TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **49**/2018/DS-PT
Ngày: 23 - 3 - 2018
V/v: "Tranh chấp đòi nhà đất cho ở nhờ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Công Thi**

Các thẩm phán: Ông **Lê Tự**

Ông **Võ Ngọc Thông**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Bùi Ngọc Đức**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên.

Vào ngày 23 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2017 về việc "*Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78C/2017/QĐ - PT ngày 28/2/2018, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Bà **Nguyễn Thị Ch** - Sinh năm: 1936. Địa Chỉ: Tổ 3, khu vực Y, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Ph** - Sinh năm: 1961. Địa chỉ: Tổ 7, khu vực Y, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định; Có mặt.

***2. Bị đơn*:** ông **Lê Văn M** - Sinh năm: 1947. Địa Chỉ: Tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định; Có mặt.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Hồng L**, Luật sư, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Lầu 3, số 19-21-23 đường P, phường N, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt.

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

3.1. **Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định**:

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Hoàng N – Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lê Anh S** - Chức vụ: Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Theo Giấy ủy quyền số 16/GUQ-UBNP ngày 31/12/2015 của Chủ tịch ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. **Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định**; Địa chỉ: số 21 đường Nguyễn Văn, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân H - Chức vụ: Quyền Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Hoàng A** - Chức vụ: Phó Trưởng phòng nghiệp vụ và Tổ chức thi hành án dân sự (Theo Giấy ủy quyền ngày 20/12/2016 của ông Nguyễn Xuân H - Quyền Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định); Có mặt.

3.2. **Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định**; Địa chỉ: số 37 đường đường P, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Ngọc U - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trần Đình Thiện Nh** - Chức vụ: Phó Giám đốc - Đấu giá viên (Theo Giấy ủy quyền ngày 23/02/2017 của bà Đặng Thị Ngọc U - Giám đốc Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ông **Lê Văn Th** - Sinh năm: 1963; Trú tại: Tổ 2, khu vực Z, phường Nhơn Phú, thành phố Q, tỉnh Bình Định; Có mặt.

3.3. Bà **Nguyễn Thị Ph** - Sinh năm: 1961; Có mặt.

3.4. Anh **Nguyễn Quốc Ph1** - Sinh năm: 1980; Có mặt.

3.5. Chị **Phan Thị Cẩm Ng** - Sinh năm: 1981; Có mặt.

3.6. Anh **Phan Quốc Thành N** - Sinh năm: 1982; Có mặt.

Đồng trú tại: Tổ 7, khu vực Y, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định; Đều có mặt.

3.7. Chị **Phan Thị Cẩm A** - Sinh năm: 1982; Trú tại: Thôn H, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; Vắng mặt.

Ngươi đại diện theo ủy quyền của chị Phan Thị Cẩm A: Bà **Nguyễn Thị Ph;** Trú tại: Tổ 7, khu vực Y, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3.8. Bà **Nguyễn Thị Ph2** - Sinh năm: 1951; Vắng mặt.

3.9. Anh **Lê Nguyên Th1** - Sinh năm: 1972; Có mặt.

3.10. Anh **Lê Nguyên T** - Sinh năm: 1975; Vắng mặt.

3.11. Anh **Lê Nguyên T1** - Sinh năm: 1985; Có mặt.

3.12. Anh **Lê Nguyên Th2** - Sinh năm: 1978; Vắng mặt.

3.13. Chị **Lê Thị Thanh Th3** - Sinh năm: 1984; Vắng mặt.

Đồng trú tại: Tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3.14. Chị **Lê Thị Thanh H** - Sinh năm: 1982; Trú tại: số 44/16 đường T, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

3.15. Chị **Lê Thị Tuyết L** - Sinh năm: 1977; Trú tại: Thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định; Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ph2, anh Lê Nguyên T, anh Lê Nguyên Th2, chị Lê Thị Thanh Th3, chị Lê Thị Thanh H, chị Lê Thị Tuyết L: Ông **Lê Văn M** - Sinh năm: 1947; Trú tại: Tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

4. Người kháng cáo: Bà **Nguyễn Thị Ph** - đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/1996 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất đang tranh chấp tại tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định là của cụ Nguyễn S1 và cụ Nguyễn Thị H1 (cha mẹ bà Nguyễn Thị Ch) tạo lập, diện tích 03 sào 08 thước 02 tất (tương đương 2.000m^2 và có trích lục địa bộ của chế độ cũ). Sau đó, chia phần cho bà Nguyễn Thị Ch (là người con duy nhất) một phần thửa đất nói trên có diện tích 310m^2 quản lý, sử dụng. Năm 1957, bà Ch làm một nhà tranh vách đất nền gạch thẻ, diện tích khoảng 10m^2 tại thửa đất nói trên. Năm 1960, do chiến tranh nên gia đình cụ Lê Văn A1 (cha ông M) tản cư đến xin ở nhờ; vì tin tưởng nhau nên 02 bên không viết giấy tờ gì. Năm 1975, ngôi nhà bị dột nát, bà Ch đồng ý cho cụ A1 sửa lại; qua nhiều lần sửa chữa, cụ A1 nới rộng diện tích và sau đó giao cho ông Lê Văn M tiếp tục quản lý, sử dụng. Khoảng năm 1995, bà Ch nhiều lần đến gặp ông M đòi lại nhà nhưng ông M không trả; thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình bà Ch; ông M lén lút đi đăng ký kê khai hợp

pháp quyền sở hữu nhà đất nói trên. Do đó, bà Nguyễn Thị Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn M phải trả lại nhà gắn liền với đất tại tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định - hiện nay ông M đang quản lý, sử dụng và bà Ch sẽ có trách nhiệm thôi lại tiên cho ông M theo quy định.

Đối với số tiền 92.774.400 đồng do nhà nước thực hiện đền bù khi mở rộng Quốc lộ 1A; khi Bản án số 36/2002/DS-PT ngày 18/4/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định có hiệu lực pháp luật, bà Ch đã ủy quyền cho ông Phan Văn Lực (Rựa) nhận khoản tiền này. Nhà đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình bà Ch nên số tiền nói trên cũng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình bà Ch. Bà Ch không yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia số tiền nói trên, gia đình bà Ch sẽ tự phân chia.

Nguyên đơn thống nhất với các biên bản định giá tài sản ngày 30/6/2014 và ngày 14/11/2014 và không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại tài sản.

Đối với yêu cầu độc lập của Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định và việc giải quyết số tiền 3.500.000 đồng là chi phí đấu giá tài sản mà ông Lê Văn Th đã nộp, nguyên đơn không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

2. Bị đơn ông Lê Văn M trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất tại tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định là năm 1960 cha ông M là cụ Lê Văn A1 (chết) mua đất của cụ Nguyễn Thị H1 (mẹ bà Nguyễn Thị Ch), hai bên có viết giấy mua bán đất và có xác nhận tại UBND xã P thời kỳ chế độ cũ; diện tích 310m^2, trên đất có căn chòi 9m^2, cạnh 3m, mái lợp tranh rạ, tường trết đất nền lát gạch thẻ, cửa đóng bằng miếng ván, xung quanh vườn có vài cây bạch đàn. Sau khi mua đất, gia đình ông M đã tôn tạo, sửa chữa nhiều lần và cơi nới thêm diện tích đất. Năm 1969, nhà bị cháy, phía quân đội Mỹ đóng tại địa phương đến hiện trường và sau đó giúp đỡ tôn, gỗ, thực phẩm để gia đình tiếp tục xây dựng lại. Năm 1970, gia đình ông M mở cơ sở làm kem cũng xây dựng trên vị trí này; năm 1972, cụ A1 cho ông M toàn bộ diện tích nhà đất và cơ sở làm kem để quản lý, sử dụng. Năm 1975, đất nước giải phóng, gia đình ông M vẫn sống ổn định trên thửa đất nói trên. Năm 1984, do bị bão lớn làm tốc mái một phần nhà nên được UBND phường hỗ trợ tiền. Năm 1986, Nhà nước thông báo toàn bộ cho các hộ dân đăng ký kê khai diện tích đất đai sử dụng nên gia đình ông M cũng kê khai đầy đủ theo thủ tục. Năm 1987, ông M xây dựng thêm một căn nhà quán ở phía trước sát với đường Quốc lộ 1A để mở quán cà phê diện tích khoảng 50-60m^2. Đến khi Nhà nước giải tỏa, quán cà phê bị tháo dỡ và gia đình nhận được số tiền hỗ trợ 200.000 đồng. Năm 1995, gia đình có dự định đổ đất đá để xây dựng thì phía gia đình bà Nguyễn Thị Ch đến cản trở. Năm 2001, giải phóng Quốc lộ 1A có đền bù số tiền 92.774.000 đồng. Năm 2001, ông M xây dựng căn nhà cũ khoảng 60m^2, mái tôn

(căn nhà quán hiện nay); phần nhà cũ vẫn còn. Sau khi có Bản án số 92/2008/DS-PT ngày 19/8/2008 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng thì gia đình ông M đã tiến hành xây dựng lại nhà cửa; năm 2010, toàn bộ căn nhà được xây dựng xong và đã được ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định (viết tắt là UBND thành phố Q) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00593 ngày 01/02/2013.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ch đòi lại nhà, đất; ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ch vì nhà đất ông M đang quản lý sử dụng được cha ông M mua của cụ Nguyễn Thị H1, có giấy tờ mua bán được chính quyền cũ chứng thực và gia đình ông M đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1960 cho đến nay.

Trong quá trình sử dụng, gia đình ông M có tôn tạo và xây dựng các công trình trên đất, số tiền cụ thể bao nhiêu ông M không nhớ rõ; về chi phí sửa chữa nhà, hộ gia đình ông M tự bàn bạc, phân chia, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với số tiền 92.774.400 đồng do nhà nước thực hiện đền bù khi mở rộng Quốc lộ 1A, ban đầu, ông M là người nhận số tiền nói trên; khi Bản án số 36/2002/DS-PT ngày 18/4/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định có hiệu lực pháp luật, bà Ch có đơn yêu cầu thi hành án nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định đã yêu cầu ông M phải nộp lại khoản tiền đền bù 92.774.400 đồng; bà Ch đã ủy quyền cho ông Phan Văn L1 (Rựa) nhận khoản tiền này. Nhà và đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông M nên ông M yêu cầu bà Ch trả lại đủ số tiền 92.774.400 đồng và không yêu cầu tính lãi.

Ông Lê Văn M không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại tài sản.

Đối với yêu cầu độc lập của Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định và việc giải quyết số tiền 3.500.000 đồng là chi phí đấu giá tài sản mà ông Lê Văn Th đã nộp, ông Lê Văn M không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ph2, anh Lê Nguyên Th1, anh Lê Nguyên T, anh Lê Nguyên T1, anh Lê Nguyên Th2, chị Lê Thị Thanh Th3, chị Lê Thị Thanh H, chị Lê Thị Tuyết L thống nhất như trình bày.

Bà Nguyễn Thị Ph2, anh Lê Nguyên Th1, anh Lê Nguyên T, anh Lê Nguyên T1, anh Lê Nguyên Th2, chị Lê Thị Thanh Th3, chị Lê Thị Thanh H, chị Lê Thị Tuyết L của ông Lê Văn M và không có yêu cầu hoặc trình bày nào khác.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ. liên quan bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Quốc Ph1, chị Phan Thị cẩm Ng, anh Phan Quốc Thành N, chị Phan Thị Cẩm A thong nhất trình bày:

Ông Phan Văn L1 (Rựa) chết ngày 01/8/2014 (ÂL). Bà Ph và ông L1 có 04 người con là Phạn Quốc Ph1, Phan Thị cẩm Ng, Phan Quốc Thành N và Phan Thị Cẩm A. Ngoài ra, ông L1 không có con nuôi hoặc con riêng nào khác.

Bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Quốc Ph1, chị Phan Thị Cẩm Ng, anh Phan Quốc Thành N, chị Phan Thị Cẩm A thống nhất với phần trình bày của bà Nguyễn Thị Ch, về nguồn gốc nhà và đất đang tranh chấp tại tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đối với số tiền 92.774.400 đồng do nhà nước thực hiện đền bù khi mở rộng Quốc lộ 1A; khi Bản án số 36/2002/DS-PT ngày 18/4/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Ch đã ủy quyền cho ông Phan Văn L1 (Rựa) nhận khoản tiền này. Nhà đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Ch nên số tiền nói trên cũng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Ch. Về việc phân chia số tiền nói trên như thế nào, gia đình bà Ph tự quyết định, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Quốc Ph1, chị Phan Thị Cẩm Ng, anh Phan Quốc Thành N, chị Phan Thị Cẩm A thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Ch đòi nhà và đất của ông M và không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác.

Tại bản án sơ thẩm đã giải quyết các yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Lê Văn Th, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định, ông Trần Đình Thiện Nhẫn đại diện, Chi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (do ông Nguyễn Hoàng đại diện). Quan hệ pháp luật có liên quan đến họ đã được giải quyết, không có kháng cao kháng nghị nên không đề cập lại trong nội dung vụ án.

5. *Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Sơn - Phó Chủ tịch UBND thành phố Q trình bày*:

Trình tự hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ph2:

UBND thành phố Q tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ph2; hồ sơ gồm có:

- Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2007/DSST ngày 23/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;

- Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2008/DSPT ngày 19/8/2008 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Quyết định số 03/QĐ-THA ngày 06/10/2008 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định;

- Đơn xin xác nhận quyền sở hữu.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ph2; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã phối hợp với ủy ban nhân dân phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định (viết tắt là UBND phường T) kiểm tra, đo đạc thực tế và có Văn bản số 1004/VPĐK-CV ngày 07/11/2012 về việc xác minh nguồn gốc đất của ông Lê Văn M gửi UBND phường T. Ngày 13/11/2012, UBND phường T có văn bản phúc đáp số 124/UBND-ĐC về việc xác minh nguồn gốc đất của ông M.

Trên cơ sở nguồn gốc sử dụng đất do UBND phường T xác nhận và Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2008/DSPT ngày 19/8/2008 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chuyển thông tin địa chính sang Chi cục thuế thành phố Q xác định nghĩa vụ tài chính tại Văn bản số 3087/PC-VPĐK ngày 28/11/2012 với nguồn gốc sử dụng nhà và đất như sau: Được sử dụng nhà và đất với diện tích 201,5m^2 theo bản án dân sự phúc thẩm nói trên. Theo Công văn số 124/UBNĐ- ĐC ngày 13/11/2012 của UBND phường T thì năm 2001 thực hiện dự án mở rộng Quốc lộ 1A đã thu hồi và đền bù đất ở là 96,64m^2; năm 2003, dự án tránh cầu Diêu Trì đã thu hồi và đền bù 23,36m^2; tổng diện tích thu hồi là 120m^2. Ngày 21/01/2013,Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q có Tờ trình, số 172/T.Tr-TNMT về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ph2. Ngày 01/02/2013, UBND thành phố Q đã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ph2.

Từ những căn cứ nói trên thì hồ sơ và quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Lê Văn M và bá Nguyễn Thị Ph2, UBND thành phố Q đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của các đương sự trong vụ án, UBND thành phố Q không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các bản án dân sự sơ thẩm, phúc thẩm, quyết định giám đốc thẩm Tòa án nhân dân các cấp đã xét xử và quá trình thi hành án đối với các bản án đã có hiệu lực của Tòa án:

1. Bản án dân sự sơ thẩm số 382/DSST ngày 29/12/1999 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Ch kháng cáo.

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 120/DSPT ngày 29/9/2000 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã tuyên xử: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định.

3. Bản án dân sự sơ thẩm số 218/DSST ngày 21/9/2001 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Ch kháng cáo.

4. Bản án dân sự phúc thẩm số 36/DSPT ngày 18/4/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã tuyên xử sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 218/DSST ngày 21/9/2001 của Tòa án nhân dân thành phố Q:

- Công nhận toàn bộ diện tích đất 272,44m^2 có nhà (nhà hiện không còn) là của bà Nguyễn Thị Ch đã cho cha con ông Lê Văn M ở nhờ.

- Buộc ông Lê Văn M phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ch tổng số tiền trị giá 272,44m^2 đất thành tiền 261.542.400 đồng (trong đó đất có diện tích 96,64m^2 bị nhà nước giải tỏa mở đường được đền bù 92.774.400 đồng hiện UBND phường đang giữ giao cho bà Ch được nhận theo biên bản đền bù ngày 15/3/2001 của UBND thành phố Q để sở hữu, sử dụng còn lại buộc ông M phải tiếp tục hoàn trả cho bà Ch 168.768.000 đồng trị giá 175,80m^2 do ông M đang sử dụng để bà Ch được sở hữu, sử dụng .

- Giao ngôi nhà mái lợp tole phibrociment và tole kẽm ,tường ván ép và gỗ; nền láng Ciment và gạch thẻ, cửa gỗ và tole tận dụng, nhà cấp 4 diện tích 90,15m^2 và công trình phụ cấp 4B diện tích 4,05m^2 nằm trên đất thổ cư có diện tích 175,80m^2 ở tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho ông Lê Văn M sở hữu, sử dụng.

- Giao cho ông Lê Văn M được nhận khoản tiền 4.511.800 đồng gồm các tài sản do nhà nước mở đường đã đên bù theo biên bản ngày 15/3/2001 của UBND thành phố Q, số tiền này hiện UBND phường T đang giữ (không tính tiền đất)

- Bác yêu cầu của ông Lê Văn M nại ngôi nhà đang tranh chấp tại tổ 9, khu vực X, phường Trần Quang Điệu, thành phố Q, tỉnh Bình Định là của cha ông đã mua có giấy tờ mua bán nhưng bị cháy vì lời nại đó không có căn cứ.

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch nại ông Lê Văn M phải trả nhà và đất cho bà vì bà đã có nơi ở ổn định.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về phần án phí.

1. Thi hành án Bản án dân sự phúc thẩm số 36/DSPT ngày 18/4/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định có hiệu lực pháp luật:

Ngày 17/5/2003, Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (nay là Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định) giao cho anh Phan Văn L1 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Ch) nhận 92.774.400 đồng là khoản tiền nhà nước đền bù khi thu hồi đất mở đường. Do ông M không trả cho bà Ch số tiền 168.768.000 đồng theo quyết định của bản án phúc thẩm nên ngày 20/6/2003, Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định ra quyết định cưỡng chế kê biên nhà và giao cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định tổ chức bán đấu giá căn nhà. Tại phiên đấu giá ngày 11/10/2003, ông Lê Văn Th trúng đấu giá với số tiền 355.500.000 đồng; ông Th đã nộp đủ tiền (bao gồm nộp cho Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định 352.000.000 đồng, nộp cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định 3.500.000 đồng). Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định chuẩn bị tổ chức giao nhà cho ông Th thì tại Quyết định số 84/KN-DS ngày 17/12/2003, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 36/DSPT ngày 18/4/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; yêu cầu tạm đình chỉ thi hành bản án phúc thẩm cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm.

2. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 40/GĐT-DS ngày 30/3/2004, Hội đồng giám đốc thẩm Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 36/DSPT ngày 18/4/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 218/DSST ngày 21/9/2001 của Tòa án nhân dân thành phố Q; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Bản án dân sự sơ thẩm số **19**/2005/D-SST ngày 31/10/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ch, công nhận nhà thuộc quyên sở hữu của ông Lê Văn M, buộc bà Ch trả cho ông M.92.774.400 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Ch kháng cáo yêu cầu ông M trả nhà đất; ông M kháng cáo yêu cầu bà Ch trả lãi đối với số tiền 92.774.400 đồng và ông Lê Văn Th có đơn khiếu nại cho rằng ông là người đã mua trúng đấu giá căn nhà nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định giải quyết không đưa ông Th vào tham gia tố tụng và công nhận ông M là chủ sở hữu nhà là gây thiệt hại quyền lợi chính đáng của ông Th.

4. Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2006/DSPT ngày 21/4/2006 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2005/DSST ngày 31/10/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định vì không đưa ông Th vào tham gia tố tụng và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

5. Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2006/DSST ngày 03/11/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định tuyên xử:

- Xác định ngôi nhà nằm trên thửa đất có diện tích 201,05m^2 thuộc số thửa 1112, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu và sử dụng của hộ ông Lê Văn M.

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch kiện đòi lại ngôi nhà và đất cho cha con ông Lê Văn M ở nhờ, tọa lạc tại tổ 9, khu vực X, phường T, thành phô Quy Nhơn, tỉnh Bình Định vì không có căn cứ pháp luật.

- Buộc ông Phan Văn L1 (Rựa) phải trả lại cho ông Lê Văn M số tiền mà Ban dự án Quốc lộ 1A đền bù, giải tỏa, thanh toán cho gia đỉnh ông M mà ông L1 đã nhận sử dụng là 92.774.400 đồng.

- Bác yêu cầu tính lãi quá hạn trên số tiền 92.774.400 đồng của ông Lê Văn M vì không có căn cứ pháp luật.

- Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định phải hoàn trả cho ông Lê Văn Th số tiền đấu giá trúng 352.000.000 đồng (gốc) và tiền lãi 71.086.391 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 423.086.391 đồng.

- Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định phải hoàn trả cho ông Lê Văn Th 3.500.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí định giá, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Văn Th kháng cáo yêu cầu được nhận nhà vì đã mua trúng đấu giá, giao đủ tiền và bà Nguyễn Thị Ch kháng cáo buộc ông Lê Văn M trả nhà.

1. Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2007/DSPT ngày 29/3/2007 của tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 22/2006/DSST ngày 03/11/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định vì không đưa ông Phan Văn L1 (Rựa), Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định vào tham gia tố tụng và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2007/DSST ngày 23/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định tuyên xử:

- Xác định ngôi nhà nằm trên thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,5m^2 tọa lạc tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu và sử dụng của hộ ông Lê Văn M.

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch kiện đòi lại ngôi nhà và đất ở của hộ ông Lê Văn M ở nhờ, tọa lạc tại tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định vì không có căn cứ pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải hoàn trả lại cho ông Lê Văn M số tiền mà Ban dự án Quốc lộ 1A đền bù, giải tỏa, thanh toán cho gia đình ông M mà bà đã ủy quyền cho ông Phan Văn L1 nhận ngày 17/7/2003 là 92,774.400 đồng và phải chịu tiền lãi là 31.459.180 đồng. Tổng cộng phải trả gốc và lãi là 124.233.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn Th tiền lãi của số tiền tạm giữ 3.500.000 đồng là tiền chi đấu giá và tiền lãi của chi phí đấu giá, tổng cộng là 13.229.000 đồng.

- Buộc Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Văn Th 352.000.000 đồng (gốc) và 90.712.467 đồng tiền lãi. Tổng cộng, 442.712.467 đồng tính đến ngày 23/7/2007. Ngoài ra, ông Th còn nhận tiền lãi của số tiền 352.000.000 đồng tính từ ngày 23/7/2007 cho đến khi nhận cả tiền gốc và tiền lãi của số tiền nói trên.

- Bác yêu cầu của ông Lê Văn M và ông Lê Văn Th yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định phải bồi thường vi không có căn cứ phát luật.

- Bác yêu cầu của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định yêu cầu được nhận 7.660.000 đồng vì không có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí định giá, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị Ch và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định kháng cáo.

1. Bản án dân sự phức thẩm số 92/2008/DSPT ngày 19/8/2008 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng quyết định giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2007/DSST ngày 23/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

2. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 60/2013/DS-GĐT ngày 11/6/2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2008/DSPT ngày 19/8/2008 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2007/DSST ngày 23/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2016/DS-ST ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định tuyên xử:

- Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch đòi ông Lê Văn M phải trả lại nhà gắn với diện tích đất 310m² tại tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định vì không có căn cứ pháp luật.

- Xác định ngôi nhà nằm trên thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,5m^2 tại tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu và sử dụng của hộ ông Lê Văn M.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải trả cho ông Lê Văn M số tiền 46.387.200 đồng.

- Buộc Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định phải trả lại cho ông Lê Văn Th số tiền gốc 352.000.000 đồng và lãi là 639.958.241 đồng. Tổng cộng, cả gốc và lãi là 991.958.241 đồng tính đến ngày 14/6/2016. Ông Th còn được nhận tiền lãi của số tiền 352.000.000 đồng cho đến khi nhận đủ số tiền trên cả gốc và lãi.

- Bác yêu cầu của ông Lê Văn Th đòi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định phải bồi thường thiệt hại do không giao tài sản đấu giá cho ông.

- Bác yêu cầu của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định đòi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định phải thanh toán số tiền 4.160.000 đồng chi phí đấu giá tài sản.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí định giá, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị Ch có đơn kháng cáo.

1. Bản án dân sự phúc thẩm số 77/2016/DSPT ngày 17/10/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2016/DSST

2. Tại bản án sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

- Căn cứ các quy định tại Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự ngày 29/11/1989, Bộ luật Tố tụng dân sự số 24/2004/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 65/2011/QH12 và Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 158, 159, 160, 163, 166, 189, 190, 191, 221 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 58/1998/UBTVQHlO ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 10;

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng năm 2015;

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch đòi ông Lê Văn M phải trả lại nhà gắn với diện tích đất 310m^2 tại tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định vì không có căn cứ pháp luật.

2. Xác định ngôi nhà nằm trên thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 2, diện tích 201,5m^2 tại tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ph2.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Chơ phai trạ ẹho hộ ông Lê Văn M số tiền 92.774.400 đồng.

4. Bác yêu cầu độc lập của Trung tâm dịch vụ bán đấu.giá tài sản tỉnh Bình Định đòi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định phải thanh toán đủ các chi phí liên quan đến việc tổ chức bán đấu giá ngôi nhà, quyền sử dụng đất của ông Lê Văn M vồi tổng số tiền là 4.160.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/6/2017, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ch là bà Nguyễn Thị Ph có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2017 của tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Ph giữ nguyên kháng cáo và trình bày như sau: ông Lê Văn M không chứng minh được việc cụ Lê Văn An (bố của ông M) đã mua nhà đất của bà Nguyễn Thị Ch. Nhà đất đó hiện nay do ông M đang quản lý sử dụng là tài sản mà ông Lê Văn M ở nhờ, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Quyết định Giám đốc thẩm của Hội đồng thẩm phán toà án nhân dân tối cao để xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ch, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông M phải trả toàn bộ diện tích đất đã ở nhờ cho bà Ch.

Đối với số tiền 92.774.400 đồng là tiền Nhà nước bồi thường do thu hồi đất, gia đình bà đang giữ, không phải trả lại cho ông M như Bản án sơ thẩm đã xét xử.

Bị đơn ông Lê Văn M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M là luật sư Nguyễn Hồng L trình bày: Ông M xin thay đổi lời khai trước đây đã khai với Toà án là vào khoảng năm 1959 đến năm 1960 trong điều kiện chiến tranh gia đình ông có di tản đến ở trong ngôi nhà ngôi nhà hoang 9m^2, toạ lạc trên 310m^2, đến năm 1969 nhà cửa, tài sản, giấy tờ đều bị cháy. Ông không biết có giấy tờ gì cả. Quá trình sử dụng đất ông đã xây dựng nhà cửa từ năm 1972 và đăng ký đất đai từ chế độ cũ (xã P) đến năm 1986 thì tiếp tục thực hiện đăng ký khai theo quy định của pháp luật. Cho đến năm 1995 không có ai tranh chấp gì cả. Đồng thời ông M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M kiến nghị Toà án thu thập chứng cứ để chứng minh về tình trạng nhà cửa và sử dụng đất trước đây của bà Nguyễn Thị Ch.

Đối với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà Ch và bà Ph, ông M không đồng ý đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm, bác kháng cáo của

bà Ch, bà Ph, đối với số tiền 92.774.400 đồng do bà Ch già yếu nên ông hỗ trợ cho bà Ch.

Ông M có nộp bổ sung đơn xin thay đổi lời khai và đơn kiến nghị tại phiên toà phúc thẩm. Đồng thời ông M trình bày gia đình ông hiện có 19 thành viên không có nơi ở bào khác. Quá trình sử dụng đất do đất ô trũng, ông đã bồi đắp với số tiền 41.550.000 đồng, nộp thuế 13.532.210 đồng và tiền công gìn giữ bảo quản đất thời gian 58 năm tương ứng 580.000.000 đồng.

Ông Lê Văn Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Ông đã nhận lại số tiền 352.000.000 đồng và tiền lãi tại Cục thi hành án tỉnh Bình Định. Đồng thời ông Th nộp Đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại vật chất và tinh thần xuất phát từ việc mua đấu giá nhà đất thi hành án trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, việc áp dụng pháp luật của bản án sơ thẩm, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận quyền sử dụng đất là của bà Ch, buộc ông M trả phần đất trống có ngôi nhà cấp 4, còn đối với phần diện tích ông M đã làm nhà kiên cố thì buộc ông M trả lại giá trị đất cho bà Ch vì ông M đã ở ổn định từ năm 1960 đến nay, đồng thời xem xét giải quyết bồi hoàn tiền tôn tạo đất, tiền gìn giữ đất và giá trị ngôi nhà tạm giữa hai bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cũng đã ủy thác cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định thẩm định, đo đạc lại hiện trạng nhà đất có tranh chấp và định giá tài sản tại thời điểm xét xử phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các chứng cứ tài liệu đã được thẩm tra, kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án: Thời điểm xảy ra tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Ch với ông Lê Văn M là vào năm 1996 nhưng tại Bản án sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ" và áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là áp dụng pháp luật không chính xác.

Mặt khác, tại Quyết định Giám đốc thẩm số 60/2013/DS-GĐT ngày 16/3/2013 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao đã huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2008/DSPT ngày 19/8/2008 của Toà phúc thẩm toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và bản án dân sự sơ thẩm số 09/2007/DSST ngày 23/8/2007 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định đồng thời đã yêu cầu: *"Chứng minh làm rõ việc cụ A1 vào ở nhà đất của bà Ch là thuộc trường hợp ở nhờ hay đã mua nhà đất của bà Ch (cụ H1 mẹ bà Ch) để áp dụng đúng quy định của pháp luật để giải quyết đúng quan hệ tranh chấp trong vụ án. Trong trường hợp ông M không chứng minh được đã mua nhà và đất của bà Ch thì phải xác định gia đình của ông M ở nhờ nhà đất của bà Ch và cần áp dụng Nghị quyết số 58/1998/UBTVQH ngày 20/8/1998 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 để giải quyết"(viết tắt là Nghị quyết 58).*

Khi giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm ông Lê Văn M không chứng minh được việc mua nhà đất của bà Nguyễn Thị Ch nhưng cấp sơ thẩm có nêu Nghị quyết 58. Nhưng về nội dung của Bản án sơ thẩm thì không nhận định theo Nghị quyết nói trên để xem xét giải quyết vụ án là không thực hiện đúng theo yêu cầu tại Quyết định Giám đốc thẩm của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, Nghị quyết 58 và Thông tư số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 của Toà án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn giải quyết về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 để giải quyết vụ án (viết tắt là Thông tư số 01).

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Nguồn gốc nhà đất: Theo bà Nguyễn Thị Ch trình bày, bố mẹ bà là cụ Nguyễn S1 và Nguyễn Thị H1 có một thửa đất diện tích 3 sào 08 thước 2 tấc (tương ứng khoảng 2000m^2) tại tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Năm 1957 cụ S1, cụ H1 có cho bà Ch diện tích 310m^2 bà có làm một căn nhà tranh, vách đất lát nền gạch diện tích 10m^2. Năm 1960 cụ Lê Văn A1 (bố của ông Lê Văn M) đến xin ở nhờ, hai bên không viết giấy tờ gì. Năm 1975 nhà cửa dột nát, cụ A1 nhiều lần sửa chữa cơi nới rộng diện tích và làm nhà mới, bà Ch vẫn đồng ý. Sau đó cụ A1 giao lại nhà đất cho ông Lê Văn M quản lý sử dụng. Ông M đã đi đăng ký kê khai đất đai bà không biết. Nay bà khởi kiện đòi lại thửa đất nói trên, về tài sản nhà cửa thì bà sẽ hoàn tiền lại cho ông M.

Theo ông M trình bày: Thửa đất và ngôi nhà nói trên năm 1960 cụ Lê Văn A1 (đã chết) mua lại của cụ Nguyễn Thị H1 (mẹ bà Nguyễn Thị Ch) hai bên có viết giấy mua bán và được chính quyền xã P của chế độ cũ xác nhận. Sau khi mua gia đình cụ A1 đã nhiều lần sửa chữa, nâng cấp lại nhà để ở, đến năm 1969 nhà bị cháy nên gia đình cụ A1 xây dựng nhà mới. Năm 1972 cụ A1 cho ông M,

quá trình ông M sử dụng đất đã nhiều lần làm lại nhà vào các năm 1984, 1987. Năm 1986 ông M đã đăng ký, kê khai đối với thửa đất, đến năm 1995 ông M chuẩn bị vật liệu xây dựng lại nhà thì bà Ch cản trở và xảy ra tranh chấp. Sau khi có Bản án số 92/2008/DSPT ngày 19/8/2008 của Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng thì ông M đã xây dựng nhà kiên cố đến ngày 01/2/2013 thì được UBND thành phố Q cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00593.

Tại phiên toà phúc thẩm ông M xin thay đổi lời khai, ông không biết gì về giấy tờ mua bán nhà, lời khai của ông trước đây là không chính xác. Việc thay đổi lời khai của ông M là không có cơ sở nên không xem xét.

Xét thấy, theo hồ sơ vụ án ông Lê Văn M cho rằng nhà đất của ông đang quản lý, sử dụng là do cụ Lê Văn A1 mua của cụ Nguyễn Thị H1 (mẹ của bà Ch), như vậy giữa hai bên đã thừa nhận về nguồn gốc tài sản. Căn cứ Điều 80 Bộ luật tố tung dân sự 2004 thì nội dung này không cần phải chứng minh. Quá trình thu thập, giải quyết lại vụ án ông M vẫn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho việc mua bán nhà giữa cụ A1 và cụ H1.

Như vậy, lời trình bày của bà Nguyễn Thị Ch về việc đã cho cụ Lê Văn A1 ở nhờ nhà đất là có căn cứ cần được chấp nhận việc bà Ch khởi kiện đòi lại tài sản nhà đất cho ở nhở. Vì vậy, cần sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ch.

[2.2]. Xuất phát từ quan hệ pháp luật tranh chấp "Đòi lại nhà đất cho ở nhờ" Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cần áp dụng Nghị quyết 58 ngày 24/8/1998 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội và Thông tư số 01 để xem xét, giải quyết vụ án.

Trên cơ sở nghiên cứu, áp dụng các nguyên tắc giải quyết các giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 01/7/1991 tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 1 của Nghị quyết 58, các quy định về cho mượn, cho ở nhờ nhà ở giữa các cá nhân với các nhân tại Điều 4. Quy định về sửa chửa, cải tạo, nâng cấp làm thêm diện tích, xây dựng nhà ở mới tại Điều 11 Nghị quyết 58 và hướng dẫn tại Điều 2 Mục III của Thông tư liên tịch 01.

Thấy rằng: Bà Ch và bà Ph thừa nhận, khi cho con cụ A1 ở nhờ hai bên không viết giấy tờ gì. Ngôi nhà 10m^2 của bà Ch trên đất không còn tồn tại từ lâu, tài sản nhà cửa trên đất hiện nay là của ông Lê Văn M. Lời khai của bà Ph tại phiên toà phúc thẩm, trong trường hợp Toà án chấp nhận đơn khởi kiện thì bà đồng ý trả lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho ông M.

Xem xét điều kiện của gia đình ông M hiện có 19 thành viên đang chung sống ổn định, thời gian gần 58 năm trên thửa đất này. Quá trình sửa chửa, xây dựng lại nhà cửa bà Ch điều biết và đồng ý, việc ông M xây dựng lại nhà ở kiên

cố vào năm 2009, 2010 là trên cơ sở bản án đã có hiệu lực pháp luật của Toà án, ông M không có lỗi trong việc xây dựng nhà cửa.

Xét hiện trạng thực tế của thửa đất đã được đo đạc thẩm định và định giá tài sản ngày 05/12/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 01/02/2013, thấy rằng cần buộc ông Lê Văn M trả lại một phần diện tích đất 82,7m^2, trên đó có ngôi nhà cấp 4 diện tích 21,35m^2 giá trị sử dụng còn lại có giá trị là 31.195.808 đồng.

Đối với diện tích 118,8m^2 do ông M đã xây dựng nhà kiên cố, đã chuyển mục đích sử dụng đất và đã nộp 50% tiền sử dụng đất vào ngày 18/6/2014 nên buộc ông Lê Văn M trả lại 50% giá trị đất ở theo khung giá do UBND tỉnh Bình Định theo Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 22/12/2014, nhân với hệ số K1=1,1 theo quyết định 25/2016/QĐ-UBND ngày 28/04/2016 của UBND tỉnh Bình Định cho bà Nguyễn Thị Ch, cụ thể:

- Giá đất 7.700.000 đồng/m^2 x 1,1 (hệ số K) = 8.470.000 đồng/m^2

- Số tiền ông M phải trả cho bà Ch: 8.470.000 đồng/m^2 x 118,8 m^2 : 2 = 503.118.000 đồng.

Đối với tiền bồi đắp 41.550.000 đồng. Tiền nộp thuế 13.532.210 đồng và tiền trông giữ bảo quản đất đai mỗi năm 10.000.000 đồng x 58 năm = 580.000.000 đồng do ông M đưa ra, bà Nguyễn Thị Ph có ý kiến: Trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch thì bà đồng ý trả lại 41.550.000 đồng tiền bồi đắp đất và 13.532.210 đồng tiền thuế. Còn đối với 580.000.000 đồng tiền trông giữ đất bà chỉ đồng ý trả 100.000.000 đồng với điều kiện trả lại toàn bộ diện tích thửa đất còn lại (201,5m^2).

Xét thấy: trong quá trình sử dụng đất ông M đã có bồi đắp và thực hiện nghĩa vụ thuế trên thửa đất và được nguyên đơn thừa nhận, do vậy cần buộc bà Ch hoàn trả lại giá trị bồi đắp 41.550.000 đồng và tiền thuế 13.532.000 đồng.

Đối với công sức bảo quản gìn giữ đất, ông M yêu cầu 580.000.000 đồng là không có cơ sở chứng minh. Tuy nhiên, bà Ph có ý kiến đồng ý trả 100.000.000 đồng với điều kiện Toà án buộc ông M trả lại hết diện tích thửa đất (201,5m^2).

Xem xét ý kiến của bà Ph, như Hội đồng xét xử đã nhận định nêu trên chỉ buộc ông M trả một phần diện tích thửa đất là 82,7m^2 và trả lại 50% giá trị thửa đất (118 m^2) nên cần buộc bà Nguyễn Thị Ch trả lại 50% số tiền bảo quản, gìn giữ đất như ý kiến bà Ph đưa ra tương ứng 50.000.000 đồng cho ông M là hợp lý.

Đối trừ nghĩa vụ, ông Lê Văn M còn phải trả cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền 503.118.000 đồng – 105.082.221 đồng (31.195.808 đồng +41.550.000 đồng

+ 13.532.210 đồng + 50.000.000 đồng) = 366.839.971 đồng (làm tròn 366.840.000 đồng).

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00593 do UBND thành phố Q cấp ngày 01/02/2013 cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ph2 thời điểm cấp giấy là đúng quy định của pháp luật. Nhưng do sửa bản án sơ thẩm, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thay đổi nên các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục điều chỉnh và cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo nên buộc ông M phải chịu tiền án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm dân sự theo quy định của pháp luật. Về chi phí tố tụng buộc ông M phải chịu. Bà Nguyễn Thị Ch không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và các chi phí tố tụng.

Đối với Đơn yêu cầu và ý kiến trình bày của ông Lê Văn Th, xét thấy ông Th có mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng ông không kháng cáo, do vậy không thuộc phạm vi, thẩm quyền của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không xem xét.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về bác yêu cầu của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Bình Định, án phí dân sự sơ thẩm đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Bình Định không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ch, người đại diện theo uỷ quyền của bà Ch là bà Nguyễn Thị Ph, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm đối với phần liên quan đến yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ch, bà Nguyễn Thị Ph.

Áp dụng các Điều 263, 264 Bộ luật dân sự năm 1995; Khoản 6 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 58/1998/UBTVQH ngày 20/8/1998 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội; Thông tư số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày ngày 25/01/1999 của Toà án nhân dân tối cao và Viện Kiểm sát nhân dân tối cao.

Xử: Buộc ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ph2 trả lại 82,7m^2 đất (phần đất trồng cây lâu năm), trên đất có căn nhà có diện tích 21,45m^2 kích thước tiếp giáp đường Lạc Long Quân dài 6m, tiếp giáp đường nội bộ dài 11,39m, tiếp giáp nhà ông Trọng 7,9m, tiếp giáp nhà ông Lê Văn M dài 12,35m, tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 9, thuộc Tổ 9, khu vực X, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho bà Nguyễn Thị Ch.

Xử: Buộc ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ph2 trả lại 50% giá trị đất ở, đối với diện tích 118,8m^2 theo khung giá đất tại Quyết định 34/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và hệ số điều chỉnh (K) tại Quyết định số 25/2016/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 của UBND tỉnh Bình Định. Cụ thể giá trị đất ông M phải trả cho bà Ch như sau:

- Giá đất: 7.700.000 đồng/m^2 x 1,1 (hệ số K) = 8.470.000 đồng/m^2.

- Số tiền ông M phải trả: 8.470.000 đồng/m^2 x 118,8 m^2 : 2 = 503.118.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Ch phải hoàn trả lại giá trị căn nhà cấp 4 có diện tích 21,35m^2 (nằm trên phần đất 82,7m^2) giá 31.195.808 đồng (theo bên bản định giá ngày 05/12/2017). Bà Ch được quyền sử dụng 82,7 m^2 đất và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 nêu trên, ông M phải giữ nguyên hiện trạng căn nhà nói trên để giao cho bà Ch.

(Số liệu và sơ đồ kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm được lấy số liệu và vẽ theo Giấy CNQSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số CH00539 do UBND thành phố Q cấp ngày 01/02/2013 cho ông M bà Ph2)

Đối với số tiền 92.774.400 đồng gia đình bà Ch đang giữ, bà Ch không phải hoàn trả lại cho ông M.

- Xét công sức bảo quản, bồi đắp, tu tạo và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất của ông Lê Văn M. Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải trả lại cho ông M 41.550.000 đồng tiền bồi đắp đất, 13.532.210 đồng tiền thuế và 50.000.000 đồng tiền trông giữ, bảo quản đất. Tổng cộng là: 136.278.018 đồng.

Đối trừ giữa quyền và nghĩa vụ, ông M bà Ph2 còn phải trả cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền 366.840.000 đồng, ông M bà Ph2 được quyền sử dụng 118,8m^2 tại thửa 78 tờ bản đồ số 9 và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất nêu trên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh, cấp các thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thì phải trả thêm lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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 đinh tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Áp dụng Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Bà Nguyễn Thị Ch không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Ch số tiền 1.500.000 đồng tại biên lai số 000807 ngày 17/11/1999; 150.000 đồng tại các biên lai số 000768 ngày 05/01/2000, biên lai số 02385 ngày 24/9/2001 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Q; biên lai số 005673 ngày 28/11/2006 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định và 300.000 đồng (do bà Ph nộp) tại biên lai số 08023 ngày 05/7/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

- Ông Lê Văn M phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, 4.638.720 đồng án phí dân sự sơ thẩm (về khoản 92.774.400 đồng) và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn M phải chịu 1.900.000 đồng (chi phí thẩm định và định giá tài sản năm 2014) và 2.000.000 đồng (chi phí thẩm định và định giá tài sản năm 2017) tổng cộng 3.900.000 đồng. Ông M đã nộp 500.000 đồng, còn phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ch 3.400.000 đồng.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về bác yêu cầu của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định, án phí dân sự sơ thẩm đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Bình Định không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

(Kèm theo bản án có sơ đồ phân chia thửa đất.)

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Công Thi