

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: 1153/2023/DS-PT

Ngày: 07/12/2023

V/v đòi lại 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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1/ Bà Đỗ Thị Hòa

2/ Bà Huỳnh Thị Như Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Ái – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 438/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về vụ án dân sự “Tranh chấp đòi lại nhà cho thuê”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2270/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4789/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2023, và Quyết định hoãn phiên tòa số 15130 ngày 15 tháng 11 năm 2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C

Cùng địa chỉ: Số F khu phố N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N và ông C: Ông Nguyễn Hải V (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Đ (có mặt)

Địa chỉ: A Đ, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Quang M, sinh năm 1989 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Quang B, Luật sư Văn phòng luật sư Phạm Quang B, Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Phương T (vắng mặt)
2. Ông Nguyễn Văn T1 (vắng mặt)
3. Ông Nguyễn Hữu P (có mặt)
4. Bà Nguyễn Thị Thanh H (vắng mặt)

Cùng trú tại: A Đ, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Đ1 (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Đ1: Ông Phạm Quang M, sinh năm 1989 là người đại diện theo ủy quyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và bản tự khai, biên bản hòa giải bà Bùi Thị Bích N1, bà Nguyễn Ngọc Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/10/2007, bà Nguyễn Thị Việt N nhận chuyển nhượng căn nhà số A Đ, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Nguyễn Hy B1 và bà Nguyễn Thị Hồng L.

Do ông Nguyễn Hữu Đ có mối quan hệ quen biết nên bà Nguyễn Thị Việt N có cho ông Nguyễn Hữu Đ ở nhờ tại địa chỉ A Đ, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến khoảng năm 2011, con trai của bà N là ông Viên Ngọc Minh C có nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số C Đ liền kề với căn nhà của bà N.

Do diện tích lớn nên ông Đ đã ngỏ ý thuê lại cả 02 (hai) căn nhà trên để kinh doanh phòng trọ. Vì quen biết và tin tưởng nhau nên hai bên không lập hợp đồng, chỉ thỏa thuận mỗi tháng ông Đ sẽ trả 13.000.000 đồng tiền thuê cho cả 02 (hai) căn nhà số A và 03 Đ. Đến năm 2019, bà N, ông C và ông Đ thỏa thuận tăng tiền thuê 02 (hai) căn nhà trên thành 18.000.000 đồng/tháng.

Quá trình sử dụng căn nhà của bà N, ông Đ còn nợ tiền thuê trọ là 45.000.000 đồng, ngoài ra còn tự ý dựng thêm các vách ngăn để phân thành nhiều phòng cho thuê.

Do có nhu cầu sửa chữa và sử dụng căn nhà cho thuê, bà N đã thông báo về việc thu hồi căn nhà cho thuê nhiều lần nhưng ông Đ không đồng ý.

Ngày 02/10/2022, bà N, ông C gửi thông báo bằng văn bản về việc thu hồi mặt bằng, yêu cầu ông Đ có trách nhiệm hoàn trả nguyên trạng, tháo dỡ các vách coi nói trái phép, thời gian thu hồi là ngày 31/10/2022.

Tuy nhiên, tới nay ông Đ vẫn không hợp tác, tìm mọi cách ngăn cản bà N, ông C thu hồi căn nhà thuộc sở hữu của mình. Đồng thời, từ tháng 9/2022, ông

Đ không tiếp tục thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận (18 triệu/tháng cho 02 căn), cũng không hoàn trả số tiền nợ cũ (45.000.000 đồng).

Do đó, bà N đã cùng ông C khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại 02 căn nhà tại số A và C Đ, phường A, Tp ., Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Nguyễn Hữu Đ thanh toán tiền thuê của căn số 01 và căn số 03 Đ, phường A, thành phố T từ ngày 01/09/2022 đến khi vụ án được giải quyết xong, số tiền này tạm tính đến ngày 08/02/2023 là 108.000.000 (*một trăm lẻ tám triệu*) đồng.

Buộc ông Nguyễn Hữu Đ thanh toán tiền thuê còn thiếu năm 2021-2022 của căn số 01 và căn số 03 Đ, phường A, thành phố T là 45.000.000 (*bốn mươi lăm triệu*) đồng.

Tổng số tiền yêu cầu ông Đ phải thanh toán là 153.000.000 (một trăm năm mươi ba triệu) đồng. Việc thanh toán được thực hiện 01 (một) lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Theo đơn phản tố, bản tự khai, biên bản hòa giải ông Phạm Quang M là đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Do quen biết vào năm 1997, ông B1 là chủ sở hữu căn nhà và ông B2 (Chồng bà N) có nhờ con trai ông Đ là Nguyễn Hữu N2, sinh năm 1976 và cháu ông Đ là Vũ Trung K sinh năm 1977 là công nhân, cùng đứng ra trông coi căn nhà.

Đầu năm 2000, ông N2 và ông K phải về ngoài bắc làm việc, thông qua điện thoại, ông B2 trực tiếp mời ông Đ vào trông coi 02 căn nhà trên. Thực chất thời điểm đó căn nhà trên chưa xây xong, nhiều công trình còn đang dở dang (dân địa phương thường gọi căn nhà ma), sân nền còn thấp hơn đường khoảng 70 cm, hệ thống thoát nước chưa có, nên sau mỗi trận mưa nước tù đọng trong suốt nhiều năm trời gây ô nhiễm nghiêm trọng cho cả khu phố. Sau khi tiếp quản, ông Đ dần từng bước bỏ công sức để đổ đất nâng sân nền lên cao hơn đường, làm hệ thống thoát nước chống ô nhiễm. Trong suốt thời gian này ông cũng chưa nhận tiền công của vợ chồng ông B2.

Vào khoảng tháng 7 năm 2007, sau khi vợ chồng ông B2 và bà N mua lại căn nhà trên từ ông Nguyễn Huy B3 và bà Nguyễn Thị Hồng L, do chưa về ở cũng như không có người trông coi nên trực tiếp là ông B2 có nhờ ông Đ tiếp tục trông coi dùm toàn bộ 02 căn nhà và đất trên tại: số A và C đường Đ, khu phố D, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (là căn nhà tranh chấp hiện nay) .

Khi ông Đ vào tiếp nhận trông coi tài sản thì có yêu cầu ông B2 và bà N làm Hợp đồng lao động hoặc Văn bản Ủy Quyền có thù lao, nhưng ông B2 bà N nói: *“Đâu có phải kinh doanh thuê mướn đâu mà giấy tờ phiền phức, khi nào chúng tôi lấy lại thì: Công sức trông coi của chú trong nhiều năm qua thì vợ chồng tôi sẽ trả một lần và không bao giờ phụ công trông coi của chú.”* Tin lời

vợ chồng ông B2 và bà N, ông Đ đã bỏ công sức trông coi nhưng chưa được trả cụ thể như sau:

Vào khoảng năm 2009, nhận thấy có nhiều người cần thuê phòng trọ, ông Đ đã bỏ tiền đầu tư và hàng tháng cho thuê phòng và đều gửi tiền về cho bà N qua tài khoản tại Ngân hàng S và Ngân hàng A (trung bình tiền gửi hàng tháng là 15.000.000 đồng từ năm 2009 đến năm 2022 cũng như đã nộp đủ thay cho vợ chồng bà N tất cả các loại Thuế nhà đất từ năm 2005 đến 2021 (*các hóa đơn chứng từ đã gửi cho bà N*) và đóng góp các tiền lệ phí cũng như các quỹ theo pháp luật hàng năm đầy đủ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đ có yêu cầu phản tố như sau:

Ông Đ sẽ đồng ý trả lại 02 căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C với điều kiện như sau:

1. Bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C phải thanh toán một khoản tiền lương về công sức trông coi gìn giữ trong hơn 15 năm là: 1.820.000.000 đồng (*Một tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng*) = (182 tháng x 10.000.000 đồng/tháng)

2. Bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C phải hoàn trả lại cho ông Đ một khoản tiền mà ông đã tạm ứng để đầu tư làm tăng thêm giá trị tài sản vào hai căn nhà trên trong suốt quá trình trông coi từ năm 2000 tới nay là: 604.000.000 đồng (*Sáu trăm lẻ bốn triệu*).

3. Buộc bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C phải hoàn trả lại cho ông Đ số tiền mà ông đã đóng tiền thuế nhà đất hàng năm của hai căn nhà trên là: 40.000.000 đồng (*bốn mươi triệu đồng*)

Tổng cộng phải thanh toán ngay cho ông Đ tổng số tiền là: 2.464.000.000 đồng (*Hai tỷ, bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng*)

Bị đơn yêu cầu thẩm định giá và đồng ý với kết quả của Chứng thư thẩm định giá số 26/02/23/CTTĐG.AP ngày 04/3/2023 của Công ty Cổ phần T4.

Đối với yêu cầu tính giá trị của cống thoát nước và hố ga: Đơn vị thẩm định giá không tiến hành thẩm định được giá trị xây dựng nên bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc nguyên đơn phải thanh toán chi phí đã bỏ ra với số tiền là:

- Cống thoát nước có giá trị 200m x 130.000 đồng = 26.000.000 đồng
- Xây mới hố ga 25m²: 50.000.000 đồng

Tổng cộng hai hạng mục trên là 76.000.000 đồng.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xác minh thông tin cư trú và xem xét thẩm định tại chỗ, không có thêm người nào cư trú thêm tại số A và C đường Đ, khu phố D, phường A, Tp T, Tp ..

Ông Phạm Quang M là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày:

Bà Đ1 thống nhất với phần trình bày của ông Đ1 và yêu cầu phản tố của ông Đ1. Toàn bộ số tiền công sức trông coi gìn giữ, khoản tiền tạm ứng để đầu tư vào 02 căn nhà trên và tiền thuế đất đã đóng là tiền riêng của ông Đ1. Bà không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Bùi Thị Bích N1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày đối với yêu cầu phản tố của ông Đ1:

Đối với yêu cầu phải thanh toán một khoản tiền lương về công sức trông coi gìn giữ trong hơn 15 năm:

Trước đây, ông Đ1 nhận trông coi nhà cho chủ trước, đề nghị ông Đ1 liên hệ với chủ nhà cũ để yêu cầu vì năm 2007 bà N mới nhận chuyển nhượng căn nhà 01 Đoàn Hữu T2 (theo cập nhật biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Năm 2008, bà Nguyễn Thị Việt N có cho ông Nguyễn Hữu Đ ở tại địa chỉ A Đ, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến khoảng năm 2011, con trai bà N – Viên Ngọc Minh C có nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số C Đ liền kề với căn nhà của bà N.

Do diện tích lớn nên ông Đ đã thuê lại cả 02 căn nhà trên để kinh doanh phòng trọ. Vì quen biết và tin tưởng nhau nên hai bên không lập hợp đồng, chỉ thỏa thuận mỗi tháng ông Đ sẽ trả 13.000.000 đồng tiền thuê cho cả 02 căn nhà số A và 03 Đ. Đến năm 2019, bà N, ông C và ông Đ thỏa thuận tăng tiền thuê 02 căn nhà trên thành 18.000.000 đồng/tháng.

Như vậy yêu cầu của ông Đ về việc thanh toán một khoản tiền lương về công sức trông coi gìn giữ trong hơn 15 năm là không có căn cứ vì bản chất của giao dịch này là hợp đồng thuê khoán.

Đối với yêu cầu phải hoàn trả lại một khoản tiền mà ông Đ đã tạm ứng để đầu tư làm tăng thêm giá trị tài sản vào hai căn nhà trên trong suốt quá trình trông coi từ năm 2000 tới nay:

Việc ông Đ coi nói, ngăn phòng để cho thuê lại không làm tăng thêm giá trị của căn nhà mà để phục vụ cho mục đích cho thuê lại làm tăng giá trị cho thuê. Tuy nhiên, theo giá trị của Chứng thư thẩm định phía nguyên đơn sẽ xem xét hỗ trợ một phần chi phí xây dựng cho ông Đ nếu ông Đ có thiện chí hòa giải.

Đối với yêu cầu chi phí xây dựng cống thoát nước và hố ga, phía nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị còn lại là 50%, tương ứng với số tiền 38.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền mà ông Đ đã ứng trước để trả tiền thuế đất nếu có phiếu thanh toán.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2270/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C đòi lại nhà đất tại địa chỉ số A và C Đ, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đối với ông Nguyễn Hữu Đ.

1.1. Buộc ông Nguyễn Hữu Đ và những người cùng cư trú trong nhà phải

có nghĩa vụ di dời người và tài sản, giao trả lại nhà đất số A Đ, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Việt N và nhà số C Đ, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Viên Ngọc Minh C. Thời hạn giao nhà là 01 (một) tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và ông C, buộc ông Nguyễn Hữu Đ phải thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu là 117.000.000 (*Một trăm mười bảy triệu đồng*)

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà N và ông C về việc buộc ông Nguyễn Hữu Đ phải thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 01/2023 đến khi vụ án được giải quyết xong.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu Đ.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C phải trả lại số tiền mà ông Đ đã đầu tư, sửa chữa vào 02 căn nhà thuê là 168.469.000 đồng và số tiền nộp thuế đất hàng năm là 40.000.000 đồng. Tổng cộng 208.469.000 đồng. (Hai trăm linh tám triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn đồng)

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ buộc bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C phải trả lại số tiền mà ông Đ đã đầu tư, sửa chữa vào 02 căn nhà thuê là 436.000.000 đồng.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ về việc buộc bà N và ông C phải thanh toán số tiền lương về công sức trông coi gìn giữ trong hơn 15 năm cho ông Đ là: 1.820.000.000 đồng

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 17/7/2023 ông Nguyễn Hữu Đ có đơn kháng cáo đối với Bản án số 2270/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm tố tụng không đưa ông B3 và ông L1 vào tham gia tố tụng và xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp. Trong trường hợp không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Đ phải thanh toán 117.000.000 đồng vì mặc dù hai bên có thỏa thuận nhưng vì covid 19 nên ông Đ không thể thanh toán và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đ.

Ông Nguyễn Hữu Đ trình bày: Ông B3 và ông L1 không liên quan đến vụ án.

Đại diện nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Hữu Đ số tiền 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu), việc thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền khi án có hiệu lực.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm; ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C hỗ trợ cho ông Nguyễn Hữu Đ số tiền 38.000.000 đồng (*ba mươi tám triệu*), việc thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền khi án có hiệu lực.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 06/7/2023, Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên án, ông Nguyễn Hữu Đ có mặt khi Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên án. Ngày 17/7/2023 ông Nguyễn Hữu Đ có đơn kháng cáo. Do đó đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Đ trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ đề nghị hủy Bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông B3 và ông L1 vào tham gia tố tụng: Hội đồng xét xử nhận thấy theo lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông B3 là người bán căn nhà số A và 03 Đoàn Hữu T3 cho ông B2 và ông C; việc mua bán đã được thực hiện theo quy định pháp luật. Ông Đ vào ở trong hai căn nhà trên sau khi ông B2 và ông C nhận chuyển nhượng của ông B3; ông L1 là cán bộ khu phố. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ trình bày ông B3 và ông L1 không liên quan đến vụ án. Nên đề nghị của người vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Đ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn nhà số A Đ, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh được vợ chồng bà Nguyễn Thị Việt N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hy B1 và bà Nguyễn Thị Hồng L vào ngày 17/10/2007. Ngày 21/01/2017 ông Viên Ngọc B4 chết không để lại di chúc.

Ngày 15/12/2017, các đồng thừa kế khai nhận di sản tại phòng công chứng và có Văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế. Do đó, bà Nguyễn Thị Việt N khởi kiện đòi lại nhà cho thuê từ ông Nguyễn Văn Đ2 là đúng quy định pháp luật.

Căn nhà số C Đ phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh được ông Viên Ngọc Minh C nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hy B1 và bà Nguyễn Thị Hồng L vào ngày 19/10/2011. Căn cứ vào Quyết định thuận tình ly hôn số 585/2017/QĐST-HNGĐ ngày 28/8/2017 và Giấy xác nhận tình trạng hôn

nhân số 547/UBND-XNTTHN ngày 06/6/2022. Đây là tài sản riêng của ông Viên Ngọc Minh C.

Giữa bà N, ông C và ông Đ2 không có hợp đồng thuê coi nhà; ông Đ2 sử dụng 2 căn nhà trên.

[2.2.1] Xét yêu cầu của ông buộc bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C phải thanh toán một khoản tiền lương về công sức trông coi gìn giữ trong hơn 15 năm cho ông là: 1.820.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng) = (182 tháng x 10.000.000 đồng/ tháng), Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và lời trình bày của ông Đ2 thể hiện: căn nhà số A và C Đ được ông Đ2 coi nói thành 24 phòng nhỏ để cho thuê, ngoài ra mặt tiền nhà có kinh doanh cà phê, bán ăn sáng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ2 thừa nhận số tiền ông thu về từ việc cho thuê phòng trọ trung bình khoảng 25 đến 27 triệu đồng/tháng, trừ đi số tiền ông gửi bà N, số tiền còn lại ông trang trải cho phòng trọ. Như vậy, ông Đ2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng, khai thác nhà đất của bà N, ông C và có thu nhập từ việc sử dụng nhà đất này (kinh doanh phòng trọ). Mặt khác, bị đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc được bà N, ông C thuê trông coi, gìn giữ nhà với khoản tiền lương mà nguyên đơn phải thanh toán 10.000.000 đồng/tháng. Tại phiên tòa, ông Đ2 trình bày từ khi ông vào ở 2 căn nhà trên cho đến ngày nguyên đơn khởi kiện ông chưa được ông B4, bà N hay ông C thanh toán bất kỳ tháng nào tiền quản lý nhà, và ông cũng chưa lần nào lên tiếng đòi số tiền này như vậy việc ông Đ2 cho rằng phía ông B4 và nguyên đơn thuê ông trông coi nhà với mức lương 10.000.000 đồng/tháng là không có cơ sở. Do đó yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C phải thanh toán một khoản tiền lương về công sức trông coi gìn giữ trong hơn 15 năm cho ông Đ2 với số tiền là: 1.820.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng) = (182 tháng x 10.000.000 đồng/tháng) là không căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Đ2 là phù hợp.

[2.2.2] Xét yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C phải hoàn trả lại cho ông Đ2 một khoản tiền mà ông đã tạm ứng để đầu tư làm tăng thêm giá trị tài sản vào hai căn nhà trên là: 604.000.000 đồng (Sáu trăm lẻ bốn triệu). Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành, trong thời gian thuê nhà ông Đ2 đã coi nói, sửa chữa nhà như sau:

- Căn nhà số A, Đ:

Số phòng của chủ cũ gồm: Tầng trệt để trống; Tầng 2: 04 phòng cũ, Tầng C phòng cũ.

Ông Đ2 đầu tư cải tạo coi nói để cho thuê phòng trọ như sau:

Tầng trệt: ngăn thành 06 phòng; Tầng A: làm thêm 04 toilet; Tầng 2: coi nói thêm 01 phòng; Tầng áp mái: coi nói thêm 02 phòng.

Ngoài ra ông Đ2 còn xây dựng thêm 01 phòng trọ gồm 07 phòng bằng tôn.

Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 26/02/23/CTTĐG.AP của Công ty Cổ phần T4: Tổng cộng các hạng mục ông Đ2 đầu tư sửa chữa có giá: 174.040.974 đồng; giá trị còn lại 130.469.000 đồng.

Đối với yêu cầu tính giá trị của cống thoát nước và hố ga: Đơn vị thẩm định giá không tiến hành thẩm định được giá trị xây dựng nên bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc nguyên đơn phải thanh toán chi phí đã bỏ ra với số tiền là:

- Cống thoát nước có giá trị 200m x 130.000 đồng = 26.000.000 đồng
- Xây mới hố ga 25m²: 50.000.000 đồng

Tổng cộng hai hạng mục trên là 76.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn cho rằng việc ông Đ2 coi nói, ngăn phòng để cho thuê lại không làm tăng thêm giá trị của căn nhà. Tuy nhiên, theo giá trị của Chứng thư thẩm định, phía nguyên đơn sẽ xem xét hỗ trợ một phần chi phí xây dựng cho ông Đ2 theo giá trị còn lại như chứng thư thẩm định giá. Đối với yêu cầu chi phí xây dựng cống thoát nước và hố ga, phía nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị còn lại là 50%, tương ứng với số tiền 38.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Hữu Đ số tiền 38.000.000 (ba mươi tám triệu) đồng, việc thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền khi án có hiệu lực. Đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Việc ông Đ xây dựng, coi nói thành từng phòng trọ để phục vụ cho mục đích cho thuê lại làm tăng giá trị cho thuê, hàng tháng ông Đ vẫn chuyển khoản thanh toán tiền thuê đầy đủ. Mặt khác, phía bà N, ông C cũng không có ý kiến phản đối việc xây dựng này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ là buộc bà N, ông C phải thanh toán cho ông Đ số tiền đã đầu tư xây dựng còn lại theo chứng thư thẩm định giá mà các bên đã thống nhất là 130.469.000 đồng và thanh toán giá trị còn lại là 50%, của cống thoát nước, xây hố ga tương ứng với số tiền 38.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Đ được nhận lại từ việc đầu tư, sửa chữa vào hai căn nhà thuê trên là 168.469.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ.

[2.2.3] Xét yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C phải hoàn trả lại cho ông Đ số tiền mà ông đã đóng tiền thuê nhà đất hàng năm của hai căn nhà trên là: 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng), Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền mà ông Đ đã ứng trước để trả tiền thuê đất nếu có phiếu thanh toán. Hiện tại ông Đ cũng làm thất lạc các tờ thanh toán, phía nguyên đơn cũng không đưa ra được các chứng cứ để chứng minh bà N và ông C đã thanh toán tiền thuê đất hàng năm của hai căn nhà này. Do đó, ông Đ yêu cầu thanh toán lại số tiền đóng thuê đất hàng năm của hai căn nhà trên với

số tiền 40.000.000 đồng là có căn cứ, nên chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông Đ là phù hợp.

[2.2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đ về việc không đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 117.000.000 đồng Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các bên tại phiên tòa thể hiện, có thỏa thuận giữa ông Đ và bà N về việc gửi tiền thuê nhà hàng tháng, cụ thể như sau:

Từ tháng 8/2010 (lúc ông C chưa nhận chuyển nhượng căn nhà số C), ông Đ gửi cho bà N 7.000.000 đồng/ tháng.

Từ năm 2011, các bên thỏa thuận nâng giá thuê nhà lên 13.000.000 đồng/ tháng đến tháng 8/2018.

Từ tháng 9/2018, các bên thỏa thuận nâng giá thuê nhà lên 18.000.000 đồng/tháng cho đến tháng 8/2022.

Việc ông Đ gửi tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị Việt N đều đặn trong một thời gian dài, các bên luôn có sự thống nhất khi nâng mức thuê theo thời gian. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận, ông Đ còn nợ tiền nhà của năm 2021 là 45.000.000 đồng và không thanh toán tiền nhà từ tháng 9/2022 cho đến nay.

Việc ông Đ không tiếp tục thanh toán tiền nhà cho bà N và ông C là vi phạm thỏa thuận và nghĩa vụ mà các bên đã giao kết. Đó đó, nguyên đơn yêu cầu ông Đ thanh t tiền thuê của tháng 9, 10, 11, 12/2022 với số tiền 18.000.000 đồng x 4 tháng = 72.000.000 đồng và số tiền nợ trước 45.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 117.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Đ không được chấp nhận ông Đ nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Xét ông Đ là người cao tuổi có yêu cầu xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho ông Đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Đ.

[1] Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 2270/2023/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Việt N và ông Viên Ngọc Minh C tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Hữu Đ số tiền 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu), việc thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền khi án có hiệu lực.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1944 là người cao tuổi, có yêu cầu xin miễn án phí. Căn cứ theo Điều 2 Luật Người cao tuổi, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, ông Đ thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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 cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP (T/18).

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

Trần Thị Kim Quy