chính quyền Sài Gòn đang giải quyết thì giải phóng. Sau đó, bà Nguyễn Thị Sắc tiếp tục đòi nhà tại Khóm nhưng không được giải quyết. Vụ án đã qua nhiều cấp xét xử từ năm 1990 đến năm 2000 đã có nhiều bản án từ cấp sơ thẩm, phúc thẩm và giám đốc thẩm xét xử.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 1380/DSPT ngày 30/8/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định căn nhà số 45/7 Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, trước có số 44/6 ấp Bình Lợi, xã Bình Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Sắc, buộc hai bên liên hệ với cơ quan chức năng ký hợp đồng thuê nhà, nhưng ông Bùi Đa Giá không đồng ý ký hợp đồng thuê nhà.

Nay bà Nguyễn Thị Sắc yêu cầu ông Bùi Đa Giá trả lại căn nhà số 45/7 Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, trước có số 44/6 ấp Bình Lợi, xã Bình Hòa theo giấy bán nhà ngày 27/9/1959, đã trước bạ năm 1968 giữa bà Nguyễn Thị Sắc mua lại nhà của bà Đoàn Thị Việt và khuôn viên đất chiều ngang 12.86m, chiều dài 21.1m theo biên bản xác minh ngày 28/6/1996 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn – ông Bùi Đa Giá có bản tự khai ngày 25/4/2007 như sau:

Năm 1964, ông có mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn Tư một căn nhà lá mang số 573 đường Quân Sự, xã Bình Hòa, quận Gò Vấp, tỉnh Gia Định với giá 3.000 đồng (Căn nhà này làm trên đất công, đất Nha Hỏa xa).

Năm 1968, chiến tranh Mậu Thân nhà ông bị cháy, sau đó ông xây lại để ở. Ngày 16/5/1969, ông bị Tòa sơ thẩm Sài Gòn phạt về tội xây dựng bất hợp pháp với số tiền 1.000 đồng. Năm 1977, vợ ông là bà Nguyễn Thị Căn lúc đó còn sống, có kê khai nhà đất với diện tích 120m², nhà tự cất trên đất công, đất của Nha Hỏa xa.

Năm 1993, ông có làm đơn xin xác nhận số nhà 45/7 Nơ Trang Long là số 573 đường Quân Sự, Bình Hòa trước đây và Ủy ban nhân dân Phường 13, quận Bình Thạnh đã xác nhận. Năm 1999, ông có làm 03 tờ đăng ký nhà đất gồm:

- 1/ Bùi Đa Giá, sinh năm 1930, đăng ký 60m²;
- 2/ Bùi Xuân Hùng, sinh năm 1964, đăng ký 242m²;
- 3/ Bùi Xuân Hoàng, sinh năm 1969, đăng ký 150m²;

Từ năm 1975 ông có nộp thuế liên tục cho đến năm 2006.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân Hùng có bản tự khai ngày 11/10/2007 như sau:

Năm 1988, cha ông cho ở riêng, vợ chồng ông có xây căn nhà cấp 4 để ở, đăng ký kê khai năm 1999 và có bản vẽ nhà năm 2003.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân Hoàng có bản tự khai ngày 06/10/2007 như sau:

Năm 1988, cha ông cho ở riêng, vợ chồng ông có xây căn nhà cấp 4 để ở, có đăng ký kê khai năm 1999 và có bản vẽ nhà năm 2003.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Hương có bản tự khai ngày 06/10/2007 như sau:

Năm 2002, cha bà có cho vợ chồng và các con ra ở riêng. Bà có xây cất căn nhà cấp 4 để ở, đăng ký kê khai năm 1999 và có bản vẽ nhà năm 2003.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 939/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Sắc về đòi lại tài sản là nhà cho thuê trong khuôn viên đất ;

2. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Ông Bùi Đa Giá, sinh năm 1930; Địa chỉ: 45/7 Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Bùi Xuân Hùng, sinh năm 1964; vợ là bà Đinh Thị Ngọc Liên, sinh năm 1963; Nơi cư trú: 45/7A Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Xuân Hùng, sinh năm 1964; vợ là bà Mai Thị Anh Đào, sinh năm 1972 và con và Bùi Hoàng Long, sinh ngày 14/9/1999; Nơi cư trú: 45/7B Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Bùi Thị Hương, sinh năm 1966 và chồng là ông Nguyễn Thế Luyện, sinh năm 1962; Nơi cư trú: 45/7C Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chịu trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các căn nhà tại địa chỉ: 45/7 (các hộ tách 45/7A, 45/7B và một phần nhà 45/7C) Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, trước có số 44/6 ấp Bình Lợi, xã Bình Hòa;

Giao trả cho bà Nguyễn Thị Sắc khuôn viên đất ngang 12,86m, dài 21,1m tại địa chỉ: 45/7 (các hộ tách 45/7A, 45/7B, 45/7C) Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, trước có số 44/6 ấp Bình Lợi, xã Bình Hòa;

(theo biên bản xác minh ngày 28/6/1999 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh có sự chứng kiến của ông Bùi Đa Giá và bà Nguyễn Thị Sắc);

Bà Nguyễn Thị Sắc được quyền liên hệ với các Cơ quan chức năng để xin thi hành án.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Sắc là: Tự nguyện hỗ trợ cho ông Bùi Đa Giá số tiền 200.000.000 đồng là tiền di dời và 30.000.000 đồng tiền thuê nhà; Hỗ trợ cho vợ chồng các ông, bà Bùi Xuân Hùng, Đinh Thị Ngọc Liên; Bùi Xuân Hoàng, Mai Thị Anh Đào và bà Bùi Thị Hương, Nguyễn Thế Luyện mỗi hộ 50.000.000 đồng tiền di dời và 30.000.000 đồng tiền thuê nhà.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26/5/2017, bị đơn ông Bùi Đa Giá, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân Hùng, ông Bùi Xuân Hoàng, bà Bùi Thị Hương có đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Ngày 05/6/2017, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-KNPT-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Sắc có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Trung Hiếu giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Bùi Đa Giá có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Ngọc Nam giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Bùi Xuân Hùng, ông Bùi Xuân Hoàng, bà Bùi Thị Hương giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh không rút quyết định kháng nghị.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án:

Bị đơn ông Bùi Đa Giá, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1, Điều 88 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chỉ định ông Bùi Xuân Hùng - con của ông Giá là người đại diện theo pháp luật cho ông Giá là vi phạm tố tụng vì chưa có Quyết định của Tòa án xác định ông Giá mất năng lực hành vi dân sự; Tòa sơ thẩm chưa đo vẽ xác định ranh giới, diện tích đất thực tế, chưa xem xét quyền lợi của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến:

Về hình thức: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa sơ thẩm chưa tiến hành xem xét năng lực hành vi dân sự của ông Giá mà áp dụng Điều 88 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để chỉ định người đại diện cho ông Giá là không đúng quy định pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hùng, ông Hoàng và bà Hương cho rằng phần nhà đất của ông bà đang sử dụng tại địa chỉ

45/7 Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là được ông Giá cho và tự khai phá thêm, nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, phía bị đơn không cho Tòa án tiến hành các thủ tục đo vẽ và định giá tài sản, nay kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá toàn diện khách quan các chứng cứ trong hồ sơ là không đúng. Căn nhà số 45/7 đường Nơ Trang Long hiện nay đã tách thành các căn nhà là 45/7A, 45/7B, 45/7C. Các hộ trên đã xây dựng nhà ở và tôn tạo trong quá trình sinh sống, diện tích có thay đổi so với trước đây nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo vẽ, định giá để xác định vị trí căn nhà mà ông Giá phải trả và xem xét việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình sinh sống xây dựng và tôn tạo các căn nhà nêu trên để xác định mức bồi thường tại thời điểm xét xử thì mới có cơ sở giải quyết khách quan toàn diện vụ án.

Từ những căn cứ trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Xuân Hùng, Bùi Xuân Hoàng, Bùi Thị Hương. Hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa sơ thẩm áp dụng Điều 88 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chỉ định người đại diện theo pháp luật cho ông Bùi Đa Giá trong khi chưa có Quyết định tuyên bố ông Giá mất năng lực hành vi dân sự là không đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân Hùng, ông Bùi Xuân Hoàng và bà Bùi Thị Hương, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nhà đất số 45/7 đường Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là 44/6 ấp Bình Lợi, xã Bình Hòa) có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Sắc mua lại của bà Đoàn Thị Việt. Theo giấy mua bán nhà lập ngày 27/9/1959 thì bà Việt đồng ý bán cho bà Sắc căn nhà lá, cột cây dầu cũ, vách ván có bề ngang 13 thước, bề dọc 15 thước, có chứng thực của Trưởng ấp 11 và được trước bạ ngày 18/10/1968.

Bà Sắc cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tư và bà Huỳnh Thị Thâu thuê từ năm 1961 đến năm 1964 thì trả nhà, bà đã cho gia đình ông Giá thuê từ năm 1964 cho đến nay. Trong thời gian thuê ông Giá chỉ trả tiền thuê nhà được 6, 7 tháng, sau đó không trả. Bà Sắc đã có đơn khởi kiện đòi nhà cho thuê trước giải phóng. Tòa án chính quyền Sài Gòn đang giải quyết thì giải phóng. Sau đó, bà Sắc tiếp tục đòi nhà tại khóm nhưng không được giải quyết. Từ năm 1990 đến năm 2000, qua nhiều cấp xét xử của Tòa án các cấp đều công nhận căn nhà trên

thuộc quyền sở hữu của bà Sắc, nhưng ông Giá vẫn không đồng ý trả nhà. Bản án dân sự phúc thẩm số 1380/DSPT ngày 30/8/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh một lần nữa khẳng định nhà đất số 45/7 đường Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, trước có số là 44/6 ấp Bình Lợi, xã Bình Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Sắc. Tuy nhiên, do ông Giá không có chỗ ở nào khác nên Tòa buộc hai bên liên hệ với cơ quan chức năng để ký hợp đồng thuê nhà, nhưng ông Giá vẫn không đồng ý ký mà khiếu nại xin kháng nghị Giám đốc thẩm. Ngày 20/9/2002, Viện kiểm sát nhân dân tối cao có văn bản trả lời ông Giá là không có căn cứ kháng nghị, nhưng ông Giá vẫn không thực hiện quyết định của Tòa án.

Xét ông Hùng, ông Hoàng, bà Hương kháng cáo cho rằng phần nhà đất của các ông bà đang sử dụng là được ông Giá cho và tự khai phá thêm, nhưng không xuất trình được nguồn gốc đất ở đâu ông Giá có.

Mặt khác, Tòa sơ thẩm tiến hành thủ tục đo vẽ và định giá nhà đất, để xác định vị trí diện tích tranh chấp nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không hợp tác, không cho tiến hành đo vẽ định giá, không phải do Tòa sơ thẩm không thực hiện. Nay bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không định giá đo vẽ ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự là không đúng. Do đó, việc không đo vẽ định giá để xác định vị trí diện tích ranh giới là không phải lỗi cấp sơ thẩm.

Căn nhà 45/7 đường Nơ Trang Long hiện nay đã tách thành các căn nhà là 45/7A, 45/7B, 45/7C. Các hộ trên đã xây dựng nhà ở và tôn tạo trong quá trình sinh sống, diện tích có thay đổi so với trước đây nhưng do bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không hợp tác nên Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo vẽ, định giá để xác định vị trí căn nhà mà ông Giá phải trả và xem xét việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình sinh sống xây dựng và tôn tạo các căn nhà nêu trên để xác định mức bồi thường tại thời điểm xét xử.

[3] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Trung Hiếu xác định nhà đất nguyên đơn cho bị đơn thuê căn nhà lá cột cây dầu cũ, vách ván với chiều ngang 13m, chiều dài 15m, bà Sắc cho ông Giá thuê năm 1964. Hiện trạng nay đã thay đổi, nhà cũ đã không còn. Bị đơn cũng xác định đã dỡ nhà cũ, xây dựng nhà mới là căn nhà 45/7 đường Nơ Trang Long hiện nay đã tách thành các căn nhà là 45/7A, 45/7B, 45/7C. Như vậy, hiện trạng nhà cũ đã thay đổi toàn bộ kết cấu, hiện trạng, diện tích, vị trí nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại nhà đất cho thuê với diện tích $13\text{m} \times 15\text{m} = 195\text{m}^2$ và nguyên đơn xác định yêu cầu trả bằng giá trị theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay. Xét thấy nguyên đơn yêu cầu đòi lại nhà cho thuê bằng giá trị tương ứng diện tích cho thuê ban đầu là $13\text{m} \times 15\text{m}$, yêu cầu này là phù hợp thực tế, cần ghi nhận ý kiến của nguyên đơn để có căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Như đã nhận định trên, do các đương sự cố tình không hợp tác chứ không phải Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền

lợi của các đương sự và có cơ sở để thi hành án, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa sơ thẩm cần định giá diện tích đất $13m \times 15m = 195m^2$ theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Trong trường hợp không tiến hành định giá được, Tòa án sơ thẩm cần có văn bản hỏi Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh để biết khung giá đất tại vị trí căn nhà 45/7 đường Norzang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm hiện nay để có căn cứ giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

[5] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy án là có căn cứ chấp nhận. Do đó, chấp nhận kháng cáo của các ông Bùi Xuân Hùng, ông Bùi Xuân Hoàng, bà Bùi Thị Hương; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; Hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Bùi Đa Giá, ông Bùi Xuân Hùng, ông Bùi Xuân Hoàng, bà Bùi Thị Hương.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

- Căn cứ Khoản 3 Điều 308; Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận kháng cáo của các ông Bùi Xuân Hùng, ông Bùi Xuân Hoàng, bà Bùi Thị Hương.

3. Hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 939/2017/DSST ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao toàn bộ hồ sơ thụ lý số 254/DSPT ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Bùi Đa Giá 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002105 ngày 31/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Bùi Xuân Hùng 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002104 ngày 31/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Bùi Xuân Hoàng 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002152 ngày 31/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Bùi Thị Hương 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002151 ngày 31/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Đặng Huyền Phương

Trịnh Thị Ánh

Nguyễn Thị Thu Hằng

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng