

Bản án số: 299/2021/DS-PT

Ngày: 31/3/2021

V/v “Tranh chấp liên quan hợp
đồng thuê NH2 ở cũ thuộc sở hữu
NH2 nước và tranh chấp về
quyền tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TH2NH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- TH2nh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng.

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Hằng

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
TH2nh phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TH2nh phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30-31/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân TH2nh phố Hồ Chí
Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 649/DSPT ngày 01/12/2020 về
việc “Tranh chấp liên quan hợp đồng thuê NH2 ở cũ thuộc sở hữu NH2 nước và
tranh chấp về quyền tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 402/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án
nhân dân Quận 10, TH2nh phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6684/2020/QĐXXPT-DS ngày
30/12/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Anh T1, sinh năm x

Địa chỉ: Số x Lô K, chung cư x, Phường x, Quận 10, TH2nh phố Hồ Chí
Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông H2 Ngọc Tuyên
– Đoàn Luật sư TH2nh phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn:

1/ Bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm x (Có mặt);

2/ Ông Nguyễn Lâm Quốc H1, sinh năm x (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số x Lô K, chung cư x, Phường x, Quận 10, TH2nh phố

Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Bò Thị V1, sinh năm x (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Số x đường Lê Văn Sỹ, Phường x, quận Tân Bình, TH2nh phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 25252, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2017).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê S, sinh năm x

Địa chỉ: Số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, TH2nh phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Bò Thị V1, sinh năm x (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Số x đường x, Phường x, quận Tân Bình, TH2nh phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số 22978, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2017).

2/ Bà Lê Thị H2, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số x cư xá x, Phường x, Quận 10, TH2nh phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Bò Thị V1, sinh năm x (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Số x đường Lê Văn x, Phường x, quận Tân Bình, TH2nh phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 22978, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2017).

3/ Ông Lê Anh T4, sinh năm x;

Địa chỉ: Số x, đường x, Phường x, Quận 10, TH2nh phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

4/ Công ty x.

Địa chỉ: Số x đường x, Phường x, Quận 10, TH2nh phố Hồ Chí Minh (Xin vắng mặt).

5/ Sở Xây dựng TH2nh phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số x đường Trương Công Định, Phường x, Quận 3, TH2nh phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Vĩnh T – Phó Trưởng phòng Quản lý nH2 và công sở (Xin vắng mặt).

6/ Ủy ban nhân dân TH2nh phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 86 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, TH2nh phố Hồ Chí Minh (Xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/9/2017 và trong suốt quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Anh T1 trình bày:

Năm 2002, ông Lê Anh T1 đứng tên nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đối với căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngõ Gia Tự, Phường 2, Quận 10. Ngày 09/6/2003, Giám đốc Sở địa chính nhà đất ra Quyết định về việc chuyển nhượng quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước số 647/QĐ-ĐCND-QLN: Chấp thuận cho ông được quyền thuê nhà. Ngày 30/7/2003, ông được Công ty Dịch vụ Đô thị và Quản lý nhà Quận 10 ký hợp đồng thuê nhà số 460/HĐTN.

Sau khi được ký hợp đồng thuê nhà, ông cư trú ở căn nhà khoảng một năm thì trở về chung sống với ba mẹ ở địa chỉ số 303 đường Võ Văn Tần, Phường 5, Quận 3 đến năm 2017. Trong thời gian từ năm 2004 đến năm 2015, ông cho thuê căn nhà. Tháng 6/2015, ông cho bà Lê Thị Thanh T2 (là em ruột) mượn nhà để làm quán bán phở. Ngày 12/4/2017, ông được Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10 ký lại hợp đồng thuê nhà số 273/HĐ.

Năm 2017, do cần nơi cư trú, ông yêu cầu bà T2 trả lại nhà nhưng bà T2 không trả, nên ông T1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn bà Lê Thị Thanh T2, ông Nguyễn Lâm Quốc H1 giao trả căn nhà cho ông. Đồng thời, bị đơn phải trả cho ông T1 số tiền hoa lợi, lợi tức tương đương số tiền cho thuê nhà mỗi tháng là 10.000.000 đồng mà lẽ ra ông T1 được hưởng, nếu bị đơn giao trả căn nhà cho ông, cụ thể: Tiền hoa lợi, lợi tức tính từ ngày ông nộp đơn tranh chấp tại Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận 10 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 380.000.000 đồng.

Về việc nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà ở: Ông T1 thừa nhận số vàng thanh toán mua nhà là của ông Lê S, bà Lê Thị H2 (là ba, mẹ của ông T1). Mọi việc từ đi tìm nhà, thỏa thuận việc chuyển nhượng, giao dịch đặt cọc, mua bán và thanh toán tiền mua nhà đều do ông S, bà H2 thực hiện, ông T1 chỉ đến cơ quan nhà nước để ký các giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền thuê nhà ở. Tuy nhiên, việc ba, mẹ để cho ông đứng tên trên giấy tờ nhà không phải là đứng tên giùm mà là tặng, cho ông căn nhà để ông có nhà ở riêng khi cưới vợ. Việc tặng, cho nhà chỉ được ba, mẹ nói trong gia đình, không được lập bằng văn bản. Nay ông căn cứ vào Quyết định của Giám đốc Sở địa chính nhà đất chấp thuận cho ông được quyền thuê nhà; căn cứ các hợp đồng thuê nhà do ông đứng tên, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước và tranh chấp về quyền tài sản” của ông Lê S, bà Lê Thị H2.

Trong suốt quá trình tố tụng, bị đơn bà Lê Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Lâm Quốc H1 có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Bồ Thị V1 trình bày:

Căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngõ Gia Tự, Phường 2, Quận 10 là nhà của ba, mẹ của bà T2 (là ông S, bà H2) mua và cho thuê. Ông S, bà H2 có nói trong gia đình là sau này sẽ cho ba người con căn nhà, nhưng tạm thời để ông T1 đứng tên giùm trên giấy tờ để thuận tiện trong việc đi làm thủ tục mua hóa giá nhà. Tháng 6/2015, khi bà T2 kết hôn và cần ra lập nghiệp buôn bán riêng, ba, mẹ bà

đã cho bà mượn căn nH2 để ở và mở quán bán phở, không phải ông T1 là người cho bà mượn nH2. Do vậy, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong suốt quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S và bà Lê Thị H2 có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Bô Thị V1 trình bày:

Ông Lê S, bà Lê Thị H2 có ba người con là Lê Anh T1, Lê Anh T4 và Lê Thị Thanh T2. Ông, bà làm giúp việc bán phở và cả gia đình ở nhờ tại quán phở của bà Lê Thị Lệ (là chị ruột của bà Lê Thị H2) ở địa chỉ số 303 đường Võ Văn Tần, Phường 5, Quận 3. Năm 2002, ông Nguyễn Phước Lộc giới thiệu cho ông, bà mua căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10 của ông Tân Kim Long với giá 112 lượng vàng và phải trả chi phí môi giới cho ông Lộc là 3 lượng vàng. Ông, bà đã thanh toán tiền mua nH2 tổng cộng là 115 lượng vàng 9999. Số vàng ông, bà có để thanh toán mua nH2 là do ba của ông S sau khi bán nH2 đã phân chia tài sản cho các con, theo đó, đã tặng, cho ông S 200 lượng vàng. Quá trình chung sống, ông S, bà H2 đã thỏa thuận số vàng này cũng như căn nH2 là tài sản chung của vợ chồng.

Khi mua nH2, ông, bà có tuyên bố trong gia đình là sau khi được mua hoá giá, sẽ để lại tài sản này cho ba người con. Do ông, bà bận việc buôn bán và không rảnh thủ tục, giấy tờ, nên ông, bà đã để cho người con đã th2nh niên là ông T1, lúc này chưa có gia đình, đứng tên giùm trên các giấy tờ để thuận tiện đi làm thủ tục mua hoá giá nH2 sau này. Năm 2003, ông T1 cưới vợ, sinh con, nên ông, bà cho vợ chồng ông T1 về căn nH2 ở khoảng một năm thì gia đình ông T1 trở về địa chỉ số 303 đường Võ Văn Tần, Phường 5, Quận 3 sống với ông, bà; còn căn nH2 thì ông, bà cho thuê để có tiền nuôi con, cháu. Năm 2015, khi T2 chuẩn bị lấy chồng và muốn ra lập nghiệp buôn bán riêng, ông, bà đã sửa chữa lại và giao căn nH2 cho bà T2 sử dụng để ở và mở quán bán phở. Năm 2017, không còn làm việc cho quán phở của bà Lê Thị Lệ, ông S về căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10 ở, còn bà H2 thì đi làm xa, thỉnh thoảng mới về nH2. Lúc này, trong gia đình bắt đầu phát sinh tranh chấp giữa các con. Ông T1 đã tự ý đi ký lại hợp đồng thuê nH2 số 273/HĐ với Công ty TNHH Một th2nh viên Dịch vụ Công ích Quận 10 mà không thông báo cho ông, bà biết.

Ông Lê S, bà Lê Thị H2 cho rằng căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10 là tài sản của ông, bà nhận ch1ểnh nhượng và chỉ để cho ông T1 đứng tên giùm chứ không tặng, cho ông T1 như ông T1 trình bày, nên ông Lê S, bà Lê Thị H2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10 giữa Công ty TNHH Một th2nh viên Dịch vụ Công ích Quận 10 với ông Lê Anh T1.

- Công nhận quyền thuê nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước là tài sản của ông Lê S, bà Lê Thị H2 và cho ông, bà được quyền ký hợp đồng thuê căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Bô Thị V1 đại diện theo ủy quyền của người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 rút toàn bộ yêu cầu độc lập và trình bày như sau:

Do bà H2 không cư trú và không có nhu cầu sử dụng căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, nên bà H2 rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Bà H2 đồng ý công nhận quyền thuê nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước là tài sản của ông Lê S và đồng ý cho ông S được quyền ký hợp đồng thuê căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10. Bà H2 không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung của vợ chồng, về công sức đóng góp đối với căn nH2, về số vàng thanh toán nhận cH1ền nhượng quyền thuê nH2 ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh T4 trình bày:

Ông là con của ông Lê S, bà Lê Thị H2 và là em ruột của ông Lê Anh T1. Căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10 là nH2 của ông S, bà H2 mua và cho thuê. Sau đó, ông S, bà H2 đã giao căn nH2 cho bà T2 quản lý và sử dụng. Bản thân ông cũng có thời gian ở tại căn nH2 này, nhưng không có đóng góp công sức cho căn nH2. Ông S, bà H2 có nói là sẽ cho ba người con căn nH2, nhưng tạm thời để ông T1 đứng tên giùm trên giấy tờ để thuận tiện trong việc đi làm thủ tục mua hóa giá nH2 sau này, sau khi hợp thức hóa nH2 xong sẽ bán căn nH2 lấy tiền chia đều cho ba anh em.

Tại văn bản số 2962/SXD-QLN&CS ngày 23/3/2020 và biên bản sự việc ngày 14/8/2020, Sở Xây dựng TH2nh phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Sở Xây dựng đề nghị Tòa án nhân dân Quận 10 căn cứ vào khoản 1 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về đối tượng và điều kiện thuê nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước: *“Đối tượng được thuê nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước theo quy định của Nghị định này là người đang thực tế sử dụng nH2 ở và có nhu cầu tiếp tục thuê nH2 ở đó”*; căn cứ vào điểm h, khoản 1 Điều 84 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về việc thu hồi nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước: *“Việc thu hồi nH2 ở thuộc sở hữu nH2 nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây: Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nH2 ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nH2 ở hoặc tự ý cH1ền đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nH2 ở hoặc tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nH2 ở đang thuê, thuê mua”*, để xem xét, xử lý vụ việc.

Căn cứ Điều 42 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi H2nh một số điều của Luật NH2 ở, Công ty TNHH Một tH2nh viên Dịch vụ Công ích Quận 10 là đơn vị quản lý vận H2nh nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước trên địa bàn Quận 10, thực hiện một số quyền và trách nhiệm theo quy định. Theo đó, công ty có nhiệm vụ thực hiện cho thuê và quản lý việc sử dụng nH2 ở đối với căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10. Do vậy, Sở Xây dựng đề nghị Công ty TNHH Một tH2nh viên Dịch vụ Công ích Quận 10 căn cứ Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ trả lời cho Tòa án về việc ông Lê Anh T1 có đủ điều kiện được tiếp tục hợp đồng thuê nH2 hay không và ông Lê S có đủ điều kiện được ký hợp đồng thuê nH2 hay không.

Tại văn bản số 1280/QLN-CTY ngày 13/8/2019 và tại biên bản hòa giải ngày 05/11/2019, ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10 có ý kiến như sau:

Ông Lê Anh T1 là người được Sở Địa chính - NH2 đất chấp thuận giải quyết cho ký hợp đồng thuê NH2 theo Quyết định số 647/QĐ-ĐCND-QLN ngày 09/6/2003. Tuy nhiên, ông T1 đã tự ý cho người khác vào sử dụng NH2 không thông qua cơ quan Quản lý NH2. Hiện ông T1 không thực tế sử dụng căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10.

Đối với việc tranh chấp về hợp đồng thuê NH2: Do ông Lê Anh T1 vi phạm hợp đồng thuê NH2, nên Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10 đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định trong hợp đồng thuê NH2; quy định về đối tượng và điều kiện thuê NH2 ở cũ thuộc sở hữu NH2 nước; quy định về việc thu hồi NH2 ở thuộc sở hữu NH2 nước theo khoản 1 Điều 57 và điểm h, khoản 1 Điều 84 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10 không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê NH2 và hậu quả pháp lý khi Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê NH2.

Về điều kiện thuê NH2 hiện nay, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10 trả lời tại văn bản số 1198/QLN-CTY ngày 21/8/2020 như sau:

- Trong trường hợp Tòa án xác định quyền thuê NH2 ở cũ thuộc sở hữu NH2 nước là quyền về tài sản của ông Lê Anh T1, căn cứ vào khoản 1 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, thì hiện nay ông Lê Anh T1 không đủ điều kiện được tiếp tục hợp đồng thuê NH2 với Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10, vì không thực tế sử dụng NH2 đang thuê.

- Trong trường hợp Tòa án xác định quyền thuê NH2 ở cũ thuộc sở hữu NH2 nước là quyền về tài sản của ông Lê S, căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ: *“Trường hợp đang thực tế sử dụng NH2 ở, có hợp đồng thuê NH2 ở nhưng không có tên trong hợp đồng này và NH2 ở này không có tranh chấp, khiếu kiện thì được ký hợp đồng thuê NH2 với đơn vị quản lý vận hành NH2 ở theo quy định tại Điều 60 của Nghị định này”*. Nếu việc giải quyết tranh chấp giữa ông S và ông T1 không còn tranh chấp, thì Công ty báo cáo Sở Xây dựng giải quyết chấp thuận cho ông Lê S được ký hợp đồng thuê NH2.

Bản án dân sự sơ thẩm số 402/2020/DS-ST ngày 30-9-2020 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 73; khoản 1 Điều 157; khoản 3 Điều 218; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 115 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 461 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Căn cứ vào khoản 1 Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;
- Căn cứ vào Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật NH2 ở;
- Căn cứ vào Điều 2 của Luật Người cao tuổi;
- Căn cứ vào Án lệ số 31/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020, áp dụng kể từ ngày 15/4/2020 theo Quyết định về việc công bố án lệ số 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ vào Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016, áp dụng kể từ ngày 01/6/2016 theo Quyết định về việc công bố án lệ số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Căn cứ khoản 1 Điều 6; điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 3, khoản 6 Điều 26 và khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Anh T1 về việc đòi bị đơn bà Lê Thị Thanh T2, ông Nguyễn Lâm Quốc H1 giao trả căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Anh T1 về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thanh T2, ông Nguyễn Lâm Quốc H1 thanh toán tiền hoa lợi, lợi tức là 380.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S:

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê NH2 ở cũ thuộc sở hữu NH2 nước số 273/HĐ ngày 12/4/2017 giữa Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10 với ông Lê Anh T1.

Công nhận quyền thuê NH2 ở cũ thuộc sở hữu NH2 nước đối với căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là quyền về tài sản của ông Lê S.

Buộc ông Lê S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Anh T1 số tiền thuê NH2 đã nộp cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10 là 33.251.900 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi

H2nh án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi H2nh án theo mức lãi suất là 10%/năm, tương ứng với thời gian chậm thi H2nh án.

Thi H2nh tại Cơ quan Thi H2nh án Dân sự có thẩm quyền, ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi thi H2nh xong khoản tiền nêu trên, ông Lê S được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện thủ tục ký hợp đồng thuê nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước đối với căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10 theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2.

5. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn chịu và đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Đối với tranh chấp về đòi lại tài sản: Ông Lê Anh T1 chịu án phí là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AE/2014/0001724 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi H2nh án Dân sự Quận 10. Ông Lê Anh T1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm về đòi lại tài sản.

- Đối với tranh chấp về đòi tiền hoa lợi, lợi tức: Ông Lê Anh T1 chịu án phí là 19.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0016785 ngày 20/12/2018 của Chi cục Thi H2nh án Dân sự Quận 10. Ông Lê Anh T1 phải nộp số tiền án phí còn lại là 16.000.000 đồng.

- Đối với tranh chấp về quyền tài sản và hợp đồng thuê nH2: Ông Lê Anh T1 chịu án phí là 300.000 đồng. Ông Lê S chịu án phí là 1.662.595 đồng, nhưng ông S được miễn nộp toàn bộ số tiền án phí phải chịu nêu trên.

- Bà Lê Thị H2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2019/0014595 ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi H2nh án Dân sự Quận 10.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thủ tục thi H2nh án.

Ngày 12/10/2020, nguyên đơn ông Lê Anh T1 có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm 402/2020/DS-ST ngày 30-9-2020 của Tòa án nhân dân Quận 10, TH2nh phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu: Tòa án nhân dân TH2nh phố Hồ Chí Minh xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/10/2020, Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 179/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Giấy cam kết cH1ên nhượng lại quyền thuê căn hộ từ ông Tân Kim Long, Hợp đồng thuê nH2 với Công ty TNHH Một th2nh viên Dịch vụ Công ích Quận 10 đều do ông Lê Anh

T1 đứng tên, không có tài liệu gì thể hiện ông T1 là người được ông S và bà H2 ủy quyền đứng tên thay. Ông T1 trực tiếp sử dụng căn hộ, có hộ khẩu thường trú, có nộp tiền thuê nhà, không vi phạm hợp đồng thuê.

Bản án sơ thẩm lập luận ông Lê Anh T1 là người đứng tên giúp ông S và bà H2; xác định ông S, bà Lê Thị H2 là bên giao dịch nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà ở, thanh toán tiền mua nhà và thực tế sử dụng tài sản để công nhận quyền thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đối với căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10; Tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông T1 đòi bà Lê Thị Thanh T2, ông Nguyễn Lâm Quốc H1 trả lại căn hộ và chấm dứt Hợp đồng số 273/HĐ ngày 12/4/2017 giữa ông Lê Anh T1 và Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10 là không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án và không đúng với Khoản 1, Khoản 2 Điều 57 Nghị định 99/2015/QĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở 2014.

Kháng nghị phúc thẩm: Sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên trả căn hộ tại địa chỉ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10 cho ông Lê Anh T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 179/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân Quận 10.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày:

Về tố tụng sơ thẩm có vi phạm: Việc ủy quyền của ông S và bà H2 không có nội dung ủy quyền đưa ra yêu cầu độc lập, Hợp đồng thuê do nguyên đơn đứng tên vẫn đang có hiệu lực và không có ai yêu cầu hủy bỏ hay chấm dứt. Tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu thay đổi thẩm phán là chủ tọa nhưng Hội đồng vẫn tiến hành xét xử.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê nhà là do ông T1 đứng tên và xác lập giao dịch, ông S và bà H2 chỉ là người đứng ra giao dịch, trả tiền. Số vàng thanh toán cho việc sang lại quyền thuê là do ông nội của nguyên đơn cho ông T1. Bà Thoa thuê nhà từ bà H2 là vô lý vì giấy tờ nhà thuê đứng tên ông T1. Người làm chứng là những người thuê nhà là giả tạo. Sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016/AL là không đúng.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Có đủ căn cứ chứng minh ông Tân Kim Long là người thuê trước đã chuyển nhượng lại quyền thuê nhà cho ông S, bà H2, số tiền để trả cho việc sang nhượng là của ông S. Sau khi ký hợp đồng thuê, ông T1 chỉ ở tại nhà thuê khoảng 6 tháng thì không còn thực tế cư trú tại nhà thuê. Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và theo Văn bản của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10 thì ông T1 không còn đủ điều kiện để thuê nhà.

Đề nghị cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ 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] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, kháng nghị. Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ người tham gia tố tụng, việc thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát đã rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 179/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, do đó căn cứ Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát.

[3] Về việc áp dụng Án lệ số 31/2020/AL của án sơ thẩm: Căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10 đã được xác lập quyền sở hữu nhà nước theo Quyết định số 43912/QĐ-UB ngày 04/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Để được thuê nhà, ông Lê S và bà Lê Thị H2 đã phải bỏ ra số vàng để chuyển nhượng lại quyền thuê từ người thuê trước là ông Tân Kim Long, đồng thời trực tiếp thực hiện mọi giao dịch chuyển nhượng lại quyền thuê và làm các thủ tục, nộp hồ sơ đăng ký thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước. Án sơ thẩm áp dụng Án lệ số 31/2020/AL xác định quyền thuê nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước là quyền tài sản (quyền giá trị được bằng tiền) là có căn cứ.

[4] Căn cứ lời khai của ông Lê Anh T1, tại biên bản đối chất ngày 05/11/2019 và các tài liệu có tại hồ sơ sơ thẩm thể hiện: Ông Lê Anh T1 thừa nhận mọi giao dịch về chuyển nhượng quyền thuê nhà như đàm phán, thương lượng giá cả, đặt cọc, ký hợp đồng với người thuê trước là ông Tân Kim Long đều do ông Lê S và bà Lê Thị H2 thực hiện. Số vàng bỏ ra 115 lượng để chuyển nhượng quyền thuê cũng là của ông Lê S và bà Lê Thị H2 trực tiếp thanh toán cho ông Tân Kim Long. Ông Lê S và bà Lê Thị H2 cũng là người trực tiếp làm các thủ tục, nộp hồ sơ đăng ký thuê nhà của nhà nước, ông T1 chỉ đến để ký tên. Ông T1 trình bày ông đã được ông Lê S và bà Lê Thị H2 tặng cho quyền thuê nên ông

mới là người duy nhất đứng tên bên thuê tại hợp đồng thuê. Xét ông T1 không có căn cứ để chứng minh giao dịch tặng cho như án sơ thẩm đã nhận định, đồng thời ông Lê S và bà Lê Thị H2 không thừa nhận việc tặng cho như ông T1 trình bày. Ông Lê S và bà Lê Thị H2 xác định lý do việc để cho ông T1 đứng tên hợp đồng thuê là để thuận tiện cho việc sau này làm thủ tục mua hóa giá nH2. Xét việc ông T1 đứng tên tại hợp đồng thuê không đồng nghĩa với việc ông đương nhiên được ông Lê S và bà Lê Thị H2 tặng cho quyền về tài sản, theo quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho tài sản, như án sơ thẩm đã phân tích nhận định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày nguồn gốc số vàng để trả cho việc sang nhượng quyền thuê nH2 là của ông T1 được ông nội tặng cho. Xét lời trình bày này của nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh, đồng thời nguyên đơn cũng không có căn cứ nào để phủ nhận số tiền này là của ông S trả để cH1en nhượng quyền thuê từ người thuê trước.

[5] Xét về quá trình sử dụng nH2 thuê:

Thực tế ông T1 chỉ trực tiếp sử dụng nH2 thuê để ở trong khoảng thời gian gần một năm, sau đó về ở chung với cha mẹ tại địa chỉ 303 Võ Văn Tần, Phường 5, Quận 3. Căn nH2 thuê được cho người khác thuê lại từ năm 2004, đến năm 2015 thì bị đơn là em ruột của ông T1 sử dụng làm quán bán phở.

Lời khai của người thuê nH2 lần đầu là bà Nguyễn Thị Kim Thoa (tại Bản tự khai ngày 03/9/2020 – BL 490) xác định bà Thoa thuê nH2, ký hợp đồng thuê với bà Lê Thị H2, giá thuê mỗi tháng 7.000.000 đồng, giao số tiền đặt cọc thuê nH2 cho bà H2 21.000.000 đồng.

Lời khai của người thuê nH2 lần tiếp theo là bà Bùi Thị TH2nh (tại Bản tự khai ngày 28/5/2020 – BL 370) xác định bà thuê nH2 số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10 nhưng vì sự việc đã lâu nên bà TH2nh không nhớ đã ký hợp đồng thuê nH2 với ai. Tiền thuê nH2 thì bà TH2nh gặp ai đóng cho người đó, cụ thể có khi đưa cho ông T1, có khi đưa cho bà H2, nhưng phần nhiều là đưa cho vợ chồng ông T1. Bản khai này của bà TH2nh có mặt ông T1 chứng kiến và ông T1 cũng ghi nhận trong bản khai “*xác định những gì bà TH2nh viết ra là tự nguyện của bà TH2nh*”.

Lời khai của người làm chứng nêu trên phù hợp với giao dịch thực tế về thời gian thuê, về người thuê, về mục đích sử dụng tài sản thuê, phù hợp với Biên bản xác minh ngày 15/9/2020 như bản án sơ thẩm đã nhận định từ mục [18] đến mục [22]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cùng luật sư cho rằng những người làm chứng tại vụ án là giả tạo nhưng không đưa ra được căn cứ có giá trị pháp lý để chứng minh.

Sau khi lấy lại nH2 cho thuê, vào tháng 6 năm 2015 nH2 017 Lô K được sửa chữa để tổ chức đám cưới cho bà Lê Thị Thanh T2, là em ruột của ông T1. Tại “Biên bản đối chất” giữa các đương sự ngày 05/11/2019, ông T1 thừa nhận “*Tôi có biết ba mẹ tôi sửa chữa căn nH2 để làm đám cưới cho bà T2, lúc đó tôi đồng ý và không có ý kiến gì*” (BL.357). Như vậy, việc sửa chữa nH2 là do ông S và bà H2 thực hiện, sự việc này đã được các bên đương sự cùng thừa nhận tại biên bản đối

chất của Tòa án nên đây được xác định là chứng cứ. Sau này ông T1 có lời khai khác đi nhưng không có cơ sở lý do để chứng minh cho việc phủ nhận lời khai trước đó của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận việc sửa chữa nH2 là do ông S, bà H2 thực hiện.

Từ những chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định ông S, bà H2 vẫn thực hiện quyền sử dụng đối với nH2 017 Lô K, bằng việc ký hợp đồng cho thuê, nhận tiền cọc thuê nH2, tiền thuê nH2, sửa chữa nH2.

[6] Như vậy, tài sản là quyền tài sản cụ thể là quyền thuê nH2 cũ của nH2 nước đối với nH2 017 Lô K là của ông S, bà H2 mua lại từ người khác, ông S, bà H2 vẫn sử dụng quyền của mình đối với tài sản này. Ông T1 không chứng minh được việc tặng cho, cũng không chứng minh được số vàng để sang nhượng lại quyền thuê là của ông T1. Quyền tài sản này không phải của ông T1 mà thực chất là của ông S và bà H2, ông T1 chỉ là người đứng tên hợp đồng thuê. Ngoài việc đứng tên hộ trên hợp đồng thì nguyên đơn không có một căn cứ nào để được xác lập quyền đối với tài sản, như án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[7] Quyền thuê nH2 cũ thuộc sở hữu nH2 nước là quyền tài sản, để được thuê thì bên thuê phải đáp ứng những điều kiện cụ thể. Trong trường hợp tại vụ án này, nếu ông S và bà H2 không chuyển nhượng quyền thuê từ người thuê trước thì ông S, bà H2 và cả ông T1 sẽ không được ký hợp đồng thuê nH2 017 Lô K.

Tại Văn bản số 1198/QLN-CTY ngày 21/8/2020 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10, là bên cho thuê, về việc cung cấp ý kiến giải quyết Hợp đồng thuê căn hộ 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10 đã xác định:

“- Trong trường hợp Tòa án xác định quyền thuê nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước là quyền về tài sản của ông Lê Anh T1, căn cứ vào khoản 1 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, thì hiện nay ông Lê Anh T1 không đủ điều kiện được tiếp tục hợp đồng thuê nH2 với Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Quận 10, vì không thực tế sử dụng nH2 đang thuê.

- Trong trường hợp Tòa án xác định quyền thuê nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước là quyền về tài sản của ông Lê S, căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 57 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ: “Trường hợp đang thực tế sử dụng nH2 ở, có hợp đồng thuê nH2 ở nhưng không có tên trong hợp đồng này và nH2 ở này không có tranh chấp, khiếu kiện thì được ký hợp đồng thuê nH2 với đơn vị quản lý vận hành nH2 ở theo quy định tại Điều 60 của Nghị định này”. Nếu việc giải quyết tranh chấp giữa ông S và ông T1 không còn tranh chấp, thì Công ty báo cáo Sở Xây dựng giải quyết chấp thuận cho ông Lê S được ký hợp đồng thuê nH2”.

[8] Như vậy, quyền tài sản là quyền thuê nH2 017 Lô K là của ông S và bà H2. Từ việc xác định quyền tài sản này không thuộc về ông T1 nên sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 đòi bị đơn trả lại nH2 017 Lô K là phù hợp. Bị đơn là người đang trực tiếp sử dụng nH2 017 Lô K, giữa bị đơn và ông S, bà H2 không có yêu cầu giải quyết về mối quan hệ này nên Tòa án không xét.

[9] Về trình bày của luật sư đối với vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm: Tại văn bản ủy quyền ngày 04/9/2018 (Công chứng số 22978. Quyền số: 09/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Bình Thạnh), ông Lê S và bà Lê Thị H2 ủy quyền cho bà Bồ Thị V1 tham gia tố tụng, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền. Tại “Đơn xác định rõ yêu cầu độc lập” ngày 05/11/2019 do ông Lê S viết và ký tên (BL 384), ông Lê S đã xác định cụ thể các yêu cầu độc lập của ông trong vụ án. Như vậy việc sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu độc lập này là đúng pháp luật. Hợp đồng thuê nH2 đang có hiệu lực nhưng người có quyền lợi liên quan là ông Lê S có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp nên Tòa án thụ lý và giải quyết yêu cầu độc lập này là đúng pháp luật. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị thay đổi người tiến H2nh tố tụng, cụ thể tại phiên tòa sơ thẩm đến giai đoạn Hội đồng xét xử nghị án thì nguyên đơn đề nghị thay đổi người tiến H2nh tố tụng là chủ tọa phiên tòa. Vấn đề này đã được Hội đồng xét xử giải quyết theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có thể hiện cụ thể tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm (BL 513). Những vấn đề mà luật sư cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng như nêu trên là không có căn cứ pháp luật.

[10] Từ những cơ sở chứng cứ và căn cứ pháp luật nhận định nêu trên, xét kháng cáo của nguyên đơn và trình bày của luật sư là không phù hợp với quy định của pháp luật về tài sản và quyền sở hữu nên không có căn cứ để chấp nhận, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

[11] Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên “Thi H2nh tại Cơ quan Thi H2nh án Dân sự có thẩm quyền, ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật” là không cần thiết, vì việc thi H2nh án sẽ được thực hiện theo quy định của Luật thi H2nh án dân sự, phần nghĩa vụ chậm thi H2nh án chưa đúng hướng dẫn. Phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

[12] Án phí phúc thẩm: Ông Lê Anh T1 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 284, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 115 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 461 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 1 Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi H2nh một số điều của Luật NH2 ở;
- Căn cứ vào Án lệ số 31/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020, áp dụng kể từ ngày 15/4/2020 theo Quyết định về việc công bố án lệ số 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ vào Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016, áp dụng kể từ ngày 01/6/2016 theo Quyết định về việc công bố án lệ số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 6; Điểm đ, Khoản 1 Điều 12; Khoản 3, Khoản 6 Điều 26 và Khoản 1, Điểm a Khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 179/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, TH2nh phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 402/2020/DS-ST ngày 30-9-2020 của Tòa án nhân dân Quận 10, TH2nh phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Anh T1 về việc đòi bị đơn bà Lê Thị Thanh T2, ông Nguyễn Lâm Quốc H1 giao trả căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Anh T1 về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thanh T2, ông Nguyễn Lâm Quốc H1 thanh toán tiền hoa lợi, lợi tức là 380.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S:

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước số 273/HĐ ngày 12/4/2017 giữa Công ty TNHH Một tH2nh viên Dịch vụ Công ích Quận 10 với ông Lê Anh T1.

Công nhận quyền thuê nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước đối với căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, TH2nh phố Hồ Chí Minh là quyền về tài sản của ông Lê S.

Buộc ông Lê S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Anh T1 số tiền thuê nH2 đã nộp cho Công ty TNHH Một tH2nh viên Dịch vụ Công ích Quận 10 là 33.251.900 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi H2nh án của người được thi H2nh án cho đến khi thi H2nh án xong, bên phải thi H2nh án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi H2nh án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi H2nh án.

Sau khi thi H2nh xong khoản tiền nêu trên, ông Lê S được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện thủ tục ký hợp đồng thuê nH2 ở cũ thuộc sở hữu nH2 nước đối với căn hộ số 017 Lô K, chung cư Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10 theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2.

5. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn chịu và đã nộp đủ chi phí

tổ tụng.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Đối với tranh chấp về đòi lại tài sản: Ông Lê Anh T1 chịu án phí là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AE/2014/0001724 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi H2nh án Dân sự Quận 10. Ông Lê Anh T1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm về đòi lại tài sản.

- Đối với tranh chấp về đòi tiền hoa lợi, lợi tức: Ông Lê Anh T1 chịu án phí là 19.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0016785 ngày 20/12/2018 của Chi cục Thi H2nh án Dân sự Quận 10. Ông Lê Anh T1 phải nộp số tiền án phí còn lại là 16.000.000 đồng.

- Đối với tranh chấp về quyền tài sản và hợp đồng thuê nH2: Ông Lê Anh T1 chịu án phí là 300.000 đồng. Ông Lê S chịu án phí là 1.662.595 đồng, nhưng ông S được miễn nộp toàn bộ số tiền án phí phải chịu nêu trên.

- Bà Lê Thị H2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2019/0014595 ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi H2nh án Dân sự Quận 10.

Án phí phúc thẩm: Ông Lê Anh T1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (Biên lai thu AA/2019/0049604 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi H2nh án Dân sự Quận 10).

Trường hợp bản án được thi H2nh theo quy định tại Điều 2 Luật Thi H2nh án dân sự, thì người được thi H2nh án dân sự, người phải thi H2nh án dân sự có quyền thỏa thuận thi H2nh án, quyền yêu cầu thi H2nh án, tự nguyện thi H2nh án hoặc bị cưỡng chế thi H2nh án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi H2nh án dân sự; thời hiệu thi H2nh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi H2nh án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- TAND Quận 10, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.25).

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

(Đã ký)



Phạm Hồng Giảng