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: 219/2025/DS-PT
Ngày: 23 / 05 /2025
V/v: "Tranh chấp đòi lại nhà, đất""

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 **Phạm Tồn**

- Các Thẩm phán: bà **Võ Thị Ngọc Dung** *và* ông **Phạm Văn Hợp**

- Thư ký phiên tòa: ông **Đinh Tiến Hoàng** , 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: **Đỗ Xuân Ân**, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2025, 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 136/2025/TLPT-DS ngày 21/03/2025 về việc "Tranh chấp đòi lại nhà, đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1185/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 05 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đại H, sinh năm 1961; địa chỉ: 2 N, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ông Nguyễn Kỳ T, sinh năm 1957; địa chỉ: A E, T, O, C (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị T19; địa chỉ: C A, X, phường Đ, thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1933 (đã chết);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Bà Tôn Nữ Thị T1 (vợ ông P) (đã chết).

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1975 (con ông P) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D: Ông Nguyễn Hoài N, Luật sư Công ty Luật Hợp Danh Thiên Hà Quận T, thành phố H. Địa Chỉ: 5 H, phường V, Quận T, TP H (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Thu H1; (con ông P); Địa chỉ: Thôn D, xã P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Thu H2; (con ông P) (đã chết); Địa chỉ: Thôn P, xã P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

5. Bà Nguyễn Thị Thu S; (con ông P); Địa chỉ: Thôn L, xã P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Văn T2; (con ông P) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Thị Thu T3; (con ông P) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Dương Nổ Đông, xã Phú Dương, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

8. Bà Nguyễn Thị Thu V; (con ông P); Địa chỉ: Thôn T, xã P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (vắng mặt).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1955; trú tại: Xóm A, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1964; trú tại: Xóm A, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1965, trú tại: Xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1961, trú tại: Xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1941; trú tại: A đường Đ, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, ông T5, bà L, bà A, bà B: Bà Nguyễn Thị Phương T6, sinh năm 1956, trú tại: 2 N, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Hồ Thị T7, sinh năm 1926; , trú tại: B H,O, O B, Canada (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Hương L1, sinh năm 1954, trú tại: E R, P, Quebec H, Canada (vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1962, trú tại: A D, O, O B, Canada (vắng mặt).

9. Ông Nguyễn Anh T8, sinh năm 1965, trú tại: B H,O, O B, Canada (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà T7, L1, K, T8: Ông Nguyễn Đại H; địa chỉ: 2 N, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Kỳ T, địa chỉ: A E, T, O, C. Ông H có mặt, ông T (vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị Hội Y, sinh năm 1950, trú tại: D L, 1 Lô A, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Bà Nguyễn Thị Phương T6, sinh năm 1956, trú tại: 2 N, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Nguyễn Khánh P1, sinh năm 1952, trú tại: 3 N, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P1: Ông Nguyễn Đại H, sinh năm 1961; địa chỉ: 2 N, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

12. Bà Nguyễn Thị Phương T6, sinh năm 1956, trú tại: 2 N, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. (Địa chỉ liên hệ: G T, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

13. Bà Nguyễn Thị Thanh T9, sinh năm 1960, trú tại: 334/96/17 C, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

14. Ông Nguyễn Phước L2, sinh năm 1964, trú tại: B H, O, O B, Canada (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L2: Bà Nguyễn Thị Phương T6, sinh năm 1956, trú tại: 2 N, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

15. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1975 (con ông P1);

16. Bà Phan Thị Tuyết A1, sinh năm 1976 (vợ ông D);

17. Anh Nguyễn Đức N1, sinh năm 1998; (con ông D);

18. Chị Nguyễn Thị Thu P2, sinh năm 2000; (con ông D)

19. Anh Nguyễn Đức T10, sinh năm 2004; (con ông D)

Cùng trú tại: Thôn D, xã P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (tất cả điều vắng mặt).

20. Bà Dương Thị Thu C, sinh năm 1943, trú tại: 1 L, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

21. Bà Dương Thị Kim P3, sinh năm 1947, trú tại: 2 P, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

22. Công ty Cổ phần Đ2; địa chỉ: Tầng A Tòa nhà P- Lô A, đường C, quận H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh T11, Địa chỉ: Tổ D, M, N, Đà Nẵng.

24. Bà Dương Thị Thanh Y1, bà Dương Thị Hồng L3, bà Dương Thị Thủy T12, bà Dương Thị Tiểu H3, bà Dương Thị Kim P3, bà Dương Thị Thanh N2, bà Dương Thị Anh Đ.

Cùng địa chỉ: 2 P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (tất cả đều vắng mặt).

25. Ông Dương Thanh X; ông Dương Thanh T13; cùng trú tại 1000 North 35th S, N.68503 NE, USA (vắng mặt).

26. Ông Dương Thanh L4; Trú tại: G N 85th AVE. Glendale, A2, USA (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/03/2016, bản tự khai của Nguyên đơn ông Nguyễn Đại H, Nguyễn Kỳ T trình bày: Nguồn gốc căn nhà thờ và thửa đất tọa lạc tại thửa đất số 886, tờ bản đồ số 5, diện tích 993m2 tại Thôn D, Xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế là do cụ cố của Nguyên đơn là ông Nguyễn Ý tạo lập (có Trích lục địa bộ do Sở Địa chính tỉnh Thừa Thiên – Đ3 cấp ngày

15/02/1935). Cụ ông Nguyễn Ý (chết năm 1963) có vợ là Hồng Thị D1 (chết năm 1975) và 02 con là ông Nguyễn K1 và ông Nguyễn Văn Đ1. Sau khi cụ Ý chết thì cụ bà Hồng Thị D1 tiếp tục ở, quản lý tài sản nhà đất nêu trên, Cụ bà D1 chết năm 1975 để lại tài sản này cho hai con của cụ là ông Nguyễn K1 và ông Nguyễn Văn Đ1.

Cụ ông Nguyễn K1 có vợ (vợ của ông K1 đã chết) và 02 người con là ông Nguyễn K2 và bà Nguyễn Thị Ngọc T14. Cụ ông Nguyễn K1 (chết năm 1926) chết trước cụ cố Nguyễn Ý nên theo quy định của pháp luật, ông Nguyễn K2, bà Nguyễn Thị Ngọc T14 (các con của ông Nguyễn K1) là người thừa kế thế vị.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T14 (chết năm 2017) có chồng là ông Dương Thanh K3 (chết năm 1980) và 12 người con là các ông bà Dương Thị Thanh Y1, Dương Thị Thu C, Dương Thanh L4, Dương Thanh X, Dương Thị Hồng L3, Dương Thị Thủy T12, Dương Thị Tiểu H3, Dương Thị Kim P3, Dương Thị Thanh N2, Dương Thị Anh Đ, Dương Thanh L5, Dương Thanh T13.

Ông Nguyễn K2 có vợ là bà Hồ Thị T7 và có 10 người con là các ông bà: Nguyễn Kỳ T (sinh năm 1957), Nguyễn Thị Hội Y (sinh năm 1950), Nguyễn Đại H (sinh năm 1961), Nguyễn Khánh P1 (sinh năm 1952), Nguyễn Thị Hương L1 (sinh năm 1954), Nguyễn Thị Phương T6 (sinh năm 1956), Nguyễn Thị Thanh T9 (sinh năm 1960), Nguyễn Quốc K (sinh năm 1962), Nguyễn Anh T8 (sinh năm 1965), Nguyễn Phước L2 (sinh năm 1964).

Ông Nguyễn Văn Đ1 (chết 1996) có 02 vợ (hiện các bà đã chết) và có các con gồm: Bà Nguyễn Thị B (là con của ông Đ1 với vợ đầu), các ông bà Nguyễn Ngọc T4 (sinh năm 1952) và Nguyễn Ngọc T15 (sinh năm 1964), bà Nguyễn Thị Ngọc A và Nguyễn Thị Ngọc L6 (là các con của ông Đ1 với vợ sau).

Ông Nguyễn K2 chết năm 2013 tại Canada, trước khi chết ông Nguyễn K2 và vợ là bà Hồ Thị T7 có lập di chúc đề ngày 15/11/2010 tại thành phố O, tỉnh bang Ontario, C1 cho các con gồm: Nguyễn Thị Hội Y, Nguyễn Thị Hương L1, Nguyễn Kỳ T, Nguyễn Thị Thanh T9, Nguyễn Đại H, Nguyễn Quốc K được quyền thừa hưởng khối tài sản là nhà, đất nêu trên và có nghĩa vụ giữ gìn, tôn tạo căn nhà thờ và thửa đất nói trên.

Trước đây, vì ông Nguyễn K2 và các con của ông K2 đều ở xa nên đã cho người chú họ của Nguyên đơn là Bị đơn ông Nguyễn Văn P ở nhờ tại nhà và đất này để chăm lo thờ cúng tổ tiên ông bà. Hằng năm, gia đình anh chị em của Nguyên đơn đều gửi tiền về cho ông Nguyễn Văn P để lo việc hương khói.

Nhưng vào năm 2006, ông Nguyễn Văn P đã tự ý làm thủ tục và đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cho ông P. Khi biết được sự việc này vào năm 2010, Nguyên đơn đã có đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. Ngày 13/10/2010, Ủy ban nhân dân huyện P đã có Quyết định số 3568/QĐ- UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn P. Tuy nhiên, từ đó đến nay gia đình ông Nguyễn Văn P vẫn tiếp tục ở tại nhà đất nêu trên và ông P còn tự ý cho Công ty V2 xây dựng cây Ang ten trong khuôn viên nhà thờ để có thu nhập riêng.

Vào năm 2013, các anh chị em là con của ông Nguyễn K2 đã trùng tu, sửa LOchữa mới nhà thờ 3 gian khang trang để thờ cúng ông bà.

Hiện trên thửa đất có 01 căn nhà thờ 03 gian là nhà thờ do ông Nguyễn Ý tạo lập, năm 1960 ông Nguyễn K2 đã tu sữa lại khang trang để cụ Ý ở, sau khi cụ Ý chết thì làm nhà thờ cho đến nay, 01 nhà cấp 4, do ông Nguyễn P tự ý xây dựng và 01 nhà cấp 4 có diện tích (7mx5m) và 01 trụ angten phát sóng của Công ty M (ông Nguyễn Văn P tự ý cho Công ty thuê đặt trụ angten).

Do đó, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn P trả lại nhà thờ và thửa đất nói trên cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Ý. Nhà cấp 4 do ông P tự ý xây dựng buộc tháo dỡ, trụ A3 do ông P tự ý ký hợp đồng cho thuê đất lắp đặt trụ A, buộc ông P tháo dỡ trụ Angten.

Tại biên bản xác minh ngày 10/11/2016 (BL144), sau khi làm việc với bị đơn ông Nguyễn Văn P: Xác định ông P đã cao tuổi, trình bày không đúng trọng tâm nội dung câu hỏi liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nên không thể làm việc được, hiện nay ông Nguyễn Văn D là con trai ông P đang ở cùng ông P tại nhà đất nêu trên.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2016 (BL145), Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn P là ông Nguyễn Văn D trình bày: Nhà đất đang tranh chấp hiện đang do cha tôi là ông Nguyễn Văn P quản lý sử dụng. Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn A4 (ông nội của ông D). Việc khởi kiện của Nguyên đơn, gia đình ông không đồng ý. Hiện nay gia đình ông không có giấy tờ gì về nhà đất. Tuy nhiên gia đình ông có đăng ký kê khai nhà đất theo chỉ thị 299 đứng tên ông Nguyễn Văn P. Hồ sơ địa chính đứng tên ông Nguyễn Văn P tại UBND xã vào năm 2006.

Đối với những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại bản tường trình đề ngày 8/7/2016, ông Nguyễn Khánh P1 trình bày: Tất cả di chúc và tài liệu ông Nguyễn Kỳ T đưa từ Canada về là giả tạo, ông P1 chấp thuận cho ông P1 tiếp tục trông coi và hương khói cho nhà thờ theo ý nguyện cho ông K2 khi còn sống. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 12/3/2017 (BL số 179) ông P1 thay đổi lời khai, ông đồng ý như trình bày của Nguyên đơn về nguồn gốc đất và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 02/12/2016 của bà Hồ Thị T7 (BL 148-150), ông Nguyễn Quốc K (BL 151-152) Nguyễn Anh T8 (BL 154-155), Nguyễn Thị Hương L7 (BL 157-158) trình bày: Về nguồn gốc nhà đất, các ông bà trình bày như phần trình bày của Nguyên đơn, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Do bận công việc nên không thể tham gia tố tụng tại Toà án, các ông bà đề nghị giải quyết vắng mặt và đã uỷ quyền cho Nguyên đơn.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 23/02/2017 (BL161), bà Nguyễn Thị Thanh T9 trình bày: Về nguồn gốc nhà đất, bà trình bày như phần trình bày của Nguyên đơn, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Do bận công việc nên không thể tham gia tố tụng tại Toà án, bà đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại đơn tường trình ngày 12/3/2017, 7/9/2017 (BL178, 225) bà Nguyễn Thị Phương T6 trình bày: Về nguồn gốc nhà đất, bà trình bày như phần trình bày của Nguyên đơn, B1 đề nghị Toà án buộc gia đình ông P1 trả lại nhà đất trên cho gia đình bà bao gồm có những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ1 để làm nhà thờ, đề nghị tháo dớ trụ A5, đồng ý cho gia đình ông P1 ở lại để trông coi nhà thờ.

Tại đơn tường trình ngày 22/02/2017, ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Thị Ngọc L6, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Ngọc A (BL 180) trình bày: Về nguồn gốc nhà đất, trình bày như phần trình bày của Nguyên đơn. Các ông bà là con của ông Nguyễn Đ1, sinh năm 1914 (đã chết). Do chiến tranh nên các anh em trong gia đình ly tán, các con của ông Nguyễn K2 vào sinh sống tại miền N, ông Đ1 đã giao nhà đất trên cho ông chú là Nguyễn Văn P ở, quản lý trông coi nhà thờ, hương khói cho tổ tiên. Đề nghị Toà xác lập thừa kế đối với nhà đất trên mà ông, bà Nguyễn Ý để lại, xem xét quyền lợi của ông Nguyễn Văn P do có công sức trong coi hương khói cho ông bà tôi từ 1975 đến nay.

Tại Bản tự khai ngày 23/8/2017 Bà Nguyễn Thị Thu H1 (BL223)trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp trước đây là do ông bà nội của bà ở, sau đó ba mẹ của bà là ông Nguyễn Văn P và bà Tôn Nữ Thị T1 tiếp tục ở. Ông P chết năm 2017, bà T1 hiện đang ở trên thửa đất cùng gia đình anh tra là ông Nguyễn Văn D. Ông P và bà T1 có các người con: Nguyễn Thị Thu T3, Nguyễn Văn T2,

Nguyễn Thị Thu H2, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị Thu S. Về mối quan hệ giữa bà và ông Nguyễn K2 là anh em chú bác. Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà không đồng ý.

Tại Bản tự khai ngày 23/8/2017 bà Nguyễn Thị Thu T3 (BL224) trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông bà nội của bà, sau đó đến cha mẹ của bà tiếp tục ở trên thửa đất. Hiện trên thửa đất có 01 nhà chính để thờ, bà không biết ai xây dựng, 01 ngôi nhà ngang do cha mẹ bà xây dựng trước 1975 sau đó cải tạo và hoàn thiện, trên đất còn có 01 ngôi nhà của bà Nguyễn Thị G (em ruột của cha bà), bà G đang ở tại thành phố Hồ chí Minh. Ngoài ra còn có 01 trạm Angten. Cha mẹ bà có 07 người con như trình của bà H1, đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà không đồng ý vì nhà đất trên là của ông bà cố tạo lập, ông bà nội bà tiếp tục ở rồi đến cha mẹ của bà. Cha mẹ bà đã đăng ký thửa đất theo chỉ thị 299. Hiện cha bà đã chết năm 2017.

Tại biên bản làm việc ngày 07/9/20217 ông Nguyễn Phước L2 trình bày (BL 228): Đồng ý như phần trình bày của bà Nguyễn Thị Phương T6.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/7/2018 bà Dương Thị Kim C2 (BL282) trình bày: Bà không liên quan đối với tranh chấp đòi lại nhà đất tại thôn D, P, P. Nhà đất do ông Nguyễn Văn P đang quản lý sử dụng bà không có ý kiến, đối với yêu cầu kê khai mối quan hệ của bố mẹ bà, cụ Nguyễn Ý, ông Nguyễn K1, Nguyễn Văn Đ1, bà xin không trình bày vì không liên quan.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 19/7/2018 bà Nguyễn Thị B (BL301) trình bày: Căn nhà thờ và diện tích đất tại Thôn D, P, P là của ông bà nội của bà cụ Nguyễn Ý tạo lập, hiện nay ông Nguyễn Văn D con của ông Nguyễn Văn P đang quản lý, bà đề nghị giữ lại ngôi nhà này làm nơi thờ cúng ông bà tổ tiên không mua bán chuyển nhượng

Tại Công văn số 481/CV-TA ngày 07/9/2018 của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt trả lời liên quan đến nội dung uỷ thác thu thập chứng cứ đối với bà Dương Thị Kim P3: Bà P3 không đồng ý trình bày, không trả lời các nội dung thu thập chứng cứ theo quyết định uỷ thác của Toà án.

Tại Công văn số 71/2018/CV-VNC55 ngày 21/9/2018 của Công ty Cổ phần Đ2, ông Nguyễn Văn T16 đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 19/1/2006, Công ty Đ2 có ký hợp đồng kinh tế về việc thuê mặt bằng đặt trạm phát sóng thông tin di động với ông Nguyễn Văn P tại thửa đất ở thôn D, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế để dựng trạm phát sóng BTS. Thời gian thuê từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2015. Hợp đồng thuê này có xác

nhận của UBND xã P. (Sau đây gọi là Hợp đồng thuê mặt bằng). Tới ngày 10/10/2015, căn cứ theo điều 5 của Hợp đồng kinh tế này, Công ty V3 đã ký phụ lục hợp đồng tăng giá thuê và gia hạn thời gian thuê tới ngày 1/1/2022. (Sau đây gọi là "Phụ lục hợp đồng thuê mặt bằng").

Căn cứ vào Hợp đồng thuê mặt bằng và phụ lục Hợp đồng thuê mặt bằng này, Công ty Đ2 cũng đã ký hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng trạm phát sóng và phụ lục gia hạn thời gian thuê tương ứng với thời hạn gia hạn của Phụ lục hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng trạm BTS với công ty M1.

Từ đó tới này, Công ty Đ2 luôn thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, chưa vi phạm bất kể nghĩa vụ nào theo các điều khoản quy định trong Hợp đồng thuê mặt bằng cũng như các quy định tại Phụ lục hợp đồng thuê mặt bằng.

Nay, theo yêu cầu của Nguyên đơn, yêu cầu Công ty Đ2 phải phá dỡ toàn bộ công trình về trạm phát sóng Mobifone tại thửa đất trên là không thỏa đáng bởi lẽ: Công ty Đ2 đã ký hợp đồng thuê mặt bằng, ký phụ lục gia hạn thời hạn thuê mặt bằng đúng theo các thỏa thuận dân sự đã được các bên thống nhất và được pháp luật thừa nhận. Việc tranh chấp thửa đất trên không buộc Công ty Đ2 phải từ bỏ quyền và nghĩa vụ đã được quy định trong hợp đồng thuê mặt bằng và phụ lục thuê mặt bằng, ngược lại, những người thừa hưởng lại quyền sở hữu thửa đất trên có trách nhiệm kế thừa lại những quyền và nghĩa vụ đã được quy định trong hợp đồng thuê mặt bằng và phụ lục thuê mặt bằng. Hơn nữa việc phá dỡ trạm phát sóng Mobifone dẫn tới việc Công ty Đ2 sẽ chịu phạt một khoản phạt rất lớn do vị phạm nghĩa vụ của hợp đồng cho thuê trạm phát sóng với công ty M1. Từ những lý do trên, đề nghị Q tòa xem xét thấu tình đạt lý, bảo vệ quyền lợi cho Công ty Đ2, không chấp nhận yêu cầu phá dỡ toàn bộ công trình về trạm phát sóng Mobifone trên thửa đất đang tranh chấp, đồng thời yêu cầu các cá nhân, tổ chức là chủ sở hữu thửa đất đang tranh chấp sau khi có phán quyết của Q tòa sẽ phải có nghĩa vụ thừa kế lại các quyền và nghĩa vụ đã được quy định trong Hợp đồng thuê mặt bằng và Phụ lục hợp đồng thuê mặt bằng. (BL 285-286).

Tại đơn trình bày ngày 27/8/2019 (BL384), Bà Dương Thị Thanh Y1, Dương Thị Hồng L3, Dương Thị Thủy T12, Dương Thị Tiểu H3, Dương Thị Kim P3, Dương Thị Thanh N2, Dương Thị Anh Đ trình bày: Ông Dương Thanh K3 và bà Nguyễn Thị Ngọc T14 là bố mẹ của các bà, cụ Nguyễn K2 có bao nhiêu người con thì chúng tôi không biết, đối với tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn thì các bà không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định và xin xét xử vắng mặt.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 10/8/2023, xác định: Thửa đất đang tranh chấp là thửa số 174 tờ bản đồ số 23, diện tích 990.4m2 tại Thôn D, xã P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Giá trị đất theo giá Nhà nước: Thửa đất vị trí: 2; từ trường THPT Phan Đăng L8 đến cầu L, quốc lộ D, giá đất ven đường giao thông xã P; Đơn giá đất ở: 1.764.000 đồng/m2; Đơn giá đất nông nghiệp vị trí 1 vùng đồng bằng: 33.000 đồng/m2. Giá trị toàn bộ diện tích theo giá trị Nhà nước: 725.083.200 đồng.

- Giá trị đất khảo sát giá thị trường: Qua khảo sát giá thị trường và tham khảo ý kiến đại diện của UBND xã P, giá thị trường tại khu vực này có giá bình quân là 6.000.000 đồng/m2. Giá trị toàn bộ diện tích đất theo giá khảo sát thị trường là: 5.942.400.000 đồng.

- Giá trị tài sản trên đất:

+ Nhà 1: Kết cấu: Nhà cấp 4, một tầng có khu phụ. Đơn giá: 3.564.000đồng/m2. Giá trị còn lại 25%. Diện tích 171.8m2. Thành tiền: 181.000.584 đồng

+ Nhà 2: Kết cấu: Nhà cấp 4, một tầng. Diện tích 53.3m2. Đơn giá: 3.224.000đồng/m2. Giá trị còn lại 25%. Thành tiền: 50.797.385 đồng

+ Trụ cổng: Trụ xây bờ lô, có tô tráp. Khối lượng 0.85m3. Đơn giá: 2.339.000 đồng/m3. Thành tiền: 2.350.868 đồng

+ Sân nhà: Sân bê tông, xi măng, Diện tích: 73.8m2. Đơn giá: 215.000/m2. Giá trị còn lại: 50%. Thành tiền: 9.380.887 đồng.

+ Am thờ: 01 cái. Đơn giá 1.018.000 đồng/ cái. Thành tiền 1.018.000 đồng.

+ Giếng nước: 01 cái. Đơn giá 679.000đồng/m sâu. Sâu 5m. Chất lượng còn lại 50%. Thành tiền: 2.007.191 đồng

+ T17 rào:

Hàng rào xây mới, đơn giá: 792.000/m2. Khối lượng: 100m2, T4 tiền: 93.412.760 đồng.

Hàng rào cũ, đơn giá: 792.000/m2. Khối lượng: 58.1m2, chất lượng còn lại 25%. Thành tiền: 13.602.553 đồng.

(Giá thành tiền đã nhân hệ số bù cước vận chuyển 1.03 và hệ số điều chỉnh đơn giá 1.148)

+ Cây trồng: 01 Cây đào, đơn giá 26.630 đồng/cây, 03 cây ổi, đơn giá: 12.780 đồng, 01 cây vối, đơn giá 106.510 đồng, 50 cây chuối, đơn giá 26.000 đồng/cây. Tổng cộng: 1.471.480 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất: 355.041.688 đồng.

Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) đã quyết định:

Căn cứ Điều 255, 256, 280 và 305 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 274, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật đất đai 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh án phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của UBTVQH về án phí lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc ông Nguyễn Văn D và những người đang sinh sống cùng với ông D tại thửa đất đang tranh chấp phải trả lại cho những người thừa kế của ông Nguyễn Ý ngôi nhà thờ tại thửa đất số 174, tờ bản đồ số 23, diện tích 990,4 m2 (Trong đó đất ở 400m2), tại Thôn D, xã P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế do ông Nguyễn Đại H là người đại diện.

- Buộc ông Nguyễn Văn D và những người đang sinh sống cùng với ông D giao căn nhà liền kề với nhà thờ, 01 Công trình xây dựng (Nhà 2) và các công trình xây dựng trụ cổng, Sân nhà, Am thờ, Giếng nước, T17 rào và các cây trồng trên đất cho những người thừa kế của cụ ông Nguyễn Ý do ông Nguyễn Đại H là người đại diện nhận.

- Buộc ông Nguyễn Văn D và những người đang sinh sống cùng với ông D cùng với Công ty Cổ phần Đ2 phải tháo dỡ trụ Ang-ten trên thửa đất để trả lại mặt bằng cho những người thừa kế của cụ ông Nguyễn Ý.

- Ông Nguyễn Văn D và những người cùng sống chung với ông D tại căn nhà trên thửa đất có quyền lưu cư trong thời gian 3 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đại H, ông Nguyễn Kỳ T là người đại diện cho những người thừa kế của C3 ông Nguyễn Ý thanh toán giá trị tài sản trên đất và cây cối cho những người thừa kế của ông Nguyễn Văn P số tiền là 1.025.000.000 đồng do ông Nguyễn Văn D là người đại diện nhận. Đồng thời, giao thửa đất số 2 cho những người thừa kế của ông Nguyễn Văn P do ông Nguyễn Văn D đại diện nhận quản lý, sử dụng với diện tích 180m2 (trong đó đất ở 100m2, đất nông nghiệp 80m2) thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 23 tại Thôn D, xã P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Diện tích còn lại là thửa đất số 1 giao cho những người thừa kế của Cụ ông Nguyễn Ý do ông Nguyễn Đại H đại diện nhận quản lý, sử dụng với diện tích 810,4 m2 (trong đó đất ở 300 m2, đất nông nghiệp 510,4 m2) thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 23 tại Thôn D, xã P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/10/2024, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm: Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Thu T3, bà Nguyễn Thị Thu V có kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Lê Thị Thu T18 và bà Lê Thị Thanh T19 gửi kèm theo nhiều bản xác nhận lời khai các nhân chứng trên đất tranh chấp hiện có ngôi nhà cấp 4 của bà G.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồn xét xử chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cung cấp "Đơn khiếu nại và xin cứu xét khẩn cấp" của bà Lê Thị Thu T18 và Lê Thị Thanh T19 và cho rằng:

Lê Thị Thu T18 và Lê Thị Thanh T19 là con gái của bà Nguyễn Thị G (chết năm 2016, là em gái của ông Nguyễn Văn P), bà G làm nhà trên thửa đất tranh chấp từ trước năm 1987 và sinh sống cho đến lúc chết. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án không đưa chúng tôi vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Mặt khác, Tòa sơ thẩm đã chia đôi ngôi nhà của bà G để phân chia đất cho những người thừa kế nhưng không thông báo cho các bà biết là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các bà nên đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Thu H2 (con ông P, chết sau ông P) nhưng cấp sơ thẩm cũng không đưa người thừa kế quyền nghĩa vụ của bà H2 tham gia tố tụng là thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận ngôi nhà đánh số 2 trong trong sơ đồ hiện trạng nhà đất (đính kèm Bản án sơ thẩm) là thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị G.

[2] Xét thấy, cấp sơ thẩm không điều tra, xác minh để đưa bà Lê Thị Thu T18 và bà Lê Thị Thanh T19 là các con của bà Nguyễn Thị G thuộc hàng hàng thừa kế thứ nhất và bà H2 (con ông P) vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Mặc khác, Tòa cấp sơ thẩm quyết định chia đôi ngôi nhà của bà G, phân chia cho các bên được quyền sở hữu, sử dụng là không có khả năng thi hành án. Bởi lẽ ngôi nhà cấp 4 có kết cấu là một thể thống nhất và không thể tách rời nên khi chia cắt sẽ không còn giá trị sử dụng, mà nên định giá tính giá trị để phân chia.

[3] Từ nhận định trên, xét thấy phần quyết định của bản án sơ thẩm không phù hợp với các tình tiết của vụ án nên không thể thi hành án được và bỏ sót người tham gia tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa và kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H), giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do hủy án sơ thẩm, nên các kháng cáo của các bên đương sự HĐXX không xét.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Về án phí, chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được xét xử lại theo trình tự sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm do hủy án sơ thẩm nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Hủy toàn bộ án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H). Giao hồ sơ vụ án Tòa án nhân dân thành phố Huế để xét xử sơ thẩm lại đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000338 ngày 06 tháng 11 năm 2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000335 ngày 06 tháng 11 năm 2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000336 ngày 06 tháng 11 năm 2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000337 ngày 06 tháng 11 năm 2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000339 ngày 06 tháng 11 năm 2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu V1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000340 ngày 06 tháng 11 năm 2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H).

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Huế;
- VKSND thành phố Huế;
- Cục THADS thành phố Huế;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phạm Tồn