

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 633/2020/DS-PT
Ngày 25 - 11 - 2020
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA 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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;
Ông Phạm Công Mười.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 329/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 798/2019/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3780/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh H (chết năm 2005)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình H1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: đường Tr, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Xuân V, sinh năm 1959.

Địa chỉ: đường Tr1, phường P, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Trần Mộc D (chết năm 2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1/. Ông Trần Hữu Ph, sinh năm 1955.

2/. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: đường V, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tiến S, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 1K, khu phố 2, phường L, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hoàng Minh Th – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Ông Dương Văn H2 (cư trú tại Cộng hòa Pháp, không rõ địa chỉ)

2/. Ông Dương Văn Đ (cư trú tại Cộng hòa Pháp, không rõ địa chỉ)

3/. Bà Trần Thị B, sinh năm 1952.

4/. Bà Nguyễn Thị Bích Ph1, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: đường Tr, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B, bà Ph1: Ông Hà Xuân V, sinh năm 1959.

Địa chỉ: đường Tr1, phường P, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Ông Trần Tâm B, sinh năm 1979. (vắng mặt)

6/. Bà Trần Thị H, sinh năm 1983. (vắng mặt)

7/. Cháu Trần Hữu Quốc V, sinh năm 2008.

8/. Cháu Trần Bảo Gia H, sinh năm 2012.

Người đại diện theo pháp luật của Trần Hữu Quốc V, Trần Bảo Gia H: Ông Trần Tâm B.

9/. Ông Trần Phương Ng, sinh năm 1980. (vắng mặt)

10/. Cháu Trần Phạm Ngọc Tr, sinh năm 2016.

Người đại diện theo pháp luật của Trần Phạm Ngọc Tr: Ông Trần Phương Ng.

11/. Bà Trần Phương T, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường V, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Tiến S - đại diện bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn

Đình H1 do ông Hà Xuân V người đại diện trình bày:

Căn nhà đường V, Phường 2, quận B do ông Dương Văn K và bà Thái Thị S là chủ sở hữu, nhận chuyển nhượng năm 1947.

Ông K, bà S có 3 người con là bà Dương Thị C, ông Dương Văn H2 và ông Dương Văn Đ. Ông H2 chết năm 1960 tại Pháp do tai nạn máy bay, có vợ chưa có con; ông Đ vượt biên mất tích năm 1975.

Ngày 03/02/1981, tại nước Cộng hòa Pháp, ông K, bà S lập tờ ủy quyền và di chúc cho bà Dương Thị C được toàn quyền quyết định cho thuê hoặc bán đứt căn nhà này. Ngày 13/07/1992, bà C lập Tờ ủy quyền thừa kế gia sản cho ông Nguyễn Anh H. Ngày 03/3/2005, ông H lập Tờ di chúc để thừa kế tài sản căn nhà đường V, Phường 2, quận B cho con là ông Nguyễn Đình H1, di chúc được chứng thực số 005/2005 ngày 03/3/2005 của Chủ tịch UBND phường T, Quận 1.

Năm 1947, ông K, bà S mua căn nhà này của ông Kh (không biết họ). Trước đó, ông Kh đã cho bà Trần Mộc D thuê ở. Sau khi mua nhà thì ông K, bà S vẫn tiếp tục cho bà D thuê.

Ngày 16/9/2000, bà D ký hợp đồng thuê nhà với ông Phạm Văn H3 là người được ông H ủy quyền làm đại diện. Tuy nhiên, bà D không trả tiền thuê nhà, khi ông H làm hồ sơ để hợp thức hóa chủ quyền nhà thì bà D lại có đơn ngăn cản và tranh chấp. Do đó, ngày 01/6/2001 và ngày 15/11/2001, ông H có thông báo đòi nhà. Ngày 24/12/2001, ông H khởi kiện yêu cầu bà D và tất cả những người hiện đang cư trú tại căn nhà đường V, Phường 2, quận B phải trả lại nhà cho ông.

Ông H và bà D đều đã chết, ông Nguyễn Đình H1 là con của ông H tiếp tục yêu cầu các con của bà D là ông Trần Hữu Ph, bà Trần Thị Thu H và gia đình phải trả nhà trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Ông H1 đồng ý trả cho bị đơn tiền xây dựng, sửa chữa nhà là 300 triệu đồng, hỗ trợ di dời 300 triệu đồng, ngoài ra không đồng ý trả thêm bất cứ khoản tiền nào khác.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Trần Hữu Ph và bà Trần Thị Thu H do ông Huỳnh Tiến S đại diện trình bày:

Năm 1947, bà D thuê căn nhà đường V của ông Dương Văn K, khi vào ở bà D có đưa cho ông K số tiền 95.000 đồng gọi là tiền vào cửa. Sau đó, ông K bán nhà cho bà D giá 100.000 đồng, ông K có viết giấy tay bán nhà cho bà D nhưng do chiến tranh giấy tờ mua bán nhà đã bị thất lạc.

Hợp đồng thuê nhà ngày 16/9/2000 được lập giữa bà D và ông Phạm Văn H3 nhưng ông H3 chỉ là người được ông H ủy quyền tham gia tố tụng mà lại thay mặt ông H ký hợp đồng cho bà D thuê là không đúng, hợp đồng thuê quá 06 tháng nhưng không đăng ký là trái quy định pháp luật nên bị vô hiệu. Hơn nữa, phía bị đơn và gia đình đã sinh sống ổn định liên tục trong căn nhà này từ

năm 1947, sau giải phóng năm 1975 đến năm 2000 bên phía nguyên đơn cũng không đến thu tiền thuê nhà. Quá trình sử dụng, gia đình bà D đã sửa chữa nhà 2 lần.

Bà D chết ngày 15/4/2017. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà D là ông Trần Hữu Ph và bà Trần Thị Thu H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp phải trả nhà, ông Ph và bà H yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán chi phí xây dựng, sửa chữa nhà là 300 triệu đồng; hỗ trợ di dời để trả nhà, công sức quản lý, giữ gìn bảo quản nhà là 3 tỷ đồng, tổng cộng là 3,3 tỷ đồng. Thời gian trả nhà là 06 tháng sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B, bà Nguyễn Thị Bích Ph1 do ông Hà Xuân V là người đại diện trình bày:

Bà Trần Thị B, bà Nguyễn Thị Bích Ph1 và ông Nguyễn Đình H1 là vợ con của ông Nguyễn Anh H. Ông H đã lập di chúc cho ông H1 được hưởng thừa kế căn nhà đường V nên bà B và bà Ph1 không có ý kiến gì. Hai bà đồng ý với yêu cầu của ông H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tâm B trình bày:

Ông và hai con là cháu Trần Hữu Quốc V (sinh năm 2008) và cháu Trần Bảo Gia H (sinh năm 2012) đang cư trú tại nhà đường V. Ông đồng ý với ý kiến của ba ông là ông Trần Hữu Ph, xin vắng mặt trong quá trình Tòa án xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông B, đang cư trú tại nhà đường V. Bà không có ý kiến gì đối với vụ án, xin vắng mặt trong quá trình Tòa án xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phương Ng trình bày:

Ông và con là cháu Trần Phạm Ngọc Tr (sinh năm 2016) đang cư trú tại nhà đường V. Ông đồng ý với ý kiến của cha ông là ông Trần Hữu Ph, xin vắng mặt trong quá trình Tòa án xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Phương T trình bày:

Bà đang cư trú tại nhà đường V. Bà đồng ý với ý kiến của cha bà là ông Trần Hữu Ph, xin vắng mặt trong quá trình Tòa án xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 798/2019/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 426, điểm a khoản 1 Điều 498 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Trần Hữu Ph, bà Trần Thị Thu H, bà Trần Phương T, ông Trần Tâm B, bà Trần Thị H, cháu Trần Hữu Quốc V, cháu Trần Bảo Gia H do ông Trần Tâm B đại diện, ông Trần Phương Ng, cháu Trần Phạm Ngọc Tr do ông Trần Phương Ng đại diện có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Đình H1 (đại diện cho những người thừa kế của ông Dương Văn K và bà Thái Thị S) căn nhà đường V, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Đình H1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Hữu Ph, bà Trần Thị Thu H tiền sửa chữa, cải tạo nhà là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và công sức quản lý, giữ gìn bảo quản nhà là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, tổng cộng là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đình H1 hỗ trợ cho ông Trần Hữu Ph, bà Trần Thị Thu H chi phí di dời là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Hữu Ph, bà Trần Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Đình H1 chưa trả số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nêu trên thì ông H1 còn phải trả cho ông Ph, bà H tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/7/2019, đại diện bị đơn ông Huỳnh Tiến S có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/7/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 36/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn ông Huỳnh Tiến S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Sau khi bà D có ký hợp đồng thuê này bà D cũng có đơn yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng. Bà D đã mua căn nhà này, hiện căn cứ chứng minh không có nhưng gia đình bà D sống và cư trú trong nhà từ đó đến nay. Cấp sơ thẩm không triệu tập ông Dương Văn H2, nguyên đơn cho rằng ông H2 chết 1960 nhưng giấy khai tử của ông K do ông H2 khai, ông H2 có địa chỉ rõ ràng. Luật sư thấy cần phải triệu tập những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông K, bà S vào tham gia tố tụng mới đảm bảo giải quyết đúng. Khi ông K chết thì một phần ủy quyền đối với căn nhà đương nhiên chấm dứt, việc ủy quyền của bà C cho ông H định đoạt là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Việc ông H2 khai tử cho ông K là không đúng, vì tờ khai tử ghi là bà Quả phụ của ông K, có nghĩa vợ đi khai tử cho chồng. Bị đơn thừa nhận việc thuê nhà của gia đình

nguyên đơn. Vụ án này nguyên đơn khởi kiện đòi nhà cho thuê chứ không khởi kiện yêu cầu chia tài sản thừa kế do ông K, bà S để lại nên không cần thiết phải đưa đầy đủ những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K, bà S tham gia tố tụng như bị đơn trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát rút lại kháng nghị. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị số 36/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/7/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của ông Huỳnh Tiến S - đại diện bị đơn làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát rút lại toàn bộ Quyết định kháng nghị số 36/QĐKNPT-VKS-DS. Căn cứ Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Anh H có ông Nguyễn Đình H1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng khởi kiện yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Mộc D trả lại nhà cho thuê tại đường V, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Mộc D không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn với lý do căn nhà trên bà D đã mua của ông Dương Văn K và sử dụng ổn định, lâu dài đến nay. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất xác định căn nhà đường V có nguồn gốc của ông Dương Văn K, bà Thái Thị S mua của ông Kh. Trước đó, ông Kh cho bà Trần Mộc D thuê nhà ở; sau khi ông K, bà S mua nhà thì vẫn để cho bà D tiếp tục thuê nhà. Phía bị đơn thừa nhận việc thuê nhà của ông K nhưng cho rằng

sau đó ông K đã bán lại cho bà D nhưng tài liệu đã thất lạc.

Ông K, bà S có 03 người con là bà Dương Thị C, ông Dương Văn H2, ông Dương Văn Đ. Ngày 03/01/1981, ông K, bà S lập tờ ủy quyền và di chúc cho bà C được toàn quyền quyết định cho thuê hoặc bán đứt căn nhà. Ngày 13/7/1992, bà C lập Tờ ủy quyền thừa kế gia sản cho ông Nguyễn Anh H. Ngày 03/3/2005, ông H lập Tờ di chúc để thừa kế nhà 08 Võ Trường Toàn cho ông Nguyễn Đình H1.

Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà cho thuê, không tranh chấp về việc chia di sản thừa kế tài sản do ông Dương Văn K, bà Thái Thị S để lại. Bà Trần Mộc D thuê nhà của ông K, bà S; hiện nay những người này đã mất. Ông Nguyễn Anh H là người được hưởng thừa kế nhà đất theo di chúc ông K, bà S, bà C đã lập hoặc theo pháp luật (trường hợp các di chúc được xác định không hợp lệ). Do đó, ông H có quyền khởi kiện bà Trần Mộc D tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà. Bị đơn kháng cáo cho rằng ông H không có tư cách khởi kiện là không có cơ sở.

Đối với kháng cáo cho rằng việc ủy thác tư pháp cho ông Dương Văn H2 theo địa chỉ ông H2 khai trong giấy chứng tử của ông Dương Văn K và không xác minh làm rõ ông Dương Văn Đ còn sống hay đã chết là có vi phạm tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình xét xử sơ thẩm, nguyên đơn xác định ông Dương Văn H2 chết năm 1960 do tai nạn máy bay, ông Dương Văn Đ vượt biên mất tích năm 1975, hiện nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ và tài liệu, chứng cứ liên quan đến ông H2, ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần ban hành quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng nguyên đơn không cung cấp được nên không có cơ sở để thực hiện việc ủy thác tư pháp. Mặt khác, như đã phân tích ở trên, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà, các đương sự trong vụ án không yêu cầu chia di sản do ông K, bà S để lại. Trường hợp những người thừa kế của ông K, bà S có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để chia thừa kế. Việc không ủy thác tư pháp đối với ông Dương Văn H2, Dương Văn Đ hoặc không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H2, ông Đ vào tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án này.

[2.2] Về nội dung giải quyết vụ án:

Phía bị đơn thừa nhận sau khi ông K, bà S mua lại căn nhà trên thì bà D tiếp tục thuê nhà của ông K và trả cho ông K 95.000 đồng là tiền vào cửa; sau đó ông K bán nhà cho bà với giá 100.000 đồng, có viết giấy tay nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc mua bán. Trong khi đó, ngày 14/9/2000, bà Trần Mộc D lập tờ thỏa thuận với ông Phạm Văn H3 (người đại diện của ông Nguyễn Anh H) về việc tiếp tục cho bà D thuê nhà, tiền thuê nhà từ thời điểm thỏa thuận trở về trước chủ nhà cam kết không đòi lại. Ngày 16/9/2000, bà D và ông H3 lập tờ thỏa thuận cho bà D thuê nhà với giá 150.000 đồng/tháng. Đồng thời, tại biên bản hòa giải về việc hợp thức hóa căn nhà ngày

26/10/2000 tại UBND Phường 2, quận B, bà D xác định căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Anh H, bà D cam kết thực hiện theo hợp đồng thuê nhà và không cản trở việc hợp thức hóa căn nhà của ông H. Như vậy, bà Trần Mộc D đã thừa nhận việc sử dụng căn nhà là do bà thuê của ông Dương Văn K, sau đó là ông Nguyễn Anh H.

Quá trình thuê nhà, bà D không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên thuê, không trả tiền thuê nhà, tự ý đăng ký quyền sở hữu nhà nhưng không được cơ quan chức năng cho phép, cản trở việc ông Nguyễn Anh H hợp thức hóa chủ quyền căn nhà. Ngày 01/6/2001 và ngày 15/11/2001, ông H gửi thông báo yêu cầu trả lại nhà cho thuê nhưng gia đình bà D không thực hiện. Nay ông H (có ông Nguyễn Đình H1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) khởi kiện yêu cầu bà Trần Mộc D trả lại nhà cho thuê là có căn cứ.

Phía bị đơn kháng cáo cho rằng ông Phạm Văn H3 không có quyền ký văn bản thỏa thuận cho thuê nhà nên tờ thỏa thuận ngày 14/9/2000 và 16/9/2000 vô hiệu. Xét thấy, trong vụ án, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại nhà cho thuê, bị đơn không yêu cầu tuyên bố hợp đồng, thỏa thuận cho thuê vô hiệu nên ý kiến bị đơn đưa ra Hội đồng xét xử không xem xét. Việc bà D có ký vào biên bản thỏa thuận này là cơ sở để Tòa án xác định có việc bà D thuê nhà của phía nguyên đơn.

Quá trình xét xử bị đơn xác định số tiền bỏ ra để sửa chữa nhà là 300.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý thanh toán số tiền này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán là có cơ sở. Ngoài ra, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho gia đình bị đơn 300.000.000 đồng nên được ghi nhận. Đối với công sức giữ gìn, quản lý tài sản, phía bị đơn yêu cầu được thanh toán 4.000.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc bị đơn ở trên căn nhà là do được cho thuê, quá trình thuê nhà bị đơn không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn, nguyên đơn đã tranh chấp yêu cầu đòi lại nhà từ năm 2001 nhưng bị đơn không thực hiện, việc bị đơn yêu cầu được hưởng công sức giữ gìn, quản lý căn nhà là không có cơ sở. Tuy nhiên, xét hoàn cảnh bị đơn có khó khăn, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn công sức quản lý, giữ gìn tài sản 400.000.000 đồng là đã có lợi cho bị đơn. Nguyên đơn cũng đồng ý và không có kháng cáo nội dung này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của đại diện bị đơn không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Hữu Ph và bà Trần Thị Thu H (có ông Huỳnh Tiến S đại diện theo ủy quyền).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 36/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/7/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Tiến S - đại diện bị đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 798/2019/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 1 Điều 426, điểm a khoản 1 Điều 498 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Trần Hữu Ph, bà Trần Thị Thu H, bà Trần Phương T, ông Trần Tâm B, bà Trần Thị H, cháu Trần Hữu Quốc V, cháu Trần Bảo Gia H do ông Trần Tâm B đại diện, ông Trần Phương Ng, cháu Trần Phạm Ngọc Tr do ông Trần Phương Ng đại diện có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Đình H1 (đại diện cho những người thừa kế của ông Dương Văn K và bà Thái Thị S) căn nhà đường V, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Đình H1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Hữu Ph, bà Trần Thị Thu H tiền sửa chữa, cải tạo nhà là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và công sức quản lý, giữ gìn bảo quản nhà là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, tổng cộng là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đình H1 hỗ trợ cho ông Trần Hữu Ph, bà Trần Thị Thu H chi phí di dời là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Hữu Ph, bà Trần Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Đình H1 chưa trả số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nêu trên thì ông H1 còn phải trả cho ông Ph, bà H tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

3/. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Hữu Ph và bà Trần Thị Thu H (có ông Huỳnh Tiến S đại diện theo ủy quyền).

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

5/. Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (14);
- Lưu VP(3), HS(2). 24b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy