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: 746/2024/DS-PT
Ngày: 27/8/2024
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và các quyền khác đối với tài sản"

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 Kim Cương

Các thẩm phán: 1. Bà Vũ Thị Thu Hương

2. Bà Đặng Huyền Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Võ Cao Hoàng Ngọc – 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 toà:* Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 498/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2024, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và các quyền khác đối với tài sản*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3621/2024/QĐPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11066/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: **Tổng Công ty Đ**;

Địa chỉ trụ sở: Số A L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Xuân T**; sinh năm 1977

Địa chỉ liên lạc: Số A N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Địa chỉ: Số A L, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà **Mai Thị M**, sinh năm 1947;

3.2 Bà **Trần Thị Kim V**, sinh năm 1980;

3.3 Chị **Phạm Trần Vĩnh N,** sinh ngày 21/12/2005

Đại diện theo ủy quyền của chị N: bà Trần Thị Kim V

3.4 Trẻ **Phạm Phú Vĩnh K**, sinh ngày 12/4/2012;

Người đại diện hợp pháp cho trẻ Phạm Phú Vĩnh K: Ông **Phạm Nam Q** và bà **Trần Thị Kim V.**

Cùng địa chỉ: A L, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Nam Q.

(Phiên tòa có mặt ông Lê Xuân T, ông Phạm Nam Q, bà Mai Thị M, bà Trần Thị Kim V)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn Tổng Công ty Đ do ông Lê Xuân T làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ga G là đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty Đ. Ngày 31/5/2006, Ga G có cho ông Phạm Nam Q thuê căn nhà để ở với diện tích là 15m^2 nằm trong khuôn viên Ga G tại địa chỉ số A L, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê nhà số H 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 Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GGV ký ngày 31/5/2006 giữa Ga G và ông Phạm Nam Q; buộc ông Q trả lại nhà cho Tổng Công ty Đ, trả tiền thuê nhà cho Tổng Công ty Đ đến ngày 31/5/2018 là 56.400.000 đồng và trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm là 95,9 m2.

** 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 G, diện tích ban đầu khoảng 15m^2 để ở. Sau này ông Q và gia đình 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 G nên để hỗ trợ Ga G 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 G với giá thuê là 400.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, sau đó vì nhiều nguyên nhân ông

Q không đồng ý hỗ trợ tiền thuê nhà cho Ga G 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 Q không đồng ý giao trả cho Ga G. Để nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn không chứng minh được căn nhà ông Q đang sử dụng là tài sản của Tổng Công ty Đ.

Trường hợp Tòa án xác định nhà, đất trên là của Tổng Công ty Đ và buộc ông Q phải giao trả nhà, đất thì ông Q có yêu cầu phản tố yêu cầu Tổng Công ty Đ 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 M là mẹ của ông Phạm Nam Q và cùng sinh sống với ông Q tại căn nhà đang tranh chấp. Trong quá trình chung sống, bà M có cho ông Quảng mượn tiền để sửa chữa nhà nhưng đó là việc cá nhân giữa bà M và ông Q, bà M không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này. Đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn với ông Q, bà M thống nhất với mọi ý kiến của ông Q. Bà M đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà M.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim V trình bày:*

Bà V là vợ của ông Phạm Nam Q và sinh sống cùng với ông Q tại căn nhà trên từ năm 2005 đến nay. Bà V thống nhất với mọi ý kiến, yêu cầu của ông Q.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2024/DS-ST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Công ty Đ. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số: 08/HĐ-GGV ngày 31/5/2006 được ký kết giữa Ga G và ông Phạm Nam Q. Ông Phạm Nam Q phải có trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho Tổng Công ty Đ với số tiền 56.400.000 (Năm mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn) đồng. Buộc ông Phạm Nam Q, bà Mai Thị M, bà Trần Thị Kim V, trẻ Phạm Trần Vĩnh N, trẻ Phạm Trần Vĩnh K cùng những người thực tế cư trú trên đất (Nếu có) hoàn trả lại căn nhà và toàn bộ diện tích đất là 95,9 m^2 tọa lạc tại địa chỉ: Số A L, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông Phạm Nam Q. Buộc Tổng Công ty Đ hoàn trả lại cho ông Phạm Nam Q chi phí xây dựng, sửa chữa nhà, di dời chỗ ở với số tiền là 107.570.000 đồng (một trăm lẻ bảy triệu, năm trăm bảy mươi nghìn đồng). Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thi hành án.

* Ngày 24/5/2024 bị đơn ông Phạm Nam Q nộp đơn kháng cáo.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu phản tố, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GGV ngày 31/5/2006 được ký kết giữa Ga G và ông Phạm Nam Q. Ông Phạm Nam Q phải có trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho Tổng Công ty Đ với số tiền 56.400.000 đồng. Buộc ông Phạm Nam Q, bà Mai Thị M, bà Trần Thị Kim V, Phạm Trân Vĩnh N, trẻ Phạm Trần Vĩnh K cùng những người thực tế cư trú trên đất (nếu có) phải hoàn trả lại căn nhà và toàn bộ diện tích đất là 95,9m^2 tọa lạc tại địa chỉ số A L, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Phạm Nam Q trình bày: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã vi phạm về tố tụng và không xem xét đầy đủ nội dung vụ án.

- Về tố tụng: Ông Phạm Nam Q cho rằng ông Q không được đảm bảo quyền lợi trong quá trình tố tụng, nội dung khởi kiện tại phiên xét xử sơ thẩm hoàn toàn mới với bị đơn, bị đơn không được tiếp cận công khai chứng cứ, không được tham gia hòa giải, không biết được nội dung khởi kiện nên không thực hiện được quyền phản tố.

+ Về nội dung: Căn cứ Sổ tạm trú số 1384/09 do Công an P, quận G cấp ngày 13/4/2009 thể hiện ông Q đã về nhà đất trên sinh sống trước khi ký hợp đồng thuê, đề nghị xem xét thấu đáo bản chất Hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GCV để có cơ sở không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không chứng minh được căn nhà ông Q và gia đình đang sử dụng là tài sản của Tổng Công ty Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim V, bà Mai Thị M trình bày: Bà V, bà M thống nhất với ý kiến của ông Q.

Các đương sự xác định đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ cho Hội đồng xét xử, không còn cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bị đơn ông Phạm Nam Q, đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh để ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc cho bị đơn thời hạn thi hành là 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vào ngày 09/5/2024, ngày 24/5/2024 bị đơn ông Phạm Nam Q nộp đơn kháng cáo. Bị đơn đã nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ và được chấp nhận.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp dân sự về hợp đồng thuê nhà; Quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và các quyền khác đối với tài sản. Đối tượng tranh chấp được xác định là bất động sản đang tọa lạc tại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm. Do có kháng cáo của bị đơn ông Phạm Nam Q nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[2.1] Bị đơn ông Phạm Nam Q cho rằng không được đảm bảo quyền lợi trong quá trình tố tụng, nội dung khởi kiện tại phiên xét xử sơ thẩm hoàn toàn mới với bị đơn, không được tiếp cận công khai chứng cứ, không được tham gia hòa giải, không biết được nội dung khởi kiện nên không thực hiện được quyền phản tố.

Xét, bị đơn đã có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tổng Công ty Đ phải bồi thường cho bị đơn số tiền 138.000.000.000 đồng là chi phí xây dựng, sửa chữa

nhà và chi phí di dời chỗ ở và đã đóng tạm ứng án phí nên việc bị đơn cho rằng mình không biết nên không nộp đơn phản tố là không có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 41/2017/TB-TLVA ngày 24/01/2018 và đã tống đạt hợp lệ cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo biên bản tống đạt ngày 06/02/2018 (bút lục số 223) và Thông báo thụ lý vụ án số 41A/2018/TB-TLVA ngày 15/05/2018 và đã tống đạt hợp lệ cho bị đơn theo biên bản tống đạt ngày 04/6/2018 (bút lục số 230-233) Trong các thông báo thụ lý đều đã thể hiện các yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn đã được tống đạt hợp lệ Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 17/11/2022 theo biên bản tống đạt ngày 10/11/2022 (bút lục số 307) nhưng bị đơn vắng mặt.

Bị đơn đã được tiếp cận, công khai chứng cứ thể hiện tại biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 29/11/2023 (bút lục số 368) và đã trình bày ý kiến không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn tại biên bản về việc không tiến hành hòa giải ngày 29/11/2023. Các biên bản trên cho thấy bị đơn ông Phạm Nam Q đều có mặt tham dự phiên họp và có ký tên xác nhận

Như vậy, việc bị đơn ông Phạm Nam Q cho rằng các chứng cứ, nội dung khởi kiện tại phiên xét xử sơ thẩm ngày 09/05/2024 hoàn toàn mới, bị đơn không được tiếp cận công khai chứng cứ, không được tham gia hòa giải, không biết được cụ thể nội dung khởi kiện nên không thực hiện được quyền phản tố là không có cơ sở. Từ các căn cứ trên, cho thấy cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng theo qui định pháp luật.

[2.2] Về các yêu cầu của đương sự:

Bị đơn đề nghị xem xét chứng cứ là Sổ tạm trú số 1384/09 do Công an P, quận G cấp ngày 13/4/2009, xem xét thẩu đáo bản chất Hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GCV để có cơ sở không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không chứng minh được căn nhà ông Q và gia đình đang sử dụng là tài sản của Tổng Công ty Đ.

[2.2.1] Nguồn gốc nhà đất tranh chấp:

- Hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GGV ngày 31/05/2006 ghi diện tích căn nhà 15m^2 nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ, theo hiện trạng thực tế sử dụng đất và theo cập nhật Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/09/2019 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố H – Trung tâm đo đạc Bản đồ thể hiện diện tích sử dụng đất và tài sản trên đất có diện tích là 95,5m^2.

- Ông Q cho rằng căn cứ sổ tạm trú số 1384/09 do Công an P, quận G cấp ngày 13/4/2009 thể hiện ông Q đã về nhà đất trên sinh sống trước khi ký hợp đồng

thuê. Tuy nhiên, theo quy định pháp luật thì sổ tạm trú chỉ là giấy tờ xác định địa chỉ, nơi chốn tạm trú của công dân không phải là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hay quyền sử dụng đất ở, không phải là chứng cứ chứng minh nhà đất trên thuộc sở hữu của ông Q. Mặc khác, Sổ tạm trú số A do Công an P, quận G cấp ngày 13/4/2009 trong khi đó hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GGV giữa ông Q với Ga G vào ngày 31/05/2006.

Bị đơn có lời trình bày nhà đất trên ban đầu có diện tích 15m^2, sau đó gia đình ông Quảng cơ nới mở rộng thêm phần diện tích như hiện nay. Nguyên đơn không chứng minh được căn nhà ông Q và gia đình đang sử dụng là tài sản của Tổng Công ty Đ. Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 5632/UBND-TNMT ngày 29/12/2020 của Ủy ban nhân dân quận G xác định nhà đất tranh chấp có diện tích 95,9m^2 tọa lạc tại địa chỉ số A L, phường C, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hiện trạng thực tế sử dụng đất và theo cập nhật Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/09/2019 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố H – Trung tâm đo đạc Bản đồ) có nguồn gốc do Tổng Công ty Đ quản lý, sử dụng nên việc ông Q cho rằng nguyên đơn không chứng minh được căn nhà ông Q và gia đình đang sử dụng là tài sản của Tổng Công ty Đ là không có cơ sở.

[2.2.2] Xét, Hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GCV ngày 31/5/2006 giữa Ga G và ông Phạm Nam Q.

Hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GGV giữa ông Q với Ga G vào ngày 31/05/2006 thể hiện thời hạn thuê từ ngày 01/08/2006 đến hết ngày 30/07/2007.

Theo Thông báo lần thứ ba số 368/TB-VTSG ngày 26/8/2009 của Xí nghiệp V1 gửi ông Phạm Nam Q thì ông Q đã không thanh toán tiền thuê nhà và không ký kết hợp đồng thuê nhà mới dù đã hết hạn.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 113642 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp thì Tổng Công ty Đ là công ty Nhà nước. Ga G là chi nhánh, đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty Đ.

Theo kết luận kiểm tra việc quản lý, sử dụng nhà, đất tại Ga G số 680/KL - KSG ngày 25/06/2009 của Tổng Công ty Đ thể hiện "Ga G không phải là đại diện theo ủy quyền của pháp nhân để ký hợp đồng cho thuê mặt bằng. Việc Ga G cho thuê mặt bằng để ở là sử dụng sai công năng của các công trình trong ga, ảnh hưởng cảnh quan, môi trường...vi phạm nguyên tắc quản lý sử dụng đất theo qui định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ -GGV là hợp đồng giả cách để che dấu số tiền thuê nhà trả cho Ga G hàng tháng. Lời trình bày của bị đơn không được đại diện nguyên đơn chấp nhận, bị đơn không có chứng cứ chứng minh. Căn cứ theo hợp đồng thể hiện về đối tượng thuê, giá cả,

hiện trạng tài sản trên và thực tế ông Q đã thực hiện, đã trả tiền thuê nhà 11 tháng theo hợp đồng thuê nên không có cơ sở chấp nhận hợp đồng thuê này là hợp đồng giả cách.

Hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ -GGV ngày 31/05/2006 về hình thức và chủ thể ký kết hợp đồng chưa phù hợp quy định pháp luật nhưng thực tế về nội dung các bên đã thực hiện. Ông Q đã nhận nhà, đã sử dụng nhà cho đến hiện nay và chỉ thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn là 11 tháng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/08/2016 đến ngày 31/05/2018 với giá 400.000 đồng (cụ thể 141 tháng x 400.000 đồng = 56.400.000 đồng) là có lợi cho bị đơn và phù hợp theo Điều 495 Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ các nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 08/HĐ-GGV ngày 31/5/2006 được ký kết giữa Ga G và ông Phạm Nam Q. Ông Phạm Nam Q phải có trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho Tổng Công ty Đ với số tiền 56.400.000 (năm mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn) đồng; Buộc ông Phạm Nam Q, bà Mai Thị M, bà Trần Thị Kim V, Phạm Trần Vĩnh N, trẻ Phạm Trần Vĩnh K cùng những người thực tế cư trú trên đất (nếu có) hoàn trả lại căn nhà và toàn bộ diện tích đất là 95,9 m^2 tọa lạc tại địa chỉ số A L, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hiện trạng thực tế sử dụng đất và theo cập nhật Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/09/2019 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố H – Trung tâm đo đạc Bản đồ) cho Tổng Công ty Đ là phù hợp với quy định pháp luật.

Về thời hạn thi hành: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn thi hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Xét, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bị đơn và phù hợp với qui định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tổng Công ty Đ thanh toán chi phí xây dựng, sửa chữa nhà, di dời chỗ ở số tiền là 138.000.000 đồng

Nguyên đơn xác nhận ông Q là người thực hiện sửa chữa, cải tạo công trình. Căn cứ vào kết quả định giá tài sản ngày 30/10/2020 xác định nhà địa chỉ số A L, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị là 107.570.000 đồng. Ông Q không có chứng cứ nào khác để chứng minh toàn bộ chi phí sửa chữa, cải tạo, di dời là 138.000.000 đồng. Việc ông Q tiếp tục sử dụng nhà đất thuê trong một khoảng thời gian dài sau khi kết thúc hợp đồng thuê và cũng không thanh toán tiền thuê nhà cho bên cho thuê đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bên cho thuê, do đó không có cơ sở để chấp nhận đối với yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời cho ông Q.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Nam Q về việc buộc Tổng Công ty Đ hoàn trả lại cho ông Q số tiền là 107.570.000 đồng là đúng quy định pháp luật và nguyên đơn không kháng cáo.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định pháp luật nhưng tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã tạo điều kiện cho thời hạn để bị đơn thi hành nên cần sửa bản án sơ thẩm.

[2.4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bị đơn ông Phạm Nam Q, đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh để ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc cho bị đơn thời hạn thi hành là 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản: Tổng Công ty Đ tự nguyện chịu và đã thi hành xong**.**

- Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo qui định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 204/2024/DS-ST ngày 09/05/2024 của Tòa án nhân dân Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Công ty Đ.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số: 08/HĐ-GGV ngày 31/5/2006 được ký kết giữa Ga G và ông Phạm Nam Q. Ông Phạm Nam Q phải có trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho Tổng Công ty Đ với số tiền 56.400.000 (Năm mươi sáu triệu, bốn trăm ngàn) đồng.

- Buộc ông Phạm Nam Q, bà Mai Thị M, bà Trần Thị Kim V, Phạm Trần Vĩnh N, trẻ Phạm Trần Vĩnh K cùng những người thực tế cư trú trên đất (nếu có) hoàn trả lại căn nhà và toàn bộ diện tích đất là 95,9 m^2 tọa lạc tại địa chỉ số A L, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hiện trạng thực tế sử dụng đất và theo cập nhật Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/09/2019 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố H – Trung tâm đo đạc Bản đồ) cho Tổng Công ty Đ

- Thời hạn thi hành: 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Nam Q. Buộc Tổng Công ty Đ hoàn trả lại cho ông Phạm Nam Q chi phí xây dựng, sửa chữa nhà, di dời chỗ ở với số tiền là 107.570.000 (một trăm lẻ bảy triệu, năm trăm bảy mươi ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Nam Q phải trả tiền thuê nhà 56.400.000 đồng nên chịu án phí là 2.820.000 đồng. Ông Q phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 1.521.500 đồng. Tổng cộng ông Q phải chịu án phí là 4.341.500 đồng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.450.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2010/08127 ngày 23/06/2011 của Chi cục Thi hành án quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm Nam Q phải nộp thêm 891.5000 đồng.

Tổng Công ty Đ phải chịu án phí là 5.378.500 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số 002467 ngày 21/10/2010; số tiền tạm ứng án phí 3.910.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0029182 ngày 11/05/2018; số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012635 ngày 24/10/2010 của Chi cục Thi hành án quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty Đ phải nộp thêm 968.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Nam Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Phạm Nam Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013774 ngày 24/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014, 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. 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;
-Chi Cục THADS quận Gò Vấp;
-Các đương sự;
-Lưu (25).

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

Nguyễn Thị Kim Cương