

**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: **07/2019/DS-PT**
Ngày: 07/01/2019
V/v Đòi nhà cho ở nhờ

**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: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán:

1. Ông Tôn Văn Trung

2. Bà Lê Thị Thuận

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 04 và 07 tháng 01 năm 2019, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 444/DSPT ngày 13 tháng 9 năm 2018 về việc “Đòi nhà cho ở nhờ”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 861/2018/DSST ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 3 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6187/2018/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 132/2018/QĐPT-HC ngày 04 tháng 01 năm 2019

Nguyên đơn: Bà **L.T.M.U**(Có mặt)

Địa chỉ: Đường 4, cư xá Đô Thành, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà **N.T.T.C** (Có mặt)

Địa chỉ: Đường 4, cư xá Đô Thành, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông N.N.H

2. Ông N.N.K

3. Ông N.N.T

Địa chỉ: Đường 4, cư xá Đô Thành, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền của ông H, ông K, ông T: bà N.T.T.C (Giấy ủy quyền ngày 01/12/2017 và 4/12/2017) (Có mặt)

Địa chỉ: Đường 4, cư xá Đô Thành, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, hòa giải nguyên đơn bà L.T.M.Utrình bày:

Căn nhà 116/3 đường số 4, Cư xá Đô Thành, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà số 116/3 cư xá Đô Thành) do bà ngoại là Đinh Thị Đề thuê của ông Nguyễn Văn Kỳ từ năm 1955 cho gia đình sinh sống tại đây. Năm 1978 ông Nguyễn Văn Kỳ muốn chuyển nhượng lại cho bà ngoại, nhưng do bà ngoại không có khả năng mua nên mẹ bà là Nguyễn Thị Bông nhận chuyển nhượng căn nhà này.

Ngày 01/12/1997, bà ngoại cùng cậu và dì bà là Nguyễn Văn Tấn và N.T.T.C có làm đơn xác nhận nội dung này tại Ủy ban nhân dân (UBND) Phường 4, Quận 3. Khi mẹ bà lập gia đình theo chồng về Long An sinh sống, mẹ để cho bà ngoại và cậu dì ở. Năm 1998 gia đình trở về cùng ở căn nhà này, đến năm 2001, do sống chung có nhiều mâu thuẫn nên gia đình bà tách ra ở riêng, chỉ còn lại bà ngoại và gia đình dì sống trong căn nhà.

Sau khi bà ngoại mất vào năm 2012, do gia đình bà khó khăn nên có yêu cầu bà Cúc và gia đình tìm chỗ khác để trả lại nhà cho bà, vì các con bà đều học ở gần căn nhà này nên bà có ý định chuyển về hẳn để tiện sinh hoạt. Qua nhiều lần thương lượng yêu cầu bà C và gia đình chuyển đi nơi khác, gia đình bà sẽ hỗ trợ nhưng bà C không đồng ý. Cũng trong năm 2012 mẹ và anh chị em của bà khai nhận thừa kế phần di sản của cha bà và làm hợp đồng tặng cho bà căn nhà này.

Hiện nay bà đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là GCN) số CH 06453/2013/GCN do UBND Quận 3 cấp ngày 05/02/2013.

Nay bà U khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà N.T.T.C và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông N.N.K , Ông N.N.H , ông N.N.T trả lại căn nhà của bà.

Bị đơn là bà N.T.T.C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà C đại diện ủy quyền trình bày:

Bà sinh ra và lớn lên tại căn nhà 116/3 Cư xá Đô Thành cho đến nay. Nhà do mẹ bà thuê lại. Mẹ bà có ba người con, chị cả là Nguyễn Thị Bông, anh kế là Nguyễn Văn Tấn và bà. Chị bà có gia đình theo chồng về lập nghiệp tại Tân Trụ, Long An. Năm 1976 anh bà đi làm xa, chỉ còn lại bà và mẹ là bà Đinh Thị Đề.

Năm 1987, bà lập gia đình, cha mẹ hai bên đồng ý cho vợ chồng bà được ở lại để lo chăm sóc cho mẹ lúc tuổi già. Thời gian hơn một năm nhà bị mưa gió, làm sụp đổ mái tôn nên vợ chồng bà phải tự ý xây sửa lại, không phép. Lúc đó, nhà hai tường đều mượn nên làm móng xây tường, nền bằng xi măng rất thấp, mỗi lần mưa xuống nước ở ngoài tràn vào, hai bên tường đều bị dột, nền đất chỗ nào cũng sụp bể, cống nước bị xì. Bà phải làm cống xây hầm cầu lại, độn nền lên năm tấc, lót gạch bông khoảng nửa nhà, còn lại tráng xi măng, làm vách ngăn buồng, nhà tắm, bếp ăn, phần trên gác đã lập thêm gác lửng, thay hết tôn trên mái nhà lợp lại thành hai mái, thay mặt tiền cửa sổ và cửa cái, chi phí thời điểm đó khoảng một phần ba căn nhà.

Đến năm 2006, nhà lại xuống cấp bà sửa chữa lần nữa, bằng cách xây thêm tường phần sau lên cao hơn mét, thay tôn một mái, lót phần gác ra hết về sau, đóng la phong, dưới đất lát gạch men nửa nhà sau, sửa nhà tắm, thay bồn cầu, cửa nhà tắm, sửa bếp. Chi phí sửa chữa hết 02 cây vàng và ở cho đến bây giờ.

Nay bà xác nhận bà đang ở nhờ căn nhà 116/3 Cư xá Đô Thành, của bà U. Phía nguyên đơn đòi nhà, bà đồng ý trả nhưng bà có đề nghị phía nguyên đơn hỗ trợ số tiền là 200.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 861/2018/DSST ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 3 đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bà N.T.T.C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông N.N.K, N.N.H và N.N.T phải có trách nhiệm trả lại căn nhà số 116/3 đường số 4, cư xá Đô Thành cho bà Lê Thị Mỹ Uyên, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 15/8/2018 bị đơn, N.T.T.C kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

- Bị đơn – bà C: kháng cáo đồng ý trả nhà cho nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết thỏa đáng bảo vệ quyền lợi cho bị đơn, hiện tại bị đơn cũng do điều kiện kinh tế khó khăn, không có chỗ ở khác. Do đó, đề nghị nguyên đơn hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng.

- Nguyên đơn: bà L.T.M.U vẫn giữ nguyên yêu cầu đòi bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải có trách nhiệm trả lại căn nhà 116/3, Cư xá Đô Thành, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn số tiền 10.000.000 đồng, để di dời nhà và tạo điều kiện thời gian 45 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có bà C là người đại diện theo ủy quyền nêu ý kiến giống ý kiến bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm

phán là đúng thủ tục tố tụng qui định. Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: có chứng cứ xác định gia đình bà C ở nhờ căn nhà của bà U. Chi phí sửa chữa nhỏ, nên bà U đòi nhà là đúng. Không có cơ sở tính hỗ trợ tiền theo yêu cầu của bà C. Ghi nhận bà U hỗ trợ bà C 10.000.000 đồng để đi đòi nhà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà C làm trong hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Xét phía nguyên đơn có thông báo đòi nhà nhiều lần, lần cuối cùng trong thời hạn yêu cầu trả nhà là 3 tháng, nhưng phía gia đình bà C không trả nhà nên nguyên đơn đã khởi kiện đòi nhà là phù hợp với qui định của pháp luật tố tụng.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ biên bản xác minh ngày 15/6/2018 của Công an Phường 4 Quận 3, thì căn nhà số căn nhà 116/3 Cư xá Đô Thành, hiện có những người sau đây cư trú: Bà N.T.T.C, ông N.N.K , ông N.N.H và ông N.N.T.

Căn nhà số 116/3 Cư xá Đô Thành, nguồn gốc là của ông Lê Kiết Triệu (chết năm 1997) và bà Nguyễn Thị Bông theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp số 554/2007/GCN ngày 20/6/2007. Năm 2013, căn nhà trên đã được hợp thức hóa chủ quyền mang tên bà bà L.T.M.U theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản và hợp đồng tặng cho nhà ở số 035377 ngày 24/12/2012, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp số CH 06453/2013/GCN ngày 05/02/2013.

Án sơ thẩm xác định căn nhà số 116/3 Đường số 4, Cư xá Đô Thành, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn, là đúng.

Bị đơn có lời thừa nhận là bản thân gia đình cũng muốn trả nhà cho nguyên đơn nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên có yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng, nhưng phía nguyên đơn không đồng ý. Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định : *Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được hưởng lợi tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc thuộc quyền chiếm hữu hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó...*

Xét bị đơn – bà C khai: từ lúc ở nhà 116/3 cư xá Đô Thành, cho đến nay không có sửa chữa, cải tạo gì lớn mà chỉ sửa chữa thay bồn cầu, nâng nền, lát gạch men, cửa nhà tắm, sửa bếp...chi phí sửa chữa hết 2 lượng vàng, không có chứng cứ

chứng minh. Phía nguyên đơn không thừa nhận bà C có sửa chữa gì lớn mà chỉ chấp vá để ở.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ được lập ngày 21/6/2018, thì căn nhà 116/3 Cư xá Đô Thành, không có sự thay đổi về kết cấu, hiện trạng nhà vẫn giữ nguyên, hiện căn nhà đã xuống cấp trầm trọng.

Do đó chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ghi nhận bà U tạo điều kiện thời gian để những người đang cư trú, di dời giao trả nhà trong hạn 45 ngày kể từ khi án có hiệu lực pháp luật và hỗ trợ bà C 10.000.000 đồng di dời nhà.

Nên sửa án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo – bà C không phải chịu .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016).

Cùng Điều luật đã viện dẫn;

Xử : Sửa án sơ thẩm;

1- Buộc bà N.T.T.C, ông N.N.K , N.N.H , N.N.T phải có trách nhiệm trả lại căn nhà số 116/3 đường số 4, cư xá Đô Thành Phường 4, Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh, cho bà L.T.M.U;

Ghi nhận thời gian trả nhà trong hạn 45 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật .

Ghi nhận bà L.T.M.U hỗ trợ cho bà N.T.T.C 10.000.000 (mười triệu) đồng, để bà Cúc di dời, giao trả nhà. Thực hiện ngay khi bà N.T.T.C, ông N.N.K , N.N.H , N.N.T, giao trả nhà cho bà U.

2- Về án phí dân sự:

Buộc bà N.T.T.C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Hoàn lại cho bà L.T.M.U số tiền án phí đã tạm nộp là 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng theo biên lai thu số 00019577 ngày 26/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm cho Bà N.T.T.C không phải chịu. Hoàn lại cho bà N.T.T.C số tiền án phí đã tạm nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0021176 ngày 15/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật.

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, 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 3;
- TAND Quận 3 ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu