

**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: 793/2024/DS-PT
Ngày: 11/9/2024
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản

**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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Phan Thị Tú Oanh

2/ Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đồng Văn Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 577/2024/TLPT ngày 25 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4307/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12595/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Dương Nhã H**, sinh năm: 1997

Địa chỉ: Số H đường T B, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lâm Thụy Thu T, sinh năm: 1974 - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2021) (Có mặt); Địa chỉ: Số C đường B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Dương Trình H1**, sinh năm: 1957

Địa chỉ: Số A Đường số A, KDC P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1999 (vắng mặt); và/hoặc: Bà Nguyễn Thị Uyên U, sinh năm 1983 (vắng mặt); ông Đỗ

Nguyễn Nhật L, sinh năm: 1998 (có mặt) - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2022)

Địa chỉ: Số E Đường số A, cư xá C, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lâm Thụy Thu T, sinh năm: 1974 (có mặt)

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

3.2. Bà Huỳnh Thị Kim Đ, sinh năm: 1956 (có mặt)

3.3. Bà Dương Khánh L1, sinh năm: 1977 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A Đường số A, KDC P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Dương Trình H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/7/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Thụy Thu T; đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Dương Nhã H là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 01 (theo BĐDC) tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX067642 (số vào sổ cấp GCN: CH05689) ngày 05/1/2014 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp. Trên phần đất có một căn nhà địa chỉ: Số A Đường số A, KDC P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; căn nhà chưa được làm thủ tục hoàn công để công nhận quyền sở hữu.

Ngày 07/01/2020, bà H có làm văn bản ủy quyền cho bà Lâm Thụy Thu T - là mẹ ruột; được quyền xin tách thửa, trông coi sử dụng, xin phép xây dựng, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê, thực hiện nghĩa vụ tài chính và quyết định mọi vấn đề liên quan đến phần nhà, đất nêu trên.

Ngày 12/01/2020, bà Dương Nhã H có ký hợp đồng cho thuê căn nhà nêu trên với ông Dương Trình H1; thời hạn thuê là 01 (một) năm tính từ ngày 12/01/2020 đến ngày 12/01/2021; số tiền thuê là 12.000.000 đồng/tháng (Mười hai triệu đồng). Trong thời gian thuê, ông H1 đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà. Tuy nhiên, đến hết thời hạn thuê, mặc dù bà H đã nhiều lần thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và bàn giao trả lại căn nhà địa chỉ: Số A Đường số A, KDC P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H nhưng gia đình ông H1 vẫn cố tình không thực hiện.

Vì vậy, bà Dương Nhã H nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Dương Trình H1 di dời tài sản và trả lại căn nhà số A Đường số A, KDC P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, yêu cầu ông H1 trả số tiền thuê nhà còn nợ tính từ tháng 01/2021 đến tháng 6/2024 và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ với lãi suất là 9%/tháng, cụ thể như sau:

- Tiền thuê nhà còn nợ: 12.000.000 đồng/tháng x 42 tháng = 504.000.000 đồng (Năm trăm lẻ bốn triệu đồng);
- T2 lãi chậm trả: 504.000.000 đồng x 9%/tháng = 45.360.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà còn nợ.

Theo đơn phản tố ngày 03/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Dương Trình H1 trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số A Đường số A, KDC P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của anh em ông Dương Trùng D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trùng H2 và bà Nguyễn Thị C. Căn nhà được xây dựng trên phần đất có diện tích 81m²; thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu BĐĐC) tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX067642 (số vào sổ cấp GCN: CH05689) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/11/2014 đứng tên Dương Nhã H (Do cha là ông Dương Trùng D làm đại diện theo pháp luật cho con chưa thành niên).

Từ năm 2013, ông D và gia đình gồm: mẹ ruột bà Phan Lệ T3, anh chị em ruột ông Dương Trình H1, ông Dương Trùng H2 và bà Dương Khiết D1 thỏa thuận thống nhất cùng góp tiền xây dựng căn nhà trên để thờ cúng tổ tiên và năm 2015 gia đình bắt đầu thực hiện xây nhà. Tiền xây dựng nhà được các anh chị em trong gia đình đóng góp, cụ thể: Ông Dương Trùng D: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); ông Dương Trình H1: 160.950.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng); ông Dương Trùng H2, bà Nguyễn Thị C: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và bà Dương Khiết D1: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Do đó, ông H1 xác nhận phần đất có diện tích 81m²; thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu BĐĐC) tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc sở hữu của Dương Nhã H, ông H1 không có tranh chấp gì; nhưng đối với căn nhà được xây dựng trên đất là tài sản chung của anh em ông Dương Trùng D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trùng H2 và bà Nguyễn Thị C. Nay yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà số A Đường số A, KDC P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của anh em ông Dương Trùng D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trùng H2 và bà Nguyễn Thị C.

Đối với Hợp đồng thuê nhà ngày 20/10/2020, bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; vì bà Dương Nhà H3 không phải là chủ sở hữu hợp pháp, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định. Bà H3 cũng chưa bao giờ trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà trên. Vì bà H3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H1 và bà H3 mới thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà để gia đình ông H1 có đủ hồ sơ bổ sung đăng ký tạm trú tại địa phương.

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà số A Đường số A, KDC P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của anh em ông Dương Trường D, ông Dương Trình H1, bà Dương Dương Khiết D1, ông Dương Trường H2 và bà Nguyễn Thị C. Đồng thời, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thuê nhà ngày 20/10/2020 ký giữa bà Dương Nhã H và ông Dương Trình H1 là vô hiệu.

Theo bản tự khai ngày 13/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim Đ, bà Dương Khánh L1 trình bày: Bà Đ, bà L1 đồng ý và thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Trình H1; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 329/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ:

Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, Điều 164, Điều 166, Điều 472 và Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 129 và Điều 131 của Luật Nhà ở năm 2014;

Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc gia đình ông Dương Trình H1 đang sinh sống gồm: Ông Dương Trình H1, bà Huỳnh Thị Kim Đ và bà Dương Khánh L1 có nghĩa vụ di dời tài sản và trả lại căn nhà số A Đường số A, KDC P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc trên thửa số 376, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu BĐĐC) tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX067642 (số vào sổ cấp GCN: CH05689) ngày 05/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Dương Nhã H.

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà còn nợ.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận căn nhà số A Đường số A, KDC P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên là tài sản chung của các anh chị em ông Dương Trường D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trường H2 và bà Lê Chi C1; đồng

thời, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thuê nhà ngày 20/10/2020 ký giữa bà Dương Nhã H và ông Dương Trình H1 là vô hiệu.

3. Về án phí: Ông Dương Trình H1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận nhưng được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Dương Nhã H số tiền 61.444.000 đồng (Sáu mươi một triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0041467 ngày 08/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Trình H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Dương Nhã H số tiền 14.386.059 đồng (Mười bốn triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn không trăm năm mươi chín đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ Thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/6/2024, bị đơn ông Dương Trình H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới.

Đại diện bị đơn ông Dương Trình H1 là ông Đỗ Nguyễn Nhật L trình bày:
Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn nhà này có sự đóng góp công sức và tiền của ông Dương Trình H1 và các anh chị em gồm ông Dương Trùng H2, bà Dương Khiết D1. Trong đó, bà D1 có liên quan do có trực tiếp đóng góp tiền vào xây dựng nhà nhưng chưa được tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Căn nhà chưa được hoàn công và bà H chưa xác lập quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, chưa sử dụng nhà nên không có căn cứ chứng minh quyền sở hữu của bà H đối với nhà tại địa chỉ số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, bà H không có quyền ký hợp đồng thuê nhà với ông H1.

Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố Hợp đồng thuê nhà đề ngày 20/01/2020 về việc bà Dương Nhã H cho thuê căn nhà A đường số A, khu dân cư P tọa lạc trên Thửa đất số 376 Tờ bản đồ số 1 tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu. Công nhận căn nhà số A đường số A, khu dân cư P tọa lạc trên Thửa đất số 376 tờ bản đồ số 1 tại xã P, huyện B, TP . là tài sản chung của ông Dương Trùng D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trùng H2 và bà Lê Thị C2. Tạm giao căn nhà cho ông Dương Trình H1 đại diện quản lý.

Bị đơn ông Dương Trường H4 trình bày: Ông D và các anh chị em cùng góp tiền vào xây dựng, hoàn thiện nhà tại địa chỉ số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để đưa mẹ về cùng chung sống. Số tiền 12.000.000 đồng do bà Dương Khánh L1 chuyển khoản cho bà T mẹ của bà H là do anh em trong gia đình giúp đỡ bà H vì ông D bị bệnh nặng, nhưng con còn đi học. Mẹ ông D mất 2019, sau đó gia đình vẫn tiếp tục gửi tiền cho ông D và bà H, còn ba ông D đã mất từ lâu. Việc ông ký Hợp đồng thuê nhà để đăng ký tạm trú chứ không có việc thuê nhà.

Bà Lâm Thụy Thu T là người đại diện của nguyên đơn bà Dương Nhã H và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Trình bày của bị đơn là không có căn cứ, Hợp đồng thuê nhà đã được ký kết theo quy định và phía gia đình của bị đơn cũng đã chuyển tiền thuê hàng tháng theo Hợp đồng nên bị đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở. Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh đã có sự thỏa thuận đóng góp để xây dựng nhà giữa ông D và các anh chị em trong đó có ông H4. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim Đ, bà Dương Khánh L1 thống nhất với trình bày của bị đơn ông H4 và đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Án phí dân sự phúc thẩm đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 05/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án số 329/2024/DS-ST. Ngày 17/6/2024, bị đơn ông Dương Trường H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Dương Nhã H khởi kiện tranh chấp đòi lại tài sản, tài sản tranh chấp tọa lạc tại địa chỉ số A đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn ông Dương Trình H1 cư trú tại huyện B. Do đó, căn cứ theo khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Uyên U đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ theo Điều 228 BLTTDS năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Dương Trình H1 yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp:

Theo công văn số 3525/UBND ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện B thể hiện: Nguồn gốc đất: Phần đất thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 01 (tài liệu BĐĐC) bộ địa chính xã P có nguồn gốc do ông Mai Xuân T4 nhận chuyển nhượng theo hợp đồng tặng cho số công chứng 005379, quyền số 02 được Công chứng viên Văn phòng Công chứng số 2 Thành phố H công chứng ngày 28/02/2011 và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 1600 ngày 19/4/2011, với mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị, diện tích 81m². Ngày 10/9/2014, ông Mai Xuân T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 01 (tài liệu BĐĐC), diện tích 81m² bộ địa chính xã P cho bà Dương Nhã H, sinh năm 1997 (do cha là ông Dương Trùng D làm đại diện theo pháp luật cho con chưa thành niên) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004272/2014/CCBH quyền số 05.TP/CC-SCC/CCBH ngày 10/9/2014 và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 05689 ngày 05/11/2014 cho bà Dương Nhã H, sinh năm 1997 (do cha là ông Dương Trùng D làm đại diện theo pháp luật cho con chưa thành niên) thửa đất số 376, tờ bản đồ số 01 (tài liệu BĐĐC với mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị, diện tích 81m²).

Căn cứ công văn số: 2010/UBND ngày 01/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện B có nội dung: Vị trí thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CH05689 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/11/2014 cho bà Dương Nhã H. Căn nhà có Thông báo số 1145/TB.UB-QLĐT ngày 27/6/2008 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc tạm cấp sổ nhà. Căn nhà tại địa chỉ số A đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh xây dựng vào thời điểm khoảng năm 2015 do bà Dương Nhã H và ông Dương Trùng D xây dựng căn nhà theo Thông báo khởi công số 103/TB.BCCLBQLCT ngày 02/3/2015 của Công ty Cổ phần Đ1.

Từ các tài liệu chứng cứ và văn bản của cơ quan quản lý nhà nước có cơ sở xác định, nhà đất số A đường số A, khu dân cư P tọa lạc tại thửa đất số 376 tờ bản đồ số 1 tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Dương Nhã H.

[2.2] Xét yêu cầu khởi của nguyên đơn bà Dương Nhã H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Dương Trình H1 và gia đình di dời tài sản và trả lại căn nhà số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 12/01/2020, bà Dương Nhã H ký hợp đồng cho ông Dương Trình H1 thuê căn nhà nêu trên; thời hạn thuê là 1 năm; giá thuê là 12.000.000 đồng/tháng. Nội dung hợp đồng thể hiện sự thỏa thuận tự nguyện của các bên và không trái pháp luật nên có hiệu lực; phù hợp với các quy định tại các Điều 117, Điều 472, Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 129 Luật Nhà ở năm 2014.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, bị đơn ông Dương Trình H1 có con gái là bà Dương Mỹ L2 đã thực hiện việc chuyển trả tiền nhà hàng tháng cho nguyên đơn bà Dương Nhã H thông qua tài khoản của bà Lâm Thụy Thu T (mẹ ruột bà H). Sao kê ngân hàng của bà T tại Ngân hàng TMCP Á từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 với nội dung chuyển khoản thể hiện rõ “Dương Khánh L1, bác H1 chuyển tiền nhà ...”

Bị đơn trình bày, bị đơn ký hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn là để đăng ký tạm trú vì nguyên đơn là người đứng tên chủ quyền nhà đất. Tuy nhiên, bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình trong khi các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện bị đơn có sử dụng nhà của nguyên đơn và có trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn theo thỏa thuận như nguyên đơn trình bày. Vì vậy, lời khai của bị đơn là không có căn cứ.

Bị đơn có thuê nhà của nguyên đơn và sau khi hết thời hạn thuê, nguyên đơn đã nhiều lần thông báo cho bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bị đơn di dời tài sản, giao trả lại căn nhà đã thuê; nhưng gia đình ông H1 vẫn không thực hiện. Xét thấy, hợp đồng thuê nhà đã hết hạn, các bên không có thỏa thuận về việc gia hạn hợp đồng thuê nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người cùng cư ngụ phải giao trả căn nhà số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc trên thửa số 376, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu BĐDC) tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX067642 (số vào sổ cấp GCN: CH05689) ngày 05/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Dương Nhã H là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 131 của Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Trình H1 về việc công nhận căn nhà nêu trên là tài sản chung của các anh chị em ông Dương Trình D,

ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trùng H2 và bà Lê Thị C2:

Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Dương Trình H1 và đại diện theo ủy quyền của ông H1 trình bày căn nhà số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là do các anh chị em ông Dương Trùng D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trùng H2 và bà Lê Thị C2 bỏ tiền đóng góp xây dựng căn nhà nêu trên.

Tuy nhiên, căn cứ công văn số: 2010/UBND ngày 01/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện B có nội dung: Vị trí thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CH05689 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 05/11/2014 cho bà Dương Nhã H. Căn nhà có Thông báo số 1145/TB.UB-QLĐT ngày 27/6/2008 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc tạm cấp sổ nhà. Căn nhà tại địa chỉ số A đường số A, khu dân cư P, ấp E xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh xây dựng vào thời điểm khoảng năm 2015 do bà Dương Nhã H và ông Dương Trùng D xây dựng căn nhà theo Thông báo khởi công số 103/TB.BCCLBQLCT ngày 02/3/2015 của Công ty Cổ phần Đ1.

Như vậy, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, huyện B thì nhà đất thuộc quyền sở hữu của bà H và bà H cùng cha là ông Dương Trùng D là người xây dựng nhà vào năm 2015. Bị đơn trình bày các anh chị em ông Dương Trùng D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trùng H2 và bà Lê Thị C2 bỏ tiền đóng góp xây dựng căn nhà nêu trên nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình nên không có cơ sở để xem xét.

Bị đơn cũng xác nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 376, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu BĐĐC) tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX067642 (số vào sổ cấp GCN: CH05689) ngày 05/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Dương Nhã H là của bà H. Nhà đất thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn bà Dương Nhã H thì không thể có việc các ông bà Dương Trùng D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trùng H2 và bà Lê Thị C2 cùng bỏ tiền xây nhà trên đất của bà H như trình bày của bị đơn nên yêu cầu của bị về việc công nhận căn nhà A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc trên thửa số 376, tờ bản đồ số 1 là tài sản chung của các anh chị em ông Dương Trùng D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trùng H2 và bà Lê Thị C2 là không có cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có cung cấp Hợp đồng thi công cải tạo ram dốc vỉa hè trước nhà ngày 08/7/2023 (Bút lục 192) giữa bên thuê thầu là ông Dương Trình H1 và bên nhận thầu là Công ty TNHH T5 và Hợp đồng thi công xây dựng cải tạo lắp đặt, hoàn thiện nhà phố ngày 10/4/2017 giữa bà Dương Khiết D1 và Công ty TNHH T5, địa điểm thi công là căn nhà số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, các hợp đồng thi công này có thời điểm ký kết sau thời gian căn nhà số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng theo kết quả tại công văn 2010/UBND ngày 01/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện B. Hơn nữa, nguyên đơn xác định nguyên đơn không biết, không đồng ý cho bị đơn hoặc bà D1 thực hiện các công trình sửa chữa xây dựng tại nhà đất của nguyên đơn, không có việc bị đơn và bà D1 xây dựng trên nhà của nguyên đơn. Bị đơn không chứng minh được việc có thực hiện các công việc đã ký kết theo các hợp đồng thi công và chi phí thực tế đã bỏ ra để thực hiện các công việc được ghi nhận tại các hợp đồng này cụ thể là bao nhiêu và các chứng từ, biên bản quyết toán công trình. Hơn nữa, tại biên bản làm việc ngày 18/10/2023 bà D1 trình bày bà không tìm ra các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho công sức đóng góp của mình đối với căn nhà tại địa chỉ số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên yêu cầu Tòa án không không triệu tập bà tham gia vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà Dương Nhã H với ông Dương Trình H1 với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Như vậy, không có cơ sở xác định ông H1 và bà D1 đã thực hiện các công trình xây dựng như bị đơn trình bày như các tài liệu chứng cứ mà ông H1 giao nộp.

Bị đơn cũng không chứng minh được việc có sự cùng thỏa thuận đóng góp xây dựng căn nhà số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của các ông bà Dương Trùng D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trùng H2 và bà bà Lê Thị C2, việc thực tế có bỏ ra chi phí đóng góp như bị đơn trình bày và được sự chấp thuận đồng ý của nguyên đơn về sự sửa chữa đóng góp này vào tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của nguyên đơn.

Do vậy, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận căn nhà nêu trên là tài sản chung của các anh chị em ông Dương Trùng D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trùng H2 và bà Lê Thị C2 là đúng qui định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu tuyên hợp đồng thuê nhà ngày 12/01/2020 ký giữa bà Dương Nhã H và ông Dương Trình H1 là vô hiệu, nhận thấy:

Bị đơn và nguyên đơn xác nhận có ký hợp đồng thuê nhà ngày 12/01/2020 với nội dung và các điều khoản qui định tại hợp đồng. Nhà đất tại số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Dương Nhã H nên bà H tham gia ký kết hợp đồng cho thuê với tư cách là người cho thuê là đúng qui định pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; sự thỏa thuận giữa các bên tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng có hiệu lực thi hành. Theo nội dung hợp đồng đã ký kết và trình bày của nguyên đơn thì sau khi kết thúc hợp đồng tức sau ngày 13/01/2021, các bên không tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà và không có thỏa

thuận nào khác nên hợp đồng thuê nhà ngày 12/01/2020 ký giữa bà Dương Nhã H và ông Dương Trình H1 đã chấm dứt. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu tuyên hợp đồng thuê nhà ngày 12/01/2020 ký giữa bà Dương Nhã H và ông Dương Trình H1 là vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà còn nợ cụ thể: Yêu cầu ông H1 trả số tiền thuê nhà còn nợ tính từ tháng 01/2021 đến tháng 6/2024 và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ với lãi suất là 9%/tháng, cụ thể như sau: Tiền thuê nhà còn nợ: 12.000.000 đồng/tháng x 42 tháng = 504.000.000 đồng (năm trăm lẻ bốn triệu đồng); T2 lãi chậm trả: 504.000.000 đồng x 9%/tháng = 45.360.000 đồng bốn mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng):

Nhận thấy, sau khi kết thúc thời hạn hợp đồng thuê nhà các bên không tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà và không có thỏa thuận gia hạn hợp đồng nào khác nhưng bị đơn không trả nhà cho nguyên đơn mà vẫn tiếp tục sử dụng nhà nên vẫn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn theo giá đã thỏa thuận của hợp đồng cũ. Tuy nhiên, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả tiền thuê nhà tính từ tháng 01/2021 đến tháng 6/2024 là có lợi cho bị đơn. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên bản án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng qui định của pháp luật.

[4] Từ những nhận định trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử chấp nhận giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo ông Dương Trình H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do thuộc diện người cao tuổi nên ông H1 được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 3 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Trình H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 329/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

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

1.1. Buộc gia đình ông Dương Trình H1 đang sinh sống gồm: Ông Dương Trình H1, bà Huỳnh Thị Kim Đ và bà Dương Khánh L1 có nghĩa vụ di dời tài

sản và trả lại căn nhà số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc trên thửa số 376, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu BĐĐC) tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX067642 (số vào sổ cấp GCN: CH05689) ngày 05/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Dương Nhã H.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà còn nợ.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận căn nhà số A Đường số A, khu dân cư P, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên là tài sản chung của các anh chị em ông Dương Trường D, ông Dương Trình H1, bà Dương Khiết D1, ông Dương Trường H2 và bà Lê Thị C2; đồng thời, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thuê nhà ngày 20/10/2020 ký giữa bà Dương Nhã H và ông Dương Trình H1 là vô hiệu.

4. Về án phí: Ông Dương Trình H1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận nhưng được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Dương Nhã H số tiền 61.444.000 đồng (sáu mươi một triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0041467 ngày 08/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Trình H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Dương Nhã H số tiền 14.386.059 đồng (mười bốn triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn không trăm năm mươi chín đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Trình H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn nộp tiền án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 6,7,7a và 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THÂM
CÁC THÂM PHÁN **THÂM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN**
TÒA

Phan Thị Tú Oanh Đỗ Thị Hòa

Nguyễn Thị Huyền

