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: 381/2021/DS-PT
Ngày: 20/04/2021
V/v 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: Ông Nguyễn Hùng Linh

Các Thẩm phán: Ông Uông Hoài Nam
Bà Nguyễn Thị Ngọc Phương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 20 tháng 4 năm 2021, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 439/2017/TLPT-DS ngày 28/9/2017 về việc "Đòi nhà cho thuê".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 892/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 992/2021/QĐ–PT ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn:

Bà Đoàn Thị K, sinh năm 1924 (chết ngày 05/6/2014).

Nơi cư trú trước khi chết: Số AA Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị K:

Các con ruột của bà K: Ông Nguyễn Văn Nc, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim M.

1.1.Ông Nguyễn Văn Nc, sinh năm 1944

1.2.Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: AA Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1947

Địa chỉ: Số AA Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1951

Địa chỉ: CC Hàm Tử, Phường C, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông S, bà M, ông T có ông Nguyễn Văn Nc (Theo Hợp đồng ủy quyền số 011510 ngày 09/11/2017 tại Văn phòng Công chứng Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1970

Địa chỉ: BB Lý Chính Thắng, Phường C, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hằng – Luật sư Văn phòng Luật sư Hằng Nguyễn.

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

3.1.Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1973

Địa chỉ: BB Lý Chính Thắng, Phường C, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H

(Theo Hợp đồng ủy quyền số 015675 ngày 31/10/2016 Văn phòng công chứng Phú Nhuận).

3.2.Bà Phạm Thị Thùy D, sinh năm 1980

3.3.Ông Trần Hoàng Th, sinh năm 1977

3.4.Bà Nguyễn Ngọc Minh H, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: BB Lý Chính Thắng, Phường C, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H

(Theo Hợp đồng ủy quyền số 015674 ngày 31/10/2016 Văn phòng công chứng Phú Nhuận).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/01/2012, Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/5/1965 ông Nguyễn Văn T (gọi tắt là ông T) có cho ông Đặng Văn T (gọi tắt là ông T")– cha của ông Nguyễn Minh H (gọi tắt là ông H) thuê căn nhà số cũ là L Yên Đỗ, Sài Gòn (hiện nay là số AA đường Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, TP Hồ Chí Minh) với giá 800 đồng/tháng có tổng diện tích là 40m^2 (3,2mx12,5m).

Đến năm 1981 thì hai bên phát sinh tranh chấp và khởi kiện tại Tòa án. Ngày 16/4/1981 Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định hòa giải thành số 12/HGT giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bị đơn là ông Đặng Văn T với nội dung:

- Ông Đặng Văn T phải giao trả cho ông T nửa căn nhà phía trước (tính từ cột giữa). Diện tích còn lại tính từ cột giữa về toàn bộ phía sau ông T" tiếp tục thuê để ở. Hai bên sẽ tiến hành làm vách ngăn riêng độc lập với nhau.

- Tiền thuê nhà còn thiếu các năm trước đây ông T đồng ý bỏ qua không đòi.

Sau khi có quyết định hòa giải thành, ông T" đã trả cho ông T một nửa căn nhà tính từ cột giữa về hết phía trước với diện tích khoảng 3,2m x 4,72m. Phần diện tích còn lại từ cột giữa về hết phía sau ông T" tiếp tục thuê. Sử dụng được một thời gian, ông T, ông T" lần lượt qua đời. Các đồng thừa kế của hai ông tiếp tục thực hiện các nội dung theo quyết định của Tòa án.

Năm 2009 ông H là con ông T" hiện là người đang sử dụng phần nhà này tiến hành xây dựng trái phép trên phần diện tích đang thuê mà không có bất kỳ sự đồng ý nào của bà Đoàn Thị K (gọi tắt là bà K) và các đồng thừa kế.

Ngày 23/3/2009, bà K - vợ của ông T làm đơn xin ngăn chặn việc xây dựng nhà trái phép của ông H và gửi đến Ủy ban nhân dân Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 25/3/2009, ông H có làm tờ Cam kết gửi Ủy ban nhân dân Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, ông H cam kết rằng "…Sau này, khi trả nhà cho bà K ông H sẽ không đòi bồi hoàn chi phí sửa chữa trên phần nhà này vì đây là việc làm tự phát của ông H".

Căn cứ các Biên bản hòa giải trước đây và căn cứ biên bản hòa giải ngày 10 tháng 12 năm 2013; Nguyên đơn yêu cầu trả lại ngay lập tức và vô điều kiện phần nhà và đất có diện tích 24,93m^2 căn nhà số AA đường Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản tự khai ngày 17/02/2012, tại Biên bản hòa giải ngày 26/5/2012, bị đơn ông H trình bày:

Năm 1965 cha của ông là ông T" có thuê căn nhà của ông T. Nhà hiện trạng lúc thuê là ở trên kênh rạch (sàn đóng cọc lót ván, vách ván và mái lợp tole). Đến năm 1981 giữa ông T" và ông T có tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân Quận 3 giải quyết bằng Quyết định công nhận hòa giải thành số 12/HGT ngày 16/4/1981. Theo quyết định này ông T" phải giao trả lại cho ông

T nửa căn nhà phía trước (tính từ cột giữa), nửa căn phía sau (tính từ cột giữa) trở về sau ông T" được tiếp tục thuê. Phần diện tích đã trả là 15,7m^2.

Qúa trình thuê nhà để ở, gia đình ông đã san lấp bồi đắp phần kênh rạch phía sau để mở rộng thêm khoảng 22m^2, diện tích này không bị ai tranh chấp khiếu nại. Sau đó gia đình ông đã làm thêm mái Tole, làm thêm một phần nhà phía sau có kết cấu tách biệt với phần nhà chính đang thuê sử dụng phía trước.

Năm 1977 ba của ông có đứng tên kê khai nhà cửa cho căn nhà AA Lý Chính Thắng. Trong đó kê khai diện tích đất của khu nhà là 40m^2 (đất công 40m^2), diện tích xây cất là 31m^2.

Qua đó thể hiện nhà có 31m^2, năm 1981 ba của ông đã giao trả 15,7m^2 nên nữa còn lại gia đình ông đang thuê là 15,3m^2. Vì vậy việc bà Kỳ xác định phần diện tích gia đình ông đang thuê là 24,93m^2 là không có cơ sở.

Ông xác định từ lúc thuê đến nay ông đã bỏ ra chi phí để sửa chữa nhà có hiện trạng như hiện nay với tổng chi phí là hơn 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Minh H thay đổi lời khai, cụ thể tại các Biên bản hòa giải ngày 21/10/2016, ngày 15/5/2017 ông H trình bày:

Ba của ông và ông T đều đã chết. Thời gian còn sống hai bên không hề tranh chấp, nhà ông T và gia đình ông ở sát nhau, khi nhà ông xây nhà, phía ông T và gia đình không hề có ý kiến và ngăn cản gì, phía ông T cũng không lấy tiền thuê nhà. Như vậy xác định sau năm 1981, ông T" đã trả nhà cho ông T (trả vào thời điểm nào thì ông không biết vì thời điểm đó ông H còn nhỏ) nên gia đình ông T mới không đòi nhà và tranh chấp gì.

Toàn bộ căn nhà trệt, 1 gác đúc, mái tole như hiện nay là do công sức của cha mẹ ông tạo lập nên khác với hiện trạng trước đây. Vì vậy đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn đồng thời đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận căn nhà số AA đường Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3 là tài sản của cha mẹ ông là ông Đặng Văn T" và bà Nguyễn Thị Tu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc T, Phạm Thị Thùy D, Trần Hoàng T, Nguyễn Ngọc Minh H có ông Nguyễn Minh H đại diện trình bày: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Các đồng nguyên đơn cùng có ông Nguyễn Thanh Hiệp đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn ông Nguyễn Minh H và những người liên quan đang cư trú trong căn nhà số AA đường Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại căn nhà này cho nguyên đơn.

Nguyên đơn xác định căn nhà số AA đường Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh lúc cho thuê có hiện trạng diện tích đất là 40m^2, diện tích nhà 31m^2. Năm 1981, ông Đặng Văn T" đã trả lại phần nhà đất có diện tích đất là 15,9m^2. Phần diện tích này đã được hợp thức hóa theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2187/GCN-2003 ngày 03/11/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp và phần diện tích này là thửa 70 tờ bản đồ số 27. Phần diện tích còn lại từ cột giữa trở về sau là 24,1m^2 gia đình ông T" sử dụng. Quá trình sử dụng bị đơn đã tự phá dở từng phần nhà thuê và xây dựng trên đất thuê để có hiện trạng như hiện nay. Nay để tạo điều kiện cho bị đơn, nguyên đơn đồng ý tự nguyện hoàn trả cho bị đơn chí phí xây dựng bằng toàn bộ giá trị xây dựng cả căn nhà theo biên bản định giá của Hội đồng định giá.

Phần diện tích đất do bị đơn san lấp mở rộng thêm, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ chi phí tạo lập cho bị đơn bằng giá trị quyền sử dụng đất mà Hội đồng định giá đã định giá.

- Bị đơn ông Nguyễn Minh H trình bày: Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn và ông có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận căn nhà (gồm nhà và đất) số AA đường Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3 là tài sản của ông Đặng Văn T" và bà Nguyễn Thị Tu. Nay ông T" bà Thêu đã chết, ông H là con duy nhất nên được đăng ký quyền sở hữu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Phạm Thị Ngọc T, Phạm Thị Thùy D, Trần Hoàng T, Nguyễn Ngọc Minh H có ông Nguyễn Minh H đại diện trình bày: Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu ý kiến:

Căn cứ bản kê khai nhà cửa năm 1977 thì việc cho mượn giữa ông T và ông T" là có thật, nhưng diện tích 40m^2 là đất công, diện tích đất tư chỉ 21m^2. Năm 1981 ông T" đã trả lại một nửa là 15,9m^2 nên diện tích còn lại chỉ là 5m^2. Trên diện tích còn lại ông T" và gia đình đã tự cơi nới san lấp và xây cất như hiện nay, khác với hiện trạng ban đầu. Do đó, hiện nay không còn tồn tại nhà thuê. Năm 1981 sau khi trả nhà các bên không có tranh chấp, phía nguyên đơn cũng không đòi tiền thuê nhà nên xác định việc thuê nhà đã chấm dứt. Năm 2009 do ông H sửa chữa nhà, nguyên đơn đã dùng Giấy cho thuê nhà giả mạo buộc ông H phải viết cam kết.

Đề nghị Tòa án căn cứ Điều 247 Bộ luật dân sự năm 2005 xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu để công nhận quyền ở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho cha mẹ của ông H và ông H là con duy nhất nên được sử dụng và đăng ký quyền sở hữu.

Giấy thuê nhà do nguyên đơn xuất trình là giả mạo. Ông H viết bản tự khai khi chưa hiểu Giấy thuê nhà là giả mạo nên đề nghị Tòa án bác các lời khai của ông H tại các Bản tự khai và các Biên bản hòa giải trước đây.

Bản án dân sự sơ thẩm số 892/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1.1/ Buộc bị đơn ông Nguyễn Minh H cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc T, bà Phạm Thị Thùy D, ông Trần Hoàng Th, bà Nguyễn Ngọc Minh H phải giao trả cho nguyên đơn gồm các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Kim M, Nguyễn Văn Tr căn nhà số AA Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà, đất giao trả theo hiện trạng được thể hiện tại Bản bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 3 lập ngày 15/8/2013 đã được Phòng Quản lý Đô thị Quận 3 duyệt nội nghiệp).

1.2/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn Nguyễn Minh H chi phí mở rộng san lấp và chi phí sửa chữa xây dựng nhà tổng cộng là 410.211.120 đồng.

Việc trả tiền được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên, nếu nguyên đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải chịu thêm tiền lãi bằng 50% mức lãi suất giới hạn qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn Nguyễn Minh H về việc yêu cầu công nhận căn nhà số AA đường Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu của ông Đặng Văn T", bà Nguyễn Thị Tu và ông H được quyền sử dụng và đăng ký quyền sở hữu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/8/2017, bị đơn ông Nguyễn Minh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Đoàn Thị K có ông Nguyễn Văn Ng làm đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Minh H và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông đồng ý hỗ trợ bị đơn phần giá trị xây dựng theo chứng thư định giá số 2491020/CT-TV ngày 25/11/2020 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng.

Bị đơn ông Nguyễn Minh H thừa nhận việc thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn T và ông Đăng Văn T" được giải quyết bằng quyết định số số 12/HGT giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bị đơn là ông Đặng Văn T" và đồng ý trả lại phần diện tích đã thuê đồng thời yêu cầu hội đồng xét xử xem xét phần diện tích phát sinh dư ra so với đơn kháng cáo ngày 24/4/1981 của ông T" thì phần diện tích thực tế ông T" thuê chỉ có 6m x 3m (tổng cộng18m^2) tại bản án số 892/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân quận 3 buộc ông trả lại phần diện tích thuê là 24,1m^2 là chưa chính xác. Nay ông yêu cầu được hỗ phần diện tích dư ra là 6m^2 trong phần tổng diện tích 24,1m^2 và tiền giá trị công trình trên đất của phần 24,1 m^2 và 13,6m^2 (theo chứng thư định giá số 2491020/CT-TV ngày 25/11/2020 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng) làm tròn là 1.500.000.000 đồng. Ngoài ra ông không có ý kiến gì về chi phí sang lấp, mở rộng phần diện tích 13,6m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc T, bà Phạm Thị Thùy D, ông Trần Hoàng T, bà Nguyễn Ngọc Minh H có ông Nguyễn Minh H làm đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến luật sư Nguyễn Thị Hằng - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: đồng ý với quan điểm của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau: Về trình tự thủ tục giải quyết vụ án trong giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của đương sự, người tham gia tố tụng được thực hiện đúng qui định của pháp luật về tố tụng.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa một phần bản án việc Tòa án nhân dân Quận 3 áp dụng Biên bản định giá ngày 31/10/2013 để xác định chi phí mở rộng, san lấp và chi phí sửa chữa, xây dựng nhà của bị đơn là 410.211.120 đồng là chưa thỏa đáng. Theo chứng tư Thẩm định giá số 2491020/CT-TV ngày 25/11/2020 của Công ty CP định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng thì giá trị công trình xây dựng trên phần đất 24,1m^2 là 108.715.000 đồng; giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên phần đất 13,6m^2 là 977.302.000 đồng; tổng cộng 1.086.017.000 đồng nên cần phải sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh H làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về nội dung: Với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh H. Hội đồng xét xử xét thấy:

Bị đơn ông Nguyễn Minh H thừa nhận việc thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn T và ông Đăng Văn T được giải quyết bằng quyết định số 12/HGT giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bị đơn là ông Đặng Văn T" và đồng ý trả lại phần diện tích đã thuê đồng thời yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét phần diện tích phát sinh dư ra so với đơn kháng cáo ngày 24/4/1981 của ông T" thì phần diện tích thực tế ông T" thuê chỉ có 6m^2 x 3m^2 (tổng cộng 18m^2) tại Bản án số 892/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3 buộc ông trả lại phần diện tích thuê là 24,1 m^2 là chưa chính xác nay ông yêu cầu được hỗ phần diện tích dư ra hơn 6m^2 và tiền giá trị công trình trên đất (theo chứng thư định giá số 2491020/CT-TV ngày 25/11/2020 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng) làm tròn là 1.500.000.000 đồng. Nhận thấy theo tài liệu có trong hồ sơ thụ lý số 16/DS-ST ngày 01/4/1981của Tòa án nhân dân Quận 3 thì không có tài liệu thể hiện phần diện tích còn lại cho ông T" thuê là 18m^2 mà chỉ căn cứ vào đơn kháng cáo của ông T", đồng thời căn cứ vào bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH một thành viên dịch vụ công ích Quận 3 lập ngày 15/8/2013 thì diện tích phía trước đang tranh chấp so với Quyết định công nhận thỏa thuận số 12/HGT ngày 16/4/1981 thì phần diện tích đang tranh chấp có diện tích 24,1m^2. Do đó, yêu cầu của bị đơn đối với phần diện tích dư ra hơn 6m^2 trong phần diện tích 24,1m^2 là không có cơ sở để chấp nhận.

Nguyên đơn bà Đoàn Thị K có ông Nguyễn Văn N làm đại diện thừa kế quyền và nghĩa vụ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông cũng đồng ý tiếp tục tự nguyện hoàn trả cho bị đơn chi phí mở rộng tạo lập 13,6m^2 đất là 270.000.000 đồng và phần giá trị sữa chữa làm tăng thêm giá trị tài sản cho thuê và phía nguyên đơn cũng đã tự nguyện đề nghị được hoàn trả cho bị đơn toàn bộ giá trị chi phí sữa chữa xây dựng theo chứng thư định giá số 2491020/CT-TV ngày 25/11/2020 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng là 170.064.700 đồng (bao gồm 108.715.100 đồng giá trị chi phí sữa chữa xây dựng của phần diện tích 24,1m^2 và 61.349.600 đồng giá trị chi phí sữa chữa xây dựng của phần diện tích lấn chiếm 13,6m^2) tổng cộng là 440.064.700 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu không trăm sáu mươi bốn ngàn bảy trăm). Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau: Về trình tự thủ tục giải quyết vụ án trong giai đoạn phúc thẩm của

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của đương sự, người tham gia tố tụng được thực hiện đúng qui định của pháp luật về tố tụng.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị phần đất 13,6m^2 là phần đất bị đơn đã sang lấp mở rộng tăng diện tích. Đây là phần diện tích có nguồn gốc từ việc bị đơn sử dụng nhà thuê mà có, phần diện này là phần không thể tách rời vì không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa và nếu tách thửa cũng không có đường đi. Do vậy, việc tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả cho nguyên đơn toàn bộ căn nhà, đất số AA Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn chi phí mở rộng sang lắp mặt bằng giá trị quyền sử dụng đất và chi phí sữa chữa là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc xác định chi phí mở rộng sang lắp mặt bằng là chưa thỏa đáng cần phải xác định giá trị công trình xây dựng trên phần đất 24,1m^2 là 108.715.000 đồng và giá trị công trình quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên phần đất 13,6m^2 là 977.302.000 đồng (bao gồm 915.0952.697 đồng giá trị quyền sử dụng đất và 61.349.700 đồng giá trị chi phí sữa chữa xây dựng của phần diện tích lấn chiếm 13,6m^2); tổng cộng 1.086.017.000 đồng nên cần phải sửa án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại hồ sơ, bản vẽ hiện hiện trạng công trình do Công ty TNHH một thành viên dịch vụ công ích Quận 3 lập ngày 15/8/2013 và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xác nhận diện đất 13,6m^2 là phần đất lấn chiếm ao, hồ hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bị đơn cũng thừa nhận nếu không thuê nhà thì gia đình ông cũng không thể lấn chiếm phần diện tích 13,6m^2. Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị bị đơn thanh toán giá trị công trình quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên phần đất 13,6m^2 là 977.302.000 đồng (bao gồm 915.0952.697 đồng giá trị quyền sử dụng đất và 61.349.700 đồng giá trị công trình xây dựng) là không có cơ sở chấp nhận mà cần phải giao phần diện tích 13,6m^2 cho nguyên đơn quản lý và sử dụng, nguyên đơn phải chấp hành chính sách và chủ trương chung của địa phương khi có yêu cầu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Văn Hùng không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Về chi phí thẩm định giá bị đơn đã nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số 249/20/HĐ-TĐG ngày 13/10/2020 và phiếu thu ngày 15/10/2020 giữa ông Nguyễn Minh Hùng và Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng ông Nguyễn Minh Hùng không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh Hùng.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 892/2017/DS-ST ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh:

Xử:

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Minh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Thị Ngọc T, bà Phạm Thị Thùy D, ông Trần Hoàng T, bà Nguyễn Ngọc Minh H và những người thực tế cư trú trên căn nhà số AA Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả nhà đất tọa lạc tại số AA Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà, đất giao trả theo hiện trạng được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích Quận 3 lập ngày 15/8/2013 đã được Phòng Quản lý Đô thị Quận 3 duyệt nội nghiệp) cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị K gồm các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Kim M, Nguyễn Văn T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị K gồm các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Kim M, Nguyễn Văn T hoàn trả cho bị đơn Nguyễn Minh H chi phí mở rộng san lấp và chi phí sửa chữa xây dựng nhà tổng cộng là 440.064.700 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu không trăm sáu mươi bốn ngàn bảy trăm đồng).

Việc trả tiền và giao trả nhà được thực hiện cùng một lúc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên, nếu nguyên đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải chịu thêm tiền lãi bằng 50% mức lãi suất giới hạn qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh H về việc yêu cầu công nhận căn nhà số AA Lý Chính Thắng, Phường B, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu của ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Tu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Minh H phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn) tiền án phí dân sự đòi nhà và chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn) án phí dân sự yêu cầu công nhận quyền sở hữu. Tổng cộng bị đơn phải chịu 400.000 đồng (bốn trăm ngàn) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng (hai trăm ngàn) đã nộp theo biên lai số 0002425 ngày 28/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, bị đơn ông Nguyễn Minh H còn phải nộp thêm 200.000 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn) theo biên lai thu tiền số 03425 ngày 16/01/2012 của Chi cục thi hành dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn H không phải chịu. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn) theo biên lai thu số AA/2017/0019301 ngày 30/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hánh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**