

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 29/2022/DSPT
Ngày 02 tháng 6 năm 2022
V/v: “Đòi nhà cho ở nhờ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Phượng

Các thẩm phán: Ông Trần Hữu Viên

Bà Võ Thị Trâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Cúc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Ngọc Thuận - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 05/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2022 về “Đòi nhà cho ở nhờ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/QĐXXPT- DS ngày 09 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1943 và ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1941; cùng trú tại: 131/33/8 đường 2/4, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Ông Giao có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P:

Ông Nguyễn Quang S, sinh năm 1970; trú tại: 131/33/8 đường 2/4, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

*** Bị đơn:**

Bà Phạm Thị H, sinh năm 1968 và ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1965; cùng trú tại: 7/18 N, phường H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

Ủy ban nhân dân thành phố N

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khánh N và ông Trần Huỳnh Nhật T (theo giấy ủy quyền số 1986/UBND-TNMT ngày 02/4/2021). Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

*** Người làm chứng:**

Bà Lê Thị Thu T; trú tại: 131/33/6/đường 2/4 phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 1986 nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn G mua nhà đất tại địa chỉ 131/33/8 đường 2/4, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa của Chùa Kỳ Viên. Nguồn gốc nhà đất này là do bà Phạm Thị C hiến cho Chùa Kỳ Viên năm 1974.

Ngày 29/6/1994 nguyên đơn được Sở xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp sổ chứng nhận sở hữu nhà. Đến năm 2010 nguyên đơn được UBND thành phố N cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 131/33/8 đường 2/4 phường V, TP. N, tỉnh Khánh Hòa, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00071/22345 ngày 08/9/2010.

Tại thời điểm nguyên đơn mua trên phần đất này đã có 02 căn nhà, một căn nhà lợp ngói và 01 căn nhà lợp tôn. Căn nhà lợp tôn trước đây bà Phạm Thị C có cho vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Hồ Thị Đ thuê để ở, khi vợ chồng nguyên đơn mua lại nhà đất này, do thấy bà Đ hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng nguyên đơn vẫn tiếp tục cho bà Đ thuê ở với nội dung cam kết “...sẽ cho bà Đ ở tại căn nhà tôn đến mãi đời bà (không tính con, cháu bà)”.

Nay ông Lang, bà Đ đều đã qua đời, vợ chồng nguyên đơn đã nhiều lần đề nghị vợ chồng con gái bà Đ là bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Xuân T, phải giao trả lại nhà đất trên cho nguyên đơn nhưng bà H, ông T không trả nên Nguyên đơn đã làm đơn kiện ra UBND phường V để hòa giải, nhưng bà H, ông T không đồng ý trả nhà cho nguyên đơn.

Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H, ông T phải giao trả căn nhà lợp tôn tại địa chỉ 131/33/8 đường 2/4 phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn phần giá trị căn nhà trên đất theo biên bản định giá ngày 13/01/2021.

Về số tiền chi phí đo vẽ, định giá, nguyên đơn đề nghị cả nguyên đơn và bị đơn cùng chịu số tiền này.

** Theo biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:*

Căn nhà lợp tôn tại 131/33/8 đường 2/4 phường V, TP. N là của cha mẹ tôi là ông Phạm Văn L (chết năm 1988) và Hồ Thị Đ (chết năm 2020) để lại. Tôi nghe mẹ tôi kể là. Từ trước năm 1962 cha mẹ tôi đã tạo dựng nên nhà đất này. Nhà đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở. Cha mẹ tôi đã sống ở đó từ năm 1962, hai anh em tôi đều sinh ra lớn lên ở đó. Sau khi cha

mẹ tôi chết không để lại di chúc, thì nhà đất này đương nhiên thuộc về hai anh em tôi là tôi và anh Phạm Văn T (hiện nay đang sống ở Úc, nhưng tôi không biết địa chỉ cụ thể và số điện thoại của anh T). Phần nhà đất này tôi đang để bàn thờ mẹ tôi. Không có ai sống ở đó, do nhà xuống cấp nên vợ chồng tôi đã chuyển về 7/18 N, phường H, TP. N để sinh sống. Tôi vẫn đi về giữa hai nhà. Nay ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu tôi trả lại phần nhà, đất này tôi không đồng ý.

Tôi yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 459832 ngày 08/9/2010 của UBND thành phố N cấp cho ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị P. Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

** Theo biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và lời khai tự phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Xuân T trình bày:*

Năm 1992 tôi kết hôn với vợ tôi là bà Phạm Thị H và sống tại 131/33/8 đường 2/4 Phường V, thành phố N. Tôi nghe mẹ vợ tôi kể nhà đất này do cha mẹ vợ tôi tạo dựng từ trước năm 1962. Trước khi mẹ vợ tôi chết bà có nói là sau này lập bàn thờ cha mẹ tại ngôi nhà này và để con cháu sống. Do đó tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tôi cũng có ý kiến giống vợ tôi là yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 459832, số vào sổ cấp GCN: CH 00071/22345 ngày 08/9/2010 của UBND thành phố N cấp cho ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị P.

** Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày ý kiến:*

Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ 131/33/8 đường 2/4 phường V, TP. N, tỉnh Khánh Hòa được Sở xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp Sổ chứng nhận sở hữu nhà số 397/94/CNSH ngày 29/6/1994 cho ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị P.

Năm 2010, ông Nguyễn Văn G đồng ý tặng cho một nửa quyền sử dụng đất và một nửa quyền sở hữu nhà ở cho bà Nguyễn Thị P theo hợp đồng tặng cho ½ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng công chứng số 1 chứng nhận số 146 ngày 19/4/2010.

Bà Nguyễn Thị P được UBND thành phố N cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 0007/22345 ngày 08/9/2010 đối với nhà đất tại địa chỉ trên.

Do đó, việc UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị P là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

** Người làm chứng bà Lê Thị Thu T trình bày:* Tôi sống gần nhà chị H tại 131/33/8 đường 2/4 phường V, TP. N, Khánh Hòa từ nhỏ. Tôi thấy chị H sống ở đó và khi chị H nói tôi ký tên vào Bản mô tả ranh giới đất năm 2020 thì tôi ký chứ tôi không biết gì về nguồn gốc nhà đất của chị H cả.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2021/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đã áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 227, Điều 235, Điều 264, Điều 267 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Xuân T có nghĩa vụ giao trả lại căn nhà lợp tôn diện tích 40m² tại địa chỉ 131/33/8 đường 2/4, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (phần B trong sơ đồ vị trí lô đất kèm theo) cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị P.

Bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Xuân Giao cho bà Phạm Thị H 14.214.375 đồng. Bà Phạm Thị H quản lý số tiền này.

Bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Xuân T thanh toán cho bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Xuân Giao 2.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07 tháng 12 năm 2021 bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Xuân T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố N. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn (vợ chồng ông Nguyễn Văn G về việc đòi nhà thuộc sở hữu của bố mẹ bà H; đồng thời hủy Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 379/94/CNSHN ngày 29/6/1994 của Sở xây dựng cấp cho ông Nguyễn Văn G và bà Hồ Thị P trùng lên phần nhà đất thuộc sở hữu của bà Hồ Thị Đ (mẹ bà H) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà và đất do UBND thành phố N cấp cho bà Nguyễn Thị P số BB 459832 ngày 08/9/2010.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, bị đơn ông Nguyễn Xuân T trình bày: Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đề nghị Tòa xem xét hủy Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 397/94/CNSHN ngày 29/6/1994 của Sở xây dựng cấp cho ông Nguyễn Văn G và bà Hồ Thị P vì Sở xây dựng đã cấp sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trùng lên phần nhà đất thuộc sở hữu của bà Hồ Thị Đ (mẹ của bà H). Tuy nhiên, Hội đồng xét xử đã không xem xét yêu cầu hợp pháp này, không đưa UBND thành phố N và Sở xây dựng tham gia tố tụng với tư cách là người bị kiện.

Căn nhà vợ chồng bị đơn đang ở và có tranh chấp là di sản thừa kế của bố mẹ bà Phạm Thị H để lại. Ngoài bà Phạm Thị H là con của ông Phạm Văn L và bà Hồ Thị Đ, bà H còn có một người anh là Phạm Văn T đang định cư tại Úc (nhưng bị đơn không rõ địa chỉ), nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa anh của bà H vào tham gia tố tụng, mà cho rằng vì không xác định được địa chỉ là không đúng.

Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm có thể tạm đình chỉ vụ án để bị đơn cung cấp địa chỉ của ông T ở nước ngoài. Do bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố N đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng không xem xét yêu cầu độc lập của bị đơn; bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm khắc phục thiếu sót bổ sung người tham gia tố tụng để sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị P và hủy các giấy chứng nhận nói trên. Trong trường hợp, cấp sơ thẩm không thể khắc phục được những thiếu sót của cấp sơ thẩm, thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố N.

* Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Do Tòa án sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng cấp phúc thẩm không khắc phục được, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DSST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn luật định, nên Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần nhà, đất lợp tôn có diện tích 19,88m² (2,8m x 7,1m) tại 131/33/8 đường 2/4, Nha Trang. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và cho rằng căn nhà lợp tôn này là do cha mẹ của bị đơn (bà H) tạo lập trước năm 1963. Cha mẹ của bị đơn (bà H) là ông Phạm Văn L và bà Hồ Thị Đ cùng 02 con là bà Phạm Thị H và ông Phạm Văn T đã sống tại đây. Đến năm 1988, ông Lang chết, bà Đ và 02 con tiếp tục sống ở đây. Năm 1993, bà Đ có đơn xin sửa chữa nhà và được Ủy ban nhân dân phường V xác nhận “Nhà bị hư hỏng nặng”. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà H khai (biên bản lấy lời khai ngày 18/11/2020) “sau khi có đơn xin sửa nhà, mẹ bà đã sửa lại móng nhà, làm nhà vệ sinh và lợp tôn lại”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định phần nhà như hiện trạng là do mẹ của bị đơn (bà Đ) sửa chữa, xây dựng lại vào năm 1993; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không nhớ năm nhưng cũng xác nhận việc này.

Như vậy, nếu có căn cứ xác định bà Đ đã sửa chữa nhà như bị đơn trình bày thì cần xác định chi phí bà Đ đã bỏ ra để sửa nhà; đồng thời giá trị phần sửa nhà này là tài sản của bà Đ để lại. Do đó, theo quy định tại Điều 612 Bộ luật dân sự, đây là di sản do bà Đ để lại nên các con của bà Đ, gồm bà Phạm Thị H và ông Phạm Văn T được hưởng thừa kế theo quy định về pháp luật thừa kế. Bà Đ chết ngày 27/02/2020 nên cần xác định các con của bà Đ, gồm bà Phạm Thị H và ông Phạm Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật về thừa kế.

Đối với ông Phạm Văn T, bà H khai ông T đã định cư tại Úc nhưng bà H không liên lạc, không biết địa chỉ để cung cấp cho Tòa án. Theo Sổ hộ khẩu số 26983 của hộ bà Hồ Thị Đ do bị đơn cung cấp, cho thấy ông Phạm Văn T có hộ khẩu tại 131/3/8 đường 2/4, phường V, Thành phố N từ ngày 25/6/1988. Đến ngày 24/9/2007 ông T chuyển khẩu đến KB 138 Cù Lao Thượng, phường Vĩnh Thọ, thành phố N, đây chính là địa chỉ cuối cùng của ông Phạm Văn T, nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện việc xác minh ông T hiện có ở tại địa chỉ này không hoặc đã xuất cảnh ra nước ngoài theo như trình bày của bị đơn hay không để từ đó thực hiện các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc cấp sơ thẩm không xác định ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, ngày 02/12/2020 bị đơn bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Xuân T có đơn yêu cầu phản tố với nội dung: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00071/ 22345 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Nguyễn Thị P ngày 08/9/2010.

Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên của bị đơn không phải là yêu cầu phản tố là đúng. Nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì đây là yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt của cơ quan Nhà nước. Do đó, Tòa án sơ thẩm phải thụ lý yêu cầu của bị đơn và xem xét, giải quyết trong cùng vụ án.

Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm đã không thụ lý và xem xét, giải quyết yêu cầu này của bị đơn mà lại ra Thông báo số 246/2020/TB-TA ngày 15/12/2020 trả lại đơn yêu cầu phản tố cho bị đơn là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm chưa xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án.

- Theo Giấy hiến cúng do bà Phạm Thị C lập ngày 12/4/1974, bà C có xác định nhà đất mà bà C hiến cúng cho Giáo Hội Phật giáo Việt Nam thống nhất thôn 3 (Khuôn Kỳ Viên) có vị trí tiếp giáp cụ thể với các hộ dân xung quanh: *“Nguyên tôi có tạo lập được một sở nhà gồm hai cái: Nhà trệt lợp ngói, vách đất (cũ kỹ), nhà dưới lợp tôn vách ván (nhà tôn hiện đang cho ông Phạm Văn L thuê*

ở)”, tọa lạc trên một mảnh đất tạm chiếm, chu vi cộng được 48 thước vuông: *Đông giáp nhà ông Lê Văn Tổ; Tây giáp nhà bà Cao Thị Cúc; Nam giáp đường hẻm khóm Vạn Đức; Bắc giáp Miếu cô hồn, xóm Sinh Trung*. Nhưng quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ nội dung này để có cơ sở giải quyết vụ án.

- Mặt khác, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 397/1994 ngày 29/6/1994 do Sở xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp cho ông Giao, bà Phước thể hiện nhà, đất tại 131/3/8 đường 2/4, phường V, Nha Trang có diện tích đất 73m², diện tích nhà xây dựng 54,7m², có phía đông giáp nhà số 131/33/6 đường 2/4, phường V, Nha Trang; Theo các biên lai thu thuế nhà đất do phía nguyên đơn cung cấp, thể hiện: Từ năm 2004 đến năm 2010 diện tích chịu thuế là 98m²; từ 2015 bà Nguyễn Thị P nộp thuế nhà đất tại đây với diện tích chịu thuế là 73m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00071/22345 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Nguyễn Thị P ngày 08/9/2010, thể hiện diện tích đất tại 131/33/8 đường 2/4, phường V, Nha Trang là 73m², thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 4 nhưng theo sơ đồ vị trí lô đất do Công ty TNHH TM&DV Thiên Hợp đo vẽ năm 2021 lại thể hiện, diện tích đất tại 131/33/8 đường 2/4, phường V, Nha Trang có diện tích 111,6m², trong đó quy hoạch giải tỏa 21,5m², diện tích còn lại 90,1m², cho thấy diện tích đất tại 131/33/8 đường 2/4, phường V, Nha Trang có sự chênh lệch tăng 38,6m². Trong khi nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nhà thuộc thửa đất số 174 tờ bản đồ số 4, nhưng cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc xác minh tại cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai nhằm làm rõ lý do việc tăng thêm diện tích đất và vị trí diện tích đất tranh chấp thực tế có thuộc thửa đất số 174 nói trên hay thuộc thửa đất nào để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện “*Đòi nhà cho ở nhờ*” của ông Nguyễn Văn G: Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, thể hiện: Ngày 19/4/2010, ông Giao ký Hợp đồng tặng cho một nửa quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 131/33/8 đường 2/4, phường V, thành phố N cho bà Nguyễn Thị P, hợp đồng đã được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh hòa chứng thực số 146 cùng ngày. Trên cơ sở đó ngày 08/9/2010 Ủy ban nhân dân thành phố N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số CH 00071/22345 ngày 08/9/2010 đối với nhà, đất tại địa chỉ trên. Như vậy, việc cấp sơ thẩm xác định tư cách tố tụng của ông Nguyễn Văn G là nguyên đơn, đồng thời thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn G về “*Đòi nhà cho ở nhờ*” tại 131/33/8 đường 2/4, phường V, thành phố N là không đúng quy định tại Điều 186 và điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.5] Ngoài ra, việc xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản cũng như việc xác định hiện trạng tài sản tranh chấp theo sơ đồ vị trí lô đất do Công ty

TNHH TM&DV Thiên Hợp thực hiện còn có nội dung không thống nhất với nhau. Cụ thể:

Tại Sơ đồ vị trí lô đất do Công ty TNHH TM&DV Thiên Hợp thực hiện năm 2021, thể hiện: Trên diện tích đất 111,6m² có 03 căn nhà, gồm: Trên diện tích đất 71,6m²: Có 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 53,1m² có kết cấu nền gạch hoa, tường gạch, mái ngói (thuộc phần A), hiện do nguyên đơn quản lý;

Trên diện tích đất 40m²: Có 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 12,5m², có kết cấu nền xi măng, tường gạch, mái tôn và 01 căn nhà tạm, diện tích xây dựng 17,5m², có kết cấu nền gạch hoa, tường gạch, mái ngói (thuộc phần B), hiện do bị đơn quản lý.

Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2021 thể hiện chỉ xem xét, thẩm định và đo vẽ căn nhà tôn với hiện trạng *“nền xi măng, mái lợp tôn, một bên vách mượn vách của ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị P; vách bên kia phía trước là ván và tôn, một phần vách nhỏ nhà phía sau xây bằng xi măng”*, không thể hiện trên phần đất đang xem xét tồn tại 02 căn nhà, gồm 01 căn nhà cấp 4 và căn nhà tạm.

Trong khi đó, Biên bản định giá ngày 13/01/2021 lại thể hiện: Hội đồng định giá đối với 02 công trình, trong đó có 01 công trình cột kèo gỗ, vách ván + tôn, mái tôn, nền ciment, cửa gỗ, trần vật liệu thường... và 01 công trình 01 tầng: tường gạch dày 100, nền ciment, cửa gỗ thường, không trần, mái lợp tôn, kết cấu không hoàn chỉnh...

Từ những phân tích trên, cho thấy cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DSST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DSST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố N;

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/20016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Xuân T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Xuân T 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000930 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Viện KSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. N;
- Chi cục THADS TP. N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn, văn phòng.

(đã ký)

Lê Thúy Phượng

