

Bản án số: 103/2024/DS-ST

Ngày: 29-02-2024

V/v: “*Tranh chấp đòi nhà cho thuê*”.

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Cường

2. Bà Lê Thị Nhanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Như Khương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 29 tháng 02 năm 2024 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2006/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2006 về việc “*Tranh chấp đòi nhà cho thuê*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 1375/2023/QĐ-ST ngày 31/01/2024 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh H (đã chết);

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

Địa chỉ: Số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Ông Hà Xuân V, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số A T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2015.

Bị đơn:

1. Bà Hoàng Thị Như Y, sinh năm 1939 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Hoàng Thị Lan P, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số A T, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Huỳnh Thị Kim C, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số B V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn Đ (Cư trú tại Pháp, không rõ địa chỉ);
2. Ông Dương Văn H2 (Cư trú tại Pháp, không rõ địa chỉ);
3. Bà Trần Thị B, sinh năm 1952;
4. Bà Nguyễn Thị Bích P1, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B, bà P1: Ông Hà Xuân V, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số A T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2017.

5. Cháu Phạm Tú T, sinh năm 2008;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Kim C, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số B V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Đình H1 có ông Hà Xuân V đại diện trình bày:

Căn nhà số B V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là nhà số B V) là của ông Dương Văn K và bà Thái Thị S nhận chuyển nhượng của ông Lương Ngọc K1 vào năm 1947.

Ông Dương Văn K và bà Thái Thị S có ba người con là bà Dương Thị C1, ông Dương Văn H2 và ông Dương Văn Đ. Ông H2 chết năm 1960 tại Pháp, có vợ, không có con. Ông Đ mất tích năm 1975.

Ông Dương Văn K chết năm 1981, bà Thái Thị S chết năm 2002. Trước khi chết, ngày 03/02/1981 ông Dương Văn K và bà Thái Thị S lập Tờ ủy quyền và di chúc để cho bà Dương Thị C1 được toàn quyền thuê hoặc bán đứt nhà số B V.

Ngày 13/7/1992, bà Dương Thị C1 lập Tờ ủy quyền thừa kế gia sản cho ông Nguyễn Anh H.

Ngày 03/3/2005, ông Nguyễn Anh H lập Di chúc để cho con là ông Nguyễn Đình H1 thừa kế nhà số B V, Di chúc được Ủy ban nhân dân phường T, Quận A chứng thực ngày 03/3/2005.

Thời điểm ông Dương Văn K và bà Thái Thị S mua nhà của ông Lương Ngọc K1 thì ông Hoàng Trọng T1 đang thuê nhà của ông K1. Sau khi mua nhà, ông Dương Văn K và bà Thái Thị S tiếp tục cho ông Hoàng Trọng T1 thuê nhà sử dụng. Đến năm 1967, ông Hoàng Trọng T1 chết; bà Hoàng Thị Như Y và bà Hoàng Thị Như H3 (con ông T1) tiếp tục sử dụng. Năm 2001, bà Hoàng Thị

Như H3 chết, bà Hoàng Thị Như Y và bà Huỳnh Thị Kim C (con gái bà H3) tiếp tục sử dụng.

Ngày 16/9/2000, bà Hoàng Thị Như Y ký hợp đồng thuê nhà với ông Phạm Văn H4 là đại diện theo ủy quyền của ông H. Tuy nhiên, bà Hoàng Thị Như Y không trả tiền thuê nhà, khi ông H làm hồ sơ để hợp thức hóa nhà thì bà Hoàng Thị Như Y lại có đơn ngăn chặn và tranh chấp.

Do đó, ngày 01/6/2001 và ngày 15/11/2001, ông H có gửi thông báo đòi nhà. Ngày 24/12/2001, ông H khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị Như Y và những người đang cư trú tại nhà số B V giao trả nhà cho ông H.

Ông Nguyễn Anh H và bà Hoàng Thị Như Y đã chết. Ông Nguyễn Đình H1 là con của ông H tiếp tục yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim C và cháu Phạm Tú T giao trả cho ông Nguyễn Đình H1 (đại diện cho những người thừa kế của ông Dương Văn K và bà Thái Thị S) nhà số B V trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu sau này có yêu cầu chia thừa kế, các thừa kế của ông Dương Văn K và bà Thái Thị S sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Trường hợp bà Huỳnh Thị Kim C tự nguyện giao nhà ông H1 sẽ hỗ trợ chi phí thuê nhà với số tiền là 100.000.000 đồng và 300.000.000 đồng tiền công sức quản lý, bảo quản nhà. Tổng cộng 400.000.000 đồng.

Tại Biên bản hòa giải không thành ngày 19/3/2002, Biên bản phiên tòa ngày 17/9/2002 và Bản tự khai ngày 22/5/2015, bị đơn - bà Hoàng Thị Như Y trình bày:

Năm 1940, ông Hoàng Trọng T1 là cha của bà Hoàng Thị Như Y thuê nhà số B V của ông Lương Ngọc K1. Đến năm 1948, ông Dương Văn K và bà Thái Thị S mua nhà của ông Lương Ngọc K1, sau khi mua ông Dương Văn K và bà Thái Thị S tiếp tục cho gia đình bà Hoàng Thị Như Y thuê nhà.

Năm 1967, ông Hoàng Trọng T1 chết, bà Hoàng Thị Như Y và bà Hoàng Thị Như H3 mua nhà số B V của ông Dương Văn K và bà Thái Thị S với giá 100.000 đồng, có viết giấy mua bán, nhưng đã bị thất lạc.

Gia đình bà đã sử dụng nhà liên tục từ năm từ năm 1948 đến năm 2000, trên 30 năm. Quá trình sử dụng, gia đình bà có kê khai, đăng ký nhà đất vào năm 1977 và năm 1999.

Ngày 16/9/2000, ông Phạm Văn H4 là đại diện theo ủy quyền của ông H yêu cầu bà Hoàng Thị Như Y phải ký hợp đồng thuê nhà và Biên bản thỏa thuận ngày 20/10/2000.

Vì vậy, bà Hoàng Thị Như Y đề nghị Tòa án công nhận nhà số B V thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị Như Y.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2002, bị đơn - bà Huỳnh Thị Kim C thống nhất với lời trình bày của bà Hoàng Thị Như Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị B và, bà Nguyễn

Thị Bích P1 có ông Hà Xuân V đại diện trình bày:

Bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị Bích P1 là vợ con của ông H. Do ông H đã lập Di chúc cho ông Nguyễn Đình H1 hưởng thừa kế nhà nên bà B và bà P1 không có ý kiến, bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị Bích P1 đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Đình H1.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Hà Xuân V đại diện theo ủy quyền của ông H1 đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà C và cháu T có trách nhiệm giao nhà cho ông Nguyễn Đình H1 (đại diện cho những người thừa kế của ông Dương Văn K và bà Thái Thị S) nhà số B V trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Ông H1 đồng ý hỗ trợ cho bà C chi phí thuê nhà với số tiền là 100.000.000 đồng và 300.000.000 đồng tiền công sức quản lý, bảo quản nhà. Tổng cộng là 400.000.000 đồng.

- Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H1 buộc bà C và cháu T giao trả cho ông H1 (đại diện cho những người thừa kế của ông Dương Văn K và bà Thái Thị S) nhà số B V trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H1 hỗ trợ cho bà C chi phí thuê nhà với số tiền là 100.000.000 đồng và 300.000.000 đồng tiền công sức quản lý, bảo quản nhà. Tổng cộng là 400.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn - bà Huỳnh Thị Kim C, bà Hoàng Thị Lan P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hoàng Thị Như Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn - ông Nguyễn Anh H có ông Nguyễn Đình H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim C và cháu Phạm Tú T giao trả nhà cho thuê. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp đòi nhà cho thuê”. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H2 và ông Dương Văn Đ cư trú tại Pháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim C, bà Hoàng Thị Lan P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hoàng Thị Như Y vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên trước đây bị đơn có lời khai thừa nhận nhà số B V có nguồn gốc là của ông Lương Ngọc K1. Năm 1940, ông Hoàng Trọng T1 là cha của bà Hoàng Thị Như Y thuê nhà sử dụng. Đến năm 1948, của ông Lương Ngọc K1 bán nhà cho ông Dương Văn K và bà Thái Thị S; sau khi mua ông Dương Văn K và bà Thái Thị S tiếp tục cho ông Hoàng Trọng T1 thuê nhà sử dụng. Năm 1967, ông Hoàng Trọng T1 chết; bà Hoàng Thị Như Y và bà Hoàng Thị Như H3 (con ông T1) tiếp tục sử dụng. Sau đó, ông Dương Văn K và bà Thái Thị S bán cho bà Hoàng Thị Như Y và bà Hoàng Thị Như H3 (mẹ của bà Huỳnh Thị Kim C) với giá 100.000 đồng, có viết giấy mua bán, nhưng đã bị thất lạc. Năm 2001, bà Hoàng Thị Như H3 chết, bà Hoàng Thị Như Y và bà Huỳnh Thị Kim C (con gái bà H3) tiếp tục sử dụng.

[4] Xét, trong quá trình tố tụng bị đơn cho rằng ông Dương Văn K và bà Thái Thị S bán nhà cho bà Hoàng Thị Như Y và bà Hoàng Thị Như H3 (mẹ của bà C) nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc mua bán.

Trong khi đó, ngày 14/9/2000 bà Hoàng Thị Như Y với ông Phạm Văn H4 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh H lập Tờ thỏa thuận về việc tiếp tục cho bà Hoàng Thị Như Y thuê nhà. Ngày 16/9/2000, ông Phạm Văn H4 ký Hợp đồng cho bà Hoàng Thị Như Y thuê nhà với giá 150.000 đồng/tháng, Hợp đồng có hiệu lực từ ngày 01/10/2000. Đồng thời, tại Biên bản hòa giải ngày 26/10/2000, tại Ủy ban nhân dân Phường B1 quận B, bà Hoàng Thị Như Y xác định nhà thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Anh H, bà Hoàng Thị Như Y đồng ý để ông Nguyễn Anh H hợp thức hóa quyền sở hữu căn nhà và bà Hoàng Thị Như Y cam kết thực hiện theo hợp đồng thuê nhà, không tranh chấp, không cản trở việc hợp thức hóa nhà của ông Nguyễn Anh H.

Như vậy, bà Hoàng Thị Như Y thừa nhận thuê nhà của ông Dương Văn K và bà Thái Thị S, sau này là ông Nguyễn Anh H.

[5] Quá trình thuê nhà, bà Hoàng Thị Như Y không trả tiền thuê nhà như đã thỏa thuận, tự ý làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở) ông Nguyễn Anh H gửi thông báo yêu cầu trả nhà nhưng bà Hoàng Thị Như Y không thực hiện nên ông Nguyễn Anh H khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị Như Y và bà Huỳnh Thị Kim C giao trả nhà.

[6] Theo Hợp đồng thuê nhà ngày 16/9/2000 thì nếu bên thuê nhà không trả tiền thuê nhà 03 tháng liên tục, tự ý đăng ký quyền sở hữu thì bên cho thuê nhà có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

[7] Tại điểm a khoản 1 Điều 498 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà nếu bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tiếp ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng”*.

[8] Do đó, ông Nguyễn Đình H1 yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim C và cháu Phạm Tú T giao trả cho ông Nguyễn Đình H1 (đại diện cho những người thừa kế của ông Dương Văn K và bà Thái Thị S) nhà số B V trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[9] Theo Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà ngày 16/9/2000 thì bên cho thuê nhà sẽ hủy hợp đồng thuê nhà mà không bồi thường nếu bên thuê nhà tự ý xây dựng, sửa chữa nhà mà chưa được bên cho thuê chấp thuận bằng văn bản.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập bị đơn đến Tòa án để làm việc nhưng bị đơn vắng mặt. Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng bị đơn không hợp tác, không mở cửa để Tòa án tiến xem xét thẩm định tại chỗ nên không có căn cứ xác định bị đơn có xây dựng, sửa chữa nhà. Nguyên đơn khẳng định chưa được bị đơn thông báo về việc xây dựng, sửa chữa nhà.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông Hà Xuân V là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình H1 tự nguyện hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị Kim C chi phí thuê nhà với số tiền là 100.000.000 đồng và 300.000.000 đồng tiền công sức quản lý, bảo quản nhà. Tổng cộng 400.000.000 đồng. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đình H1.

[10] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Huỳnh Thị Kim C và cháu Phạm Tú T phải giao trả cho ông Nguyễn Đình H1 nhà số B V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đình H1 về việc hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị Kim C chi phí thuê nhà với số tiền là 100.000.000 đồng và 300.000.000 đồng tiền công sức quản lý, bảo quản nhà. Tổng cộng 400.000.000 đồng.

[11] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà Hoàng Thị Kim C2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 50.000 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Anh H số tiền tạm ứng án phí là 50.000 đồng do ông Nguyễn Anh H nộp theo Biên lai thu tiền số 048586 ngày 08/3/2002 của Đội Thi hành án quận B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 37, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 498 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

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

Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

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

Buộc bà Huỳnh Thị Kim C và cháu Phạm Tú T có trách nhiệm giao 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 số B V, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đình H1 về việc hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị Kim C chi phí thuê nhà với số tiền là 100.000.000 đồng và 300.000.000 đồng tiền công sức quản lý, bảo quản nhà. Tổng cộng là 400.000.000 đồng.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm bà Huỳnh Thị Kim C phải chịu là 50.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Anh H số tiền tạm ứng án phí là 50.000 đồng do ông Nguyễn Anh H nộp theo Biên lai thu tiền số 048586 ngày 08/3/2002 của Đội Thi hành án quận B.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.

6. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Uông Văn Tuấn

