

**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: **609/2023/DSPT**

Ngày: 26/5/2023

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**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Thị Thương Huyền
2. Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Thị Anh Nga- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 472/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc “Đòi nhà cho thuê”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3846/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố TĐ bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1974/2023/DSPT ngày 08 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thu T, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số 146 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, Phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 10 đường số 6, phường Linh C, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Huỳnh Trần Thị Ngọc B; sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 146 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1940 (đã chết).

2.2. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1971.

2.3. Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Số 144 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Hoàng V đồng thời là người thừa kế quyền, Ng vụ tố tụng của bà N

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng A và ông V: Ông Dương Lê P

Địa chỉ: 1011/4 Nguyễn Xiển, khu phố L, phường LB, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Huỳnh Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 146 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, Phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Huỳnh Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 57B đường 9, khu phố 5, phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Huỳnh Trần Thị N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 57D đường 9, khu phố 5, phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Huỳnh Trần Thị Ngọc B, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 146 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Huỳnh Trần Đế C, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 146 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953

Địa chỉ: Số 146 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Huỳnh Văn X, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số 86 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, Phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà H, D, N, ông C, bà N và ông X: bà Huỳnh Trần Thị Ngọc B

Địa chỉ: Số 146 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Mai Thị Th, sinh năm 1974

3.9. Nguyễn Thị Thảo Ng, sinh năm 1994.

3.10. Nguyễn Hoàng Gia B, sinh năm 2001

3.11. Nguyễn Hoàng Gia P, sinh ngày 05/8/2005.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Hoàng Gia P: bà Mai Thị Th và ông Nguyễn Hoàng A là người đại diện.

(Bà Th, Ng, ông Byêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 144 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 10/7/2019, ngày 11/7/2019 và đơn thay đổi bổ sung khởi kiện ngày 30/6/2021, các bản tự khai, biên bản hòa giải, phiên tòa sơ thẩm - **nguyên đơn Bà Trần Thu T** (có đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Trần Thị Ngọc B và Nguyễn Tiến H) trình bày:

- Buộc bà Trần Thị N và hai con Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Hoàng V phải di dời, trả lại nhà đất số 144, Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, quận TĐ (nay là Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/12/2019 cho người thừa kế của ông Huỳnh V (Ông V có Vợ là bà Nguyễn Thị H, chết năm 1978, bốn người con chung gồm: Nguyễn Thị G - đã chết 2014, chồng Nguyễn Văn Đ chết 1987; Ông Huỳnh K - chết 2017; Ông Huỳnh Văn X; bà Nguyễn Thị N).

Về hàng thừa kế của ông Huỳnh V: Ông Huỳnh V (chết năm, 1986) và bà Nguyễn Thị H (chết năm 1978). Có 04 người có gồm:

+ Bà Huỳnh Thị G (chết năm 2014), chồng tên Nguyễn Văn Đ (chết năm 1987); các con Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị C, Nguyễn Minh H, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Hạnh Ph, Nguyễn Minh N.

+ Ông Huỳnh K - chết năm 2017, có Vợ Trần Thu T, các con Huỳnh Trần Thị Ngọc B, Huỳnh Trần Thị Ngọc D, Huỳnh Trần Thị Ngọc H, Huỳnh Trần Thị N, Huỳnh Trần Đế C;

+ Ông Huỳnh Văn X, sinh năm 1947;

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953.

Quá trình giải quyết vụ án, xác định căn nhà còn có những người khác đang cư trú nên nguyên đơn yêu cầu buộc những người này cùng có trách nhiệm giao trả nhà

Các thừa kế của ông Huỳnh V hỗ trợ tiền di dời sang chỗ ở mới cho bị đơn và những người đang cư trú tại nhà 250.000.000 đồng;

Không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

Nguồn gốc nhà đất: Nguồn gốc nhà đất số 144 và 146 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, quận TĐ Thành phố Hồ Chí Minh là Nhà Bảo Sanh, được ông Huỳnh V và bà Nguyễn Thị H mua, diện tích nhà đất là khoảng 200m². Ông Huỳnh V mua nhà này từ bà Nguyễn Thị Kim L vào 30/6/1975. Việc cho thuê

nhà đối với ông Nguyễn Văn Ng là trước đó, tuy nhiên đến 24/10/1985 thì có làm giấy tờ cho thuê có xác nhận của chính quyền địa phương. Ông Huỳnh V đã cho ông Nguyễn Văn Ng thuê một phần của căn nhà hiện tại là nhà số 144 Quốc lộ 13 cũ, khu phố 3, phường H, quận TĐ Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích là 30,8m, giá thuê là 5 đồng tiền mới, có Hợp đồng thuê nhà và giấy phép cho thuê nhà, thời gian cho thuê là 03 năm. Sau khi hết hạn cho thuê ông Huỳnh K đã yêu cầu ông Ng và bà N trả nhà, nhưng ông Ng và bà N không trả nhà và cũng không đóng thêm tiền thuê nhà nữa.

Đến năm 1986, ông V chết, nên năm 1989 ông K có nộp đơn ra Tòa án TĐ yêu cầu ông Ng và bà N trả nhà 144 Quốc lộ 13 cũ, khu phố 3, phường H, quận TĐ Thành phố Hồ Chí Minh nhưng do chưa đủ giấy tờ theo quy định pháp luật nên ông K đã rút đơn và Tòa án ra Quyết định đình chỉ số 53 ngày 23/6/1989. Năm 2017, ông K có ủy quyền cho con gái tên Huỳnh Trần Thị Ngọc H đứng ra tiếp tục làm hồ sơ khởi kiện nội dung yêu cầu khởi kiện là lấy lại căn nhà số 144 Quốc lộ 13 cũ, khu phố 3, phường H, quận TĐ Thành phố Hồ Chí Minh nhưng do ông K chết nên vụ kiện được Tòa án nhân dân quận TĐ đình chỉ số 96/2018/QĐST-DS ngày 30/01/2018. Nay ông K chết, bà Trần Thu T (Vợ của ông K) đứng đơn khởi kiện đòi lại nhà cho gia đình. Vào năm 2000, bên phía bà N có đóng giếng, ông K biết và có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân (UBND) phường H, quận TĐ khiếu nại, bên UBND phường có mời ông K lên. nhưng nội dung làm việc như thế nào thì bà không biết. Năm 2012, ông K có làm đơn ngăn chặn việc kê khai nhà đất. UBND phường H giải quyết như thế nào thì bà T không rõ.

Hiện trạng nhà đất: Năm 1999, ông Huỳnh K có kê khai nhà đất đối với nhà hiện đang tranh chấp. Hiện trạng căn nhà nhà cấp 4, tường gạch, có mái tôn, số nhà 144, Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn – ông Nguyễn Hoàng A và ông Nguyễn Hoàng V, đồng thời là người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của bà Trần Thị N (ông Dương Lê Phong là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông Ng và bà N về ở trên nhà và đất hiện tại đến nay là từ năm 1968, có nguồn gốc nhà đất là Nhà Bảo Sanh, lúc này Nhà Bảo Sanh do dì Lan quản lý. Ông Ng do trốn quân dịch nên đến Nhà Bảo Sanh nhờ dì Lan cho gia đình ở nhờ, (căn bếp). Hiện tại số mới là nhà 144 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, quận TĐ Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, Ông Ng và bà N ở từ năm 1968 nhưng đến năm 1985 lại ký hợp đồng thuê nhà của ông Huỳnh V là vô lý. Hợp đồng thuê nhà mà nguyên đơn xuất trình là giấy giả, không phải chữ ký của ông Ng. Ông Huỳnh V cho ông Ng và bà N thuê nhà năm 1985 nhưng tại sao khi hết

thời gian cho thuê thì không lấy lại nhà mà tới thời điểm này mới yêu cầu trả nhà. Giấy mua nhà của ông Huỳnh V với bà Nguyễn Thị Kim L vào năm 1975 cũng là giấy giả. Vì năm 1989 ông K đã khởi kiện ra Tòa nhưng không cung cấp được giấy tờ nên ông K rút đơn và Tòa đình chỉ vụ án.

Nay bị đơn không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không yêu cầu tính khoản chi phí sửa chữa nhà trong quá trình sử dụng nhà, trong trường hợp Tòa buộc phải trả nhà cho nguyên đơn.

Bị đơn - bà Trần Thị N, khi còn sống có lời khai tại biên bản hòa giải ngày 24/11/2020:

Bà N về ở nhà và đất hiện tại đến nay từ năm 1968. Nguồn gốc nhà đất là Nhà Bảo Sanh, không rõ người quản lý là ai, nghe những người lớn tuổi nói nguồn gốc đất 39/13 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, quận TĐ Thành phố Hồ Chí Minh (hiện tại số mới là nhà 144 Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, quận TĐ Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông BB (không biết họ tên, chỉ thấy mọi người gọi tên như vậy, cũng chưa gặp lần nào; hiện tại ông BB đã chết), thường gần cuối năm gần tết thì có bà Hai Lăm (là con dâu ông BB) thu tiền, gọi là tiền nhang khói cho ông bà, mấy năm gần đây không thấy thu tiền nữa, hiện không biết bà còn sống hay chết, không biết địa chỉ. Khi thu tiền cũng không có viết giấy tờ gì, bà Hai Lăm tự ghi vào sổ của bà. Khi vợ chồng ông Ng, bà N chuyển về ở, khi vào ở đã có căn nhà cấp 4; ông Ng và bà N sửa chữa cụ thể phía trước nhà có xây thêm 01 phòng ngang 12m để làm tiệm cắt tóc và buôn bán. Quá trình sử dụng nhiều năm nên nhà có hư hỏng; ông Ng, bà N tự bỏ tiền ra sửa chữa lại như ngôi nhà ở hiện tại. Ông Ng, bà N cũng không nhận chuyển nhượng thêm phần đất của ai khác mà chỉ sử dụng ngôi nhà hiện tại từ năm 1968 đến sửa chữa có xin phép Ủy ban nhân dân phường H, viết đơn tay, cụ thể ông Hoàng A nộp hình ảnh vị trí hư hỏng của căn nhà và được Ủy ban nhân dân phường đồng ý, việc đồng ý này chỉ nói miệng mà không có giấy tờ gì.

Ông Nguyễn Văn Ng và bà Trần Thị N có 02 người con là Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1971 (có vợ là Mai Thị Th, con Nguyễn Thị Thảo Ng sinh năm 1994, Nguyễn Hoàng Gia B sinh năm 2001, Nguyễn Hoàng Gia P sinh năm 2005) và Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1977 (có vợ Thái Thị Trinh, con Nguyễn Hoàng Gia Phú sinh năm 2011).

Việc nguyên đơn xuất trình Hợp đồng cho thuê nhà ngày 24/10/1985. Bên cho thuê ông Huỳnh V, sinh năm 1911 và Bên thuê ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1945 có xác nhận của UBND phường, thì bà N không biết. bà N không yêu cầu giám định gì đối với hợp đồng này.

Nay, bà N không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không yêu cầu tính khoản chi phí sửa chữa nhà trong quá trình sử dụng nhà, nếu phải trả nhà cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, Ng vụ liên quan, là con của ông Huỳnh K gồm: bà Huỳnh Trần Thị Ngọc H; bà Huỳnh Trần Thị Ngọc D; bà Huỳnh Trần Thị N; ông Huỳnh Trần Đế C (có đại diện Huỳnh Trần Thị Ngọc B);

Và là con của ông Huỳnh V, bà Nguyễn Thị H: bà Huỳnh Thị Nữ; ông Huỳnh Văn X (đại diện theo ủy quyền bà Huỳnh Trần Thị Ngọc B) trình bày: thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thu T, cũng như đồng ý việc bà T là người đứng ra khởi kiện và yêu cầu như đã nêu trên.

Người có quyền lợi, Ng vụ liên quan Mai Thị Th, Nguyễn Thị Thảo Ng, Nguyễn Hoàng Gia B trình bày: Những người đang ở tại nhà đất gồm có Trần Thị N sinh năm 1940, Nguyễn Hoàng A sinh năm 1971, Mai Thị Th sinh năm 1974, Nguyễn Thị Thảo Ng sinh năm 1994, Nguyễn Hoàng Gia B sinh năm 2001, Nguyễn Hoàng Gia P sinh năm 2005, Nguyễn Hoàng V sinh năm 1977.

Bà T có yêu cầu đòi nhà số 144 (số nhà cũ 39/13), Quốc lộ 13 cũ, khu phố 3, phường H, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, thì gia đình không đồng ý vì đã ở ổn định từ sau năm 1975 cho đến nay và đã thực hiện nộp thuế cho nhà nước.

Bà Th cũng đồng thời là đại diện luật pháp của con tên Nguyễn Hoàng Gia P thống nhất với trình bày nội dung trên và không có ý kiến gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 3846/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố TĐ đã xét xử:

- Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn: buộc bị đơn và những người đang cư trú trong căn nhà 144 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường H, TĐ phải trả nhà diện tích 53,1m² theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/12/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, trả cho nguyên đơn và các thừa kế của ông Huỳnh V

- Tạm giao nhà cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Các thừa kế của ông Huỳnh V, có bà T đại diện phải hỗ trợ tiền di dời và tạo chỗ ở mới cho bị đơn và những người đang cư trú trong nhà 144, số tiền 250.000.000 đồng.

- Các thừa kế của ông Huỳnh V, có bà T đại diện được nhận tiền bồi thường do thu hồi một phần nhà đất 144.

Ngoài ra Bản án còn tuyên Ng vụ chậm thi hành án và án phí theo quy định.

Ngày 30/9/2022 ông Nguyễn Hoàng A kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại Phiên Tòa Phúc thẩm:

- Bị đơn - ông Nguyễn Hoàng A (có đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo - không công nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn. Và cho

rằng nguồn gốc nhà không đúng vị trí, việc mua bán nhà không khách quan: Tờ mua bán nhà, giữa bà Nguyễn Thị Kim Lan và ông Huỳnh V năm 1975, được UBND xã Hiệp Bình xác nhận, nhưng người xác nhận ký tên đóng dấu của UBND xã là ông Huỳnh K, là con ruột của ông V nên việc này không khách quan. Ngoài ra, việc bà Lan bán nhà cho ông V như tờ mua bán nhà nêu thì cũng chỉ bán cho ông Huỳnh V căn nhà 42/7 (Trước đây là nhà Bảo sanh - Phước Thành) với diện tích chiều ngang 6 thước, chiều dài 15 thước, bằng 90m², không kể nhà bếp, nhà xây tường, tráng xi măng, lợp tole.

- Bị đơn khác và người thừa kế tổ tụng của bị đơn (có đại diện theo ủy quyền): cùng ý kiến với kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A.

- Nguyên đơn - bà Trần Thu T (có đại diện theo ủy quyền) yêu cầu: Y án sơ thẩm. Bà Huỳnh Thị G đã chết (là con của ông Huỳnh V), có các thừa kế đồng ý theo như án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, Ng vụ liên quan – ông bà Hạnh, Dung, N, Bích, Chí, Nữ, Xít cùng ý kiến với nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Về thủ tục tổ tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ qui định của Pháp luật Tổ tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định. Về nội dung: Diện tích nhà mà gia đình nguyên đơn mua của bà Lan chỉ có 90m², không kể nhà bếp. Còn bị đơn sử dụng nhà khai do được cho ở nhờ từ bà Lan, không liên quan đến nhà đất của nguyên đơn mua của bà Lan. Hợp đồng cho thuê nhà không có chữ ký của bên thuê - ông Huỳnh V, mặc dù khi mua nhà từ bà Lan thì ông Huỳnh V có ký tên mua. Đề nghị HĐXX bác khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng của ông Nguyễn Hoàng A, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A, làm trong hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Bà Trần Thu T có đơn kiện đòi bà Trần Thị N cùng hai người con Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Hoàng V phải trả lại căn nhà 144 Quốc lộ 13 cũ, khu phố 3, phường H, Thành phố TĐ cho các thừa kế của ông Huỳnh V (bà T là một trong những người thuộc diện thừa kế chuyển tiếp của ông Huỳnh V), xuất phát từ hợp đồng cho thuê nhà hết hạn sau ngày 24/10/1988. Không tranh chấp về hợp đồng thuê nhà; mặt khác cũng hết thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng. Nên quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là đòi nhà cho thuê.

Tư cách tham gia tố tụng:

Bà Trần Thu T là nguyên đơn.

Bà Trần Thị N, ông Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Hoàng V là bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án, bà N chết năm 2021 (Giấy chứng tử ngày 08/9/2021 của UBND phường H, TĐ). Người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của bà N gồm: Nguyễn Long Thanh (chết năm 2020 - Giấy chứng tử ngày 08/7/2022 của UBND phường H, TĐ), Nguyễn Thanh Bình (chết 2014 - Giấy chứng tử ngày 08/7/2022 của UBND phường H, TĐ), bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Nguyễn Thị Bạch Mai, Nguyễn Thị Thanh Thúy, ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1971, Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1977. Xét bà Phượng, Mai, Thúy trình bày không tranh chấp và yêu cầu vắng mặt tại các cấp Tòa án.

Các thừa kế của ông Huỳnh V, gồm bà Nguyễn Thị G (chết năm 2014), các con ông Huỳnh K (chết năm 2017 - Giấy chứng tử ngày 02/02/2018 của UBND phường H, quận TĐ. Kế thừa quyền, Ng vụ tố tụng của ông Huỳnh K, gồm Vợ - bà Trần Thu T, con Huỳnh Trần Thị Ngọc H, Huỳnh Trần Thị Ngọc D, Nguyễn Trần Thị N, Huỳnh Trần Đế C), Huỳnh Văn X, Nguyễn Thị N; tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, Ng vụ liên quan.

Các người đang cư trú thực tế tại căn nhà tranh chấp, ngoài bị đơn, còn có Vợ và con của ông Nguyễn Hoàng A, gồm bà Mai Thị Th, Nguyễn Thị Thảo Ng, Nguyễn Hoàng Gia B, Nguyễn Hoàng Gia P; tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, Ng vụ liên quan (*kết quả xác minh tại Công an phường H, TĐ ngày 24/7/2019, ngày 10/8/2022*)

Trước khi khởi kiện, bà T có Thông báo đòi lại nhà theo Vi bằng ngày 10/3/2018, của Văn phòng thừa phát lại quận TĐ, đảm bảo tiền tố tụng.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Nguyên đơn - bà Trần Thu T (vợ của ông Huỳnh K) khai: nhà đất số 144 (số cũ 39/13) và nhà số 146 (số cũ 39/10) Quốc lộ 13 cũ, khu phố 3, phường H, Thành phố TĐ (tạm gọi là nhà số 144, nhà số 146) là nhà Bảo Sanh, do bà Nguyễn Thị Kim Lan quản lý. Sau giải phóng năm 1975, ông Huỳnh V, bà Nguyễn Thị H mua của bà Lan diện tích khoảng 200m². Sau đó ông V cho ông Nguyễn Văn Ng thuê một phần căn nhà số 144, diện tích khoảng 30,8m²; đến ngày 24/10/1985 tái xác nhận việc cho thuê, có chính quyền địa phương xác nhận; giá thuê 05 đồng tiền mới, hạn thuê 3 năm

Năm 1999 ông Huỳnh V có kê khai nhà đất tranh chấp

Bà Trần Thu T thuộc diện thừa kế chuyển tiếp của ông Huỳnh K khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị N và hai con Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Hoàng V trả lại nhà cho các thừa kế của ông Huỳnh K.

Bị đơn - bà Trần Thị N khi còn sống (có đại diện theo ủy quyền) có khai: ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị N ở nhà 144 (số cũ 39/13) Quốc lộ 13 cũ, khu phố 3, phường H, TĐ từ năm 1968; được bà Nguyễn Thị Kim Lan cho ở nhờ phần bếp của nhà Bảo sanh. Không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn.

Xét nguồn gốc đất thuộc thửa số 10 và 11, tờ bản đồ số 32 (tài liệu 2005) có căn nhà số 144 (số cũ 39/13), Quốc lộ 13 cũ, Khu phố 3, phường H, quận TĐ (nay là Thành phố TĐ), do bà Đỗ Thị Khinh xây dựng và sử dụng từ năm 1955. Đến năm 1957, bà Khinh chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Hường. Năm 1973, bà Hường chết, con bà Hường là bà Nguyễn Thị Kim Lan tiếp tục sử dụng. Đến năm 1975, bà Lan chuyển nhượng cho ông Huỳnh V;

Năm 1985, ông V cho ông Nguyễn Văn Ng thuê sử dụng (Hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/1985 có xác nhận của UBND xã Hiệp Bình và Phòng xây dựng huyện TĐ). Năm 1993, ông Ng chết, vợ là bà Trần Thị N tiếp tục sử dụng;

Bà N nộp thuế nhà đất năm 1994; có đăng ký kê khai nhà đất năm 1999; các biên lai thu thuế UBND phường còn lưu giữ từ năm 2013 đến 2019; (*Văn bản số 3605/UBND -TNMT ngày 07/6/2021 của UBND Thành phố TĐ*)

Vấn đề cần làm rõ: Nhà Bảo sanh của bà Nguyễn Thị Kim Lan có quyền quản lý sử dụng, thì bà Lan có chuyển nhượng nhà đất 144 và 146 quốc lộ 13, khu phố 3, phường H, TĐ (số nhà mới hiện nay), cho ông Huỳnh V, chuyển nhượng toàn bộ - theo như nguyên đơn khai hay không. Hoặc bà Lan cho gia đình ông Ng, bà N ở nhờ phần bếp, nay là số nhà 144 - theo như Bị đơn khai hay không?

Vụ án chỉ có khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập.

3.1. Về vị trí nhà đất:

Số nhà, kết hợp phân tích *Tờ mua bán nhà ngày 26/6/1975, Văn bản trả lời nguồn gốc nhà của UBND TĐ, Quyết định cấp đổi số nhà 5898/QĐ-UB và 5899/QĐ-UB ngày 12/02/2003 của UBND Quận TĐ, lời khai của các bên đương sự*, thì căn nhà mang số 42/7 Nhà Bảo Sanh, Phước Thành, thay đổi thành hai căn nhà mang số 39/13 (nay thành số 144) và 39/10 (nay thành số 146) quốc lộ 13, khu phố 3, phường H TĐ.

3.2. Về diện tích nhà đất tranh chấp:

Năm 1955, bà Đỗ Thị Khinh bán nhà đất cho bà Hồ Thị Hường theo *Tờ bán Phố ngày 24/6/1957, diện tích 6m x 20, bằng 120m²*

Năm 1973 bà Hường chết, con của bà Hường là bà Nguyễn Thị Kim Lan tiếp tục quản lý sử dụng và bán cho ông Huỳnh V *theo Tờ mua bán nhà ngày 26/6/1975, diện tích 6m x 15m, bằng 90m², không kể nhà bếp.*

Năm 2007, căn nhà 146 có hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà (GCN) của - thể hiện: nguyên đơn kê khai: nguồn gốc do phía bên gia đình nguyên đơn mua của bà Nguyễn Thị Kim Lan, căn nhà Bảo Sanh mang số 42/7 Phước Thành, diện tích đất $6m \times 15m = 90m^2$, không kể nhà bếp (*Tờ mua bán nhà ngày 26/6/1975*). Nhưng đến năm 2007 kê khai và được cấp GCN có diện tích đất $129,8m^2$, lớn hơn diện tích đất lúc mua.

Còn căn nhà 144 do gia đình bị đơn đang quản lý sử dụng, khai được cho ở nhờ từ bà Lan, thì đến nay nguyên đơn cũng chưa được cấp GCN. Diện tích đất của căn 144 hiện nay là $53,1m^2$ (*Bản vẽ ngày 13/12/2019 của Trung tâm đo đạc Bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường*);

Do đó tổng diện tích đất hiện nay của hai căn nhà 146 và 144, lớn hơn diện tích gốc của căn nhà 42/7 nhà Bảo Sanh ban đầu. Và diện tích nhà đất 146 của gia đình nguyên đơn được cấp GCN cũng lớn hơn diện tích lúc mua.

Có cơ sở xác định quá trình sử dụng nhà đất của căn 146 (do gia đình nguyên đơn sử dụng) và căn 144 (do gia đình bị đơn sử dụng) đều có sự coi nới, làm thêm diện tích. Phù hợp với lời khai của bị đơn - bà Năm về việc có coi nới làm thêm diện tích.

Tòa cấp sơ thẩm nhận định gia đình phía nguyên đơn mua toàn bộ diện tích nhà đất 42/7 Nhà Bảo Sanh của bà Nguyễn Thị Kim Lan, là không đúng.

Đối với nhà đất tranh chấp mang số 144, căn cứ theo Văn bản trả lời số 3605/UBND -TNMT ngày 07/6/2021 của UBND Thành phố TP về nguồn gốc và thực tế không bị cơ quan chức năng xử phạt về hành vi lấn chiếm đất.

Tòa cấp sơ thẩm xem xét tại chỗ và xác định nhà đất tranh chấp 144 không có xây mới, làm thêm, phát sinh thêm diện tích đất là không đúng.

3.3. Về hợp đồng cho thuê nhà:

Nguyên đơn xuất trình *Hợp đồng cho thuê nhà*, giữa bên cho thuê - ông Huỳnh V (gia đình của phía nguyên đơn) với bên thuê nhà - ông Nguyễn Văn Ng (gia đình của phía bị đơn); căn nhà thuê 39/13 (số mới 144) hạn thuê từ ngày 24/10/1985 đến ngày 24/10/1988, để nguyên đơn cho rằng có quyền sở hữu đối với căn nhà 144.

Không có chứng cứ thể hiện gia hạn hợp đồng thuê. Và các đương sự cũng thừa nhận không gia hạn hợp đồng thuê nhà.

Áp dụng *Nghị quyết 58/1999 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về giải quyết tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 – khoản 1, 2 Điều 3 qui định: khi hợp đồng thuê nhà đã hết, nếu các bên muốn tiếp tục việc thuê mướn, thì phải ký lại hợp đồng mới. Trường hợp cả hai bên cho thuê nhà và bên thuê nhà đều có khó khăn về chỗ ở, thì tùy trường hợp có thể được lấy lại một phần hoặc toàn bộ nhà thuê.*

Xét thực tế gia đình nguyên đơn đã có căn nhà ở số 146; GCN diện tích đất 129,8m² cấp cho các thừa kế của ông Huỳnh V (gồm 7 thành viên là thừa kế của ông Huỳnh V đang cư trú, trừ các thừa kế chuyển tiếp của bà Gái – con ông Huỳnh V có chỗ ở khác tại số 718/25 khu phố 4, phường H, TĐ), đảm bảo diện tích tối thiểu về chỗ ở của một người/8m² sàn .

Xét ngày 24/10/1988 hết thời hạn cho thuê nhà thì phía ông Huỳnh V có khởi kiện đòi lại nhà cho thuê. *Quyết định xét vụ kiện dân sự số 53 ngày 23/8/1989 của Tòa án nhân dân quận TĐ phân tích yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh V chưa đủ cơ sở quyền sở hữu nhà của ông Huỳnh V và ông Huỳnh V tự nguyện rút đơn kiện. Quyết định số 96/2018/QĐST-DS ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân quận TĐ đình chỉ và trả lại đơn kiện, do người khởi kiện chết trước thời điểm nộp đơn kiện.*

Đến năm 2019 nguyên đơn Trần Thu T – con dâu của ông Huỳnh V mới khởi kiện lại, đòi nhà cho thuê theo hồ sơ thụ lý số 494/DSST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân quận TĐ; là quá thời hạn 30 năm kể từ ngày bên thuê chiếm hữu nhà.

Do đó sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà thì các bên không gia hạn hợp đồng; Gia đình của bị đơn - bên thuê nhà và các thừa kế của bên thuê nhà, đã *chiếm hữu không có căn cứ pháp luật sử dụng nhà ngay tình, liên tục, công khai trong hạn 30 năm, không bị tranh chấp.* Có căn cứ xác lập quyền sở hữu nhà, đất cho người đang chiếm hữu nhà đất, theo qui định của *Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015.*

3.4. Về sử dụng và đăng ký kê khai nhà đất:

Căn cứ các Tờ khai gia đình năm 1976, Giấy chứng nhận thường trú năm 1982, Sổ Hộ khẩu năm 2012, do gia đình phía bị đơn đăng ký thường trú tại căn nhà 144 (số cũ 39/13), không có người bên phía nguyên đơn cư trú.

Xét quá trình đăng ký, kê khai nộp thuế sử dụng đất đối với nhà đất số 144, do bị đơn kê khai năm 1999; bà N nộp thuế sử dụng đất năm 1994; từ năm 1995 đến năm 2012 UBND không còn lưu giữ biên lai thuế; từ năm 2013 đến năm 2019 bị đơn nộp thuế sử dụng nhà đất. Xét phía ông Huỳnh V và các thừa kế của ông Huỳnh V không kê khai nộp thuế (*Văn bản 3065/UBND-TNMT ngày 07/6/2021 của UBND TĐ*).

3.5. Như phân tích trên, án sơ thẩm tạm giao nhà đất tranh chấp cho bà Trần Thu T quản lý sử dụng và bà T được đại diện các thừa kế của ông Huỳnh V nhận tiền bồi thường, hỗ trợ do thu hồi một phần nhà đất số 144 quốc lộ 13, khu phố 3, phường H, TĐ, thuộc dự án đầu tư xây dựng đường và hệ thống thoát nước quốc lộ 13 cũ, quận TĐ, là không đúng. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ thuộc thẩm quyền của cơ quan chức năng, theo qui định pháp luật. (*quyết*

định 8450/QĐ-UBND, quyết định 8451/QĐ-UBND cùng ngày 31/12/2020 của UBND quận TĐ).

Từ những phân tích trên, xét khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở. Chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A, sửa án sơ thẩm.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn bị bác khởi kiện và thuộc diện người cao tuổi, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2019 và chi phí định giá ngày 20/3/2020 phía nguyên đơn có Ng vụ nộp và đã nộp xong. Đối với chi phí thẩm định giá ngày 26/8/2022, bị đơn ông Nguyễn Hoàng A và ông Nguyễn Hoàng V phải tự nguyện nộp và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng :

- Điều 157, 165, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.
- Điều 3 Nghị Quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;
- Điều 236 Bộ Luật dân sự năm 2015.
- Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A, sửa bản án sơ thẩm:

1. Không chấp nhận khởi của nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị N (chết năm 2021), có các thừa kế quyền và Ng vụ tố tụng và ông Nguyễn Hoàng A, ông Nguyễn Hoàng V, cùng những người đang cư trú trong căn nhà số 144 quốc lộ 13, khu phố 3, phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, phải trả nhà số 144 Quốc lộ 13, khu phố 3, phường H, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thu Thủy và các thừa kế của ông Huỳnh V, diện tích 53,1m² theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/12/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thu Thủy.

Ông Nguyễn Hoàng A không phải án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng A số tiền 300.000 đồng theo phiếu thu số AA/2022/0006152 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố TĐ.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2019 và phí định giá ngày 20/3/2020 phía nguyên đơn có Ng vụ nộp và đã nộp xong. Đối với chi phí thẩm định giá ngày 26/8/2022, bị đơn ông Nguyễn Hoàng A và ông Nguyễn Hoàng V tự nguyện nộp và đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Thành phố TĐ;
- TAND Thành phố TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu