TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆTNAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 337/2019/DS-PT.
Ngày 12 tháng 8 năm 2019

V/v: Tranh chấp đòi nhà cho thuê.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Khởi

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

BàTrần Thị Thu Thủy

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Lê Đức Anh -Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sátnhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh*tham *gia phiên toà:Ông Trần Ngọc Đảm -Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 8 năm 2019, tại trụ Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc công khai vụ án dân sự thụ lý số: 492/2019/TLPT-DS ngày 18/12/2018 về *"Tranh chấp đòi nhà cho thuê"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số:1585/2018/DS-ST ngày 07/11/2018của Toà án nhân dânThành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 784/2019/QĐPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

***1/- Nguyên đơn*:** Ông Hồ Xuân N, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Cách Mạng T, Phường Z, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Thái Thị Cẩm N1 *(có mặt);*

Địa chỉ: Cách Mạng T, Phường Z, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. *(theo Hợp đồng ủy quyền số: 34227 ngày 23/12/9/2005 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh)*;

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Minh B, Luật sư Văn phòng Luật sư Minh B, Đoàn Luật sư Tp Hồ Chí Minh *(có mặt).*

2/-*Bị đơn*: Ông Đỗ Hoa C, sinh năm 1952 *(chết năm 2010)*;

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

2.1/-Bà Tô M, sinh năm 1956 *(vắng mặt)*;

2.2/-Bà Đỗ Kim N2, sinh năm 1985 *(vắng mặt)*;

2.3/-Ông Đỗ Nghĩa N3, sinh năm 1988 *(vắng mặt)*;

2.4/-Bà Đỗ Kim T, sinh năm 1997 *(vắng mặt)*;

Cùng địa chỉ: Huỳnh Tịnh C, Phường T, Quận C, Tp Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyềncủa bà Tô M, bà Đỗ Kim N2, bà Đỗ Kim T:*Ông Đỗ Nghĩa N3 *(có mặt);*

(Theo Hợp đồng ủy quyền số: 020378, 020379, 020380 ngày 25, 28/9/2017 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh);

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tô M:* Bà Phạm Thị N4 là Luật sư Văn phòng Luật sư Đăng K, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh*(có mặt);*

3/- *.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

3.1/- Ông Trương Vỹ T1, sinh năm 1978 *(vắng mặt)*;

3.2/- Trẻ Trương Vũ H, sinh năm 2010 *(vắng mặt)*;

3.3/- Trẻ Trương Vũ K, sinh năm 2013 *(vắng mặt)*;

Cùng địa chỉ: Huỳnh Tịnh C,Phường Z, Quận Y, Tp Hồ Chí Minh.

- *Người giám hộ của các cháu Trương Vũ H, Trương Vũ K:*Ông, bà Trương Vỹ T1, Đỗ Kim N2*(vắng mặt)*;

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Vỹ T1:* Ông Đỗ Nghĩa N3 *(có mặt);*

(Theo Hợp đồng ủy quyền số: 020378, 022375, 020380 ngày 11/10/2018 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.4/- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh *(vắng mặt)*;

Địa chỉ trụ sở: 86 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5/- Phòng Công Chứng Nhà nước số 1 Thành phố Hồ Chí Minh *(có văn bản số 160/CC1 ngày 17/6/2019 xin vắng mặttại phiên tòa)*;

Địa chỉ trụ sở: 97 đường Pasteur, phường Ben Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Thái Thị Cẩm N1 đại diện ông Hồ Xuân N, trình bày:*

Nguồn gốc căn nhà số Y, Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Lê Thị L. Năm 1937 bà Lê Thị L cho vợ chồng ông Đỗ B1,

bà Dương K thuê ở. *(việc thuê nhà không có lập hợp đồng thuê, không có thế chân).*

Đến năm 1964 bà Lê Thị L chết, những người ở thuê vẫn tiếp tục trả tiền thuê nhà cho các con của bà Lê Thị L.

Năm 1985, Nhà nước tiến hành cải tạo nhà cho thuê đối với căn nhà trên. Đến năm 1991 Nhà nước giao trả lại căn nhà này cho bà Lê Thị L, do bà Trần Thị A là con của bà Lê Thị L đại diện nhận nhà.

Bà Lê Thị L có tất cả 04 người con gồm: Trần Thị A, Trần Thị A1, Trần Văn S và Trần Văn T2.

Năm 1986, bà Trần Thị A và các thừa kế của bà Lê Thị L tranh chấp tại Tòa án để phân chia di sản thừa kế do bà Lê Thị L để lại. Theo bản án số 83/DSST ngày 22/6/1996 của Tòa án nhân dân Thành phô Hồ Chí Minh thì bà Trần Thị A được nhận quyền sở hữu hai căn nhà: số Y và Y1 Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2000, bà Trần Thị A khởi kiện ra Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu gia đình ông Đỗ Hoa C là con của vợ chồng ông Đỗ B1, bà Dương K trả lại căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Lê Thị L đã cho ông Đỗ B1, bà Dương K ở thuê từ năm 1937.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 392/DSST ngày 21/3/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bản án phúc thẩm số 290/DSPT ngày 20/10/2000 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

+ Bác yêu cầu của bà Trần Thị A *(do ông Hồ Xuân N đại diện theo ủy quyền)* về việc đòi ông Đỗ Hoa C giao trả căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chấp nhận cho ông Đỗ Hoa C và gia đình được thuê căn nhà số Y, Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z Thành phố Hồ Chí Minh cho đến hết ngày 30/6/2005 với giá thuê nhà theo khung giá do Nhà nước quy định tương ứng với từng thời kỳ.

Đến ngày 08/6/2000, bà Trần Thị A lập hợp đồng tặng cho ông Hồ Xuân N là con của bà A căn nhà số Y, Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tặng cho nhà ở số 44246/HĐ-TCN *(có công chứng tại Phòng Công chứng Nhà nước số 01, Thành phố Hồ Chí Minh).*

Ngày 22/4/2003 ông Hồ Xuân N được sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở *(hồ sơ gốc số 2410/DCNĐ).*

Ngày 12/12/2005, ông Hồ Xuân N có đơn khởi kiện ông Đỗ Hoa C, yêu cầu gia đình ông Đỗ Hoa C trả lại căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 781/QĐST-DS ngày 05/8/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn chưa thực hiện thủ tục thông báo đòi nhà theo quy định tại Nghị quyết 58/1998/NQ UBTVQH10.

Tại quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 39/2016/QĐDS-PT ngày 24/3/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã hủy quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 781/QĐST-DS ngày 05/8/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thụ lý giải quyết lại vụ án; Nguyên đơn ông Hồ Xuân N *(do bà Thái Thị Cẩm N1 đại diện)* tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu gia đình ông Đỗ Hoa C trả lại căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh và tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông Đỗ Hoa C số tiền 100.000.000 đồng *(một trămtriệu đồng)* khi di dời giao trả lại nhà cho nguyên đơn.

- Theo bản án phúc thẩm số 290/DSPT ngày 20/10/2000 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật đã xác định gia đình ông Đỗ HoaCường được lưu cư, tiếp tục thuê đến năm 2005 và chính ông Đỗ Hoa C cũng có bản khai xác nhận căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Hồ Xuân N, ông Đỗ Hoa C xin sửa chữa để ở và không yêu cầu bồi thường. Từ đó, xác định căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Hồ Xuân N.

- Đồng thời phía nguyên đơn có ý kiến về việc yêu cầu phản tố của bị đơn như sau:

+ Căn cứ theo Quyết định số 1488 ngày 17/5/1994 của ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về trình tự chuyển quyền sở hữu nhà chỉ bị hạn chế khi có tranh chấp về quyền sở hữu, còn trong trường hợp này chỉ là tranh chấp đòi nhà cho thuê, nên hợp đồng tặng cho nhà ở giữa bà A và ông N là được phép đúng quy định, không bị vô hiệu. Từ đó việc Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 22/4/2003 cho ông Hồ Xuân N là hợp pháp.

+ Đối với yêu cầu nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn tiền sang nhà khi vào ở thuê năm 1937 với số tiền 250 đồng. Quy đổi tương đương bằng số tiền 1.500.000 đồng là không có căn cứ. Vì bị đơn không có chứng cứ về số tiền mà bị đơn cho là sang nhà này, trong khi đó ông C đã thừa nhận việc gia đình ông B1, bà K vào ở tại căn nhà trên là do được bà L cho thuê ở.

Căn nhà Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà L thuộc diện nhà cho thuê nên đã bị nhà nước quản lý năm 1985. Đến năm 1991, gia đình bà L được trả lại nhà. Kể từ sau năm 1985, gia đình ông C ở tại căn nhà này và gia đình nguyên đơn hoàn toàn không nhận tiền thuê nhà cho đến nay. Gia đình bị đơn sử dụng căn nhà thuê này và đã khai thác

hưởng lợi rất nhiều từ việc kinh doanh và cho thuê mặt bằng hơn 27 năm mà không phải trả tiền thuê nhà cho chủ sở hữu. Do vậy việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả tiền công sức quản lý tôn tạo nhà với số tiền 500.000 đồng là không đồng ý.

** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đỗ Hoa C trình bày:*

Nguồn gốc căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lê Thị L cho vợ chồng ông Đỗ B1, bà Dương K ở thuê*(thuê nhà chỉ có diện tích 33m^2)*. Tiền sang nhà khi vào ở đã trả cho bà Lê Thị L là 250 đồng, tiền thuê nhà là 01 đồng/tháng. Quá trình ở thuê, gia đình bị đơn đã có tôn tạo, sửa chữa, cơi nới đến nay nhà tranh chấp có diện tích khoảng 100m^2.

Quá trình sử dụng nhà từ năm 2008 đến năm 2011, bị đơn có kinh doanh bán cơm lợi nhuận thu nhập 4.000.000 đồng/tháng. Từ năm 2011 đến nay bị đơn có cho thuê mặt bằng phần nhà trước để kinh doanh bán nước đá, giá cho thuê là 2.500.000 đồng/ tháng.

Phía bị đơn có phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Xuân N và hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa bà Trần Thị A và ông Hồ Xuân N. Lý do: hợp đồng tặng cho nhà đã ký kết trong khi căn nhà đang bị tranh chấp trong vụ án đòi nhà cho thuê chưa giải quyết xong là vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu.

Trong trường hợp ông Hồ Xuân N được giải quyết lấy lại nhà, bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại số tiền sang nhà đã trả trước lúc vào ở thuê năm 1937 là 250 đồng, được quy đổi thành tiền hiện nay bằng 1.500.000.000 đồng và tiền công sức quản lý tôn tạo nhà với số tiền là 500.000.000 đồng. Tổng cộng 02 khoảng = 2.000.000.000 đồng.

* Tại Bản án sơ thẩmsố1585/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Xuân N.

+ Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đỗ Hoa C gồm: bà Tô M, ông Đỗ Nghĩa N3, bà Đỗ Kim N2, bà Đỗ Kim T cùng tất cả những người đang ở trong căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả lại căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hồ Xuân N *(Giấy chứng nhận quyên sở hữu nhà ở và quyên sử dụng đât ở đứng tên ông Hồ Xuân N do Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/4/2003 (hồ sơ gốc số 241Ở/ĐCNĐ)*.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Hồ Xuân N hỗ trợ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đỗ Hoa C gồm: bà Tô M, ông Đỗ Nghĩa N3, bà Đỗ Kim N2, bà Đỗ Kim T số tiền 100.000.000 đồng để di dời giao trả nhà cho nguyên đơn.

-Không chấp nhận yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đỗ Hoa C gồm: bà Tô M, ông Đỗ Nghĩa N3, bà Đỗ Kim N2, bà Đỗ Kim T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 2410/ĐCNĐ) được sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/4/2003 cấp cho ông Hồ Xuân N do hợp đồng tặng cho nhà ở căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/6/2000 giữa bà Trần Thị A và ông Hồ Xuân N vô hiệu.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí dân sự, quyền kháng cáo vàquyền yêu cầu Thi hành án theo qui định của Pháp luật.

* Đến ngày 14/11/2018 ông Đỗ Nghĩa N3 có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 1585/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp; đềuyêu cầu Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết và các bên cũng không ai cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới.

- Kiểm sát viên, đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, phân tích, đánh giá chứng cứ cho rằng: Quyết định của Bản án sơ thẩm số 1585/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên là có căn pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm không phát sinh chứng cứ mới, nên không làm thay đổi nội dung của bản án sơ thẩm. Vì vậy đề nghị không chấp nhận kháng cáo phía bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như kết quả thẩm tra tại phiên tòa; Sau khi nghe ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến của kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]-Về tố tụng:

Khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn đều còn trong thời hiệu luật định.

Đơn kháng cáo ngày 14/11/2018 của ông Đỗ Nghĩa N3 còn trong thời hạn kháng cáo là hợp lệ.

*[2]-Về nội dung:*Xét những căn cứ xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh:

[2.1]- Căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minhcó nguồn gốc của bà Lê Thị L. Đến năm 1937 bà Lê Thị L đã cho vợ chồng ông Đỗ B1, bà Dương K thuê ở.

Căn cứ này đã được các bên thừa nhận thể hiện ở các bản khai và lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm *(Lời trình bày của nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Hoa C).*

[2.2]- Đến năm 1985, Nhà nước tiến hành cải tạo nhà cho thuê đối với căn nhà trên. Năm 1991 Nhà nước giao trả lại căn nhà này cho bà Lê Thị L do bà Trần Thị A là con của bà L đại diện nhận nhà.

Như vậy, đến thời điểm năm 1991 đã có cơ sở xác định bà Lê Thị L là chủ sở hữu căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3]- Do bà Lê Thị L chếtkhông để lại di chúc, nên các con của bà Lê Thị L gồm: Các ông, bà Trần Thị A,Trần Thị A1,Trần Văn S, Trần Văn T2 phát sinh tranh chấp chia di sản thừa kế của bà L để lại. Tại bản án số 83/DSST ngày 22/6/1996 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã giao cho bà Trần Thị A được nhận quyền sở hữu hai căn nhà: số Y và Y1 Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến thời điểm này đã có cơ sở xác định bà Trần Thị A là chủ sở hữu căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh*(Đây là bản án đã có hiệu luật pháp luật, không cần phải chứng minh)*.

[2.4]- Đến ngày 08/6/2000, bà Trần Thị A lập hợp đồng tặng cho ông Hồ Xuân N *(là con của bà A)* căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tặng cho nhà ở số 44246/HĐ-TCN *(có công chứng tại Phòng Công chứng Nhà nước số 01, Thành phố Hồ Chí Minh)*.

Đến ngày 22/4/2003 ông Hồ Xuân N được sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở *(hồ sơ gốc số 2410/DCNĐ)*.

Thời điểm này, Căn cứ tại Điều 17 Pháp Lệnh Nhà ở số 51-LCT/HĐNN ngày 06/04/1991 của Hội đồng Nhà Nước qui định "*Chủ sở hữu nhà ở có quyền sử dụng, cho thuê, cho ở nhờ, thế chấp, bảo lãnh, uỷ quyền quản lý hoặc chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người khác….*".

Do đó, việc Bà Trần Thị A chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người khác bằng hình thức lập hợp đồng tặng cho ông Hồ Xuân N*(con của bà A)*, là phù hợp quy định, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên không bị vô hiệu.

Từ căn cứ trên, đủ cơ sở xác định ông Hồ Xuân N là chủ sở hữu căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.5]- Căn cứ các bản án dân sự sơ thẩm số 392/DSST ngày 21/3/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bản án phúc thẩm số 290/DSPT ngày 20/10/2000 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ chí Minh đã quyết định:

+ Bác yêu cầu của bà Trần Thị A *(do ông Hồ Xuân N đại diện theo ủy quyền)* về việc đòi ông Đỗ Hoa C giao trả căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chấp nhận cho ông Đỗ Hoa C và gia đình được thuê căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến hết ngày

30/6/2005 với giá thuê nhà theo khung giá do Nhà nước quy định tương ứng với từng thời kỳ.

Như vậy, đến ngày 12/12/2005 ông Hồ Xuân N có đơn khởi kiện ông Đỗ Hoa C, yêu cầu gia đình ông Đỗ Hoa C trả lại căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ pháp luật.

[3]- Xét yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đỗ Hoa C gồm: các ông, bà Tô M, Đỗ Nghĩa N3, Đỗ Kim N2, Đỗ Kim T. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1]- Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Xuân N; hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa bà Trần Thị A và ông Hồ Xuân N là không có căn cứ chấp nhận; Bỡi lẽ, như đã phân tích ở tiểu mục [2.4] thì việc hợp đồng tặng cho nhà giữa bà Trần Thị A với ông Hồ Xuân N và ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là đúng pháp luật, không bị vô hiệu.

[3.2]- Về yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn tổng số tiền bằng 2.000.000.000 đồng*(bao gồm: Số tiền sang nhà đã trả trước lúc vào ở thuê năm 1937 là 250 đồng, được quy đổi đến thời điểm hiện nay bằng 1.500.000.000 đồng và tiền công sức quản lý tôn tạo nhà với số tiền là 500.000.000 đồng).*Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Đối với số tiền sang nhà vào năm1937 là 250 đồng mà bị đơn yêu cầu, không được nguyên đơn thừa nhận.

Như vậy yêu cầu này phía bị đơn phải có nghĩa vụ chứng minh; Tuy nhiên phía bị đơn chỉ đưa ra chứng cứ là lời vào xác nhận của ông Huỳnh V, sinh năm 1941, trong khi việc thuê nhà đã được thực hiện từ năm 1937*(khi ông V chưa sanh)*; chứng cứ này là không khách quan, nên bản án sơ thẩm bác yêu cầu phản tối này của phía bị đơn là có căn cứ.

- Đối với yêu cầu tiền công sức quản lý tôn tạo nhà với số tiền là 500.000.000 đồng nhận thấy: Từ năm 1985 khi nhà nước quản lý nhà và năm 1991 gia đình nguyên đơn được trả lại nhà cho đến nay hơn 30 năm, bị đơn được ở và sử dụng khai thác căn nhà, hưởng lợi nhuận từ việc kinh doanh và cho thuê mặt bằng mà không phải trả tiền thuê nhà, nên bị đơn yêu cầu đòi tiền công sức quản lý nhà là không hợp lý.

Theo biên bản xem xét tại chổ thể hiện phần nhà xây dựng chỉ là nhà cấp 4 thuộc loại nhà phố cho thuê, nên không thể có việc mở rộng diện tích từ 33,2m^2 lên 100m^2 như phía bị đơn khai;

Mặc khác căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông Hồ Xuân N và biên bản thẩm định tại chổ của Tòa án ghi nhận hiện trạng nhà, đất *(trừ đi phần lộ giới không được công nhận)* thì diện tích sử dụng của căn nhà là phù hợp, không có chênh lệch về diện tích, nên yêu cầu tính công sức của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[4]-Đối với khoảng tiền 100.000.000 đồng do nguyên đơn ông Hồ Xuân N đã tự nguyện hỗ trợ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đỗ Hoa C gồm: bà Tô M, ông Đỗ Nghĩa N3, bà Đỗ Kim N2, bà Đỗ Kim T để di dời giao trả nhà cho nguyên đơn. Xét việc tự nguyền này của ông Hồ Xuân N, không bị pháp luật nghiêm cấm, nên bản án sơ thẩm ghi nhận là đúng pháp luật.

[5]- Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo ông Đỗ Nghĩa N3, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1585/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo như quan điểm đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[6]- Do kháng cáo không được chấp nhận,ông Đỗ Nghĩa N3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[7]- Các phần khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308; Các Điều 37, 38, 39, 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 169, 170, 172, 174 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 hướng dẫn một số quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Nghĩa N3 cùng đại diện cho *(bà Tô M, bà Đỗ Kim N2, bà Đỗ Kim T)* là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đỗ Hoa C .Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 1585/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tuyên xử:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đon ông Hồ Xuân N.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đỗ Hoa C gồm: Các ông, bà Tô M, Đỗ Nghĩa N3, Đỗ Kim N2, Đỗ Kim T cùng tất cả những người đang ở trong căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả lại căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hồ Xuân N *(Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên ông Hồ Xuân N do Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/4/2003 (hồ sơ gốc số 2410/ĐCNĐ).*

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Hồ Xuân N hỗ trợ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đỗ Hoa C gồm: Các ông, bà Tô M, Đỗ Nghĩa N3, Đỗ Kim N2, Đỗ Kim T số tiền 100.000.000 đồng *(một trăm triệu đồng)* để di dời giao trả nhà cho nguyên đơn.

2/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đỗ Hoa C gồm: Các ông, bà Tô M, Đỗ Nghĩa

N3, Đỗ Kim N2, Đỗ Kim T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở *(hồ sơ gốc số 2410/ĐCNĐ)* được sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/4/2003 cấp cho ông Hồ Xuân N do hợp đồng tặng cho nhà ở căn nhà số Y Huỳnh Tịnh C, Phường X, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/6/2000 giữa bà Trần Thị A và ông Hồ Xuân N vô hiệu.

3/- Vềán phí

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Đỗ Hoa C gồm: Các ông, bà Tô M, Đỗ Nghĩa N3, Đỗ Kim N2, Đỗ Kim T phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 50.000 đồng *(năm mươi ngàn đồng)*.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn đã nộp 50.000 đồng *(năm mươi ngàn đồng)*được thể hiện tại biên lai thu tiền số 001025, quyển số 0021 ngày 30/12/2005 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đỗ Nghĩa N3 phải chịu 300.000 đồng *(ba trăn ngàn)* tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông Đỗ Nghĩa N3 đã có nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng)*được thể hiện tại biên lai thu số 0045674 ngày 19/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, sẽ được đối trừ trong giai đoạn thi hành án.

4/- Các phần khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp Hồ Chí Minh.
- TANDTp Hồ Chí Minh.
-VKSNDTp Hồ Chí Minh .
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh.
- Nguyên đơn (2)
- Bị đơn (2)
- Người có QL-NV liên quan(08)
- Lưu (3).

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

Đặng Quốc Khởi