TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI** Bản án số: 29/2019/DS-PT Ngày 18 - 6 - 2019 V/v Tranh chấp đòi lại nhà và quyền sử dụng đất	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Mỹ Giang

Các Thẩm phán: Ông Trần Mười

Bà Trần Thị Bé

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Thanh Như - Thư ký Toà án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:*** Ông Võ Văn Quyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14 và 18 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2019/TLPT- DS ngày 20 tháng 3 năm 2019, về việc: "*Tranh chấp đòi lại nhà và quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2019/QĐ- PT ngày 07 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1951; địa chỉ: Tổ 06, phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bị đơn: Cụ Lê Thị C; địa chỉ: Tổ 06, phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi (chết năm 2006).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Chúc:

- Ông Trần Hán T1; địa chỉ: Khu dân cư 7B, phường TQT, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Trần Hán H; địa chỉ: Tổ 18, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Trần Hán T2; địa chỉ: Số nhà 154/9 đường BTX, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Trần Hán V; địa chỉ: Tổ 07, phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi (chết năm 2006).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông V:

Bà Nguyễn Thị N;

Anh Trần Hán D;

Anh Trần Hán Phi H1;

Anh Trần Hán Phi L;

Anh Trần Phi M;

Cùng địa chỉ: Tổ 07, phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hán T1, ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hán Phi L là ông Trần Hán H (theo các văn bản ủy quyền ngày 04/3/2016, 21/6/2017, 03/8/2017, và 04/8/2017).

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

- Ông Nguyễn Văn Minh T3; địa chỉ: Tổ 06, phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Nguyễn Văn D1; địa chỉ: Thôn MTN, xã NT, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi (chết năm 2007).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D1:

Bà Võ Thị Thu T4;

Anh Nguyễn Nhật N1;

Cùng địa chỉ: Thôn MTN, xã NT, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Nguyễn Thị L1; địa chỉ: Thôn TT II, xã AT, huyện HA, tỉnh Bình Định.

- Ông Nguyễn Văn K; địa chỉ: Tổ 06, phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi (chết năm 2006).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K:

Chị Nguyễn Thị Kim T5;

Chị Nguyễn Thị Kim T6;

Anh Nguyễn Anh T7;

Cùng địa chỉ: Tổ 06, phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Chị Nguyễn Thị Mỹ L2 (tên thường gọi là Nguyễn Thị Kim T8); địa chỉ: Tổ 05, ấp PC, xã PB, huyện TP, tỉnh Đồng Nai.

Chị Nguyễn Thị Diệu M1; địa chỉ: Số nhà 160 đường NN, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Thu T4, anh Nguyễn Nhật N1, chị Nguyễn Thị Mỹ L2, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh T3, anh Nguyễn Anh T7, chị Nguyễn Thị Diệu M1 là bà Nguyễn Thị T (Theo các văn bản ủy quyền ngày 05/3/2012, 26/2/2013, 01/3/2013, 24/3/2014 và 27/3/2014).

- Ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T9; địa chỉ: Số nhà 154/9 đường BTX, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Hán H và ông Trần Hán T2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khiếu nại đòi lại nhà và đất ở ngày 15/4/2005, 28/4/2005, các văn bản trình bày khác trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T (là nguyên đơn trong vụ án và là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Thu T4, anh Nguyễn Nhật N1, chị Nguyễn Thị Mỹ L2, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn Minh T3, anh Nguyễn Anh T7, chị Nguyễn Thị Diệu M1) trình bày:

Cố Nguyễn X (chết năm 1940) và cố Tạ Thị X1 (chết năm 1968) có hai người con là cụ Nguyễn Văn P (chết năm 1965) và cụ Nguyễn Thị M2 (chết năm 1996).

Cụ Nguyễn Văn P có vợ là cụ Võ Thị T10 (chết năm 2003) và có con là các ông, bà: Nguyễn Văn K (chết năm 2006, có vợ là bà Nguyễn Thị C1 và các con là Nguyễn Thị Diệu M1, Nguyễn Thị Kim T5, Nguyễn Thị Kim T6, Nguyễn Thị Kim T8 và Nguyễn Anh T7); Nguyễn Văn Minh T3; Nguyễn Văn D1 (chết năm 2007, có vợ là bà Võ Thị Thu T4, có 01 con là Nguyễn Nhật N1); Nguyễn Thị L1; Nguyễn Thị T.

Cụ Nguyễn Thị M2 có chồng (nhưng không biết tên và đã chết năm nào không rõ) và có con là Nguyễn N2 (ông N2 chết năm 2013, không có vợ, con).

Cố X và cố X1 chết để lại di sản là thửa đất có số hiệu 780, diện tích 01 mẫu 05 sào, tọa lạc tại ấp Thu Lộ, xã Cẩm Thành, thị xã Quảng Ngãi (nay thuộc Tổ 6, phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi). Năm 1964 thửa đất trên của gia đình bà đã biến động thành hai thửa là: Thửa 111 (diện tích 2.089m^2, là thửa đất chế độ cũ mượn làm Bệnh viện) và thửa 222 (diện tích 4.763m^2). Năm 1986 thửa đất số 222 được biến động thành nhiều thửa nhỏ, trong đó có thửa đất số 159, tờ bản đồ số 02, diện tích 56,8m^2, tại phường TP, thành phố QN mà gia đình cụ Lê Thị C sử dụng.

Năm 1975, ông Trần Lê quen thân với gia đình bà nên có nói mẹ bà là cụ Võ Thị T10 cho vợ chồng cụ Trần Hán H2, Lê Thị C mượn nhà để ở vì lúc đó cụ H2 bị tai biến, thời hạn mượn nhà là 01 năm. Hai bên có viết giấy mượn nhà ngày 10/12/1975.

Năm 1979 cụ Trần Hán H2 chết. Năm 1980 mẹ bà có đòi lại nhà nhưng cụ C có nói chưa mãn tang cụ H2 và gia đình cụ C chưa có chỗ ở mới nên xin cho ở thêm một thời gian nữa. Hai bên chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì.

Năm 1983, mẹ bà có tiếp tục đến đòi nhà đất thì cụ C nói chưa có chỗ ở và nói mẹ bà cho thuê nên hai bên có viết giấy thuê nhà đất, nhưng cụ C chỉ trả cho mẹ bà tiền thuê nhà đất trong năm 1983, sau đó không trả nữa.

Hiện trạng ngôi nhà khi mượn ở phía trước nhà mái lợp tranh, phần phía sau nhà mẹ bà che áo mưa. Khi thuê nhà năm 1983, cụ C xây dựng 01 bức tường bằng gạch cao khoảng 2,5m và mái phía trước lợp ngói thay cho lợp tranh.

Sau khi cụ C không trả tiền thuê nhà thì mẹ bà đã nhiều lần yêu cầu cụ C trả lại nhà đất cho gia đình bà nhưng cụ C không trả. Vì vậy, năm 1996, mẹ bà có gửi đơn lên Ủy ban nhân dân phường TP để yêu cầu giải quyết việc đòi lại nhà đất. Năm 1997, Ủy ban nhân dân phường TP tổ chức hòa giải, tại phiên hòa giải có ông T2, ông V tham gia và ông T2, ông V cho rằng chính quyền chỉ đất cho cha mẹ các ông ở nên không đồng ý trả lại nhà đất cho gia đình bà.

Hiện nay trên phần đất mà bà đang tranh chấp còn 01 nhà vệ sinh và một phần các bức tường là của mẹ bà đã xây dựng. Nay bà yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị C phải trả lại nhà, đất cho gia đình bà. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà thì bà đồng ý nhận toàn bộ tài sản trên đất và đồng ý thanh toán lại cho phía bị đơn giá trị phần nhà mà phía bị đơn đã xây dựng năm 2005 theo giá quy định của pháp luật.

Tại đơn trình bày ngày 08/5/2006, các văn bản trình bày khác trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Hán H (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ Lê Thị C và là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hán T1, ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hán Phi L, anh Trần Hán D, anh Trần Hán Phi H1, anh Trần Phi M) trình bày:

Sau năm 1975, do chính quyền giải tỏa nhà đất của gia đình ông để mở rộng Bệnh viện nên đại diện chính quyền lúc đó gồm: ông Nguyễn Hoành, ông Trần Lê, ông Trần Văn Ba và ông Võ Hiền (đều đã chết) chỉ cho gia đình ông nền nhà cũ đã tháo dỡ, trên nền nhà này có một số vách tường chứ không có mái lợp, nền nhà này của ai thì gia đình ông không biết. Việc chính quyền chỉ đất cho gia đình ông không lập giấy tờ gì. Giấy mượn nhà ngày 10-12-1975 do bà T cung cấp cho Tòa án không phải do mẹ ông viết và ký.

Năm 1983, ông có ký vào Giấy thuê nhà đất theo yêu cầu của mẹ ông vì lúc đó, gia đình ông đang sửa chữa nhà thì bà T liên tục cản trở nên buộc gia đình ông phải ký giấy thuê nhà đất theo yêu cầu của bà T để được sửa chữa nhà. Gia đình ông có trả tiền thuê nhà cho gia đình bà T trong năm 1983, sau đó không trả nữa. Diện tích đất hiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đang tranh chấp là do chính quyền Ủy ban quân quản thời kỳ đó chỉ cho gia đình ông ở, nhưng chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì. Vì vậy, gia đình ông không đồng ý trả lại nhà đất theo yêu cầu của bà T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc "Đòi lại nhà và quyền sử dụng đất".

Buộc các ông, bà Trần Hán T1, Trần Hán H, Trần Hán T2, Nguyễn Thị T9, Nguyễn Thị N và các anh Trần Hán D, Trần Hán Phi H1, Trần Hán Phi L, Trần Phi M trả cho các đồng thừa kế của cụ Võ Thị T10 (tạm giao cho bà Nguyễn Thị T đại diện nhận) quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 2, diện tích 56,8m^2, tại phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị T được quản lý, sử dụng 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 49,7m^2 gắn liền với thửa đất số 159, tổ dân phố 02, phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T trả cho ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T9 giá trị căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 49,7m^2, gắn liền với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 2, tại phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi mà ông T2, bà T9 đã xây dựng là 83.496.000đồng.

Ngoài ra bản án còn giải quyết về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/01/2019, 01/02/2019, 20/02/2019, ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2 có đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung với nội dung: Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ sự việc và không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của phía nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký, nguyên đơn và một số đương sự đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim T5, chị Nguyễn Thị Kim T6, bà Trần Thị T9, anh Trần Phi M, anh Trần Hán Phi H1, anh Trần Hán D chưa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2 làm trong thời hạn luật định là hợp lệ.

Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án có đủ cơ sở khẳng định nguồn gốc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 2 phường TP là của gia đình nguyên đơn. Tuy ông Trần Hán H là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không thừa nhận việc mượn nhà, thuê nhà của cụ T10, nhưng ông H thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong Giấy thỏa thuận cho thuê đất, nhà ở lập ngày 28/4/1983 và gia đình cụ C đã trả tiền thuê nhà cho gia đình cụ T10 trong năm 1983.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, chị Trần Thị Thanh Thanh và anh Hoàng Minh Tiến gửi đơn khiếu nại khẩn cấp và yêu cầu giải quyết quyền lợi của họ vì cho rằng ngày 09/9/2017 họ có hợp đồng thuê nhà trên thửa đất số 159 và có sửa chữa nhà để làm nơi kinh doanh nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập họ tham gia tố tụng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết đơn khiếu nại của vợ chồng anh Tiến và chị Thanh trước khi Quyết định giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim T5, chị Nguyễn Thị Kim T6, bà Trần Thị T9, anh Trần Phi M, anh Trần Hán Phi H1, anh Trần Hán D đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đã hỏi ông Trần Hán H là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hán T2 về người đang sử dụng nhà số 345/9 đường Hùng Vương, ông H trình bày nhà đóng cửa (Bút lục số 818), căn cứ ảnh chụp của Công ty TNHH Thẩm định giá Năm thành viên khi thẩm định giá vào tháng 6/2018 (Bút lục 383) thì tại nhà 345/9 đường Hùng Vương không có treo bảng hiệu. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm chị Trần Thị Thanh Thanh, anh Hoàng Minh Tiến là con gái và con rể của ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T9 có Đơn khiếu nại khẩn cấp và yêu cầu giải quyết quyền lợi, kèm theo đơn có bản chính hợp đồng thuê nhà ghi ngày 09/9/2017; bản sao không có chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cửa hàng mua bán vật tư xăng dầu TT có địa điểm kinh doanh tại số 345/9 đường HV, đăng ký lần đầu ngày 19/9/2017, Giấy chứng nhận đăng ký thuế ngày 18/4/2018 và bản in ảnh chụp nhà 345/9 đường HV có treo bảng hiệu Cửa hàng mua bán thiết bị - vật tư xăng dầu TT; tại phiên tòa phúc thẩm ông T2 có mặt và trình bày sau khi ông và bà T9 cho thuê nhà, chị Thanh và anh Tiến có sửa chữa một số hạng mục trong nhà để kinh doanh và cho rằng Tòa án không đưa chị Thanh, anh Tiến vào tham gia tố tụng là chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người thuê nhà. Tòa án cấp phúc thẩm đã có Giấy báo chị Thanh, và anh Tiến đến tham dự phiên tòa phúc thẩm để làm rõ nội dung liên quan đến việc thuê nhà 345/9 đường HV nhưng chị Thanh, anh Tiến không có mặt tại phiên tòa. Đây là những tình tiết hoàn toàn mới xuất hiện tại cấp phúc thẩm, các đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm xuất hiện người tham gia tố tụng mới. Tuy không do lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm, nhưng cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Ông H, ông T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T2 đã nộp là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; nghĩa vụ chịu án phí và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000410 ngày 04/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

Nghĩa vụ chịu án phí và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND, VKSND thành phố Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mỹ Giang

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Bé **Trần Mười** **Lê Thị Mỹ Giang**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND, VKSND thành phố Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mỹ Giang