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: 1188/2017/DS-PT
Ngày: 25-12-2017
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Liên

Bà Trần Thị Kim Quy

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Cán bộ 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 Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25/12/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 511/2017/DSPT ngày 20 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do bản án sơ thẩm số 613/2017/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2569/2017/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Tổng công ty ĐS Việt Nam;

Địa chỉ trụ sở: Số x đường LD, quận HK, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Xuân T, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số y đường NVL, Phường z, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền lập ngày 14/3/2017) (Có mặt)

Bị đơn: Ông Phạm Nam Q, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số x đường LL, Phường y, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Mai Thị M, sinh năm 1947 (Xin vắng mặt);

- Bà Trần Thị Kim V, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt);

- Trẻ Phạm Phú Vĩnh K, sinh năm 2004;

- Trẻ Phạm Trần Vĩnh N, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Số x đường LL, Phường y, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Phạm Nam Q và Bà Trần Thị Kim V là đại diện của trẻ Vĩnh K và Vĩnh N).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ga Gò Vấp là đơn vị trực thuộc của Tổng công ty ĐS Việt Nam. Ngày 31/5/2006, Ga Gò Vấp có cho ông Phạm Nam Q thuê căn nhà để ở với diện tích là 15m^2 nằm trong khuôn viên Ga Gò Vấp tại địa chỉ số 01 Lê Lai, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GGV với giá thuê 400.000 đồng/tháng; thời hạn thuê là 01 năm kể từ ngày 01/8/2006 đến hết ngày 30/7/2007. Tuy nhiên, khi hết hạn hợp đồng ông Q trì hoãn không thanh lý hợp đồng thuê, không trả lại nhà thuê mà vẫn tiếp tục sử dụng cho đến nay. Do đó, Tổng công ty ĐS Việt Nam khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy bỏ hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GGV ký ngày 31/5/2006 giữa Ga Gò Vấp và ông Phạm Nam Q; buộc ông Q trả lại nhà cho Tổng công ty ĐS Việt Nam.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Phạm Nam Q trình bày:

Vào khoảng cuối năm 2005 khi ông Q còn là nhân viên ngành Đường sắt, ông Q và gia đình có cải tạo, xây dựng lại một căn nhà trên nền nhà vệ sinh bỏ hoang nằm trong khuôn viên Ga Gò Vấp, diện tích ban đầu khoảng 15m^2 để ở. Sau này có cải tạo, cơi nới mở rộng thêm phần diện tích bếp, mái hiên nhà nên diện tích thực tế sử dụng của căn nhà khoảng 69m^2. Do sống trong khuôn viên Ga nên để hỗ trợ Ga có thêm thu nhập nhằm cải thiện đời sống nhân viên, ông Q đã ký hợp đồng thuê với chính căn nhà do mình xây dựng với Ga Gò Vấp với giá thuê hàng tháng là 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, sau đó vì nhiều nguyên nhân ông Q không đồng ý hỗ trợ tiền thuê nhà cho Ga Gò Vấp nữa. Vì căn nhà trên là do ông Q và gia đình tự xây dựng sửa chữa trên nền nhà vệ sinh bỏ hoang nên ông không đồng ý giao trả cho Ga Gò Vấp. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không chứng minh được căn nhà ông Q đang sử dụng là tài sản của Tổng công ty ĐS Việt Nam.

Trường hợp Tòa án xác định nhà, đất trên là của Tổng công ty ĐS Việt Nam và buộc ông Q phải giao trả nhà, đất thì ông Q có yêu cầu phản tố yêu cầu Tổng công ty ĐS Việt Nam phải bồi thường cho ông Q số tiền 138.000.000 đồng là chi phí xây dựng, sửa chữa nhà cũng như chi phí để di dời chỗ ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Mai Thị M trình bày: Bà là mẹ của ông Phạm Nam Q và cùng sinh sống với ông Q tại căn nhà nguyên đơn đang có tranh chấp với ông Q. Trong quá trình chung sống, bà có cho ông Q mượn tiền để sửa chữa nhà nhưng đó là việc cá nhân giữa bà và ông Q, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này. Đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn với ông Q bà thống nhất với mọi ý kiến của ông Q. Do bận công việc nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Trần Thị Kim V trình bày: Bà là vợ của ông Phạm Nam Q và sinh sống cùng với ông Q tại căn nhà trên từ năm 2005. Bà thống nhất với mọi ý kiến, yêu cầu của ông Q. Do bận công việc nên bà V xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm số 613/2017/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp quyết định:

Căn cứ các điều 127, 137, 145 và Điều 492 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty ĐS Việt Nam về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy bỏ hợp đồng thuê nhà và buộc ông Phạm Nam Q phải giao trả lại nhà, đất tại địa chỉ số 01 Lê Lai, phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) do Tổng công ty ĐS Việt Nam phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) Tổng công ty ĐS Việt Nam đã nộp theo biên lai thu số 002467 ngày 21/10/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại 3.450.000đ (Ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho ông Phạm Nam Q theo biên lai thu số AA/2010/08127 ngày 23/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Tổng công ty ĐS Việt Nam và ông Phạm Nam Q được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà M và bà V được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này 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 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.

Ngày 22/9/2017, nguyên đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét hủy hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GGV ký ngày 31/5/2006 giữa Ga Gò Vấp và ông Phạm Nam Q; Buộc ông Phạm Nam Q phải trả lại nhà đất cho nguyên đơn. Lý do Tòa sơ thẩm giải quyết là chưa phù hợp quy định pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa tham gia đủ. Việc tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đồng thời xác định đúng về thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 113642 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thì Tổng công ty đường sắt Việt Nam là Công ty Nhà nước. Ga Gò Vấp là chi nhánh, đơn vị trực thuộc của Tổng công ty đường sắt Việt Nam. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký "Hợp đồng thuê nhà" số 08/HĐ-GGV ngày 31/5/2006, theo đó ông Q thuê của Ga Gò Vấp một căn nhà 15m^2 nằm trong địa phận ga Gò Vấp, thời hạn thuê đến hết ngày 30/7/2007.

[3] Theo "Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ" ngày 24/5/2017 (BL133) thể hiện: Căn nhà nằm trong khuôn viên ga Gò Vấp, hiện trạng chiều ngang khoảng 7 mét, dài khoảng 9 mét. Bị đơn có yêu cầu phản tố đòi nguyên đơn phải bồi thường giá trị xây dựng và các khoản khác với số tiền 138.000.000 đồng, yêu cầu phản tố này của bị đơn đã được sơ thẩm chấp nhận thụ lý và bị đơn đã nộp tạm ứng án phí.

[4] Án sơ thẩm nhận định hợp đồng thuê nhà vô hiệu từ khi giao kết nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, đối tượng hợp đồng thuê là

căn nhà 15m^2 thực chất không phải là tài sản của Công ty mà do ông Q tự tạo lập với hiện trạng khoảng 69 m^2; Nguyên đơn không cung cấp được bản vẽ hiện trạng cũng như các tài liệu chứng cứ chứng minh tài sản thuộc sở hữu của nguyên đơn nên sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

[5] Hội đồng xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận hai bên có ký hợp đồng thuê nhà, đối tượng thuê là căn nhà tọa lạc tại khuôn viên ga Gò Vấp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cần phải giải quyết tại vụ án là hủy hợp đồng thuê nhà, buộc ông Q trả nhà lại cho nguyên đơn.

[6] Về Hợp đồng thuê nhà: Thời hạn thuê tại hợp đồng thuê nhà đã kết thúc sau ngày 30/7/2007 và ông Q cũng đã ngưng trả tiền thuê, không có tài liệu nào chứng minh hai bên có gia hạn tiếp tục hợp đồng thuê. Vụ án được thụ lý sơ thẩm ngày 21/10/2010, cấp sơ thẩm cần thu thập chứng cứ để xác định thời điểm mà quyền, lợi ích của một bên bị xâm phạm, từ đó mới có cơ sở để căn cứ vào Điều 2 Nghị quyết số 103/2015/QH13 về việc thi hành Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết.

[7] Về yêu cầu bị đơn trả lại nhà: Trong trường hợp Hợp đồng thuê nhà vô hiệu, như nhận định của án sơ thẩm, thì việc giải quyết yêu cầu của nguyên đơn đòi ông Q trả lại nhà bao hàm luôn phải giải quyết cả phần đất gắn liền với căn nhà, trong khi căn nhà tọa lạc tại khuôn viên đất của Ga Gò Vấp, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

[8] Diện tích nhà cho thuê theo hợp đồng là 15m^2 nhưng diện tích theo hiện trạng sơ thẩm xác định là khoảng 69 m^2. Trong trường hợp này, đáng lẽ sơ thẩm phải tiến hành đo vẽ và thu thập các chứng cứ để xác định cụ thể phần xây dựng phát sinh, phần tôn tạo sửa chữa, xác định giá trị của những phần này. Chứng cứ chứng minh về tính pháp lý của việc xây dựng tôn tạo sửa chữa này, từ đó mới có căn cứ pháp luật để giải quyết việc có chấp nhận hoàn trả, bồi thường hay không. Những vấn đề này không thể bổ sung khắc phục để giải quyết tại phiên tòa phúc thẩm, do đó cần hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án, như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án sơ thẩm số 613/2017/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng cho Tổng công ty ĐS Việt Nam (Biên lai thu số AA/2017/0027459 ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.15).

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

Phạm Hồng Giảng