

Bản án số: 980/2019/DS-PT
Ngày: 04/11/2019
V/v tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ

**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: Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Lê Thị Ngọc Hương**

2. Bà **Trần Thị Thủy**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **An Phương Trang**, 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 tòa: Ông **Phạm Hoàng Lâm**- Kiểm sát viên.

Vào ngày 04/11/2019, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 434/2019/TLPT-DS ngày 23/9/2019 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 341/2019/DS-ST ngày 07/8/2019 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 số 4687/2019/QĐ-PT ngày 08/10/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà **Bùi Thị H**, sinh năm 1939;

2. Ông **Võ Văn T**, sinh năm 1969;

3. Ông **Võ Văn L**, sinh năm 1971;

4. Bà **Võ Thị Lan T1**, sinh năm 1972.

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

5. Bà **Võ Thị Trọng H1**, sinh năm 1967

Địa chỉ: A1, xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Xuân D**, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: số A2, phường B2, Quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ: A3, Phường B3, quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Bà Đỗ Thị Minh H2, sinh năm 1952 (có mặt)
Địa chỉ: A3, Phường B4, quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đại diện là ông Trần Xuân D trình bày:

Vào khoảng năm 1976, ông Võ Văn T2 là chồng bà H và là cha bà T1, bà H1, ông T, ông L có cho ông Nguyễn Văn T3 là cha ruột ông Nguyễn Văn C ở nhờ căn nhà số 306/13 đường Nguyễn Thái Sơn, phường 5, quận Gò Vấp. Trong quá trình ở nhờ ông T3 có viết giấy cam kết với ông T2 xin ở nhờ cho đến khi ông T3 chết thì sẽ trả lại phần đất ở nhờ cho ông T2. Sau khi ông T3 chết thì ông Nguyễn Văn C tiếp tục sử dụng căn nhà này, gia đình nguyên đơn đã yêu cầu ông C phải trả nhà nhưng ông C không trả. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông C phải trả lại nhà đất diện tích 22,7m² mà gia đình nguyên đơn cho ở nhờ. Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ di dời với số tiền 50.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C xác nhận:

Trước giải phóng phần đất 22,7m² là của gia đình ông T2 và bà H, tuy nhiên sau giải phóng thì ông T2 và bà H đã cho hẳn ông T3 phần đất này (cho miệng không có giấy tờ). Như vậy, phần đất của căn nhà số 306/13 đường Nguyễn Thái Sơn, phường 5, quận Gò Vấp đã thuộc quyền sở hữu của ông T3. Ông T3 chết thì thuộc quyền sở hữu của ông. Ông C còn xác nhận vì nghe lời ông T3, nên ông đã cùng ông T3 ký tên vào “Bản cam kết” ngày 27/8/1999; đồng thời ông cũng xác nhận ông có biết nội dung bản cam kết này.

Về giá trị xây dựng căn nhà là do ông T3 tự bỏ tiền ra. Từ khi ông T3 chết, ông C đã sửa chữa lại thành như hiện trạng bây giờ. Tuy nhiên ông không đồng ý để Hội đồng định giá tiến hành định giá phần giá trị xây dựng của căn nhà vì nhà và đất đều là của ông, ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì. Trường hợp Tòa xét xử buộc ông phải trả nhà, ông vẫn không yêu cầu bồi thường về tài sản trên đất, ông cũng không nhận số tiền hỗ trợ của nguyên đơn.

Trước đây vì nghĩ tình làng nghĩa xóm, nên trong các lần hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường 5, quận Gò Vấp (bút lục 97-104), ông có đồng ý trả đất cho nguyên đơn tương đương số tiền 100.000.000 đồng, chứ thực tế gia đình ông không ở nhờ đất của nguyên đơn, vì vậy mà ông không thực hiện nội dung thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân phường trước đây. Ông C còn chứng minh

quyền sử dụng đất hợp pháp của mình bằng việc nộp thuế nhà đất và căn cứ vào Văn bản số 764/UBND ngày 31/10/2018 của UBND Phường 5, quận Gò Vấp và Văn bản số 10386/VPĐK-KTĐC ngày 02/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Đỗ Thị Minh H2 trình bày:

Bà H2 là vợ của bị đơn, bà thống nhất với ý kiến và lời trình bày của bị đơn, hoàn toàn không có yêu cầu độc lập.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn ông Nguyễn Văn C phải giao trả nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 306/13 đường Nguyễn Thái Sơn, Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đỗ Thị Minh H2 phải dọn đi nơi khác để giao trả nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 306/13 đường Nguyễn Thái Sơn, Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 06 tháng, từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận việc nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu nguyên đơn chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng nguyên đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 14/8/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn C kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận bản án dân sự sơ thẩm số 341/2019/DS-ST ngày 07/8/2019 của Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp đã tuyên xử đúng trình tự thủ tục tố tụng và đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn C.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông được thực hiện trong hạn luật định, hợp lệ, nên được chấp nhận.

Về nội dung: với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Căn cứ các tài liệu, gồm: Giấy chứng tử số 115 quyền số 01 ngày 15/12/2012 của UBND Phường 5, quận Gò Vấp; Trích lục hôn thú số 254 năm 1964; Giấy khai sinh số 01639, Quyền số 05/1969 của ông Võ Văn T; Trích lục khai sinh số 2892/TLKS-BS ngày 12/10/2016 của ông Võ Văn L; Giấy khai sinh số 382 Quyền số 02/2006 của bà Võ Thị Lan T1; Giấy khai số 01958 Quyền số 5/2017 của bà Võ Thị Trọng H1, có cơ sở xác định bà Bùi Thị H và các ông, bà: Võ Văn T, Võ Văn L, Võ Thị Lan T1, Võ Thị Trọng H1 là vợ và các con của ông Võ Văn T2, đồng thời chiếu theo quy định tại khoản 1 Điều 234; Điều 651 Bộ luật Dân sự, thì bà H và các con được quyền khởi kiện đối với bị đơn.

Xét “Bản cam kết” ngày 27/8/1999 (bút lục 118), ông T3 và ông C đã cùng ký nội dung như sau: “Tôi đang sử dụng phần đất của ông Võ Văn T2. Nay tôi làm bản cam kết này để thỏa thuận xin ông T2 cho tôi ở phần đất trên (tại căn nhà số 306/13 Nguyễn Thái Sơn) đến khi tôi già (chết) thì sẽ trả lại cho ông T2 phần đất trên”. Chữ ký của ông T3 trong “Bản cam kết” sau đó đã được UBND Phường 5, quận Gò Vấp xác nhận.

Tại Tờ khai nhà đất năm 1999 (bút lục 68), ông T3 khai chủ sử dụng là ông Võ Văn T2, bà Bùi Thị H; lý do chủ sử dụng nhà, đất không đứng ra đăng ký là do xây dựng tạm năm 1986, cho lại ở nhờ. Ông T3 cũng xác nhận nguồn gốc đất do ông Võ Văn T2 làm chủ, thuộc bằng khoán 1522.

Ngoài ra, tại “Biên bản họp giải quyết tranh chấp” ngày 03/3/2011 của Ủy ban nhân dân Phường 5, quận Gò Vấp (bút lục 98), chính ông C đã xác nhận “ông T2 và bà H đã cho ông T3 thuê căn nhà lá diện tích khoảng 20m² tại số 306/15 ấp Công Hòa 1, xã Hạnh Thông, nay mang số 306/13 Nguyễn Thái Sơn, Phường 5, quận Gò Vấp”. Năm 1975, gia đình ông T3 đi kinh tế mới, trả nhà đất lại cho ông T2. Đến năm 1985, ông T3 quay về tiếp tục xin ở nhờ và có sửa lại căn nhà. Như vậy đã có đầy đủ căn cứ xác định ông T3 có ở nhờ tại nhà đất 306/13 Nguyễn Thái Sơn, Phường 5, quận Gò Vấp của gia đình bà H.

[2]. Về việc ông C khai gia đình ông từ đời ông T3 đến đời ông, đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế theo quy định, nên nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của ông. Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế. Như vậy việc nộp thuế sử dụng đất không phải là căn cứ xác định quyền sử dụng đất đối với phần đất đó.

Việc bị đơn dựa vào Công văn số 10386/VPĐK-KTĐC ngày 02/7/2018 để cho rằng ông T3 là chủ sở hữu căn nhà 306/13 đường Nguyễn Thái Sơn, Phường 5, quận Gò Vấp cũng hoàn toàn chưa chính xác, bởi lẽ Công văn này chỉ có giá trị pháp lý ghi nhận thông tin về ranh giới và hiện trạng sử dụng thửa đất tại thời điểm đo vẽ.

[3]. Căn cứ Công văn 16552/VPĐK-KTĐC ngày 07/11/2018 xác nhận nhà đất tranh chấp thuộc Bằng khoán số 1522, Quyển 8, tờ số 122 lập ngày 05/12/1940. Theo Bằng khoán này, ghi nhận ông Võ Văn P (là ông nội của ông Võ Văn T2) là chủ sử dụng. Đồng thời, tại Công văn số 10079/VPĐK-KTĐC ngày 26/6/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh xác định nhà 306/13 đường Nguyễn Thái Sơn, Phường 5, quận Gò Vấp thuộc thửa 11, 12 tờ bản đồ số 106- Phường 5, quận Gò Vấp có diện tích là 22,7 m² nằm một phần trong Bằng khoán 1522 quyển số 08, tờ số 122 cấp năm 1940 cho ông Võ Văn P (Theo các tài liệu có trong hồ sơ, đã chứng minh ông P là ông nội của ông Võ Văn T2).

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cùng cấp, nhận thấy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà đất diện tích 22,7m² tại số 306/13 đường Nguyễn Thái Sơn, Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật, nên không thể chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, tại thời điểm xét xử, trên căn nhà tranh chấp chỉ có ông C và bà H2 cư trú. Tuy nhiên nếu sau này có phát sinh thêm người nào khác thực tế sinh sống tại đây, thì những người này cũng phải có trách nhiệm trả nhà cho nguyên đơn.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng. Tuy nhiên xét do bị đơn đã hơn 60 tuổi, căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi và điểm d Khoản 12 và Khoản 3 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, thì bị đơn được miễn nộp. Bản án sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn nộp số tiền này là có sai sót, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên người kháng cáo- ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 234; Khoản 1 Điều 651; các Điều 494, 495, 496, 497, 498, 499 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 341/DS-ST ngày 07/8/2019 (kèm Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 102/2019/QĐ-SCBSBA ngày 21/8/2019) của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị H, ông Võ Văn T, ông Võ Văn L, bà Võ Thị Lan T1, bà Võ Thị Trọng H1.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị Minh H2 và những người thực tế cư trú tại căn nhà số 306/13 đường Nguyễn Thái Sơn, Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 22,7 m² (theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp đo vẽ ngày 26/11/2015- đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 04/12/2015), trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, phải dọn đi nơi khác, giao trả nhà đất nêu trên cho nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, và khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án, thì phải chịu thêm tiền lãi, theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn C được miễn nộp.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho nguyên đơn bà Bùi Thị H, ông Võ Văn T, ông Võ Văn L, bà Võ Thị Lan T1, bà Võ Thị Trọng H1 theo biên lai thu số 0028478 ngày 23/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. 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 Q.Gò Vấp;
- Chi cục THADS Q.Gò Vấp;
- Các đương sự;

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

- Lưu HS.

Mai Thị Mỹ Tiên