

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 138/2021/DS-PT

Ngày 27-5-2021

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản và
yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị
xâm phạm

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa
Ba Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 4, ngày 04 và ngày 27 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021 về việc “tranh chấp kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2021/DS-PT ngày 23 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thanh K, sinh năm 1954; trú tại: Số K5/H191/1, tổ 52, khu phố 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; trú tại: Số 535, Đại lộ B, tổ 2, khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 05/12/2017).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Tâm N, sinh năm 1971; trú tại: 31A, khu tái định cư T, đường số 2, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số 191, đường L, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1958; trú tại: Số 2002/4, tổ 5, ấp 1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 08/8/2020).

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

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1951; trú tại: Số 395/24, tổ 102, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1953; trú tại: Số 19, đường số 11, khu dân cư H 3, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1961; trú tại: Tổ 102, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1963; trú tại: Số 595/54/5, đường L, tổ 100, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1972; trú tại: Số 44/19, khu phố C, phường Chánh Mỹ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ, bà L: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư của Công ty TNHH Một thành viên ADB Sài Gòn, Chi nhánh Bình Dương; địa chỉ: 569 Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1970;

7. Chị Nguyễn Thu T2, sinh năm 1990;

8. Anh Nguyễn Hoàng P1, sinh năm 1993;

Cùng trú tại: 31A, khu tái định cư T, đường số 2, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số 191, đường L, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; trú tại: Số 535, Đại lộ B, tổ 2, khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn Tâm N; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đặng Tấn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 11/12/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nay là nguyên đơn) bà Trần Thanh K do ông Lê Việt H là người đại diện hợp pháp (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) trình bày:

Tại Bản án số 61/2016/DS-ST ngày 29/7/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Bà Trần Thanh K được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 1.400,1m² thuộc các thửa số 111, 116, 123, tờ bản đồ số 18 tại khu phố 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 100m², thuộc thửa số 46, lô A19, khu dân cư H 3, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; bà Trần Thanh K có trách nhiệm bồi

hoàn phần giá trị đất tái định cư cho các đồng thừa kế gồm: Bà Nguyễn Ngọc L, cụ Huỳnh Thị N, bà Lê Ngọc S, bà Nguyễn Ngọc D và ông Nguyễn Ngọc T3 mỗi người số tiền 45.833.333 đồng; ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thanh K về việc bồi thường cho cụ Huỳnh Thị N toàn bộ giá trị căn nhà diện tích 98,6m² gắn liền với diện tích đất 2.500,1m² với số tiền 115.855.000 đồng. Sau khi bồi thường xong, bà Trần Thanh K được quyền tháo dỡ toàn bộ căn nhà này.

Ngày 09/02/2017, bà K đã thanh toán đủ số tiền; đến ngày 21/6/2017, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã tổ chức thi hành và bàn giao nhà, đất cho bà K theo bản án đã tuyên. Ngày 09/4/2018, bà K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CM 616035 (số vào sổ CS10328) với diện tích 1.400,1m². Ngày 17/5/2018, bà K đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Việt H. Ngày 12/6/2018, ông Lê Việt H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CM 818916 (số vào sổ CS107110) với diện tích 1.400,1m².

Như vậy, kể từ ngày 09/02/2017, bà K đã thanh toán toàn bộ giá trị căn nhà cho cụ N nên toàn bộ căn nhà có diện tích 98,6m² thuộc sở hữu hợp pháp của bà K. Đến ngày 17/5/2018, bà K đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông H và ông H đã được cấp GCNQSDĐ nhưng bà K chưa thể bàn giao tài sản là căn nhà có diện tích 98,6m² và diện tích đất gắn liền với căn nhà là 68,1m² cho ông H, do ông Nguyễn Văn Tâm N cùng gia đình lấy lý do đã thuê nhà của cụ N từ năm 2014, 2015 để từ đó chiếm dụng nhà đất của bà K trái pháp luật. Nay, bà K yêu cầu:

+ Buộc ông N trả lại tài sản là căn nhà diện tích 98,6m² và diện tích đất gắn liền với căn nhà là 68,1m² cho bà K để bà K bàn giao lại cho ông H.

+ Buộc ông N phải thanh toán và bồi thường cho bà K tổng số tiền là 366.000.000 đồng, cụ thể: Tiền thuê nhà hàng tháng tính từ tháng 02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với giá thuê 9.000.000đ/tháng, tạm tính 34 tháng x 9.000.000đ/tháng = 306.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do chiếm dụng nhà, đất trái pháp luật, dẫn đến bà K phải đi thuê nhà ở mỗi tháng 4.000.000 đồng/tháng, tạm tính 15 tháng x 4.000.000 đồng/tháng = 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thanh K là ông Lê Việt H thay đổi và rút một phần yêu cầu, cụ thể: Buộc ông Nguyễn Văn Tâm N trả lại cho bà K nhà, đất đang chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật, cụ thể căn nhà diện tích 98,6m² và gắn liền với căn nhà là diện tích đất 68,1m²; buộc ông Nguyễn Văn Tâm N phải bồi thường cho bà Trần Thanh K số tiền thiệt hại do chiếm dụng nhà, đất trái pháp luật từ tháng 6/2017 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 38 tháng với số tiền 190.000.000 đồng (38 tháng x 5.000.000 đồng/tháng); không yêu cầu ông N phải trả cho bà K số tiền bà K phải đi thuê nhà mỗi tháng 4.000.000 đồng/tháng, thời gian từ tháng 02/2017 đến khi xét xử sơ thẩm

Theo đơn khởi kiện ngày 20/3/2017, đơn khởi kiện ngày 24/4/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tâm N (nay là bị đơn) là ông Đặng Tấn P trình bày:

Ngày 01/01/2015, ông N ký hợp thuê nhà và đất với cụ Huỳnh Thị N và bà Nguyễn Thị G, với nội dung: Cụ N đồng ý cho ông N thuê phần đất diện tích 150m², tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 98,6m², kết cấu mái ngói, tường gạch, nền gạch tàu + gạch bông, nhà do cụ N xây dựng khoảng năm 1986; nhà, đất do cụ Huỳnh Thị N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 209/GCN/2000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/5/2000 và 01 phần đất diện tích 150m², tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Hữu H (là con ruột của cụ N) đứng tên trên GCNQSDĐ số T345478 (số vào sổ 00018) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 13/11/2001; giá thuê 9.000.000 đồng/tháng (trong đó: Nhà 4.000.000 đồng/tháng, đất 5.000.000 đồng/tháng). Ông N đặt cọc cho cụ N số tiền 100.000.000 đồng, cụ N là người trực tiếp nhận tiền cọc nhưng do tin tưởng nhau nên không làm giấy tờ. Số tiền cọc này sẽ được trừ dần vào tiền thuê hàng tháng, tính từ ngày 01/01/2019 đến khi khấu trừ xong; tiền thuê thanh toán vào ngày 01 tây hàng tháng, bắt đầu thanh toán từ ngày 01/01/2015; thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2020; mục đích thuê là để ông N kinh doanh quán ăn uống. Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 01/01/2015 có bên thuê đất là ông N ký tên, lăn tay, bên cho thuê nhà đất có cụ N lăn tay, do cụ N lớn tuổi nên bà Nguyễn Thị G (là con ruột của cụ N và đang trực tiếp chăm sóc cụ N) ký tên, lăn tay trên hợp đồng. Do ông H đồng ý giao phần đất 150m² theo GCNQSDĐ số T345478 (số vào sổ 00018) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Nguyễn Hữu H ngày 13/11/2001 cho cụ N để cụ N cho người khác thuê lấy tiền sinh sống nên chỉ có cụ N thỏa thuận với ông N trên hợp đồng thuê, còn ông H chỉ thỏa thuận miệng với ông N, hai bên không lập hợp đồng thuê với nhau.

Giữa ông N với cụ N, bà G thỏa thuận miệng với nhau là cụ N đồng ý cho ông N đầu tư tài sản trên đất để phục vụ cho việc mở quán ăn uống. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê nhà và đất thì cụ N sẽ được hưởng phần công trình ông N đầu tư. Nếu ông N đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê thì bị mất tiền cọc 100.000.000 đồng và phần tài sản ông N đầu tư trên đất cụ N, ông H. Nếu cụ N đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê thì cụ N phải trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bồi hoàn giá trị những công trình ông N đầu tư trên đất.

Sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà và đất, ông N và vợ ông N tên Nguyễn Ngọc T1 đã đầu tư trên đất gồm 04 nhà vệ sinh diện tích khoảng 25m², xây dựng nhà tạm kết cấu mái vòm tole, cột sắt, nền bê tông, diện tích khoảng 90m², vợ chồng ông N sửa chữa dây điện, làm lại máng xối đối với nhà của cụ N. Tổng số tiền vợ chồng ông N bỏ ra đầu tư tài sản trên đất thuê là 150.000.000 đồng. Ngoài vợ chồng ông N sinh sống trên phần đất thuê thì còn có các con của ông N ở để phụ vợ chồng ông N bán quán ăn uống.

Quá trình thuê, ông N thanh toán đầy đủ tiền thuê cho cụ N và bà G, nhưng thời gian thanh toán có khi không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng, nguyên nhân là có những lúc buôn bán không được nên ông N chậm thanh toán tiền thuê cho cụ N. Cách đây khoảng 4 hoặc 5 tháng, con cháu của cụ N (không biết họ tên cụ thể) đến yêu cầu ông N trả lại mặt bằng. Ông N có đến nhà thương lượng thì bà G cũng có yêu cầu lấy lại mặt bằng, còn cụ N không có ý kiến gì. Vì vậy, ông N đã khởi kiện cụ N và bà G tại Tòa án. Nay ông N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà và đất ngày 01/01/2015. Trường hợp cụ N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê với ông N thì phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi hoàn giá trị ông N đầu tư trên đất với số tiền 150.000.000 đồng.

Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 01/01/2015 được các bên lập thành nhiều bản, riêng bản hợp đồng thuê do ông N giữ, do đánh máy sai nên đánh máy lộn thành ngày 01/6/2016. Hợp đồng thuê nhà và đất giữa các bên đúng là ngày 01/01/2015.

Ngày 10/3/2020, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện với lý do, hợp đồng thuê nhà giữa ông N và cụ N đã chấm dứt vào ngày 01/01/2020 và cụ N đã chết.

Ngày 08/7/2020, Tòa án nhân dân thành phố T đã có Thông báo thay đổi địa vị tố tụng. Hiện nay, với tư cách là bị đơn trong vụ án, ông N không đồng ý với yêu cầu của bà K với lý do: Ông N ký hợp đồng với cụ N, khi ký hợp đồng thì cụ N có đầy đủ giấy tờ chứng minh tài sản ông N thuê thuộc quyền sử dụng và là của cụ N, đến năm 2019 khi gần hết hạn hợp đồng thì ông N tiếp tục thỏa thuận thuê (không làm hợp đồng) với bà Nguyễn Ngọc L là cháu nội của cụ N, hiện nay hàng tháng ông N vẫn trả tiền thuê cho bà L. Ngoài ra, ông N cho rằng cụ N vẫn còn giữ của ông N 100.000.000 đồng tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày:

Thống nhất trình bày của ông N.

Tại bản tự khai (bút lục số 66) và biên bản hòa giải ngày 10/11/2017, ông Đào Kim Võ là người đại diện theo ủy quyền của cụ Huỳnh Thị N trình bày:

Ông Võ thống nhất vào ngày 01/01/2015, cụ N và bà G ký kết hợp thuê nhà và đất với ông N để cho thuê phần đất của cụ N diện tích 150m², tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 98,6m², kết cấu mái ngói, tường gạch, nền gạch tàu và gạch bông, nhà do cụ N xây dựng khoảng năm 1986; nhà đất do cụ Huỳnh Thị N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 209/GCN/2000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/5/2000 và 01 phần đất diện tích 150m², tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Hữu H (là con ruột của cụ N) đứng tên trên GCNQSDĐ số T345478 (số vào sổ 00018) do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 13/11/2001; mục đích thuê là để ông N kinh doanh quán ăn uống; giá thuê 9.000.000 đồng/tháng (trong đó: Nhà 4.000.000 đồng/tháng, đất 5.000.000 đồng/tháng), thanh toán vào ngày 01 tây hàng tháng. Cụ N có nhận tiền cọc của ông N là 100.000.000 đồng, việc giao

nhận tiền cọc hai bên không lập giấy tờ. Số tiền cọc nêu trên hai bên thỏa thuận sẽ được trừ dần vào tiền thuê hàng tháng, tính từ ngày 01/01/2019 đến khi khấu trừ xong. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2020. Hợp đồng thuê nhà và đất ngày 01/01/2015 có ông N, bà G ký tên, lẫn tay, còn cụ N do lớn tuổi nên chỉ lẫn tay. Còn phần đất của ông H thì ông H cũng đồng ý cho cụ N cho ông N thuê, nên trên hợp đồng thuê chỉ có cụ N, bà G và ông N thỏa thuận, ông H không có ký tên trên hợp đồng này.

Ngoài ra, các bên có thỏa thuận miệng với nhau là cụ N đồng ý cho ông N đầu tư tài sản trên đất để phục vụ cho việc mở quán ăn uống. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê nhà và đất thì cụ N sẽ được hưởng phần công trình ông N đầu tư. Nếu ông N đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê thì bị mất tiền cọc 100.000.000 đồng và phần tài sản ông N đầu tư trên đất cụ N và ông H. Nếu cụ N đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê thì cụ N phải trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bồi hoàn giá trị những công trình ông N đầu tư trên đất.

Về tài sản vợ chồng ông N đầu tư trên đất thì phía cụ N cũng thống nhất với phần trình bày của đại diện nguyên đơn gồm 04 nhà vệ sinh, 01 nhà tắm kết cấu mái vòm tole, cột sắt, nền bê tông. Ngoài vợ chồng ông N thì còn có con của vợ chồng ông N và cháu của vợ chồng ông N ở trên nhà đất thuê để phụ ông N bán quán ăn uống.

Quá trình thuê, ông N thanh toán đầy đủ tiền thuê, nhưng thời gian thanh toán có khi không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng, nên con cháu của cụ N có đến yêu cầu ông N trả lại mặt bằng.

Nay ông N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà và đất ngày 01/01/2015 thì cụ N đồng ý tiếp tục nhưng cụ N yêu cầu ông N phải thanh toán tiền thuê đầy đủ và đúng thời gian hai bên thỏa thuận trong hợp đồng, không chậm trễ như trước đây và ông N phải đảm bảo vệ sinh môi trường, giờ giấc kinh doanh để hàng xóm không phàn nàn cụ N nữa.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày:

Ngày 01/6/2016, mẹ bà G là cụ N ký hợp đồng thuê nhà đất với ông N (bà G có ký trong hợp đồng này), cụ thể: Cụ N cho ông N thuê quyền sử dụng đất diện tích 150m² tại khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, trên đất có 01 căn nhà diện tích 98,6m²; giá thuê 9.000.000 đồng/tháng; thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Hàng tháng ông N trả tiền đầy đủ cho cụ N, nhưng do cụ N đã lớn tuổi nên bà G là người trực tiếp nhận thay cho cụ N. Khi ông N đầu tư trên đất như mái che trước nhà, hàng rào trước nhà,... thì có hỏi bà G và bà G đồng ý cho làm, nhưng bà G có thỏa thuận khi hết hợp đồng thì ông N tự tháo dỡ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Đ trình bày:

Hiện nay, ông N và bà L đã thỏa thuận tiếp tục thuê quyền sử dụng đất và căn nhà nói trên với giá 5.000.000 đồng/tháng và bà L vẫn đang giữ giấy chứng nhận sở hữu nhà do cụ N đứng tên; yêu cầu của bà K là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc L trình bày:

Bản án số 61/2016/DS-ST ngày 29/7/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T đang được Tòa án nhân dân tối cao xem xét theo khiếu nại của bà. Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị Thanh X, chị Nguyễn Thu T2 và anh Nguyễn Hoàng P1 đã được Tòa án nhân dân thành phố T triệu tập nhiều lần để làm việc, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DSST ngày 31/8/2020, Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Trần Thanh K về việc buộc ông Nguyễn Văn Tâm N phải trả cho bà Trần Thanh K số tiền bà K phải đi thuê nhà là 4.000.000 đồng/tháng; thời gian từ tháng 02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thanh K về “Kiện đòi tài sản” đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn Tâm N.

Buộc ông Nguyễn Văn Tâm N, bà Nguyễn Ngọc T1, chị Nguyễn Thu T2 và anh Nguyễn Hoàng P1 phải trả lại cho bà Trần Thanh K căn nhà có diện tích 98,6m² và diện tích đất gắn liền với căn nhà là 68,1m² là một phần trong tổng diện tích đất 1.400,1m², thuộc thửa đất số 646, tờ bản đồ số 17-2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 818916 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS107110), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/6/2018 mang tên ông Lê Việt H (có sơ đồ kèm theo).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thanh K về “yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm” đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn Tâm N.

Buộc ông Nguyễn Văn Tâm N phải trả cho bà Trần Thanh K số tiền 152.000.000 đồng (một trăm năm mươi hai triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về trách nhiệm chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 14/9/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn Tâm N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 07/9/2020, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đặng Tấn P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 14/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/4/2021, ông H, ông N, bà T1 thỏa thuận:

Gia đình ông N trả lại cho bà Trần Thanh K căn nhà diện tích 98,6m² và diện tích đất gắn liền với căn nhà 68,1m² là một phần trong tổng diện tích đất 1.400,1m², thuộc thửa số 646, tờ bản đồ số 17-2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương trong thời gian 02 tháng, bà K không yêu cầu ông N bồi thường 152.000.000 đồng; bà L không đồng ý với thỏa thuận trên, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa ngày 27/5/2021, ông H giữ nguyên ý kiến tại phiên tòa ngày 27/4/2021; ông N, bà T1 yêu cầu trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng đã giao cho cụ N và tiền đầu tư xây dựng trên đất; bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, bà Đ: Kháng cáo toàn bộ bản án, bản án trước về tranh chấp thừa kế có nhiều sai sót, bà L chưa được cơ quan Thi hành án bàn giao nhà đất, chưa được cấp GCNQSDĐ, hiện nay bà K không còn đủ điều kiện yêu cầu trả nhà đất vì đã chuyển nhượng cho ông H và đứng tên ông H. Việc bàn giao nhà đất liên quan đến Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2016/DS-ST ngày 29/7/2016 chưa được thực hiện. Thực tế, gia đình bà L chưa bàn giao hiện trạng, bà K yêu cầu ông N giao trả nhà đất nhưng ông N thuê từ bà L, do đó, đối tượng khởi kiện phải là bên bà L, không phải ông N, nên yêu cầu của bà K là không phù hợp. Việc thụ lý giải quyết vụ án chưa đúng vì không đưa người kế thừa của cụ N tham gia tố tụng. Vụ việc ban đầu tranh chấp giữa ông N và cụ N phải giải quyết như thế nào về số tiền ông N đã giao cho cụ N, sau đó bà L cho thuê tài sản. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông H: Nguyên đơn, bị đơn đã thỏa thuận, gia đình ông N trả nhà đất cho nguyên đơn trong hai tháng, nguyên đơn không yêu cầu bồi thường 152.000.000 đồng, yêu cầu ra quyết định công nhận sự thỏa thuận; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L không tập trung vào quyền lợi bà L, không thấy gì để tranh chấp, mục đích kháng cáo để kéo dài vụ án, bà L đã nhận đủ số tiền nhà đất tranh chấp trên 200.000.000 đồng, chứng tỏ bà L đã chấp nhận nhà đất của bà K. Bà L cho rằng, đang khiếu nại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2016/DS-ST ngày 29/7/2016 nhưng đã có văn bản trả lời là không có cơ sở. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L. Phiên tòa ngày 27/4/2021, nguyên đơn, bị đơn đã thỏa thuận được với nhau, phiên tòa ngày 27/5/2021, bị đơn có ý kiến ai trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho cụ N, bản án sơ thẩm đã cho quyền khởi kiện vụ án khác, đề nghị công nhận sự thỏa thuận.

Ý kiến ông N, bà T1: Đồng ý ý kiến của ông H nhưng phải xem xét ai trả lại cho ông N 100.000.000 đồng tiền đặt cọc mà ông N đã giao cho cụ N.

Ý kiến bà L: Bà L kế thừa quyền của cụ N, số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cụ N cất giữ, sử dụng hết, bà L không biết ai phải trả tiền cho ông N.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Tại phiên tòa ngày 27/4/2021, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê từ tháng 6 năm 2017 cho đến nay là 152.000.000 đồng, bị đơn trả lại nhà đất cho nguyên đơn, đề nghị công nhận thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn; kháng cáo của bà L cho rằng Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2016/DS-ST ngày 29/7/2016 chưa đảm bảo quyền lợi của bà nhưng bản án chưa bị hủy bỏ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N.

Tại phiên tòa ngày 27/5/2021, bị đơn có yêu cầu trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm đã giành quyền cho đương sự khởi kiện vụ án khác. Giữ nguyên quan điểm ngày 27/4/2021.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, bà Đ, bà X có yêu cầu xét xử vắng mặt; ông H từ chối nhận văn bản tố tụng và giấy triệu tập tham gia phiên tòa; chị T2, anh P1 đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- Tại đơn khởi kiện ngày 20/3/2017, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 24/4/2017, ông Nguyễn Văn Tâm N khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà, đất ngày 01/6/2016.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 11/12/2017 (bút lục số 86), đơn thay đổi yêu cầu độc lập ngày 02/10/2019 (bút lục số 102), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh K yêu cầu: Buộc ông N trả lại tài sản là căn nhà diện tích 98,6m² và diện tích đất gắn liền với căn nhà là 68,1m² cho bà K để bà K bàn giao lại cho ông H và buộc ông N phải thanh toán và bồi thường cho bà K tổng số tiền là 366.000.000 đồng, cụ thể: Tiền thuê nhà hàng tháng tính từ tháng 02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với giá thuê là 9.000.000đ/tháng, tạm tính 34 tháng x 9.000.000đ/tháng = 306.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do chiếm dụng nhà, đất trái pháp luật, dẫn đến bà K phải đi thuê nhà ở mỗi tháng 4.000.000 đồng/tháng; tạm tính 15 tháng x 4.000.000 đồng/tháng = 60.000.000 đồng.

Ngày 10/3/2020, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn rút đơn khởi kiện.

Ngày 08/7/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo thay đổi địa vị tố tụng của đương sự trong vụ án.

Điểm c khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *Trường hợp nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút yêu cầu độc lập thì Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết đối với*

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trở thành nguyên đơn, người nào bị khởi kiện theo yêu cầu độc lập trở thành bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ ra thông báo về việc thay đổi địa vị tố tụng nhưng không ra quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp quy định nêu trên.

- Tại Quyết định phân công ngày 24/5/2017, Chánh án Tòa án nhân dân thành phố T phân công Thẩm phán Huỳnh Ngọc C giải quyết vụ án, đồng thời, tại các Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng (bút lục số 26 – 28) xác định việc thay đổi thư ký từ bà Hồ Thị H sang bà Lê Thị Kim Th rồi thay đổi sang bà Đậu Thị Tuyết rồi lại trở lại bà Hồ Thị H. Tuy nhiên, tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử lại xác định là Thẩm phán Nguyễn Thế V và thư ký là bà Châu Thị Hoài Ph. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không thể hiện quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng đối với ông V và bà Ph.

- Cụ N chết ngày 08/3/2018 (theo Trích lục khai tử số 124/TLKT-BS ngày 08/3/2018 của Ủy ban nhân dân phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Theo hồ sơ vụ án và lời trình bày của bà L thể hiện: Cụ N và ông Nguyễn Văn Hâm, sinh năm 1915 (chết ngày 07/01/1991) có 09 người con (có 03 người chết lúc nhỏ), còn lại 06 người gồm: 1. Bà Nguyễn Thị N1, đã chết trước cụ N; 2. Ông Nguyễn Ngọc Th1 sinh năm 1947 (chết năm 2007); ông Th1 và bà Trần Thị S có 03 người con gồm: Bà Nguyễn Ngọc T3, bà Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Ngọc D; ông Th1 và bà Trần Thanh K có 01 người con nuôi là bà Trần Thanh T4; 3. Bà Nguyễn Thị G; 4. Ông Nguyễn Hữu H; 5. Bà Nguyễn Thanh X; 6. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ. Khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng. Do đó, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ N gồm: Bà N1 (bà N1 chết trước cụ N thì các con của bà N1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng); bà Thủy, bà L, bà D, bà Tâm (thừa kế thế vị, do ông Th1 chết trước cụ N); bà G, ông H, bà X, bà Đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm: Bà G, ông H, bà X, bà Đ là chưa đầy đủ.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc căn nhà đang có tranh chấp là của cụ Huỳnh Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 209/GCN/2000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/5/2000. Căn nhà tọa lạc trên phần đất có diện tích 18.819m² thuộc các thửa đất số 106, 111, 116, 120, 123, 237, 259; tờ bản đồ số 18-17, theo GCNQSDĐ số 00018/QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 13/01/2001 cho cụ Huỳnh Thị N. Ngày 16/7/2002, cụ Huỳnh Thị N chuyển nhượng một phần đất trong tổng diện tích đất nêu trên thuộc các thửa số 111, 116, 123 thuộc tờ bản đồ số 18 với diện tích 5.375m² cho ông Nguyễn Ngọc Th1 (con trai cụ N) và ông Th1 đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích nêu trên. Tuy nhiên, đối với căn nhà trên đất thì vẫn do cụ N quản lý, sử dụng. Năm 2007, ông Th1 chết không để lại di chúc nên

các đồng thừa kế của ông Th1 đã tiến hành yêu cầu chia di sản thừa kế do ông Th1 để lại theo quy định của pháp luật bao gồm cả diện tích đất nêu trên.

Tại Bản án số 61/2016/DS-ST ngày 29/7/2016, Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên xử: “*Bà Trần Thanh K được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.400,1m² thuộc các thửa đất 111;116; 123, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (ký hiệu 1 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo)...Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thanh K về việc bồi thường cho cụ Huỳnh Thị N toàn bộ giá trị căn nhà diện tích 98,6m², tọa lạc trên diện tích đất 2.500,1m² với số tiền 115.855.000 đồng. Sau khi bồi thường xong, bà Trần Thanh K được quyền tháo dỡ toàn bộ căn nhà này*”. Sau khi bản án nêu trên có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thanh K đã có đơn yêu cầu thi hành án và trong quá trình giải quyết thi hành án, ngày 09/2/2017 bà K đã thực hiện xong nghĩa vụ bồi hoàn số tiền 115.855.000 đồng đối với căn nhà có diện tích 98,6m² cho cụ Huỳnh Thị N. Ngày 21/6/2017, bà K đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 1.400,1m² và căn nhà có diện tích 98,6m² (căn nhà này có 30,5m² gắn liền với diện tích đất của bà L và 68,1m² gắn liền với quyền sử dụng đất được cấp cho bà K nay là ông H) theo quyết định của bản án đã tuyên; đến ngày 09/4/2018, bà K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CM 616035 (số vào sổ CS10328; cập nhật biến động vào các ngày 09/4/2018, ngày 08/5/2018) với diện tích là 1.400,1m² theo bản án đã tuyên. Ngày 17/5/2018, bà K lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Lê Việt H (bút lục số 140), ngày 12/6/2018 ông H được cấp GCNQSDĐ số vào sổ CS10710. Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 quy định như sau: *Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật*. Trong trường hợp này, ông H là chủ sở hữu đối với thửa đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông N trả lại tài sản cho nguyên đơn bà K là không phù hợp thực tế. Mặt khác, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2021 của Tòa án cấp phúc thẩm và theo sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án, diện tích nhà 98,6m² nằm trên ba phần đất: 30,5m² trên đất bà L được phân chia; 6,2m² trên đất ông H được cấp GCNQSDĐ, còn lại nằm trên phần đất bà K được phân chia, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N, bà T1, chị T2, anh P1 trả lại căn nhà diện tích 98,6m² và diện tích đất gắn liền với căn nhà 68,1m² là một phần trong tổng diện tích đất 1.400m² nêu trên là chưa phù hợp hiện trạng thực tế, không thể thi hành án được.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp của đương sự, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, kháng cáo của bị đơn ông N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Tâm N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc L.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho ông Nguyễn Văn Tâm N, bà Nguyễn Ngọc L, ông Đặng Tấn P, mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai số 0050651, 0050646 ngày 29/10/2020; 0050348 ngày 10/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng