

Bản án số: 699/2017/DS-PT

Ngày: 04-8-2017

V/v: “*Tranh chấp về quyền được
thuê nhà ở thuộc quyền sở hữu
nhà nước*”.

**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/ Ông Trịnh Đắc Phú

2/ Ông Ưông Văn Tuấn

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01 và 04 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2017/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2017, về “*Tranh chấp về quyền được thuê nhà ở thuộc quyền sở hữu nhà nước*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2017/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận O, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 881/2017/QĐPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3267/2017/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đặng Quốc A**, sinh năm 1971

Địa chỉ: số 321 lô 6, cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn A1**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 13/3A khu phố 2, phường T1, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.
(có mặt)

(Văn bản ủy quyền số: 9081/GUQ, quyền số: 02/2014 ngày 30/10/2014 của Văn phòng công chứng Quận 9;

Bị đơn: Ông **Trần Hoàng B**, sinh năm 1978

Địa chỉ: căn hộ số 30 tầng 15, block B, chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Cao Thị C**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 76 đường 17, phường S3, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 5916, quyền số: 03 ngày 28/3/2017 của Văn phòng công chứng Bình Thạnh). (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Đặng Quốc D**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: số 321 lô 6, cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn A1**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 13/3 A khu phố 2, phường T1, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 7184/GUQ, quyền số: 02/2015 ngày 08/7/2015 của Văn phòng công chứng Quận 9); (có mặt)

2/ Ông **Trần Trung G**, sinh năm 1957

3/ Ông **Trần Thanh H**, sinh năm 1985

4/ Bà **Nguyễn Thị Mỹ E**, sinh năm 1985

5/ Bà **Châu Thị Kim K**, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: căn hộ số 29-30, tầng 15, chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6/ **Công ty TNHH MTV L.**

Địa chỉ: 140 Đường Y1, Phường S2, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị M**, sinh năm 1968;

(Văn bản ủy quyền số 996/DVCI ngày 12/6/2017 của Giám Đốc Công ty TNHH MTV L). (có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Trần Hoàng B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2014, đơn xác nhận lại nội dung và yêu cầu khởi kiện ngày 19/9/2016, bản tự khai ngày 10/7/2015 cũng như tại các phiên họp kiểm tra việc giao, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và lời trình bày tại phiên tòa, ông Đặng Quốc A là nguyên đơn và ông Đặng Quốc D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên trước đây gia đình ông Đặng Quốc A và ông Đặng Quốc D có 06 nhân khẩu, gồm ba thế hệ sống chung từ năm 1982 tại căn hộ do nhà nước cho thuê số 321 cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O. Sáu nhân khẩu gồm bà ngoại là bà Trần Mỹ N – sinh năm 1910 là chủ hộ mất năm 2014; mẹ ruột là bà Lê Minh R – sinh năm 1945 – mất tháng 09/2013, cậu ruột là ông Trần Trung G – sinh năm

1957, ông Đặng Quốc D, ông Đặng Quốc A và con trai của ông Trần Trung G là ông Trần Hoàng B – sinh năm 1978.

Do chung cư này xuống cấp nên năm 2014, Nhà nước có phương án di dời, bố trí quyền được thuê nhà tái định cư đến nơi mới là căn hộ số 29 và số 30 tầng 15, chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O. Tuy nhiên, do bà R mẹ của ông A, ông D mất năm 2013 và ông B lấy vợ về chung sống tại chung cư từ đó ông A và ông B có mâu thuẫn với nhau. Ông B đã tự ý xin thay thế chủ hộ trên sổ hộ khẩu của gia đình và tự ý liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục nhận quyền thuê căn hộ để chiếm giữ hết các xuất tái định cư, đẩy ông A và ông D ra khỏi nơi ở mới.

Nay, ông A, ông D được biết Công ty L đã bố trí cho ông A, ông D, ông G và ông B được quyền thuê hai căn hộ số 29 và số 30 tại tầng 15, chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O. Do vậy, ông Đặng Quốc A và ông Đặng Quốc D yêu cầu để ông A, ông D được quyền thuê căn hộ tái định cư có ký hiệu số 30 với diện tích 78,5m² tại tầng 15, chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O và yêu cầu ông Trần Hoàng B, Trần Trung G và những người khác đang ở trong căn hộ ký hiệu B15-30 tầng 15, chung cư 1.050 căn, Phường S2, quận O di dời đồ đạc và ra khỏi căn hộ để giao lại quyền sử dụng, quyền được thuê, mua căn hộ cho ông Đặng Quốc A và ông Đặng Quốc D.

Ông Trần Hoàng B và ông Trần Trung G được quyền thuê căn hộ tái định cư có ký hiệu số 29 với diện tích 61,5m² tại tầng 15, chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O.

Tại các bản tự khai ngày 10/8/2015, ngày 28/5/2016, trong các phiên họp kiểm tra việc giao, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Hoàng B là bị đơn và ông Trần Trung G, ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Thị Mỹ E, bà Châu Thị Kim K là người có quyền nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trần Trung G bỏ tiền ra sang lại của bà Đoàn Thị P căn hộ 321 cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O nhưng ông Trần Trung G đi làm ăn xa nên để mẹ ruột của ông G là bà Trần Mỹ N đứng tên sang nhà với bà Đoàn Thị P vào ngày 24/10/1988. Năm 1983, bà Trần Mỹ N được nhà nước cho thuê căn hộ số 321 cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O. Bà N là chủ hộ và các nhân khẩu như bà Lê Minh R, ông Trần Trung G, ông Đặng Quốc A, ông Đặng Quốc D và con trai của ông Trần Trung G là ông Trần Hoàng B – sinh năm 1978 và ông Trần Thanh H – sinh năm 1985. Bà R và các con bà R là ông Đặng Quốc A, ông Đặng Quốc D có hộ khẩu tại số 321 cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O nhưng không có cư trú, sinh sống tại căn hộ này. Bà R, ông Đặng Quốc A và ông Đặng Quốc D thuê nhà sống ở tại số 105 lô E cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O. Khi còn sống, bà Trần Mỹ N đã đồng ý cho ông Trần Hoàng B đứng tên chủ hộ. Chung cư xuống cấp nên năm 2014 Nhà nước giải tỏa và bố trí cho những người đang sinh sống tại căn số 321 cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O được quyền thuê căn hộ tái định cư có ký hiệu 30 với diện tích 78,5 m² và căn hộ có ký hiệu 29 với diện tích 61,5m² tại tầng 15, Phường S2, quận O. Việc bố trí chỗ ở mới căn cứ vào diện

tích căn nhà bị giải tỏa. Ông A, ông D không sinh sống tại căn hộ số 321 cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O nên không có quyền được bố trí thuê căn hộ tái định cư, vì vậy ông B, ông G, ông H, bà E và bà K đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người đang sống tại hai căn hộ tái định cư số 29-30 tại tầng 15, chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O, gồm: ông G và vợ chồng con trai út là Trần Thanh H và con dâu tên Nguyễn Thị Mỹ E sống tại căn hộ số B15-29, ông Trần Hoàng B và bà Châu Thị Kim K sống tại căn hộ số B15-30.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty TNHH MTV L (gọi tắt là Công ty L) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Căn nhà số 321 lô VI cư xá Thanh Đa thuộc quyền sở hữu Nhà nước, diện nhà công sản chế độ cũ; do Ngân hàng Phát triển kỹ nghệ Việt Nam mua đứt với Tổng cuộc phát triển Gia cư trước giải phóng (theo sổ lưu). Ngày 02/10/1974, Ngân hàng Phát triển kỹ nghệ Việt Nam có giấy cấp căn nhà số 321 lô VI cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O cho bà Võ Thị T1. Ngày 29/02/1984, bà Võ Thị T1 sang lại căn nhà trên cho bà Đinh Nguyệt L1, sau đó bà L1 sang lại cho bà Đoàn Thị P; ngày 24/10/1988, bà P sang nhượng lại cho bà Trần Mỹ N. Ngày 12/7/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số: 543/QĐ-UB về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với căn nhà số 321 lô VI, cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O.

1/ Về ký Hợp đồng thuê căn hộ 321 lô VI, cư xá Thanh Đa, Phường S:

Ngày 06/11/2002, bà Trần Mỹ N có đơn xin ký Hợp đồng thuê căn nhà số 321 lô VI, cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O.

Ngày 14/4/2003, Công ty Quản lý nhà quận O giải quyết cho bà Trần Mỹ N ký Hợp đồng thuê ngắn hạn (HĐ số: 2966/NH.SN). Thành viên Hợp đồng thuê nhà gồm: bà Trần Mỹ N, ông Đặng Quốc D (cháu bà N) và ông Trần Hoàng B (cháu bà N).

Ngày 07/9/2004, bà Trần Mỹ N có đơn xin điều chỉnh thành viên Hợp đồng thuê nhà (giảm ông Đặng Quốc D – xóa khẩu chuyển đi nơi khác, tăng ông Trần Trung G – con bà N có tên trong hộ khẩu).

Ngày 20/9/2004, Công ty giải quyết cho bà Trần Mỹ N ký Hợp đồng thuê nhà ngắn hạn (HĐ số 568/NH/SN). Thành viên Hợp đồng thuê nhà gồm: bà Trần Mỹ N, ông Trần Hoàng B (cháu bà N) và ông Trần Trung G (con bà N).

Ngày 09/3/2010, Công ty có Thông báo số: 163/TB-DVCI về việc hủy hợp đồng thuê nhà ở, Thông báo thu tiền thuê nhà ở và ký lại Hợp đồng thuê nhà ở, Thông báo thu tiền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Ngày 26/4/2010, bà Trần Mỹ N có đơn có mất Hợp đồng thuê nhà (có xác nhận của Công an Phường S, quận O).

Ngày 16/11/2010, Công ty giải quyết cho bà Trần Mỹ N ký Hợp đồng thuê nhà ngắn hạn (HĐ số 1189/NH/SN). Thành viên Hợp đồng thuê nhà gồm: bà Trần Mỹ N, ông Trần Hoàng B (cháu bà N), bà Lê Minh R (con bà N), ông

Trần Trung G (con bà N), ông Đặng Quốc A (cháu bà N) và ông Đặng Quốc D (cháu bà N). Tuy nhiên, bà N không đến để ký và nhận Hợp đồng thuê nhà.

Ngày 31/12/2011, Công ty thông báo thu tiền thuê nhà số 242/11.TBT đối với căn nhà 321 lô VI cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O.

2/ Về việc di dời căn hộ 321 lô VI cư xá Thanh Đa, Phường S:

Ngày 19/3/2014, Ủy ban nhân dân quận O có phương án số: 67/UBND-BTGPMB về tổ chức di dời khẩn cấp các hộ dân cư tại chung cư lô IV- lô VI, cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O có nguy cơ sập đổ.

Ngày 08/8/2014, Ủy ban nhân dân quận O ban hành Thông báo số 954/TB-UBND-BTGPMB về việc di dời và tái bố trí hộ bà Trần Mỹ N đang sử dụng căn hộ 321 lô VI cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O có nguy cơ sập đổ. Mục 1 của Thông báo nêu: Hộ bà Trần Mỹ N thực hiện ngay việc di dời người và tài sản ra khỏi căn hộ số 321 lô VI cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O có nguy cơ sập đổ. tiếp nhận 02 căn hộ số B15-29 và số B15-30 chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O.

Ngày 12/8/2014, bà Trần Mỹ N và ông Trần Hoàng B nhận bàn giao 02 căn hộ B15-29 và B15-30 chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O.

Ngày 22/8/2014, ông Trần Hoàng B bàn giao nhà căn nhà số 321 lô VI cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O cho Công ty chốt giữ.

3/ Về việc ký Hợp đồng thuê nhà căn hộ B15-29 và B15-30 chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O.

Ngày 11/8/2015, Ủy Ban nhân dân quận O có Công văn số 1360/UBND gửi Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh xin ý kiến về việc ký Hợp đồng thuê nhà và bán nhà cho các hộ dân di dời từ lô IV - lô VI cư xá Thanh Đa, Phường S2, quận O.

Khi có ý kiến chỉ đạo của Sở Xây dựng, Công ty sẽ triển khai ký Hợp đồng thuê nhà và bán nhà cho các hộ dân di dời từ lô IV - lô VI cư xá Thanh Đa, Phường S2, quận O.

Tại Bản án sơ thẩm số 287/2017/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận O, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Đặng Quốc A.

2/. Ông Đặng Quốc A và ông Đặng Quốc D có quyền thuê căn hộ tái định cư ký hiệu B15-30 có diện tích 78,5 m², tầng 15, chung cư tái định cư 1.050 căn, Phường S2, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh;

Ông Trần Trung G và ông Trần Hoàng B được quyền thuê căn hộ tái định cư có ký hiệu B15-29, diện tích 61,5m², tầng 15, chung cư tái định cư 1.050 căn, Phường S2, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông Đặng Quốc A và ông Đặng Quốc D có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến căn

hộ tái định cư ký hiệu B15-30 có diện tích 78,5 m², tầng 15, chung cư tái định cư 1.050 căn, Phường S2, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh;

Ông Trần Trung G và ông Trần Hoàng B có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến căn hộ tái định cư ký hiệu B15-29 có diện tích 61,5m², tầng 15, chung cư tái định cư 1.050 căn, Phường S2, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh;

4/. Buộc ông Trần Hoàng B và bà Châu Thị Kim K đang ở trong căn hộ có ký hiệu B15-30, tầng 15, chung cư 1.050 căn, Phường S2, quận O phải di dời đồ đạc và ra khỏi căn hộ này để giao lại quyền sử dụng căn hộ thuê cho ông Đặng Quốc A và ông Đặng Quốc D.

5/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Hoàng B phải nộp 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho ông Đặng Quốc A số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng do ông Đặng Quốc A nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000020 ngày 04/11/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận O.

Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 07 tháng 3 năm 2017, bị đơn ông Trần Hoàng B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nhưng bị đơn không đồng ý, bị đơn không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Công ty L đã ký Hợp đồng thuê nhà số 1189/NH ngày 16/11/2010. Thành viên trong Hợp đồng thuê nhà được xác định trên cơ sở những người có đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà này. Mặc dù bà N không đến ký và nhận Hợp đồng nhưng bà N và những người có tên trong Hợp đồng không có ý kiến phản đối đồng thời Công ty cũng không có văn bản sửa đổi, hủy bỏ Hợp đồng số 1189/NH nên đây là Hợp đồng có hiệu lực và là cơ sở để xác định người được thuê căn hộ tại chung cư 1050 căn. Hơn nữa, người được thuê, mua nhà là hộ gia đình bà Trần Mỹ N, bao gồm các thành viên có tên trong hộ khẩu tại thời điểm nhà nước cho thuê đất, bao gồm cả ông A và ông D. Vì lý do già yếu nên bà Trần Mỹ N không đến ký tên vào Hợp đồng 1189/NH nhưng Công ty L không phản đối việc hộ bà N thuê nhà nên giao dịch thuê nhà giữa hộ bà N, bao gồm tất cả các thành viên có tên trong sổ hộ khẩu với Công ty L là giao dịch thực tế cần được công nhận. Nội dung của Công văn số 1350/DVCI-QLN ngày 25/7/2017 của Công ty L có nhiều điểm mâu thuẫn với Công văn số 1360/UBND ngày 11/8/2015 của UBND quận O và Công văn số 13012/SXD-QLN&CS ngày 19/10/2015 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Chỉ trừ thời gian ông D đi cai nghiện tại Trung tâm cai nghiện, ông A và ông D có đăng ký hộ khẩu thường trú và thực tế cư trú tại nhà 321 lô VI cư xá Thanh Đa, có xác nhận của một số người dân sống tại lô VI cư

xá Thanh Đa. Vì vậy, ông A và ông D đủ điều kiện để được thuê 02 căn hộ số B15-29 và số B15-30 chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O cùng với bị đơn. Yêu cầu HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Hợp đồng thuê nhà số 568/NH/SN ngày 20/9/2004 là Hợp đồng có giá trị pháp lý và chưa có Hợp đồng nào thay thế Hợp đồng này. Thành viên có tên trong Hợp đồng thuê nhà số 568/NH/SN ngày 20/9/2004 là bà N, ông G, ông B, không có ông A, ông D. Do đó, ông A, ông D không thuộc trường hợp được thuê 02 căn hộ số B15-29 và số B15-30 chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O khi nhà số 321 lô VI cư xá Thanh Đa bị giải tỏa, đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV L trình bày: Năm 2004, bà Trần Mỹ N có đơn xin điều chỉnh thành viên Hợp đồng thuê nhà. Công ty đã ký lại Hợp đồng thuê nhà số 568/NH/SN ngày 20/9/2004 thay thế cho Hợp đồng thuê nhà số 2966/NH.SN ngày 14/4/2003. Hợp đồng thuê nhà số 568/NH/SN ngày 20/9/2004 không có tên ông Đặng Quốc D vì tại thời điểm này, ông D đã xóa hộ khẩu và không còn cư trú tại nhà số 321 lô VI, cư xá Thanh Đa. Khi thực hiện quy định của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc ký lại Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước, Công ty đã lập Hợp đồng mới và thành viên có tên trong Hợp đồng được xác định dựa theo sổ hộ khẩu của hộ thuê nhà. Vì vậy, Hợp đồng thuê nhà số 1189/NH ngày 16/11/2010 có tên của ông Đặng Quốc D và ông Đặng Quốc A. Tuy nhiên, do bà Trần Mỹ N không đến ký và nhận Hợp đồng nên Hợp đồng số 1189/NH không có giá trị và Công ty không phát hành Hợp đồng này. Tại Thông báo thu tiền thuê nhà số 242/11.TBT ngày 31/12/2011 của Công ty đối với căn nhà 321 lô VI, cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O cũng ghi nhận bà Trần Mỹ N sử dụng Hợp đồng thuê nhà số 568/NH/SN ngày 20/9/2004, chưa ký lại Hợp đồng thuê nhà. Theo quy định, những người được thuê căn hộ tại B15-29 và số B15-30 chung cư 1050 căn phải là người có tên trong Hợp đồng thuê nhà và thực tế cư trú tại căn nhà số 321, cư xá Thanh Đa tại thời điểm nhà bị giải tỏa.

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:

Ông Đặng Quốc A không có tên trong Hợp đồng thuê nhà số 2966/NH.SN ngày 14/4/2003, Hợp đồng thuê nhà số 589/NH/SN ngày 20/9/2004. Hợp đồng thuê nhà số 1189/NH ngày 16/11/2010 có tên ông A nhưng do Hợp đồng này

chưa có chữ ký của bà Trần Mỹ N, không được Công ty L thừa nhận và phát hành nên ông A không đủ điều kiện để được công nhận là thành viên Hợp đồng thuê nhà. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận quyền được thuê căn hộ của ông A.

Ông Đặng Quốc D có tên trong Hợp đồng thuê nhà 2966/NH.SN ngày 14/4/2003. Việc bà Trần Mỹ N yêu cầu ký lại Hợp đồng thuê nhà, giảm tên ông D do ông D xóa hộ khẩu nhưng không có sự thỏa thuận của các thành viên trong Hợp đồng thuê nhà. Ông D bị cắt hộ khẩu là do đi cai nghiện bắt buộc, không phụ thuộc vào ý chí của ông D. Sau khi cai nghiện, ông D đã trở về địa phương và nhập hộ khẩu vào hộ bà Trần Mỹ N. Khi lập Hợp đồng thuê nhà số 1189/NH ngày 16/11/2010, Công ty L cũng căn cứ vào sổ hộ khẩu để xác định ông D là thành viên Hợp đồng thuê nhà. Do đó, ông D đáp ứng được căn cứ pháp lý là đối tượng thuê nhà. Vì chỉ có ông D được thuê căn hộ nên ông D được nhận thuê căn hộ có diện tích nhỏ hơn, ký hiệu số B15-29 chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O. Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút đơn khởi kiện nhưng bị đơn không đồng ý. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi kết thúc phần tranh luận và đối đáp, người đại diện của nguyên đơn yêu cầu HĐXX tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc công khai chứng cứ phía nguyên đơn đã xuất trình tại phiên tòa vào ngày 01/8/2017 là Đơn tường trình đề ngày 15/7/2017 về tình trạng cư trú của ông Đặng Quốc A và ông Đặng Quốc D. Xét, đại diện Viện kiểm sát, đại diện của bị đơn và đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được biết về đơn tường trình do phía nguyên đơn xuất trình và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01/8/2017, các bên đương sự đã thực hiện việc tranh luận, đối đáp về tài liệu này. Kết quả cung cấp chứng cứ của Công an Phường S, quận O cũng đã trả lời xác minh của Tòa án về tình trạng cư trú của ông Đặng Quốc A và ông Đặng Quốc D nên không có căn cứ để tạm ngừng phiên tòa, thực hiện việc công khai chứng cứ theo yêu cầu của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Xét kháng cáo của bị đơn – ông Trần Hoàng B về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, thấy:

Thực hiện Quyết định số 09/2010/QĐ-UB ngày 03/02/2010 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Bảng giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09/3/2010, Công ty L đã có Thông báo số 163/TB-DVCI về việc hủy Hợp đồng thuê nhà ở, Thông báo thu tiền thuê nhà ở và ký lại Hợp đồng thuê nhà ở,

Thông báo thu tiền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Công ty L đã lập Hợp đồng thuê nhà số 1189/NH ngày 16/11/2010 có ghi tên chủ hộ là bà Trần Mỹ N, các thành viên có tên trong Hợp đồng là bà Trần Mỹ N, ông Trần Hoàng B (cháu bà N), bà Lê Minh R (con bà N), ông Trần Trung G (con bà N), ông Đặng Quốc A (cháu bà N), ông Đặng Quốc D (cháu bà N). Các đương sự xác nhận bà Trần Mỹ N không ký tên vào Hợp đồng này. Theo quy định tại khoản 2 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005, khoản 2 Điều 17 Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, Hợp đồng thuê nhà phải có chữ ký của các bên. Do đó, Hợp đồng thuê nhà số 1189/NH ngày 16/11/2010 không có hiệu lực. Công ty L cũng xác định không phát hành Hợp đồng 1189/NH ngày 16/11/2010. Tại Thông báo thu tiền thuê nhà số 242/11.TBT ngày 31/12/2011 thể hiện hộ bà Trần Mỹ N sử dụng Hợp đồng thuê nhà số 568/NH/SN ngày 20/9/2004, chưa ký lại Hợp đồng thuê nhà nhưng bà Trần Mỹ N và các thành viên có tên trong Hợp đồng thuê nhà không có ý kiến phản hồi về vấn đề này. Như vậy, giao dịch thuê căn nhà 321 cư xá Thanh Đa vẫn được xác định bằng Hợp đồng thuê nhà ngắn hạn số 568/NH/SN ngày 20/9/2004. Căn cứ Điều 14 Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, “đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước là người đang thực tế thuê nhà ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó. Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở và có tên trong Hợp đồng thuê nhà thì không phải ký lại Hợp đồng thuê nhà, trừ trường hợp Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn và các bên phải ký lại Hợp đồng theo quy định; Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở và không có tên trong Hợp đồng thuê nhà ở nhưng có tên trong quyết định phân phối, bố trí nhà ở thì phải làm thủ tục ký Hợp đồng thuê nhà với đơn vị quản lý vận hành nhà ở; Trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở mà không có tên trong Hợp đồng thuê nhà ở và không có tên trong quyết định phân phối, bố trí nhà ở, nhà ở đó không có tranh chấp thì phải được cơ quan quản lý nhà ở chấp thuận bằng văn bản và phải làm thủ tục ký Hợp đồng thuê nhà với đơn vị quản lý vận hành nhà ở”. Ông Đặng Quốc A, ông Đặng Quốc D không có tên trong Hợp đồng thuê nhà số 568/NH/SN ngày 20/9/2004, không có tên trong quyết định phân phối, bố trí nhà ở, không làm thủ tục ký lại Hợp đồng thuê nhà nên không phải là đối tượng thuê căn nhà 321 lô VI cư xá Thanh Đa.

Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cho rằng ông Đặng Quốc D có tên trong Hợp đồng thuê nhà số 2966/NH.SN ngày 14/4/2003. Ông D đi cai nghiện, bị xóa hộ khẩu là sự kiện ngoài ý muốn của ông D và ông D không đồng ý giảm tên mình trong Hợp đồng thuê nhà. Sau khi trở về, ông D đã nhập hộ khẩu vào hộ bà Trần Mỹ N nên ông D đáp ứng được căn cứ pháp lý là đối tượng thuê nhà và ông D được nhận thuê căn hộ có diện tích nhỏ hơn, ký hiệu số B15-29 chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O, thấy: Công văn 1360/UBND ngày 11/8/2015 của UBND quận O về việc di dời các hộ tại chung cư lô IV – lô VI cư xá Thanh Đa Phường Svà xét bán căn hộ tại chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O, Công văn số 13012/SXD-QLN&CS 19/10/2015 về giải quyết vướng mắc liên quan đến chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O của Sở Xây

dựng Thành phố Hồ Chí Minh ngày 19/10/2015, Công văn số 6888/UBND-ĐTMT ngày 10/11/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vướng mắc liên quan chung cư 1050 căn, Phường S2, quận O quy định về “việc điều chỉnh giảm thành viên Hợp đồng thuê nhà (nếu có) phải có sự đồng ý của các thành viên điều chỉnh giảm”. Tuy nhiên, các văn bản nêu trên là văn bản của cơ quan chức năng quy định những nội dung liên quan đến việc di dời lô IV – lô VI cư xá Thanh Đa và tái định cư tại chung cư 1050 căn. Do đó, quy định về việc điều chỉnh giảm thành viên tại các văn bản này chỉ được áp dụng trong trường hợp xác định giảm thành viên đã có tên trong hợp đồng thuê nhà tại thời điểm di dời được ký Hợp đồng thuê, mua 02 căn nhà tại chung cư 1050 căn, không phải quy định pháp luật về việc xác định đối tượng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước nói chung và ký lại hợp đồng thuê nhà số 568/NH/SN ngày 20/9/2004 nói riêng. Công ty L ký Hợp đồng số 568/NH/SN ngày 20/9/2004 theo yêu cầu của chủ hộ là bà Trần Mỹ N. Tại thời điểm ký Hợp đồng, ông Đặng Quốc D đã không còn hộ khẩu thường trú, không thực tế cư trú tại nhà 321 lô VI cư xá Thanh Đa và do đang đi cai nghiện tập trung nên không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà nên ông D không còn là đối tượng thuê căn nhà này. Năm 2008, sau khi ông Đặng Quốc D trở về địa phương, nhập hộ khẩu về lại nhà 321 lô VI cư xá Thanh Đa cũng không có bất cứ ý kiến nào gửi Công ty quản lý nhà về việc có nhu cầu ký Hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà số 568/NH/SH ngày 20/9/2004 là Hợp đồng có giá trị pháp lý, đã thay thế Hợp đồng thuê nhà số 2966/NH.SN ngày 14/4/2003 nên Hợp đồng thuê nhà số 2966/NH.SN ngày 14/4/2003 không còn hiệu lực. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông D là thành viên Hợp đồng thuê nhà để được thuê, mua căn hộ tại chung cư 1050 căn. Do đó, không có cơ sở chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn và ông D thực tế cư trú tại nhà số 321 lô VI cư xá Thanh Đa và có xác nhận của một số cá nhân cư trú tại lô VI cư xá Thanh Đa, tuy nhiên căn cứ kết quả cung cấp chứng cứ của Công an Phường S, quận O “ông Đặng Quốc D, ông Đặng Quốc A có đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà số 321 lô VI cư xá Thanh Đa nhưng thực tế không cư trú tại căn nhà này”. Do đó, không có cơ sở xác định ông A và ông D thực tế cư trú tại căn nhà 321 lô VI cư xá Thanh Đa tại thời điểm ký Hợp đồng thuê nhà số 568/NH/SH ngày 20/9/2004, lập thuê nhà số 1189/NH ngày 16/11/2010, giải tỏa nhà, bố trí tái định cư theo Thông báo số 954/TB-UBND-BTGPMB ngày 08/8/2014 của UBND quận O. Người đại diện của nguyên đơn trình bày, đối tượng thuê căn nhà 321 cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O là hộ gia đình bà Trần Mỹ N và viện dẫn khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 làm căn cứ để xác định các thành viên trong hộ gia đình là sổ hộ khẩu. Tuy nhiên, tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai quy định “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Như vậy, căn cứ theo quy định này, ông A, ông D không cùng chung

sống với bà Trần Mỹ N tại nhà 321 cư xá Thanh Đa, Phường S, quận O nên không phải là thành viên hộ gia đình bà Trần Mỹ N.

Căn cứ Công văn số 13012/SXD-QLN&CS ngày 19/10/2015 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, khi xác định đối tượng thuê nhà ở tại chung cư 1050 căn thì không được bổ sung thành viên của Hợp đồng thuê nhà. Vì vậy, lời trình bày của Công ty L tại phiên tòa và nội dung Công văn số 1350/DVCI-QLN ngày 25/7/2017 của Công ty L không trái với quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, Công văn số 13012/SXD-QLN&CS ngày 19/10/2015 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh và các quy định của UBND Thành phố Hồ Chí Minh như đại diện nguyên đơn trình bày.

Như phân tích ở trên, ông Đặng Quốc D, ông Đặng Quốc A không phải đối tượng thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, không có tên trong Hợp đồng thuê căn nhà 321 lô VI cư xá Thanh Đa, không thực tế cư trú tại căn nhà này nên không thuộc trường hợp được thuê 02 căn hộ số B15-29 và số B15-30 chung cư 1050 căn Phường S2, quận O. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở. Do đó, Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở nên chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Trần Hoàng B. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2017/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – ông Đặng Quốc A về việc ông Đặng Quốc A và ông Đặng Quốc D được quyền thuê căn hộ tái định cư B15-29 và B15-30, tầng 15, chung cư tái định cư 1.050 căn, Phường S2, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Quốc A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000020 ngày 04/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng cho ông Trần Hoàng B theo Biên lai thu số 0009921 ngày 13/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận O;
- THADS quận O;
- Các đương sự;
- Lưu (T/22)

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

Nguyễn Thị Huyền