

Bản án số: 93/2024/DS-PT
Ngày: 12 - 3 - 2024
V/v “Tranh chấp đòi nhà cho thuê”

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: Ông Vương Minh Tâm

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Đỗ Đình Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duân, 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 Đăng Ry, Kiểm sát viên.

Từ ngày 12 tháng 3 năm 2024, 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 532/2023/DSPT ngày 03 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp đòi nhà cho thuê”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1220/2022/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 435/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1950; Địa chỉ: C L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Minh L, sinh năm 1961; Địa chỉ: C L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1957; Địa chỉ: 3 L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn S: Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1990; Địa chỉ: 1 Lô A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Huỳnh Nguyễn H, Công ty L6, Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1932; Địa chỉ: F N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T1: Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1960; Địa chỉ: 5 L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Nguyễn Huệ H1, sinh năm 1937; Địa chỉ: F N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Huệ H1: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1974; Địa chỉ: G N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1976 (vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Thị Minh C1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: C Lê Quang Định P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Long M, sinh năm 1954; Địa chỉ: 2 Sreet NW C, IA 52405 USA;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Long M: bà Nguyễn Thị Kiều N, sinh năm 1957; Địa chỉ: 3 L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị Kiều N, sinh năm 1957; Địa chỉ: 3 L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kiều N: Ông Trần Đình Q, sinh năm 1973; Địa chỉ: E T, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Nguyễn Thị Minh L, sinh năm 1961; Địa chỉ: C L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

8. Ông Nguyễn Phát Đ, sinh năm 1963; Địa chỉ: G Đường số G, Tô D, Khu phố A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Nguyễn Thị Mai P, sinh năm 1959; Địa chỉ: C L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Nguyễn Phi K, sinh năm 1965; Địa chỉ: C L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Nguyễn Hồng S1, sinh năm 1967; Địa chỉ: C L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mai P, ông Nguyễn Phi K và ông Nguyễn Hoàng S2: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1950 (có mặt);

12. Ông Phan Hiếu N1, sinh năm 1970; Địa chỉ: C L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

13. Ông Phan Hiếu L1, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: C L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

14. Bà Phan Thị Bửu L2, sinh năm 1974; Địa chỉ: 1 A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

15. Bà Võ Thị Kim H2, sinh năm 1963; Địa chỉ: 2 T B (Lầu C), Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

16. Bà Ông Thị Hoàng M1, sinh năm 1973; Địa chỉ: 2 T B (Lầu C), Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

17. Bà Võ Thị Vân H3, sinh năm 1966; Địa chỉ: H F, R, C2 (vắng mặt);

18. Ông Võ Tấn N2, sinh năm 1943; Địa chỉ: A Walnut Grove A # C San Gabriel CA 91776 USA (vắng mặt);

19. Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1959; Địa chỉ: 3 L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Bích V: Bà Lê Thị Ngọc T4, sinh năm 1979; Địa chỉ: D Quốc lộ A, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

20. Ông Lê Sĩ N3, sinh năm 1981 (có mặt).

21. Bà Lê Thị Phương L3, sinh năm 1984 (vắng mặt);

22. Bà Lê Thị Phương T5, sinh năm 1990 (vắng mặt);

23. Ông Lê Anh K1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

24. Ông Lê Anh K2, sinh năm 1977 (vắng mặt);

25. Ông Lê Hùng P1, sinh năm 1967 (vắng mặt);

26. Bà Nguyễn Thị Ngọc L4, sinh năm 1968 (vắng mặt);

27. Ông Lê Quốc B, sinh năm 1993 (vắng mặt);

28. Bà Lê Ngọc Bảo H4, sinh năm 1997 (vắng mặt);

29. Bà Lê Thị Bích V1, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 3 L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A.

Bị đơn ông Lê Văn S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phan Hiếu N1, ông Lê Sĩ N3.

- Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số C (số cũ 365/3) L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Đoàn Văn H5 (chết năm 1964) theo Trích sao sổ điền thổ số 686 B xã ngày 25/02/1965. Ông H5 và vợ bà Nguyễn Thị T6 (chết năm 1942) có hai người con là bà Đoàn Thị L5 (chết năm 1988) và bà Đoàn Thị M2 (chết năm 1956), ông là cháu ngoại của bà L5 nên gọi ông H5 bằng ông cố.

Trên phần đất của bằng khoán điền thổ nêu trên, năm 1954 ông H5 cất dãy nhà trọ năm căn cho thuê, vợ chồng bà Đoàn Thị V2 và ông Lê Văn D thuê một căn mang số 365/5 (số cũ 365/3) L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống từ đó đến nay, lúc thuê nhà không làm hợp đồng, không nhận tiền thế chân. Trong quá trình ở thuê, vợ chồng bà V2 trả tiền nhà cho ông H5 đầy đủ. Sau khi ông H5 chết, một người cháu dâu của ông H5 tiếp tục thu tiền nhà của bà V2 đến năm 2000 thì gia đình bà V2 không trả tiền nhà nên con cháu của ông H5 nộp đơn khiếu nại tại Phường E, quận B đòi tiền thuê nhà và yêu cầu ký hợp đồng thuê nhà, tuy nhiên phía bà V2 không đồng ý. Sau khi bà V2 và ông D chết, con trai bà V2 là ông Lê Văn S tiếp tục sử dụng nhà và tiến hành xây dựng lại căn nhà theo hiện trạng như hiện nay. Việc xây nhà bị ông phản đối nên gia đình ông S cam kết không yêu cầu hoàn trả giá trị xây dựng mới được ông đồng ý cho xây.

Ngoài việc thuê căn nhà 365/5 Lê Quang Đ1, ông D và bà V2 còn lấn chiếm phần chái bếp và nhà vệ sinh dùng chung cho năm căn nhà trọ. Khi xây nhà cho thuê, ông H5 xây phần bếp và nhà vệ sinh cho người ở thuê dùng chung, sau này những người thuê tự xây nhà vệ sinh trong nhà không còn nhu cầu sử dụng chung nữa nên gia đình bà V2 lấn chiếm cả phần diện tích này coi như thành căn nhà không số nằm sát cạnh căn nhà số C L, căn nhà này có vị trí cách căn nhà thuê vài căn.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn S là người đang sử dụng nhà là con của ông Lê Văn D và bà Đoàn Thị V2 giao trả căn nhà số C (số cũ 365/3) L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà không số nằm cạnh căn nhà số C cho các thừa kế của ông Đoàn Văn H5.

Về yêu cầu đòi tiền thuê nhà, ông Nguyễn Hoàng A rút, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Chứng cứ ông Nguyễn Hoàng A chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm: Trích sao sổ điền thổ; Bản kê khai nhà cửa ông Lê Văn D lập năm 1977; Tờ đăng ký nhà đất ông Lê Văn D1 lập năm 1999; Công văn số 12/UB ngày 26/01/2004 của Ủy ban nhân dân Phường E, quận B; Công văn số 05/PXD.92 ngày 13/01/1992 của Phòng xây dựng quận B.

** Bị đơn ông Lê Văn S trình bày:*

Ông xác nhận căn nhà số C (số cũ 365/3) L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Đoàn Văn H5, tuy nhiên, căn cứ sử

dụng nhà không phải như nguyên đơn trình bày. Năm 1954, ông H5 cảm thông hoàn cảnh ông Lê Văn D và bà Đoàn Thị V2 (là cha mẹ của ông) nên cho ông D và bà V2 sử dụng nhà, hoàn toàn không có việc thuê nhà của ông H5. Sau khi ông H5 chết, gia đình ông tiếp tục sử dụng nhà từ đó đến nay không bị ai tranh chấp, cũng không bị ai thu tiền nhà. Quá trình sử dụng gia đình ông có kê khai và nộp thuế nhà đất đầy đủ, có xin hợp thức hóa nhà nhưng phía nguyên đơn ngăn cản đến nay chưa được cấp giấy. Về hai tờ kê khai nhà đất năm 1977 và năm 1999, bà V2 và ông D khai thuê nhà ông H5 vì lúc đó mới giải phóng sợ đi kinh tế mới nên khai nhà đất của ông H5 để gia đình thuộc diện không có tài sản, lúc đó ông D và bà V2 lớn tuổi không biết kê khai nên ghi theo hướng dẫn của cán bộ phường.

Đối với căn nhà không số nằm cạnh căn nhà số C L, đây không phải chái bếp và nhà vệ sinh như ông A trình bày mà là phần đất nghĩa trang gia đình ông khai phá xây dựng nhà ở, do đó không phải là đất của ông H5.

Đối với yêu cầu đòi nhà của ông Nguyễn Hoàng A, ông không đồng ý vì căn nhà số C (số cũ 365/3) Lê Quang Đ1 đã được ông H5 cho ở từ năm 1954, đối với căn nhà không số là do gia đình ông khai phá. Do đó, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Huệ H1, ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Minh C1, ông Nguyễn Long M, bà Nguyễn Thị Kiều N, bà Nguyễn Thị Mai P, bà Nguyễn Thị Minh L, ông Nguyễn Phát Đ, ông Nguyễn Phi K, ông Nguyễn Hoàng S2, ông Phan Hiếu N1, ông Phan Hiếu L1, bà Phan Thị Bửu L2, bà Võ Thị Kim H2, bà Ông Thị Hoàng M3, bà Võ Thị Vân H3, ông Võ Tấn N2 là các đồng thừa kế của ông Đoàn Văn H5 có cùng quyền lợi với nguyên đơn có ý kiến và yêu cầu giống như nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích V, ông Lê Sĩ N3, bà Lê Thị Phương L3, bà Lê Thị Phương T5, ông Lê Anh K1, ông Lê Anh K2, ông Lê Hùng P1, bà Nguyễn Thị Ngọc L4, ông Lê Quốc B, bà Lê Ngọc Bảo H4, bà Lê Thị Bích V1 là những người đang sử dụng nhà có cùng quyền lợi với bị đơn có ý kiến và yêu cầu giống như bị đơn ông Lê Văn S.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1220/2022/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2022
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 37, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 273, khoản 5 Điều 477, Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 158, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009,

Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A.

Buộc ông Lê Văn S và những người đang cư ngụ tại căn nhà số C (số cũ 365/3) L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm giao trả nhà cho các thừa kế của ông Đoàn Văn H5.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng A hỗ trợ cho ông Lê Văn S và gia đình số tiền 300.000.000 đồng trong thời hạn ba tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao trả căn nhà số C (số cũ 365/3) L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và giao số tiền 300.000.000 đồng được thi hành cùng lúc. Thi hành trong thời hạn ba tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng A về việc đòi căn nhà không số nằm cạnh căn nhà số C L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng A về việc đòi tiền thuê nhà từ năm 1975 đến nay.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/8/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 23/8/2022, bị đơn ông Lê Văn S (do đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Thanh T) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hiếu N1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 08/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Sĩ N3 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 4101/QĐ-VKS-DS ngày 17/8/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng A đòi căn nhà không số nằm cạnh căn nhà số C L, giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Nguyên đơn trình bày:* Nguồn gốc căn nhà số C (số cũ 365/3) L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Đoàn Văn H5 là cha của ông, bị đơn cũng đã xác nhận ông Lê Văn D và bà Đoàn Thị V2 thuê nhà của ông H5.

Ngoài việc thuê căn nhà 365/5 Lê Quang Đ1, ông D và bà V2 còn lấn chiếm phần chái bếp và nhà vệ sinh dùng chung cho năm căn nhà trọ. Khi xây nhà cho thuê, ông H5 xây phần bếp và nhà vệ sinh cho người ở thuê dùng chung, sau này những người thuê tự xây nhà vệ sinh trong nhà không còn nhu cầu sử dụng chung nữa nên gia đình bà V2 lấn chiếm cả phần diện tích này coi như thành căn nhà không số nằm sát cạnh căn nhà số C L, căn nhà này có vị trí cách căn nhà thuê vài căn.

Án sơ thẩm tách phần căn nhà không số ra là không đúng mà dính liền với căn nhà 365/5. Do vậy đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo buộc bị đơn và những người đang cư trú trên căn nhà phải chuyển đi và trả lại phần nhà đất cho người thừa kế của ông H5.

Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn Luật sư Huỳnh Nguyên H trình bày: Nguyên đơn chưa chứng minh được việc thuê nhà, không có hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn chưa chứng minh được đất của bà L5, cấp sơ thẩm chưa làm rõ được việc ông H5 cho thuê nhà hay cho sử dụng mà đã giao cho nguyên đơn là chưa có căn cứ vững chắc. Đối với căn nhà không số cạnh nhà 365/5 cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ phần đất này của ai.

Cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ hàng thừa kế của ông H5 gồm những ai để đưa vào tham gia tố tụng nhưng đã tuyên giao căn nhà cho những người thừa kế của ông H5 là không thể thi hành án. Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, đưa thiếu người tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

- *Bị đơn do bà Phạm Thị Thanh T trình bày:* Cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ những người thừa kế của ông Đoàn Văn H5 gồm những ai để đưa vào tham gia tố tụng, ông A trình bày ông là cháu của bà L5 nhưng ông A không chứng minh được bà L5 là con của ông H5, cấp sơ thẩm chưa làm rõ hàng thừa kế của ông H5 gồm những ai nhưng trong phần quyết định lại tuyên giao căn nhà cho những người thừa kế của ông H5 là không thể thi hành án được, nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngoài ra căn nhà 365/5 có nguồn gốc của ông H5 đã cho ông D, bà V2 chứ không phải cho thuê, gia đình ông D, bà V2 đã sử dụng gần 70 năm cũng không ai tranh chấp gì, cũng không có đóng tiền thuê nhà bao giờ, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ được việc thuê nhà này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Sĩ N3 trình bày:* Căn nhà 365/5 là do ông H5 cho bà V2, ông D ở chứ không phải cho thuê. Trong chúc ngôn ông H5 cũng không nhắc đến 2 căn nhà này, gia đình ông S ở trong căn

nhà này gần 70 năm cho đến nay không có đóng tiền thuê nhà cũng không ai tranh chấp gì nên đây là nhà của gia đình ông. Nên đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Trần Đình Q trình bày: Nguồn gốc của căn nhà là của ông H5. Mặc dù ông A chưa được những người kế thừa của ông H5 ủy quyền cho khởi kiện, nhưng đây là ông A đòi lại nhà cho ông H5 về bản chất vụ án cũng không có thay đổi. Trước đây bị đơn có thuê nhà và đóng tiền thuê nhà cho bà L5. Trước đây ông D bà V2 có kê khai nguồn gốc là thuê của ông H5. Phần đất trống trước đây là chái bếp và nhà vệ sinh chung cho nhiều căn nhà chung, sau đó gia đình bị đơn lấn chiếm xây nhà luôn. Thống nhất với kháng nghị của Viện kiểm sát là đề nghị hủy một phần án sơ thẩm đối với căn nhà không số.

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

Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo của đương sự:

- Về nguồn gốc căn nhà 365/5 có nguồn gốc của cụ Đoàn Văn H5 và phía bị đơn cũng thừa nhận căn nhà này của nguồn gốc của ông H5. Cấp sơ thẩm tuyên bị đơn trả lại căn nhà cho những người thừa kế của ông Đoàn Văn H5 là có căn cứ.

- Đối với căn nhà không số: Cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ để xác định rõ căn nhà không số, cạnh nhà số C thuộc thửa 51-1, 52-1, 61-1 tờ bản đồ số 12, 79,5 m² (Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 22/7/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên môi trường Thành phố H) trong đó có diện tích bao nhiêu thuộc bằng khoán 686 B xã do ông H5 đứng bộ, diện tích bao nhiêu thuộc bằng khoán 720 B xã D2 đứng bộ, mà Tòa án nhận định không có căn cứ chứng minh đây là phần chái bếp và nhà vệ sinh xây dựng năm 1954 bị gia đình bà V2, ông D chiếm dụng; hiện tại do ông H5 đã chết nên không thể đối chất làm rõ; mặt khác trong phần đất này có một phần diện tích thuộc Bằng khoán 720 theo Trích sao điền thổ là địa dịch thông hành thuộc D2. Từ đó tuyên xử không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của ông Nguyễn Hoàng A là không có căn cứ pháp luật. Nên đề nghị hủy một phần án sơ thẩm đối với căn nhà không số đề cho cấp sơ thẩm thu thập thêm tài liệu chứng cứ và xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A, ông Lê Văn S, ông Phan Hiếu N1, ông Lê Sĩ N3 làm trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Quyết định số 4101/QĐ-VKS-DS ngày 17/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh làm trong thời hạn luật định đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện: Ngày 09/10/2009, ông Nguyễn Hoàng A khởi kiện yêu cầu đòi nhà. Trong vụ án có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Long M, ông Võ Tấn N2, bà Võ Thị Vân H3 đang cư trú tại Hoa Kỳ. Căn cứ Điều 35, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A, ông Lê Văn S, ông Phan Hiếu N1, ông Lê Sĩ N3 xét thấy:

[3.1] Căn nhà đang tranh chấp mang số 365/5 (số cũ 365/3) L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 60,9m² thuộc thửa 53, 54 tờ bản đồ số 12 Bộ địa chính Phường E, quận B trước đây thuộc Bảng khoán số 686 B xã ngày 25/02/1965, loại đất thổ cư diện tích 1.705m² lô số 22 tờ bản đồ thứ 5 B xã, nhà đất hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận cho ai. Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất căn nhà đang tranh chấp mang số 365/5 (số cũ 365/3) L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 60,9m² thuộc thửa 53, 54 tờ bản đồ số 12 Bộ địa chính Phường E, quận B có nguồn gốc của ông Đoàn Văn H5 tạo lập trước năm 1975.

[3.2] Theo Trích sao sổ điền thổ số 686 B xã ngày 25/02/1965 thì ông Đoàn Văn H5 (chết năm 1964). Ông H5 có vợ bà Nguyễn Thị T6 (chết năm 1942) có hai người con là bà Đoàn Thị L5 (chết năm 1988) có chồng tên Võ Văn H6 sinh năm 1910 và bà Đoàn Thị M2 (chết năm 1956) có chồng tên Nguyễn Văn N4 (sinh năm 1902).

Khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập làm rõ hàng thừa kế của ông Đoàn Văn H5 gồm những ai để đưa vào tham gia tố tụng nhưng lại buộc ông Lê Văn S và những người đang cư ngụ tại căn nhà số C (số cũ 365/3) L, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm giao trả nhà cho các thừa kế của ông Đoàn Văn H5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng A hỗ trợ cho ông Lê Văn S và gia đình số tiền 300.000.000 đồng trong thời hạn ba tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Việc tuyên án như vậy là gây khó khăn trong giai đoạn thi hành án. Là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Hoàng A cho rằng ông là cháu ngoại của bà Đoàn Thị L5 và gọi ông Đoàn Văn H5 là cố (cũng chưa có căn cứ nào xác định ông Nguyễn Hoàng A là người thừa kế duy nhất của ông Đoàn Văn H5) và ông A cũng không được những người thừa kế của ông Đoàn Văn H5 ủy quyền để khởi kiện yêu cầu trả nhà cho ông Đoàn Văn H5. Do vậy, khi thụ lý đơn khởi kiện của ông A cấp sơ thẩm chưa xem xét về điều kiện của ông A có đủ tư cách để khởi kiện vụ án này hay chưa, vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[4] Xét kháng nghị số 4101/QĐ-VKS-DS ngày 17/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét thấy:

Đối với nhà không số, cạnh nhà số C thuộc thửa 51-1, 52-1, 61- 1, Tờ bản đồ số 12, Bộ địa chính, Phường E, quận B có diện tích 79,5 m² (Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 22/7/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên môi trường Thành phố H), Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có căn cứ chứng minh đây là phần chái bếp và nhà vệ sinh xây dựng năm 1954 bị gia đình bà V2, ông D chiếm dụng; hiện tại do ông H5 đã chết nên không thể đối chất làm rõ; mặt khác trong phần đất này có một phần diện tích thuộc Bằng khoán 720 theo Trích sao điền thổ là địa dịch thông hành thuộc D2.

Tại bản tự khai ngày 08/4/2010 và biên bản làm việc ngày 06/10/2014 bà Lê Bích V1 (đại diện theo ủy quyền của bà V2) đã thừa nhận: năm 1954 ông H5 có cho ông D, bà V2 được phép cất 01 căn nhà bằng gỗ trên miếng đất của ông H5, ngoài ra ông H5 còn cho sử dụng một khoảng đất trống cách nhà 5m để làm bếp và công trình phụ, tuy nhiên đối với phần Chái bếp thửa 52-1 có diện tích khoảng 62,3 m², có 01 phần thổ mộ khoảng 26 m không biết của ai. Tại phiên tòa ngày 26/7/2022, bị đơn Lê Văn S (con bà V2) xác nhận: ông H5 cho gia đình bà V2 ở từ năm 1954 bao gồm cả căn nhà 365/5 và phần Chái bếp, sau đó gia đình ông S xây dựng thêm trên phần Chái bếp và sử dụng cho đến nay.

Tại bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 01/7/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên môi trường Thành phố H thì nhà đất tại số C L thuộc thửa 53-1 và 54-1 tờ bản đồ số 12, bộ địa chính, Phường E, quận B có diện tích 60,9 m²; Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 22/7/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên môi trường Thành phố H thì căn nhà không số, cạnh nhà số C thuộc thửa 51-1, 52- 1, 61-1 tờ bản đồ số 12, bộ địa chính, Phường E, quận B có diện tích 79,5 m². Theo Công văn số 1354/CV-ĐĐBĐ ngày 04/8/2005 thì các thửa 51, 52, 54, 55, tờ bản đồ số 12, Phường E, quận B thuộc một phần bằng khoán 686 Bình Hòa xã có diện tích 118,7 m², loại đất thổ cư và một phần bằng khoán 720 Bình Hòa xã có diện tích 23,5 m², loại đất thổ mộ. Bản trích sao điền thổ số 2828/TS-TTTTLT ngày 05/10/1999 do nguyên đơn cung cấp thì bất động sản số 686 B xã lập bộ ngày 25/02/1965 do ông H5 đứng bộ. Theo trích sao điền thổ số 1269/TS-TTĐK ngày 25/7/2005 thì bất động sản số 720 B xã D2 đứng bộ.

Cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ để xác định rõ căn nhà không số, cạnh nhà số C thuộc thửa 51-1, 52-1, 61-1 tờ bản đồ số 12, diện tích 79,5 m² trong đó có diện tích bao nhiêu thuộc bằng khoán 686 B xã do ông H5 đứng bộ, diện tích bao nhiêu thuộc bằng khoán 720 B xã D2 đứng bộ, là thiếu sót về thu thập chứng cứ, nên khi giải quyết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, có nhiều thiếu sót trong quá trình thu thập chứng cứ mà các vi phạm, thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận

một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do huỷ bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Sĩ N3; Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hữu N5.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1401/QĐ-VKS-DS ngày 17/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1] Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 1220/2022/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các ông Nguyễn Hoàng A, Lê Văn S, Phan Hữu N5, Lê Sĩ N3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông A, ông S, ông N3, ông N5 mỗi người 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 3023, 3022 ngày 21/9/2022 và 3053, 3054 ngày 28/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp Hồ Chí Minh;
- TAND Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Vương Minh Tâm