TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: **02**/2017/DS-ST
Ngày: 03/03/2017.
V/v *Tranh chấp "Đòi lại nhà cho thuê"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Phạm Hùng Nuôi**.
- *Các Hội thẩm nhân dân*: **1/-** Bà **Huỳnh Thị Sen**.
2/- Bà **Lý Thị Sẩm**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Tuyết Kha** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông **Đinh Văn Kiệt** - Kiểm sát viên Trung cấp.

Từ ngày 28 tháng 02 năm 2017 đến ngày 03 tháng 03 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2010/TLST-DS ngày 07 tháng 06 năm 2010, về việc *"Đòi lại nhà cho thuê*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2017/QĐ-ST ngày 13 tháng 01 năm 2017, giữa các đương sự:

<u>Nguyên đơn</u>:

1. Ông **Lâm P**, sinh năm 1919 (chết 27/8/2007).

* *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm P*:

- Bà **Lâm Thu O**, sinh năm 1964; Địa chỉ: đường H, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bà **Lâm Thu H**, sinh năm 1955; Địa chỉ: 4855-XXX Street, E, AB.T6 H2 W8, Canada.

- Bà **Lâm Thu V**, sinh năm 1867; Địa chỉ: 4844N, đường T, thành phố K, bang MO64XXX, Hoa Kỳ.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bà O, bà H và bà V*: Ông **Lê Thành T**, sinh năm 1956; Địa chỉ: đường H, phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2008, ngày 09/12/2008 và ngày 01/12/2008). (có mặt)

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O, bà H và bà V*: Luật sư **Nguyễn Trường T** - Văn phòng Luật sư V, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Cần Thơ; Địa chỉ: đường H, phường T, quận N, Thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận số 82/2015/TA-GCN ngày 17/06/2015). (có mặt)

2. Bà **Lâm Thị X**, sinh năm 1912 (chết ngày 06/04/2014).

* *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thị X*: Ông **Đỗ Công H** sinh năm 1936, bà **Đỗ Thị L** sinh năm 1942 và ông **Đỗ Quang M** sinh năm 1955 (bị

tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự - Người giám hộ ông Đỗ Công H); Cùng địa chỉ: đường T, phường Y, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh.

* *Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà L*: Ông **Lê Thành T**, sinh năm 1956; Địa chỉ: đường H, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản uỷ quyền ngày 27/05/2014, ngày 10/08/2015).

* *Người giám hộ ông M*: Ông Đỗ Công H; Địa chỉ: đường T, phường Y, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 24/02/2017)

Bị đơn:

1. Ông **Lý Kim T**, (chết năm 1997); Địa chỉ: đường Đ, khóm Y, phường Z, thành phố S, Sóc Trăng.

* *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Kim T*:

- Bà **Trần Kim T**, sinh năm 1956; Địa chỉ: đường Đ, khóm Y, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Hiện đang ở địa chỉ: 147 S St, H, Boston, MA 02339, Hoa Kỳ.

- Ông **Lý Sơn V**, sinh năm 1981; Địa chỉ cư trú cuối cùng ở Việt Nam: đường Đ, khóm Y, phường Z, thành phố S, Sóc Trăng; Địa chỉ hiện tại: R Street, APT.1 Dorchester MA 02122, USA.

2. Bà **Phạm Thị Ngọc T,** sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú cuối cùng ở Việt Nam: đường Đ, khóm Y, phường Z, thành phố S, Sóc Trăng; Địa chỉ hiện tại: R Street, APT.1 Dorchester MA 02122, USA.

3. Ông **Tô Văn H** sinh năm 1950;

4. Bà **Tô Thị Huỳnh A** sinh năm 1985;

5. Ông **Nguyễn Huê D** sinh năm 1978;

6. Em **Tô Anh H** sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Đường Đ, khóm Y, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Huỳnh A, ông H và ông D*: Luật sư **Trần Chấn H**, sinh năm 1971; Địa chỉ: đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 26/03/2015). (có mặt)

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tô Anh H*: Luật sư **Trần Lâm S** - Công ty Luật C và Cộng Sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Cần Thơ; Địa chỉ: đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận số 81/2015/TA-GCN ngày 16/06/2015). (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Trần Kim T**, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số 116 Đường Đ, khóm Y, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Hiện đang ở địa chỉ: 147 Summer St, Hanover, Boston, MA 02339, Hoa Kỳ.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Kim T*: Luật sư **Trần Chấn H**, sinh năm 1971; Địa chỉ: đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 04/09/2013).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2007 của nguyên đơn và căn cứ vào các tài liệu hồ sơ vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của

những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Lê Thành T trình bày: Căn nhà số 116 (số cũ 70B) đường Đường Đ, khóm Y, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cụ Lâm S và cụ Huỳnh Thị N. Trước năm 1975 cụ N cho ông Lý N là cha của ông Lý Kim T thuê, khi cụ N chết thì ông Lâm P là con của cụ N và cụ S tiếp tục cho ông Lý N thuê, đến sau khi tiếp thu thì ông N không đóng tiền thuê nhà nữa, sau khi ông N chết thì con ông N là ông Lý Kim T quản lý căn nhà nêu trên, lúc này phía gia đình ông Lâm P có đến yêu cầu ông Lý Kim T trả nhà nhưng ông T không đồng ý, khi ông T chết phía nguyên đơn tiếp tục khởi kiện bà Phạm Thị Ngọc T là con dâu ông T để đòi lại nhà vì bà T là người đứng chủ hộ căn nhà này.

Ngày 19/04/2012 ông Lê Thành T là người đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu những người hiện đang ở trong căn nhà này là ông Tô Văn H, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Tô Anh H, ông Nguyễn Huê D và cháu Tô Huỳnh Minh A yêu cầu những người này trả lại căn nhà số 116 (số cũ 70B) đường Đường Đ, khóm Y, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/05/2012 bị đơn ông Tô Văn H trình bày: Chồng bà T ông Lý Sơn V là con của ông Lý Kim T, ông T là chồng trước của bà T, còn ông là chồng sau của bà T, ông V và bà T hiện đang sống tại Mỹ. Căn nhà số 116 (số cũ 70B) là do bà Phạm Thị Ngọc T làm chủ hộ hiện nay căn nhà này có ông Tô Văn H, ông Nguyễn Huê D, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Tô Anh H và cháu Tô Huỳnh Minh A đang ở trong nhà, theo ông H bà Trần Kim T mới là chủ nhà còn bà T chỉ là dâu còn đến ở sau cả ông. Năm 1999 ông vào ở nhà này và mọi hư hỏng đều do ông sửa chửa. Bà T không biết gì về nguồn gốc căn nhà này.

- Căn cứ vào tờ tường trình ngày 28/03/2011 và biên bản lấy lời khai ngày 28/03/2011 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim T trình bày: Căn nhà số 116 (số cũ 70B) đường Đường Đ, khóm Y, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cha chồng bà là ông Lý N sử dụng ổn định từ năm 1959, đến năm 1978 thì bà và ông Lý Kim T kết hôn nên ông N mới cho vợ chồng bà, hiện nay chồng bà là ông H cùng các con bà đang sống trong nhà này, chồng bà có đi đăng ký làm hộ khẩu thì phường không cho vì nói nhà đang thuộc diện tranh chấp. Việc phía nguyên đơn kiện dâu bà là bà T để đòi nhà là không đúng vì bà T không biết gì về căn nhà này, bà yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

- Tại phiên tòa hôm nay ông Trần Chấn H là người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Huỳnh A, ông H, ông D và bà T trình bày: Thừa nhận nguồn gốc Căn nhà và đất tại số 116 (số cũ 70B) đường Đ, phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là của cụ Lâm S và cụ Huỳnh Thị N. Đến năm 1950 ông Lý N (Lý Lâm P và ông Lý Kim T) thuê căn nhà 70, sau đó tách căn nhà số 70 ra thành hai căn (căn nhà số 70A và 70B), ông Lý Lâm P căn nhà số 70A, vợ chồng ông Lý Kim T và bà Trần Kim T căn nhà số 70B và căn nhà này do bà Phạm Thị Ngọc T (dâu bà T) đứng chủ hộ, cùng sinh sống trong nhà có ông Lý Sơn V (chồng bà T), bà Trần Kim T, ông Tô Văn H (chồng sau bà T), ông Nguyễn Huê D, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Tô Anh H và cháu Tô Huỳnh Minh A; hiện tại bà Phạm Thị Ngọc T, ông Lý Sơn V và bà Trần Kim T định cư ở nước ngoài, căn nhà tranh chấp do ông Tô Văn H, ông Nguyễn Huê D, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Tô Anh H quản lý sử dụng. Hiện trạng nhà cũ không còn, nhà đất theo biên bản thẩm định ngày 19/03/2013 là đúng, nhà và vật kiến trúc trên đất hiện tại do bà T và bà T xây dựng

lại toàn bộ, hiện trạng nhà cũ của nguyên đơn không còn. Nhưng cho rằng sau khi tiếp thu (ngày 30/04/1975) thì nhà đất này thuộc diện Nhà nước quản lý và Nhà nước cho gia đình bị đơn thuê và gia đình bị đơn quản lý sử dụng từ khi thuê đến nay, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bị đơn không đồng ý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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, theo phát biểu và đề nghị của các Luật sư, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về tố tụng: Tuy đơn khởi kiên của nguyên đơn đề ngày 08/01/2007, nhưng trên thực tế vụ án đã được thụ lý theo đơn khởi kiện ngày 18/05/1994 của bà Lâm Thu H (đại diện theo ủy quyền của ông Lâm P và bà Lâm Thị X) khởi kiện đòi nhà cho thuê đối với các bị đơn: Lý H (căn nhà số 64), Vương Thị X (căn nhà số 66), Lý Kim L (căn nhà số 70A) và ông Lý Kim T (căn nhà số 70B) (BL 15, 16, 17). Ngày 04/06/1994 Tòa án nhân dân thị xã Sóc Trăng (nay thành phố Sóc Trăng) thụ lý vụ án, giữa các đương sự: Nguyên đơn ông Lâm P và bà Dương Thị M (vợ ông P); Bị đơn Lý H (căn nhà số 64), Vương Thị X (căn nhà số 66), Lý Lâm P (căn nhà số 70A) và ông Lý Kim T (căn nhà số 70B).

Qua nhiều lần chuyển thẩm quyền, tách nhập vụ án và ông Lê Thành T có đơn khởi kiện bổ sung (BL: 178) "do ông T chết nên không yêu cầu khởi kiện ông T mà khởi kiện đối với bà Phạm Thị Ngọc T là người đứng chủ hộ, đang quản lý, sử dụng căn nhà", nên vụ án này tách thành vụ án thụ lý số 16/TLST-DS ngày 07/06/2010, có nguyên đơn Lâm P và Lâm Thị X; bị đơn Phạm Thị Ngọc T. Sau đó ông Lê Thành T có đơn khởi kiện bổ sung (BL: 271) khởi kiện đối với ông Tô Văn H, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Nguyễn Huê D, ông Tô Anh H, cháu Tô Huỳnh Minh A là người đang ở trong căn nhà. Ngày 16/05/2012 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng ra Thông báo thụ lý vụ án bổ sung, đưa ông Tô Văn H, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Nguyễn Huê D, ông Tô Anh H và cháu Tô Huỳnh Minh A vào tham gia tố tụng là bị đơn (BL 275). Do bà Trần Kim T (vợ ông Lý Kim T) đứng tên chủ sở hữu căn nhà và đứng tên người sử dụng đất trên lược đồ, ngày 03/04/2013 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng ra Thông báo thụ lý vụ án bổ sung, đưa bà Trần Kim T vào tham gia tố tụng là người có quyền và nghĩa vụ liên quan (BL 281).

Xét thấy, vụ án được thụ lý từ đầu đã xác định ông Lý Kim T là bị đơn, đồng thời căn nhà đang tranh chấp do ông T và bà T là người sửa chữa lại, nếu như ông T chết thì phải đưa người thừa kế vào tham gia tố tụng, nếu như nguyên đơn không yêu cầu thì Tòa án đình chỉ vụ án chứ không tùy tiện thay đổi bị đơn từ người này sang người khác. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xác định lại địa vị pháp lý của người tham gia tố tụng và đưa thêm người tham gia tố tụng: Nguyên đơn ông Lâm P (chết ngày 27/08/2007 – Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Lâm Thu H, bà Lâm Thu O và bà Lâm Thu V) và bà Lâm Thị X (chết ngày 06/04/2014 – Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Công H và ông Đỗ Quang M); Bị đơn ông Lý Kim T (chết năm 1997 – Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Trần Kim T và ông Lý Sơn V), bà Phạm Thị Ngọc T, ông Tô Văn H, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Nguyễn Huê D và ông Tô Anh H; Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim T (theo

Thông báo số 847/TB-TLVA ngày 07/09/2015 – BL 655) là đúng theo quy định pháp luật

Đối với bà Phạm Thị Ngọc T, ông Lý Sơn V và bà Trần Kim T hiện tại định cư ở Hoa Kỳ, Tòa án đã thực hiện việc ủy thác tư pháp tống đạt Thông báo báo thụ lý vụ án, nhưng bà T và ông V vẫn không có văn bản trả lời, bà T thì ủy quyền cho Luật sư Trần Chấn H đại diện; ông Đỗ Công H (người giám hộ cho ông M) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228, khoản 5 Điều 477 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bà Phạm Thị Ngọc T, ông Đỗ Công H, ông Lý Sơn V và bà Trần Kim T.

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và đơn khởi kiện bổ sung của người đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Căn nhà số 116 (số cũ 70B) đường Đường Đ, khóm Y, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cụ Lâm S và cụ Huỳnh Thị N chết để lại. Trước năm 1975 cụ N cho ông Lý N (cha của ông Lý Kim T) thuê, khi cụ N chết thì ông Lâm P (con cụ N và cụ S) tiếp tục cho ông Lý N thuê, đến sau khi tiếp thu thì ông N không đóng tiền thuê nhà và sau khi ông N chết thì ông Lý Kim T quản lý, gia đình ông Lâm P có đến yêu cầu ông Lý Kim T trả nhà nhưng ông T không trả nên khởi kiện ông T. Sau khi ông T chết căn nhà bà Phạm Thị Ngọc T (dâu ông T) đứng chủ hộ và căn nhà này ông Tô Văn H, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Tô Anh H, ông Nguyễn Huê D và cháu Tô Huỳnh Minh A quản lý, sử dụng và ở, nên khởi kiện bổ sung đối với những người này. Yêu cầu người thừa kế của ông T (ông Lý Sơn V và bà Trần Kim T) và bà Phạm Thị Ngọc T cùng ông Tô Văn H, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Tô Anh H và ông Nguyễn Huê D giao trả lại căn nhà số 116 (số cũ 70B) đường Đường Đ, khóm Y, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án Tranh chấp dân sự về "*Đòi lại tài sản (nhà đất) cho thuê*" theo Điều 166 và 168 Bộ luật dân sự năm 2015. Trong vụ án có đương sự ở nước ngoài nên Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, xét xử vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Lê Thành T là người đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn xin thay đổi nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn Lâm P và Lâm Thị X, nguyên trước đây khởi kiện yêu cầu các bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Thạnh trả lại nhà đất cho thuê, nhưng hiện trạng căn nhà cho thuê không còn, do bị đơn xây dựng mới toàn bộ, chỉ còn diện tích đất cho thuê, nay chỉ yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Thạnh là ông Lý Sơn V và bà Trần Kim T trả giá trị quyền sử dụng đất thuê trên diện tích đo đạc thực tế theo biên bản thẩm định ngày 19/03/2013, còn những bị đơn khác như bà Phạm Thị Ngọc T, ông Tô Văn H, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Nguyễn Huê D và ông Tô Anh H yêu cầu xác định lại tư cách pháp lý là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Xét thấy, nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Về nội dung: Theo các bên đương sự trình bày, thừa nhận và theo các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nhà và đất (thửa số 394, tờ bản đồ gốc số 32, diện tích 175,6m^2) tại số 116 (số cũ 70B) đường Đ, phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cụ Lâm S và cụ Huỳnh Thị N, nằm trong diện tích đất mà cụ S và cụ N mua lại lẫm lúa của cụ Phạm Ngọc T vào năm 1931. Đến năm 1950 cụ S và Cụ N ngăn căn nhà lẫm lúa (số 144) thành 04 căn nhà (nhà số 64, căn nhà số 66, căn nhà số 68 và căn nhà số 70) để cho thuê, trong đó ông Lý N (cha ông Lý Lâm P và ông Lý Kim T) thuê căn nhà số 70 để ở. Năm 1986 ông Lý N có ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Công trình Đô thị thị xã Sóc Trăng thời hạn 01 năm, sau đó Phòng Quản lý Nhà đất thị xã Sóc Trăng ký hợp đồng cho ông Lý N thuê nhà thời hạn 06 tháng (từ 01/07/1988 đến 31/12/1988). Năm 1987 ông Lý N chết, con ông Lý N là Lý Lâm P và Lý Kim T tách căn nhà số 70 xây cất thành 02 căn (căn nhà số 70A và 70B), ông Lý Lâm P sử dụng nhà và đất số 70A, ông Lý Kim T và bà Trần Kim T sử dụng nhà và đất số 70B. Năm 1997 ông Lý Kim T chết, nhà và đất số 70B do bà Trần Kim T và ông Lý Sơn V quản lý sử dụng, sau đó cùng ở trong căn nhà này có bà Phạm Thị Ngọc T (vợ ông V), ông Tô Văn H (chồng sau bà T), ông Nguyễn Huê D, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Tô Anh H và cháu Tô Huỳnh Minh A do bà Phạm Thị Ngọc T đứng chủ hộ, nhưng hiện tại bà Phạm Thị Ngọc T, ông Lý Sơn V và bà Trần Kim T định cư ở nước ngoài, căn nhà và đất tranh chấp do ông Tô Văn H, ông Nguyễn Huê D, bà Tô Thị Huỳnh A, ông Tô Anh H quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất nhà và đất (thửa số 394, tờ bản đồ gốc số 32, diện tích 175,6m^2) số 116 (số cũ 70B) đường Đ, phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo đúng như biên bản thẩm định ngày 19/03/2013 (có vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Lý Lâm P, có số đo 32,39m^2; Hướng Tây giáp đất bà Tạ Kim Nái, có số đo 32,99m^2; Hướng Nam giáp đường Điện Biên Phủ, có số đo 4,95m^2 và Hướng Bắc giáp mương nước công cộng, có số đo 5,6m^2, đường thẳng). Toàn bộ nhà ở và vật kiến trúc trên đất theo hiện trạng thẩm định, bà T và bà T đã xây dựng mới, sau khi ông H chung sống với bà T và trong quá trình sử dụng ông H có cùng bà T sửa chữa lại nhà ở. Thống nhất theo biên bản định giá ngày 04/10/2013, giá trị toàn bộ nhà 226.524.771đồng, giá trị tường rào 32.199.482đồng và giá trị quyền sử dụng đất 878.000.000đồng.

Tuy nhiên, theo phía nguyên đơn thì đến sau tiếp thu (ngày 30/04/1975) ông N không trả tiền thuê nhà nữa, sau khi ông N chết thì vợ chồng ông Lý Kim T và bà Trần Kim T (con và dâu ông N) quản lý căn nhà nêu trên, lúc bấy giờ gia đình ông Lâm P có đến yêu cầu ông Lý Kim T trả nhà nhưng ông T không đồng ý và cho rằng nhà này thuộc diện Nhà nước quản lý, nên gia đình nguyên đơn khiếu nại và khởi kiện đòi lại nhà và đất.

Ngược lại, theo phía bị đơn thừa nhận về nguồn gốc căn nhà là của cụ Lâm S và cụ Huỳnh Thị N cho thuê, nhưng cho rằng căn nhà và đất số 116 (số cũ 70B) đường Đ, phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng tuy Nhà nước không có văn bản quản lý nhưng trên thực tế cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước (Công ty Công trình Đô thị thị xã Sóc Trăng) đã quản lý và đã bố trí cho ông N sử dụng (theo hợp đồng cho thuê từ năm 1986 đến năm 1988) và gia đình bị đơn sử dụng từ đó đến nay, cho nên nhà và đất này thuộc diện nhà cải tạo nhà cho thuê theo quyết định số 111/CP ngày 14/4/1997 của Hội đồng

Chính phủ, về việc ban hành chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị của các tỉnh phía Nam và Thông tư số 383/TT-BXD-ĐT ngày 05/10/1991 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn thi hành quyết định của Chủ tịch hội đồng Bộ trưởng về việc giải quyết một số vấn đề về nhà ở, thì nhà đất trên đã thuộc quyền sở hữu của nhà nước, nguyên đơn không phải là chủ sở hữu, nên khởi kiện đòi lại là không có cơ sở.

Xét thấy, năm 1991 cụ Dương Thị M (vợ cụ Lâm P) khiếu nại đòi lại nhà cho thuê. Năm 1992 bà M được trả lại 01 căn trong 04 căn cho thuê, còn lại 03 căn các hộ còn lại sử dụng (trong đó có hộ ông T), nhưng UBND thị xã Sóc Trăng không có thông báo, quyết định hay biên bản giao căn nhà 116 (70B) cho ông Lý Kim T Sử dụng, Đồng thời, năm 1993 Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng có Giấy báo số 110/GB-XD.93 ngày 08/09/1993 báo cho bà M biết rằng các căn nhà cho thuê trong đó có căn nhà 70B không thuộc diện Nhà nước quản lý, nên thuộc quyền sở hữu của gia đình bà M.

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũng có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng xác nhận tình trạng pháp lý của căn nhà tranh chấp nêu trên, tại Công văn số 847/SXD-TTr ngày 22/10/2012 (BL 514) Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh Sóc Trăng cũng khẳng định lại căn nhà số 116 (70B) đường Đ, phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng Nhà nước không có quản lý nên không lập hồ sơ đưa vào danh sách bán nhà cho người đang thuê. Trên thực tế căn nhà và đất số 116 (số cũ 70B) đường Đ, phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, Công ty Công trình Đô thị và Phòng Quản lý Nhà đất thị xã Sóc Trăng (nay thành phố Sóc Trăng) đã có quản lý và có cho ông N thuê từ năm 1986 đến đến 31/12/1988, sau khi hết hạn hợp đồng cho thuê, tuy gia đình bị đơn quản lý sử dụng đến nay nhưng cũng không có bất cứ một văn bản nào của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý hoặc bố trí sử dụng cho gia đình bị đơn. Do vậy, có căn cứ xác định căn nhà và đất số 116 (số 70B) không thuộc diện Nhà nước quản lý, không thuộc sở hữu nhà nước, mà thuộc sở hữu của gia đình nguyên đơn, cụ thể là thuộc sở hữu và sử dụng của cụ Lâm S và cụ Huỳnh Thị N.

Theo khoản 2 Điều 1 Quyết định 297/CT ngày 21/10/1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng về việc giải quyết một số vấn đề về nhà ở, quy định "Đối với nhà ở thuộc diện cải tạo nhưng tính đến ngày 01/07/1991 Nhà nước không tiến hành các thủ tục quản lý và thực tế Nhà nước không quản lý hoặc bố trí sử dụng thì Nhà nước công nhận quyền sở hữu của chủ nhà" và tại điểm 4, mục I Thông tư số 383/BXD-ĐT ngày 05/10/1991 của Bộ xây dựng hướng dẫn thi hành Quyết định 297/CT ngày 21/10/1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng, quy định "Nhà ở trong diện cải tạo nhưng cho đến ngày 01/07/1991 mà Nhà nước không tiến hành các thủ tục quản lý và thực tế cơ quan Nhà nước không quản lý hoặc sử dụng (thường gọi là cải tạo sót) thì Nhà nước vẫn công nhận quyền sở hữu của chủ nhà và họ có quyền định đoạt nhà ở của mình theo quy định của pháp luật".

Đồng thời, tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/07/1991, quy định "Nhà nước hoàn thành thủ tục pháp lý về sở hữu toàn dân đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí, sử dụng trong quá trình thực hiện các

chính sách, trong đó có chính sách cải tạo nhà đất cho thuê" và tại Điều 4 Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/04/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991, quy định: "Đối với nhà đất mà chủ sở hữu tuy thuộc diện thực hiện chính sách quy định tại Điều 2 của nghị quyết số 23/2013/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội nhưng đến ngày nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan Nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì Nhà nước không thực hiện việc quản lý theo quy định của các chính sách trước đây. Việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sở hữu đất được thực hiện theo quy định của pháp luật".

Mặt khác, nguyên trước đây cùng với thời điểm khởi kiện vụ án này, nguyên đơn Lâm P và Lâm Thị X khởi kiện đối với ông Lý Lâm P đòi lại căn nhà 70A đường Đ, phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (cùng tách từ căn nhà số 70 thành 70A và 70B), tại Bản án sơ thẩm số 07/2011/DS-ST ngày 08/08/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tại Bản án phúc thẩm số 61/2011/DS-PT của Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm và hiện tại các bên đã thi hành án xong.

Như đã nhận định trên và đối chiếu với quy định của pháp luật thì thấy rằng: nhà và đất số 116 (70B) đường Đ, phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng từ trước cho đến nay Nhà nước không có một văn bản quản lý hay bố trí sử dụng nên không thuộc diện Nhà nước quản lý và không thuộc quyền sở hữu của Nhà nước, mà thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ S và cụ N, cụ S và cụ N chỉ có 02 người con là ông Lâm P và bà Lâm Thị X, cụ S và cụ N đều chết nên ông P và bà Xài cùng khởi kiện đòi lại nhà cho thuê là đúng pháp luật, nay ông P và bà Sài đã chết và hiện trạng nhà cũ không còn nên các người thừa kế của ông P và bà Xài yêu cầu bị đơn hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất là có căn cứ. Do đó, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, theo phản đối của bị đơn là không căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét thấy, nếu người nào thực hiện nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất thì phải giao nhà đất cho họ được quyền sở hữu, sử dụng theo quy định pháp luật; tại phiên tòa phía nguyên đơn chỉ yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà T và ông V thực hiện nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, nhà đất phải giao cho bà T và ông V được sở hữu, sử dụng vì bà T và ông V không thuộc trường hợp không được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nhưng đối nhà ở và tài sản trên đất do bà T và bà T xây dựng, ông H có sửa chữa lại, ông V và bà T thỏa thuận với bà T và ông H để trả lại giá trị phần xây dựng, sửa chữa, nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết ở vụ án khác. Như vậy, cần buộc bị đơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà Trần Kim T và ông Lý Sơn V) có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P và bà Xài là Lâm Thu O, Lâm Thu H, Lâm Thu V, Đỗ Công H, Đỗ Thị L và Đỗ Quang M) giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 878.000.000đồng theo biên bản họp Hội đồng định giá ngày 04/10/2013, ổn định và giao cho bị đơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà Trần Kim T và ông Lý Sơn V) được sở hữu, sử dụng nhà và diện tích đất 175,6m^2 (thửa số 394, tờ bản đồ gốc số 32) tại số 116 (số cũ

70B) đường Đ, phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là có tình, có lý và đúng pháp luật.

Như đã phân tích trên, theo Luật sư nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, Luật sư bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn là chưa đủ cơ sở pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành và tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, về quan điểm đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo Kiểm sát viên đề nghị là có căn cứ.

Do yêu cầu được chấp nhận nên người thực hiện nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị diện tích đất tranh chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 7 và Điều 11 Nghị định số 70-CP ngày 12/06/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Toà án; Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, bà Trần Kim T và ông Lý Sơn V cùng phải chịu 25.560.000đồng (hai mươi lăm triệu, năm trăm sáu mươi ngàn đồng). Hoàn trả cho những người kế thừa tố tụng của ông Lâm P, bà Lâm Thị X tiền tạm ứng án phí đã nộp là 50.000đồng.

Chi phí thẩm định đo đạc và định giá tài sản 2.300.000đồng, bà T và ông V phải chịu.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 228, khoản 5 Điều 477, Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 235 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 1 Quyết định 297/CT ngày 21/10/1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng về việc giải quyết một số vấn đề về nhà ở; điểm 4, mục I Thông tư số 383/BXD-ĐT ngày 05/10/1991 của Bộ xây dựng hướng dẫn thi hành Quyết định 297/CT ngày 21/10/1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng; khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/07/1991; Điều 4 Nghị Quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/04/2005 Nghị quyết quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/07/1991.

Áp dụng Điều 166, Điều 168 và khoản 2 Điều 357 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 2 Điều 7 và Điều 11 Nghị định số 70-CP ngày 12/06/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp.

Buộc những người thừa kế của ông Lý Kim T là bà Trần Kim T và ông Lý Sơn V phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho người thừa kế ông P và bà X là Lâm Thu O, Lâm Thu H, Lâm Thu V, Đỗ Công H, Đỗ Thị L và Đỗ Quang M với số tiền 878.000.000đồng (tám trăm bảy mươi tám triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, người thừa kế của nguyên đơn là Lâm Thu O, Lâm Thu H, Lâm Thu V, Đỗ Công H, Đỗ Thị L và Đỗ Quang M có đơn yêu cầu Thi hành án thì bà Trần Kim T và ông Lý Sơn V phải thực hiện nghĩa vụ trả đủ số tiền nêu trên cho người thừa kế nguyên đơn theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu bà Trần Kim T và ông Lý Sơn V không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất 10%/năm, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Tạm giao quyền sử dụng đất diện tích 175,6m^2 (thửa số 394, tờ bản đồ gốc số 32) và nhà ở tại số 116 (số cũ 70B) đường Đ, phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho bà Trần Kim T và ông Lý Sơn V quản lý, sở hữu và sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai và nhà ở; Vị trí nhà đất có tứ cạnh và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Lý Lâm P: 32,39m^2.
+ Hướng Tây giáp đất bà Tạ Kim N: 32,99m^2.
+ Hướng Nam giáp đường Đ: 4,95m^2.
+ Hướng Bắc giáp mương nước công cộng: 5,6m^2 (đường thẳng).

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

3. Chi phí thẩm định đo đạc và định giá tài sản: 2.300.000đồng, những người thừa kế của ông Lý Kim T là bà Trần Kim T và ông Lý Sơn V phải chịu, số tiền này do những người kế thừa tố tụng của ông Lâm P, bà Lâm Thị X đã nộp tạm ứng trước (theo phiếu thu ngày 07/6/2007 số tiền 1.500.000đ; phiếu thu ngày 25/6/2012 số tiền 800.000đ) nên bà T, ông V có trách nhiệm hoàn trả cho những người kế thừa tố tụng của ông Lâm P, bà Lâm Thị X gồm: Lâm Thu O, Lâm Thu H, Lâm Thu V, Đỗ Công H, Đỗ Thị L và Đỗ Quang M số tiền nêu trên.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Những người thừa kế của ông Lý Kim T là bà Trần Kim T và ông Lý Sơn V phải chịu 25.560.000đồng (hai mươi lăm triệu, năm trăm sáu mươi ngàn đồng). Hoàn trả cho những người kế thừa tố tụng của ông Lâm P, bà Lâm Thị X gồm: Lâm Thu O, Lâm Thu H, Lâm Thu V, Đỗ Công H, Đỗ Thị L và Đỗ Quang M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 50.000đồng theo biên lai thu tiền số 05/6/BL/THA ngày 04/06/1994 Đội Thi hành án thị xã Sóc Trăng (nay Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng), tỉnh Sóc Trăng.

Báo các đương sự biết, án xử sơ thẩm công khai có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại UBND cấp xã nơi cư trú) để xin Tòa án cấp trên xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

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, người phải Thi hành án 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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Phạm Hùng Nuôi

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Sóc Trăng;*
- *Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;*
- *Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*