

**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: 88/2022/DS-PT

Ngày: 01/4/2022

V/v “*Tranh chấp đòi lại 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**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến

Ông Lê Phước Thanh

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh – Thẩm tra viên 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 Đặng Thọ Định – Kiểm sát viên.

Vào ngày 01 tháng 4 năm 2022, 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 264/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 16/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1237/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Trần Viết T; Địa chỉ: tỉnh Thừa Thiên Huế; Hiện trú tại: USA, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài N; địa chỉ: 99 Nhật Lệ, phường Đông Ba, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Trà M, luật sư, Công ty luật hợp danh T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- ***Bị đơn:*** Bà Phạm Thị S; Địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Mã A T, địa chỉ: 168 T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông H Xuân T, luật sư, công ty luật TNHH H và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Thanh T; địa chỉ: thành phố H. Hiện trú tại: USA, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Hoài N; địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

2. Bà H Thị Thu H; địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. A Mã Thanh H, có mặt.

4. Chị Nguyễn Thị Ngọc L, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. A Mã Thế N, có mặt.

6. Chị Nguyễn Thị Thùy A, có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. A Mã A T, có mặt.

8. Chị Trương Thị Ngọc L, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đều trú tại: 168 T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

9. Chị Mã Thị Thanh V, có mặt.

10. A Lê T H, có đơn xin xét xử vắng mặt.

11. Cháu Lê Thị Phương A, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đều trú tại: phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Viết T do ông Nguyễn Hoài N đại diện theo ủy quyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2018 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 05/6/2018 của ông Trần Viết T, lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoài N trình bày:

Ông Trần Viết T kết hôn với bà Phạm Thị Thanh T năm 1992. Nguyên nhà đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 17, diện tích 87,5m², tọa lạc tại số 106 (nay là 168) T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là của ông Nguyễn Viết N tạo lập. Đến năm 1993, do không có nhu cầu sử dụng nên ông N bán lại cho bà H Thị Thu H theo văn tự mua bán cho nhận nhà lập ngày 29/5/1993 được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố H phê duyệt ngày 12/7/1994 xác nhận thủ tục trước bạ ngày 10/10/1994. Năm 1995, bà H bán lại toàn bộ nhà đất nói trên cho ông T. Việc mua bán hai bên có lập hợp đồng bằng giấy viết tay và đã nhận đủ tiền, bà H đã bàn giao nhà cho ông T sử dụng. Sau khi mua nhà, ông T đã tiến hành sửa chữa lại và kinh doanh quán bida được 01 năm thì không kinh doanh nữa. Năm 1997, do có mối quan hệ bà con thân thiết và bà Phạm Thị S chưa có chỗ ở nên ông T có cho gia đình bà Phạm Thị S ở nhờ tại nhà đất nêu trên, hai bên có thỏa thuận khi nào ông T có

nhu cầu lấy nhà thì bà S sẽ trả lại. Hiện nay, ông T muốn lấy lại nhà đất do có nhu cầu sử dụng và nhiều lần yêu cầu gia đình bà S trả lại nhà đất đã cho ở nhờ nhưng gia đình bà S không chịu trả. Do đó, ông T khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà S trả lại toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 17, diện tích 87,5m², tọa lạc tại số 168 T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho vợ chồng ông.

Tại đơn trình bày, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mã A T trình bày:

Nhà đất nêu trên hiện bà Phạm Thị S cùng gia đình đang ở có nguồn gốc do chị ruột của bà S là bà Phạm Thị S1 tạo lập và sở hữu. Năm 1995 bà S1 mua lại nhà đất nói trên của vợ chồng bà H Thị Thu H và ông Phan Văn Q. Năm 1995 trước khi đi định cư ở Hoa Kỳ, bà S1 bán lại cho bà S, khi nhận nhà bà S có đưa cho bà S1 06 chỉ vàng. Bà S cùng gia đình ở trên thửa đất từ năm 1995 cho đến nay. Hiện toàn bộ giấy tờ nhà đất bà S đang giữ và đã nộp lại cho Tòa án. Lời khai của bà H tại UBND phường P và tại Tòa án là không thống nhất. Tại UBND phường P bà H khai đã bán nhà đất trên cho bà S1. Tuy nhiên tại Tòa án lại khai đã bán nhà đất trên cho ông T. Thực tế bà S là người mua lại nhà đất nêu trên của bà S1 và bà S1 đã chuyển giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho bà S. Giấy bán đất do bà H lập năm 1995 bán cho ông T là được bà H viết lại vào năm 2018 là không đúng quy định, do đó đề nghị Tòa án xem xét. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án xác định nhà đất tại 168 T, phường P, thành phố H có diện tích 87,5m² thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Phạm Thị S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà H Thị Thu H trình bày: Nhà đất nêu trên là của bà H, bà H đã bán cho ông T vào năm 1997 với giá 60.000.000 đồng, đến năm 1999 thì ông T làm giấy thỏa thuận bán nhà ghi 10/5/1995 và đưa bà H ký tên để hợp thức hóa việc mua bán nhà.

- Bà Phạm Thị Thanh T trình bày: Đồng ý như phần trình bày của nguyên đơn, yêu cầu bà S trả lại toàn bộ nhà đất tại số 168 T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho vợ chồng bà T, ông T.

- A Mã Thanh H, chị Nguyễn Thị Ngọc L, anh Mã Thế N, chị Nguyễn Thị Thùy A; chị Mã Thị Thanh V, anh Lê T H, cháu Lê Thị Phương A; anh Mã A T, chị Trương Thị Ngọc L cùng thống nhất trình bày: Đồng ý như phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Đề nghị Tòa án xác định nhà đất tại 168 T, phường P, thành phố H thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Phạm Thị S.

Theo kết quả xác minh tại UBND phường P quá trình đăng ký sử dụng nhà đất như sau:

- Theo bản đồ 299 do Chi cục kiểm lâm đăng ký tại thửa đất số 957 tờ bản đồ số 01, diện tích 71 m².

- Theo bản đồ 202 do bà H Thị Thu H đăng ký thửa đất số 56, tờ bản đồ số 17, diện tích 88,6 m².

- Tại bản đồ Gis H do ông Mã Văn Hải đăng ký thửa đất số 56, tờ bản đồ số 17, diện tích 88,6 m².

- Hiện nay thửa đất số 56, tờ bản đồ số 17 do ông Mã Thanh H đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 16/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; các Điều 35; 147; 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117 Luật nhà ở; các Điều 166, 499 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Viết T

Xác định nhà, đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 17, diện tích 87,5m², tọa lạc tại số 168 đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông Trần Viết T và bà Phạm Thị Thanh T.

2. Giao toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 17, diện tích 87,5m², tọa lạc tại số 168 đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho bà Phạm Thị S được quyền sở hữu, sử dụng. (Có bản vẽ kèm theo).

Bà S có nghĩa vụ phải đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trích công sức quản lý, giữ gìn, sửa chữa làm tăng giá trị nhà, đất cho bà Phạm Thị S là 30% tương ứng với số tiền 552.386.000 đồng.

Buộc bà Phạm Thị S phải thanh toán cho ông Trần Viết T và bà Phạm Thị Thanh T số tiền 1.348.901.000 đồng;

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

Ngày 28/8/2021, nguyên đơn ông Trần Viết T do ông Nguyễn Hoài N đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, trích công sức gìn giữ tài sản quá lớn; bị đơn có thể tạo lập chỗ ở mới nên yêu cầu trả lại nhà đất cho nguyên đơn; án sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán nhà đất quá thấp nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Viết T do ông Nguyễn Hoài N đại diện theo ủy quyền giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông Nguyễn Hoài N cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá khách quan, toàn diện các tài liệu chứng cứ, trích công sức gìn giữ tài sản quá lớn, bị đơn có thể tạo lập chỗ ở mới nên yêu cầu trả lại nhà, đất cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Viết T do ông Nguyễn Hoài N đại diện theo ủy quyền và sửa bản án sơ thẩm về phần giá trị tăng thêm khi định giá lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

1. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Viết T do ông Nguyễn Hoài N đại diện theo ủy quyền thì thấy:

Nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 17, diện tích 87,5m² tọa lạc tại số 168 đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là của vợ chồng ông Trần Viết T và bà Phạm Thị Thanh T. Năm 1997, vợ chồng ông T cho bị đơn bà Phạm Thị S là di ruột của bà T đến ở quản lý cho đến hiện nay. Bản án sơ thẩm tính công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo, sửa chữa cho phía bị đơn bà S 30% tương ứng với giá trị tăng thêm của nhà, đất là hoàn toàn phù hợp. Tại văn bản số 483/UBND-NĐ ngày 24/10/2019 của UBND phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế thì tại nhà, đất số 168 đường T (106 cũ) có 04 sổ hộ khẩu đó là: Bà Phạm Thị S, ông Mã Thế N, ông Mã A T, ông Mã Thanh H. Tại biên bản hòa giải ngày 11/5/2021 ông Nguyễn Hoài N trình bày: Phía nguyên đơn đồng ý giao lại toàn bộ nhà, đất tại 168 T, phường P, thành phố H có diện tích 87,5m² cho bà Phạm Thị S quản lý, sử dụng. Bà S thanh toán lại giá trị nhà, đất cho nguyên đơn là 1.200.000.000 đồng. Hiện nay phía nguyên đơn đang định cư ở nước ngoài. Do đó, bản án sơ thẩm giao cho bà S được quyền sở hữu, sử dụng và thanh toán giá trị nhà, đất cho vợ chồng ông T, bà T là hoàn toàn hợp tình, hợp lý.

Tuy nhiên, sau khi xử sơ thẩm phía nguyên đơn yêu cầu định giá lại tài sản. Tại biên bản định giá ngày 18/01/2022 thì giá trị đất theo giá thị trường là 25.000.000 đồng/m² x 87,5m² = 2.187.500.000 đồng. Giá trị nhà và tài sản đang sử dụng là 2.430.000 đồng/m² x 87,5m² = 212.625.000 đồng x 30% (chất lượng còn lại) = 63.787.500 đồng. Tổng cộng đất và nhà, tài sản là: 2.187.500.000 đồng + 63.787.500 đồng = 2.251.287.500 đồng. Tiền bà Phạm Thị S được tính công sức là 2.251.287.500 đồng – 60.000.000 đồng (ông T, bà T mua nhà đất) x 30% = 657.386.250 đồng. Số tiền bà S phải thanh toán cho ông T, bà T là: 2.251.287.500 đồng - 657.386.250 đồng = 1.593.901.250 đồng. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Viết T do ông Nguyễn Hoài N đại diện theo ủy quyền, sửa bản án sơ thẩm theo giá trị định giá lại nói trên.

2. Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn ông Trần Viết T do ông Nguyễn Hoài N đại diện theo ủy quyền không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Đối với số tiền bồi thường có thay đổi, lẽ ra phải tính lại án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng xét, bà Phạm Thị S là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà S.

4. Những phần quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Viết T do ông Nguyễn Hoài N đại diện theo ủy quyền và sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 2 Điều 26, các Điều 35, 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117 Luật nhà ở; Các Điều 166, 499 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Viết T.

- Xác định nhà, đất tại thửa số 56, tờ bản đồ số 17, diện tích 87,5m², tọa lạc tại số 168 đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông Trần Viết T và bà Phạm Thị Thanh T.

- Giao toàn bộ nhà, đất tại thửa số 56, tờ bản đồ số 17, diện tích 87,5m², tọa lạc tại số 168 đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho bà Phạm Thị S được quyền sở hữu, sử dụng (Có bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

Bà S có nghĩa vụ đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Trích công sức quản lý, giữ gìn, sửa chữa làm tăng giá trị nhà, đất cho bà Phạm Thị S 30%, tương ứng với số tiền là 657.386.250 đồng (Sáu trăm năm mươi bảy triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng).

- Buộc bà Phạm Thị S phải thanh toán cho ông Trần Viết T và bà Phạm Thị Thanh T số tiền 1.593.901.250 đồng (Một tỷ năm trăm chín mươi ba triệu chín trăm lẻ một nghìn hai trăm năm mươi đồng).

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Viết T do ông Nguyễn Hoài N đại diện theo ủy quyền không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 005731 ngày 15/9/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị S.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; HS; LT.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm

