

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG TRỊ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2019/DS-PT

Ngày 26-11-2019

*V/v tranh chấp về giao dịch  
dân sự đòi tài sản nhà và  
đất cho thuê*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đinh Viết Nam.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Oanh;

Ông Lê Văn Luật.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị:** Ông Lê Xuân An – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2019/TLPT-DS ngày 09/10/2019 về việc “*Tranh chấp về giao dịch dân sự đòi tài sản nhà và đất cho thuê*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Đào Thị Hoa M; địa chỉ: Khu phố 2, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà M Thị Tuyết N – Văn phòng luật sư t; địa chỉ: Số 04 đường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

**2. Bị đơn:** Ông Hà Văn P và bà Nguyễn Thị T1; địa chỉ: Khu phố 1, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hà Văn P: Luật sư Nguyễn Văn N1 – Văn phòng luật sư T2 và cộng sự; địa chỉ: Số 117B đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

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

+ Bà Hồ Thị B1; địa chỉ: Xóm 9, xã NA, huyện NĐ, tỉnh N2

+ Anh Hà Việt P (sinh năm 1997) và cháu Hà Sông L (sinh năm 21/3/2003), cùng địa chỉ: Khu phố 2, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hà Sông L: Bà Đào Thị Hoa M; địa chỉ: Khu phố 2, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hà Việt P, cháu Hà Sông L: Bà M Thị Tuyết Nhung – Văn phòng luật sư T; địa chỉ: Số 04 đường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

**4. Người kháng cáo:** Ông Hà Văn P và bà Nguyễn Thị T1 là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Theo đơn khởi kiện ngày 11/10/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:**

Tháng 4/2003, bà M và ông Hà Văn Q (chồng bà M – đã chết năm 2010) có mua 01 lô đất tại Phường 5, thành phố Đ, nay có địa chỉ 65B Quốc lộ 9, thành phố Đ. Lô đất có diện tích 125 m<sup>2</sup> do vợ chồng bà M, ông Q mua của ông Nguyễn C. Ngày 30/5/2003, UBND thị xã Đ đã cấp GCNQSDĐ số X 556237 cho hộ ông Đào Văn Q và bà Đào Thị Hoa M.

Năm 2004, bà M và ông Q xây dựng trên lô đất một ngôi nhà để sản xuất, kinh doanh quảng cáo. Nhưng do ông Q, bà M đều là cán bộ công chức Nhà nước, bận rộn công việc cơ quan nên từ tháng 3/2006, vợ chồng bà M không trực tiếp điều hành sản xuất, kinh doanh mà giao cho ông Hà Văn P và vợ là Nguyễn Thị T1 (ông P là em của ông Q) thuê để kinh doanh quảng cáo. Vì là người nhà nên khi cho thuê không lập hợp đồng mà chỉ thỏa thuận bằng miệng, mỗi tháng ông P trả cho vợ chồng bà M 2.000.000 đồng tiền thuê. Thời gian ông P trả tiền thuê cho vợ chồng bà M gần 2 năm, từ tháng 3/2006 đến tháng 01/2008, sau đó ông P không trả tiền thuê nữa. Nhưng vì thời điểm đó hoàn cảnh kinh tế của vợ chồng bà M khá vững, ông P lại là người nhà hoàn cảnh đang khó khăn nên bà M không yêu cầu đưa tiền thuê. Việc cho ông P, bà T1 mượn nhà là giúp đỡ và tạo điều kiện cho vợ chồng ông P ổn định công việc, thuận lợi để kinh doanh.

Tháng 02/2010, ông Q qua đời. Từ đó đến nay đã hơn 8 năm, lô đất cùng với ngôi nhà mà vợ chồng bà M xây dựng tại địa chỉ 65B Quốc lộ 9 ông P vẫn sử dụng để sản xuất, kinh doanh quảng cáo. Bà M nhiều lần yêu cầu ông P trả lại nhà và đất, nếu ông P có nhu cầu thuê thì bà M cho ông P thuê để kinh doanh

quảng cáo, nhưng ông P không chấp nhận. Hiện bà M có nhu cầu lấy lại nhà nên yêu cầu Tòa án buộc ông P, bà T1 trả lại nhà và đất tại địa chỉ 65B Quốc lộ 9, thành phố Đ cho bà M.

**2. Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày**

Ông P, bà T1 có nguyện vọng được tiếp tục thuê lại ngôi nhà của anh Q, chị M để kinh doanh quảng cáo, nếu chị M không cho thuê thì có thể bán lại nhà và đất cho vợ chồng ông P.

Lý do vợ chồng ông P, bà T1 không trả tiền thuê nhà cho bà M là vì: Ông P, bà T1 đã đóng góp tiền và công sức vào ngôi nhà và mảnh đất rất nhiều. Khi mua đất, ông Hà Văn H1 (anh trai ông P) và ông Hà Văn T1, bà Hồ Thị B1 (bố mẹ ông P) đã góp tiền vào để mua đất, khi làm nhà ông P cũng góp tiền làm nhà và trả tiền mua đất cho bà Sen là người bán đất. Vì vậy, ông P xin được thuê lại ngôi nhà để kinh doanh hoặc mua lại ngôi nhà. Nếu bà M không đồng ý thì yêu cầu bà M bồi thường cho ông P, chị T1 số tiền và công sức đã đóng góp khi mua đất và làm nhà.

**3. Tại đơn đề nghị ngày 24/4/2019, bà Hồ Thị B1 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Bà B1 và chồng (ông Hà Văn T1 – đã chết năm 2014) có cho con trai là ông Hà Văn Q mượn 30.000.000 đồng để trả tiền mua đất, mục đích là để làm cửa hàng quảng cáo cho em Hà Văn P. Trong thời gian từ năm 2005 đến 2008, bà B1 có lấy tiền từ vợ chồng Hà Văn P đưa cho Hà Văn Q và Đào Thị Hoa M khoảng 80.000.000 đồng, mục đích để trả tiền vay của mẹ và em bà M. Vì vậy, bà B1 kiến nghị Tòa án xem xét giải quyết số tiền bà đã đóng góp vào việc mua đất theo giá thị trường đến thời điểm hiện nay.

***Bản án sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 24/7/2019 của thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị quyết định:***

Áp dụng khoản 5 Điều 105 Luật đất đai 2003; Điều 21, khoản 1 Điều 102 Luật nhà ở năm 2005; Điều 255, 256, khoản 4 Điều 494, khoản 1 Điều 499 BLDS 2005, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Hà Văn P và bà Nguyễn Thị T1 giao trả lại cho bà Đào Thị Hoa M ngôi nhà gắn liền với mảnh đất có diện tích 125m<sup>2</sup> tại thửa đất số 29a, tờ bản đồ số 01, GCNQSDĐ số X556237 do UBND thị xã Đ cấp cho hộ ông Hà Văn Q và bà Đào Thị Hoa M ngày 30/5/2003 tại địa chỉ Phường 5, thị xã Đ, nay là số 65B Quốc lộ 9, thành phố Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 12/8/2019, ông Hà Văn P và bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, với lý do:

1. Tòa án giao giấy triệu tập cho bà B1 sát ngày (chiều ngày 23/7/2019 mới nhận giấy triệu tập, sáng ngày 24/7 xét xử) nên bà B1 không kịp tham gia phiên tòa, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà B1 vì có 1 phần di sản thừa kế của anh Hà Văn Q để lại. Tại phiên tòa, bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa nhưng không được HĐXX chấp nhận.

2. Tòa án không xem xét yêu cầu phản tố của vợ chồng ông P, bà T1 đòi với số tiền đã bỏ ra để mua đất, làm nhà là trái quy định của pháp luật, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của gia đình ông P, đồng thời không xem xét những tài sản mà ông P đã tạo dựng trên đất. Phần tài sản mà vợ chồng ông P đã đầu tư, đóng góp tại thời điểm hình thành tài sản trên đất là 268.000.000 đồng, trong đó tiền mua đất thông qua ngân hàng 150.000.000 đồng, tiền mặt trả cho bà Sen, ông Cầm là 30.000.000 đồng, tiền cửa cuốn 18.000.000 đồng, tiền sắt, tôn, thiết bị điện, nhân công làm nhà tại Số 65B Quốc lộ 9 là 70.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- *Về thủ tục tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

##### **[1.1] Về quan hệ tranh chấp:**

Trong quá trình giải quyết vụ án, cả bà M và ông P, bà T1 đều thừa nhận việc thuê nhà và đất giữa hai bên. Việc xác lập hợp đồng thuê nhà nhưng không lập thành văn bản là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng, theo Điều

492 BLDS 2005 và Điều 93 Luật nhà ở 2005. Tuy nhiên hết thời hiệu theo quy định mà không ai có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nên giao dịch cho thuê nhà đất giữa ông Q, bà M với ông P, bà Hoa vẫn có hiệu lực pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “tranh chấp về giao dịch dân sự đòi lại nhà và đất cho thuê” là đúng.

*[1.2] Tính hợp pháp của kháng cáo:*

Ngày 24/7/2019, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án. Ngày 12/8/2019, ông P và bà T1 có đơn kháng cáo. Kháng cáo của bị đơn là quá hạn luật định nhưng đã được Hội đồng xét kháng cáo quá hạn TAND tỉnh Quảng Trị chấp nhận tại Quyết định số 05/2019/QĐ-PT ngày 16/9/2019. Do đó, TAND tỉnh Quảng Trị thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

## **[2] Xét kháng cáo của bị đơn:**

*[2.1] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án giao giấy triệu tập cho bà Hồ Thị B1 sát ngày xét xử nên bà B1 không kịp tham gia phiên tòa, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà B1 vì có một phần di sản thừa kế của anh Hà Văn Q để lại.*

HĐXX thấy rằng:

+ Thực tế bà Hồ Thị B1 hiện đang ở huyện NA, tỉnh N1 nên việc tổng đạt văn bản tố tụng bị ảnh hưởng bởi khoảng cách địa lý. Tuy nhiên, bà B1 không có ý kiến gì về việc này. Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án, bà B1 cũng đã có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn (BL 49). Những nội dung trong đơn kiến nghị ngày 24/4/2019 của bà Hồ Thị B1 đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét trong phần Nhận định của bản án. Theo đó, nếu ông Q và bà M nợ tiền bà B1 thì bà B1 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác (tranh chấp hợp đồng vay, mượn tài sản).

+ Bị đơn kháng cáo cho rằng tài sản mà bà M đòi lại từ ông P, bà T1 có một phần là di sản thừa kế của anh Hà Văn Q để lại và bà B1 là người có quyền hưởng di sản thừa kế. Vấn đề này HĐXX thấy rằng về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế, bà B1 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

Do đó, HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn.

*[2.2] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền đã bỏ ra để mua đất, làm nhà, không yêu cầu bị đơn nộp tạm ứng án phí là trái quy định của pháp luật.*

HĐXX thấy rằng:

Tại Văn bản kiến nghị ngày 10/01/2019 và tại phiên hòa giải ngày 11/01/2019, ông P và chị T1 cho rằng có đóng góp tiền và công sức trong việc mua đất, làm nhà tại địa chỉ 65B Quốc lộ 9, thành phố Đ.

Để đảm bảo quyền lợi của đương sự, ngày 15/02/2019, TAND thành phố Đ đã B1n hành Công văn số 74/CV-TA yêu cầu ông P, bà T1 làm đơn yêu cầu phản tố và xác định rõ số tiền yêu cầu bà M bồi thường là B1o nhiêu để Tòa án xem xét giải quyết. Công văn số 74 đã được tổng đạt cho ông P và bà T1 ngày 19/02/2019 (Bút lục số 30: Ông P, bà T1 đã ký nhận vào Biên bản cấp tổng đạt).

Đến ngày 28/02/2019, ông P và bà T1 có đơn xin gia hạn, trong đó ghi rõ “Ngày 19/02/2019 tôi có nhận được Công văn số 74/CV-TA...”. Hết thời gian xin gia hạn, ông P và bà T1 vẫn không làm đơn phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở xem xét. Theo hồ sơ vụ án, ông P và bà T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc mình có đóng góp công sức và tiền bạc vào việc mua đất, làm nhà. Tại đơn kháng cáo, bị đơn đưa ra số tiền 268.000.000 đồng nhưng không có tài liệu, chứng từ chứng minh.

Do đó, HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn.

*[2.3] Ngoài ra, HĐXX thấy rằng:*

Tài sản quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 65B Quốc lộ 9, thành phố Đ đã được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số X 556237 ngày 30/5/2003 cho hộ ông Đào Văn Q và bà Đào Thị Hoa M. Năm 2004, vợ chồng ông Q, bà M xây dựng nhà trên đất. Do đó đây là tài sản của vợ chồng ông Q, bà M.

Từ năm 2013, 2014 bà M đã nhiều lần yêu cầu ông P, bà T1 trả tiền thuê, nếu không thì trả lại nhà và đất nhưng ông P, bà T1 không thực hiện.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, buộc ông P, bà T1 trả lại nhà và đất là có căn cứ.

**[3]** Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập, xác minh, đánh giá chứng cứ theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã đánh giá một cách khách quan, toàn diện và đầy đủ các tài liệu, chứng cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Hoa M là có cơ sở.

Do đó, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, bác toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**[4]** Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn P và bà Nguyễn Thị T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Áp dụng Điều 436, khoản 1, 5 Điều 466 và khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Buộc ông Hà Văn P và bà Nguyễn Thị T1 giao trả lại cho bà Đào Thị Hoa M ngôi nhà gắn liền với mảnh đất có diện tích 125m<sup>2</sup> tại thửa đất số 29a, tờ bản đồ số 01, GCNQSDĐ số X556237 do UBND thị xã Đ cấp cho hộ ông Hà Văn Q và bà Đào Thị Hoa M ngày 30/5/2003 tại địa chỉ Phường 5, thị xã Đ, nay là số 65B Quốc lộ 9, thành phố Đ.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

### 3. Về án phí:

Ông Hà Văn P và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0000245 ngày 27/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Ông P và bà T1 còn phải nộp 300.000 đồng.

Bà Đào Thị Hoa M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đào Thị Hoa M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0009444 ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

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

#### Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND TP Đ;
- CCTHADS TP Đ;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu: HSVA, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**(ĐÃ KÝ)**

**Đinh Viết Nam**

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Oanh**

**Nguyễn Đức Tân**

**Lê Văn Luật**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Triệu P;
- CCTHADS huyện Triệu P;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Phòng KTNV;

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

- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**Lê Văn Luật**

Nhàn:

Rà soát chính tả

Xem biên lai nộp án phí phúc thẩm có trùng với bản án nêu ko  
Xem chỗ lập luận 0,4m2 ông Thanh đã sử dụng như thế nào?  
Ghi biên bản phiên tòa ý kiến của các đương sự giống trong nội dung vụ án trong bản án

Ktra tên ông Xuân Thiệu hay Văn Thiệu (hộ liên kê)

....