

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 954/2020/DS-PT
Ngày: 28-9-2020
V/v Tranh chấp đòi nhà cho thuê

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Quang

Các Thẩm phán: 1. Ông Trịnh Đắc Phú

2. Bà Phan Thị Hằng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 và ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 439/DSPT ngày 23/9/2019 về việc “Đòi nhà cho thuê”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3970/2020/QĐ-PT ngày 03/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9149/QĐPT-DS ngày 20/8/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm: 1953, địa chỉ cư trú: 322/13 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Trí D, trú tại: Xã X, huyện L, tỉnh N là Luật sư của Văn phòng luật sư Hoàng Trí D thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm: 1944, địa chỉ cư trú: 322/19 (Số mới 446/4/14) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H (Có mặt).

Ông Nguyễn Đình H, sinh năm: 1957, địa chỉ cư trú: 322/19A (Số mới 446/4/16) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H (Có mặt).

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

3.1 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1954, địa chỉ cư trú: 322/19 (Số mới 446/4/14) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H (Có mặt).

3.2 Chị Lý Tuyết P, sinh năm: 1982, địa chỉ cư trú: 322/19 (Số mới 446/4/14) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Thị

Thìn, trú tại: 322/19 (Số mới 446/4/14) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 22204 ngày 11 tháng 6 năm 2018) (Có mặt).

3.3 Chị Lý Nguyên T, sinh năm: 1986, địa chỉ cư trú: 322/19 (Số mới 446/4/14) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T, trú tại: 322/19 (Số mới 446/4/14) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 22205 ngày 11 tháng 6 năm 2018) (Có mặt).

3.4 Anh Ngô Quang T, sinh năm: 1974 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: C18 Đường O, Phường 17, quận G, Thành phố H

3.5 Ông Lý Quốc C, sinh năm: 1954, địa chỉ cư trú: 322/19 (Số mới 446/4/14) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H (Có mặt).

3.6 Bà Lục Thị Chiêu N, sinh năm: 1969 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: 20 Đường I, Phường 4, thành phố Y, tỉnh Z

Địa chỉ tạm trú: 322/19A (Số mới 446/4/16) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H

3.7 Bà Nguyễn Thị Huỳnh M, sinh năm: 1958, địa chỉ cư trú: 322/19A (Số mới 446/4/16) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đình H, trú tại: 322/19A (Số mới 446/4/16) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 18 ngày 19 tháng 8 năm 2009) (Có mặt).

3.8 Ông Lê Quang B, sinh năm: 1960 (Có mặt).

3.9 Bà Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm: 1960 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 322/19A (Số mới 446/4/16) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Anh Nguyễn Mạnh T, trú tại: 92/18 Đường P, Phường 6, Quận T, Thành phố H là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang B, bà Nguyễn Thị Huỳnh N (Văn bản ủy quyền số: 004769 ngày 23 tháng 3 năm 2019) (Có mặt).

3.10 Ông Đặng Quốc D, sinh năm: 1963 (Có mặt).

3.11 Bà Nguyễn Thị Xuân V, sinh năm: 1963 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 76/713A (Số mới: 206/34) Đường Q, Phường 1, quận G, Thành phố H

3.12 Anh Nguyễn Phát Đ, sinh năm: 1978 (Có đơn xin vắng mặt).

3.13 Chị Phạm Thị Bích N1, sinh năm: 1986 (Có đơn xin vắng mặt).

3.14 Chị Phạm Thị Bích N3, sinh năm: 1989 (Có đơn xin vắng mặt).

3.15 Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1992 (Có đơn xin vắng mặt).

3.16 Chị Phạm Thị Bích N2, sinh năm: 1997 (Có đơn xin vắng mặt).

3.17 Trẻ Phạm Minh N, sinh năm: 2011

Người đại diện hợp pháp của trẻ Nhật: Anh Nguyễn Phát Đ và bà Phạm Thị Bích N1 là người giám hộ đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: 322/19B Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H

3.18 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1948, địa chỉ cư trú: 322 Bis Đường S,

Phường 5, quận G, Thành phố H

3.19 Ông Nguyễn Quang T, sinh năm: 1951, địa chỉ cư trú: 322/1C Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H

3.20 Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1956

3.21 Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm: 1958

3.22 Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1960

3.23 Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm: 1964

Cùng địa chỉ: 322/13 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H

3.24 Bà Nguyễn Thị Út T, sinh năm: 1962, địa chỉ cư trú: 117 Lô D chung cư L, Phường 7, Quận W, Thành phố H

3.25 Bà Nguyễn Thị Bạch P, sinh năm: 1967, địa chỉ cư trú: 322/14B Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H

3.26 Bà Tô Thị D, sinh năm: 1970

3.27 Anh Nguyễn Mạnh T, sinh năm: 1993

Cùng địa chỉ: 446/8 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thu T, trú tại: 322/13 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H là người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn L1, ông Q, bà Út T, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Bạch P, bà Tô Thị D, anh Nguyễn Mạnh T (Các Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 9 năm 2018 và ngày 19 tháng 9 năm 2018). (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 11/6/1999 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Toàn bộ khuôn viên căn nhà 322/19 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H, bà đã cho gia đình ông Nguyễn Văn H ở thuê từ năm 1964. Sau khi giải phóng, vì nhà đông người nên gia đình bà rất cần nhà để giải quyết chỗ ở. Phía ông Nguyễn Đình H lại xin có thời gian để tìm chỗ ở mới. Bà đã đồng ý cho gia đình ông Nguyễn Đình H được tiếp tục ở thuê một thời gian để sắp xếp chỗ ở mới.

Căn cứ vào Bản án của Tòa án nhân dân quận G năm 1986 thì đôi bên đã có ký hợp đồng thuê mượn căn nhà 322/19 nêu trên. Đến năm 1990 hợp đồng lần thứ ba đã hết hạn, bà không ký hợp đồng nữa và có báo cho bên thuê (ông Nguyễn Đình H) biết để sắp xếp chỗ ở khác và trả lại nhà cho gia đình bà sử dụng. Lúc đó, gia đình ông Nguyễn Đình H đã không có ý kiến gì trả lời cho bà được biết mà còn có ý muốn chiếm đoạt tài sản của bà thông qua những việc làm như: Không trả nhà và còn tự ý lấn chiếm toàn bộ phần sân nhà cho thuê để xây dựng một căn nhà mới mang số 322/19A và còn chạy chọt để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc phần đất là mặt tiền sân nhà ở thuê của bà; gây khó khăn không cho cán bộ địa chính vào đo đạc nhà đất, cản trở cho việc lập thủ tục hợp thức hóa nhà đất của bà; không trả tiền thuê nhà.

Bà khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị U Trả lại toàn bộ khuôn viên nhà đất tọa lạc tại số: 322/19 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Yêu cầu ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị U Trả lại toàn bộ khuôn viên nhà đất tọa lạc tại số: 322/19 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H, cụ thể theo hiện trạng hiện nay chia thành các căn nhà gồm:

-Một phần nhà số: 322/19 (Số mới 446/4/14) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H do bà Nguyễn Thị U quản lý, sử dụng.

-Một phần nhà số: 322/19 (Số mới 446/4/14) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H do ông Lý Quốc C quản lý, sử dụng.

-Nhà số: 322/19A (Số mới 446/4/16) Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H do ông Lê Quang B quản lý, sử dụng.

-Nhà số: 322/19B Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H do bà Nguyễn Thị Xuân V quản lý, sử dụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Trí D trình bày: Từ năm 1964, ông Nguyễn Văn L2 có cho gia đình bà Nguyễn Thị U Thuê toàn bộ khuôn viên nhà 322/19 đến năm 1986 căn cứ vào Quyết định hòa giải thành số: 24/HGT ngày 12/6/1986 của Tòa án nhân dân quận G thì các bên tiếp tục ký hợp đồng thuê căn nhà nêu trên. Đến năm 1990 là hết thời hạn thuê nhà nhưng gia đình bà Nguyễn Thị U không trả. Gia đình bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện yêu cầu trả lại phần nhà và đất của gia đình bà dựa vào các căn cứ là bằng khoán số: 1972 A xã có diện tích 1.943 m² thuộc chủ quyền của cụ Nghiêm Xuân V, tờ khai nộp thuế cho thuê bất động sản ngày 27/4/1977, tờ khai nộp thuế đất ngày 28/5/1997, hợp đồng thuê nhà ngày 18/9/1987 và ngày 12/3/1990, Công văn số: 230/CV-UBQ ngày 08/5/1998 của Ủy ban nhân dân quận G, Công văn số: 317/CV-UBQ ngày 09/6/1998 của Ủy ban nhân dân quận G.

Vấn đề còn lại chỉ là cách xác định diện tích nhà đất cho thuê:

Cách xác định thứ nhất: Căn cứ Bằng khoán số 1972 A xã do cụ Nghiêm Xuân V đứng bộ năm 1944 ghi nhận tổng diện tích là 1.943 m² (Theo trích sao diên thổ số: 899/RĐ-ĐKTK ngày 03/10/1990) không bị quốc hữu hóa và đã cho ông Nguyễn Văn L2 là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Nguyễn Văn L2. Do đó, dù gia đình bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Đình H dù có coi nói, xây dựng thêm thì cũng chỉ hoàn toàn nằm trong bằng khoán này. Các phần đất mà gia đình bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Đình H đang sử dụng hoặc đã bán cho người thứ ba cũng đều thuộc về đất của cụ Nghiêm Xuân V cho ông Nguyễn Văn L2.

Cách xác định thứ hai: Tại bản khai nhà cửa năm 1977, bà Nguyễn Thị U là người đứng kê khai ghi nhận diện tích đất của khu nhà thuê là 36 m², diện tích xây dựng là 24 m².

Theo hợp đồng thuê nhà ngày 12/3/1990 có ghi nhận diện tích để ở là 22,5 m² và phần diện tích đất là 65,55 m². Như vậy, cả phần nhà và đất thuộc khu nhà cho thuê là 88,1 m².

Cách xác định thứ ba: Căn nhà nguyên thủy mà bà Nguyễn Thị U Thuê của ông Nguyễn Văn L2 ngoài gian chính, bên cạnh có một chái bếp còn lại là đất trống rồi mới đến căn nhà 322/21 bít ngang làm ranh giới đất phía nam của ông Nguyễn Văn L2. Căn nhà 322/19 muốn đi ra lối đi công cộng thì phải có lối đi

trong sân nhà thế nhưng lối đi duy nhất này đã bị ông Nguyễn Đình H xây dựng khít với nhà 322/21 làm biến mất lối đi này vì thế căn nhà phải trở lối đi ra phía hẻm như bây giờ.

Về lý luận, đối với trường hợp cụ thể của căn nhà 322/19 thì lối đi là phần buộc phải có của căn nhà, đó là lối đi duy nhất sử dụng nội bộ trong khu nhà mà ông Nguyễn Văn L2 cho thuê trước khi ra đường công cộng, cho nên nó vừa thuộc phần đất trong bằng khoán vừa làm chức năng thông hành địa dịch cho khu nhà. Vậy diện tích ông Nguyễn Văn L2 cho bà Nguyễn Thị U Thuê nhà phải bao gồm luôn phần đất dùng làm thông hành địa dịch này, ngày nay là toàn bộ diện tích của cả 3 căn nhà 322/19, 322/19A và 322/19B vì ông Nguyễn Đình H có lần một phần ra con hẻm phía tây nên tổng diện tích trở lên thành 110,6 m².

Theo các Bản đồ giải thửa ngày 24/01/1992, họa đồ hiện trạng ngày 01/5/1994, bản đồ hiện trạng vị trí tháng 9/2003, bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở ngày 26/8/2010 thì kể từ năm 1992 đến năm 2010 thì ông Nguyễn Đình H đã bốn lần coi nói, sửa chữa trên đất đang có tranh chấp, mua bán bằng giấy tay là vi phạm pháp luật.

Như vậy, các ghi nhận về diện tích nhà đất cho thuê có khác nhau điều này cũng dễ hiểu vì vào thời điểm đó việc đo đạc chỉ là ước lệ, không chính xác nên căn cứ vào các cơ sở nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị U Trình bày: Nhà số 322/19 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H có nguồn gốc là do bà Nguyễn Thị Q của cụ Nguyễn Văn L2 (Cha của bà Nguyễn Thị Thu T) từ năm 1963. Từ khi thuê bà trả tiền thuê cho Cụ L2 đầy đủ. Đến năm 1986 thì ông Nguyễn Văn L2 kiện đến Tòa để đòi nhà cho thuê, tại Tòa có lập biên bản hòa giải thành để bà tiếp tục được thuê nhà. Hai năm sau đó thì không làm hợp đồng nữa nhưng bà vẫn trả tiền thuê nhà. Sau đó năm 1995 thì bà phát hiện ông Nghiêm Xuân V (Chủ đất) đã hiến toàn bộ bằng khoán 1972 A xã cho Nhà nước. Vì vậy mà từ năm 1995 đến nay bà không trả tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị Thu T (Con Cụ L2) nữa.

Lúc bà Nguyễn Thị Q nhà thì chỉ có 16 m² nhưng sau đó bà coi nói rộng thêm ở phần sân là 22 m². Năm 1997, bà tiếp tục sửa nhà và năm 2003 bà đập bỏ nhà cũ làm lại nhà như hiện nay (Khi bà sửa nhà chưa bắt buộc phải xin phép). Từ khi ở đến nay bà vẫn đóng thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Bà không tranh chấp nhà với Cụ L2 nhưng bà yêu cầu nguyên đơn phải có giấy tờ chứng minh là chủ sở hữu nhà thì bà sẽ trả nhà cho Cụ L2 và nguyên đơn sẽ phải bồi thường chi phí sửa nhà cho bà. Nhưng nhà và đất mà bà Nguyễn Thị Thu T đòi thì chủ đất là ông Việt đã hiến cho Nhà nước.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị U Trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu T. Bà có sửa chữa một phần căn nhà 322/19 (Số mới 446/4/14) hiện do bà quản lý, sử dụng nhưng bà không có hóa đơn, chứng từ nào chứng minh vì lúc trước sửa nhà chỉ cần báo trên phường mà không cần xin phép xây dựng.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Nguyễn Đình H là bị đơn trình bày: Căn nhà 322/19A do vợ chồng ông xây dựng và đã được cấp sổ nhà, hộ khẩu và hợp thức hóa nhà nhưng có tranh chấp từ phía gia đình bà Nguyễn Thị Thu T nên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của ông đã bị thu hồi. Ông không đồng ý quyết định thu hồi nêu trên.

Năm 1999, ông đã bán nhà cho ông Lê Quang B và bà Nguyễn Thị Huỳnh N một phần nhà trước có diện tích 24 m² với giá 28 lượng vàng. Ông đã nhận 22 lượng vàng và ông Lê Quang B, bà Nguyễn Thị Huỳnh N đã nhận nhà ở.

Tháng 5/2005, ông đã bán phần sau nhà 322/19A cho bà Lục Thị Chiêu N với diện tích 30 m² với giá 26 lượng vàng. Ông đã nhận 20 lượng vàng và giao nhà cho bà Lục Thị Chiêu N.

Khi ông bán nhà cho ông Lê Quang B và bà Nguyễn Thị Huỳnh N cũng như cho bà Lục Thị Chiêu N mặc dù không đem hợp đồng mua bán đến cơ quan có thẩm quyền nhưng những người ở địa phương đều biết rõ.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết mặc dù Tòa án mời nhiều lần nhưng bà Nguyễn Thị Thu T không chứng minh được chủ sở hữu mà hoàn cảnh của ông thì khó khăn nên ông phải bán nhà. Đề nghị Tòa án giải quyết cho dứt điểm để ông và những người mua nhà của ông ổn định cuộc sống.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Đình H là bị đơn và là đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Huỳnh M trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu T vì căn nhà số: 322/19A (Số mới 446/4/16) và 322/19B Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H do vợ chồng ông tự xây dựng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Quá trình tham gia tố tụng, Nguyễn Thị T trình bày: Vào năm 2005 do chị của bà là Nguyễn Thị U bị bệnh nên có nhờ bà đứng ra bán một phần căn nhà số: 322/19 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H cho bà Lục Thị Chiêu N với giá 76.000.000 đồng. Bà đã nhận 76.000.000 đồng tiền bán nhà và đã giao lại cho bà Nguyễn Thị U. Việc bán một phần căn nhà trên bà chỉ người đứng giao dịch dùm nên bà không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc mua bán nhà. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyễn Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là đại diện hợp pháp của chị Lý Tuyết P, chị Trân trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị U là không trả nhà.

Quá trình tham gia tố tụng, chị Lý Tuyết P và chị Lý Nguyên T trình bày: Hai chị là con của bà Nguyễn Thị T. Từ khi hai chị sinh ra là đã có căn nhà trên còn việc thuê nhà là do bà Nguyễn Thị U Thuê từ năm 1963 của ông Nguyễn Văn L2. Việc thuê nhà và giá thuê hai chị không biết.

Căn nhà trên được sửa chữa hai lần vào năm 1997 và năm 2002. Tiền sửa nhà của hai chị, Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị U bỏ ra. Nay có việc tranh chấp giữa các con ông Nguyễn Văn L2 và bà Nguyễn Thị U Thì Tòa căn cứ vào quy

định của pháp luật để giải quyết. Hai chị không có ý kiến, bà Nguyễn Thị U quyết định như thế nào thì hai chị thống nhất như vậy.

Quá trình tham gia tố tụng, anh T trình bày: Anh là chồng của chị Lý Tuyết P, con rể của bà Nguyễn Thị T. Từ tháng 11/2004, anh có cư ngụ tại số: 322/19 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H và có bỏ ra chi phí khoảng 10.000.000 đồng phụ mẹ vợ và bà Nguyễn Thị U sửa chữa nhà đó là nghĩa vụ con cái đóng góp cho cha, mẹ. Nay phát sinh tranh chấp anh đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu đòi lại số tiền sửa chữa nhà nêu trên.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Lý Quốc C trình bày: Vào ngày 05/12/2007, ông có mua của bà Lục Thị Chiêu N một phần căn nhà số: 322/19 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H với giá 250.700.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền và nhận nhà sử dụng. Việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Đình H thì ông không có ý kiến còn việc mua bán nhà giữa ông và bà Lục Thị Chiêu N thì ông và bà Lục Thị Chiêu N tự giải quyết. Nếu sau này phát sinh tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Ngày 11 tháng 3 năm 2010, ông có đơn yêu cầu độc lập là nếu việc mua bán nhà giữa ông và bà Lục Thị Chiêu N không đúng theo quy định pháp luật phải hủy bỏ thì ông yêu cầu bà Lục Thị Chiêu N phải trả lại cho ông số tiền 250.700.000 đồng. Ngày 27/6/2019, ông yêu cầu bà Lục Thị Chiêu N phải trả lại cho ông số tiền 2.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lý Quốc C trình bày: Nếu việc mua bán nhà giữa ông và bà Lục Thị Chiêu N không đúng theo quy định pháp luật phải hủy bỏ thì ông yêu cầu bà Lục Thị Chiêu N phải trả lại cho ông số tiền 2.500.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, bà Lục Thị Chiêu N trình bày: Vào năm 2005, bà có mua một phần phía sau căn nhà số: 322/19A Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H của ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Huỳnh M với giá 26 lượng vàng. Bà Lục Thị Chiêu N đã nhận nhà và giao cho ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M 20 lượng vàng còn lại 6 lượng vàng quy ra tiền vào thời điểm đó là 49.200.000 đồng. Sau đó, bà có sửa chữa lại nhà với chi phí 10.000.000 đồng. Ngày 26/11/2006, bà bán phần nhà trên cho ông Đặng Quốc D và bà Nguyễn Thị Xuân V với giá 180.000.000 đồng và đưa thêm cho ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M 10.000.000 đồng nên số tiền còn lại là 39.200.000 đồng.

Vào ngày 15/8/2005, bà có mua của bà Nguyễn Thị T một phần căn nhà số: 322/19 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H với giá 76.000.000 đồng lúc đó gần tương đương 10 lượng vàng. Sau đó do giấy tờ nhà của Nguyễn Thị T không hoàn tất được nên bà bán lại nhà cho ông Lý Quốc C với giá 130.000.000 đồng, việc giao nhận tiền và nhà đã thực hiện xong.

Ông Lý Quốc C có yêu cầu độc lập đối với việc mua bán nhà thì bà không đồng ý vì trước khi mua bán nhà thì bà đã giao kèo ông Lý Quốc C chấp nhận là không thắc mắc, khiếu nại gì về sau.

Đối với phần nhà mà bà bán cho ông Hoàng Trí Dũng, bà Nguyễn Thị Xuân V thì ông Nguyễn Đình H biết và ông Nguyễn Đình H sẽ người trách nhiệm về

phản tranh chấp vì việc này ông Nguyễn Đình H đã có cam kết. Nay việc phát sinh tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Xuân V, ông Lý Quốc C thì đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Hoàng Trí Dũng và bà Nguyễn Thị Xuân V trình bày: Vào ngày 26/11/2006, ông bà có mua bằng giấy tay của bà Lục Thị Chiêu N căn nhà số: 322/19B Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H với giá 180.000.000 đồng, việc giao nhận tiền và nhà đã thực hiện xong. Ông bà có sửa chữa nhà với chi phí 5.000.000 đồng nhưng không có hóa đơn, chứng từ nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Đối với việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Đình H thì ông bà đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật để giải quyết vì nhà là do ông bà mua chứ không chiếm đoạt của ai.

Ngày 14 tháng 6 năm 2010, bà Nguyễn Thị Xuân V có đơn yêu cầu độc lập là nếu việc mua bán nhà giữa bà và bà Lục Thị Chiêu N không đúng theo quy định pháp luật phải hủy bỏ thì bà yêu cầu bà Lục Thị Chiêu N phải trả lại cho bà số tiền 180.000.000 đồng. Ngày 27/6/2019, bà yêu cầu bà Lục Thị Chiêu N phải trả lại cho bà số tiền 2.650.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Xuân V trình bày: Nếu việc mua bán nhà giữa bà và bà Lục Thị Chiêu N không đúng theo quy định pháp luật phải hủy bỏ thì bà yêu cầu bà Lục Thị Chiêu N phải trả lại cho bà số tiền 2.650.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, bà Nguyễn Thị Huỳnh M trình bày: Nguồn gốc căn nhà số: 322/19A Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H do bà và ông Nguyễn Đình H tự xây dựng từ năm 1983 trên đường đi và nương nước. Năm 1992, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó bị thu hồi do có phát sinh tranh chấp. Căn nhà chia làm hai phần: Phần phía trước bán cho bà Nguyễn Thị Huỳnh N vào năm 1999 với giá 28 lượng vàng, nhận trước 22 lượng còn lại 06 lượng; phần phía sau bán cho bà Lục Thị Chiêu N vào năm 2005 với giá 26 lượng vàng, nhận trước 20 lượng còn lại 06 lượng. Vì căn nhà trên là tài sản của bà và ông Nguyễn Đình H nên bà không đồng ý yêu cầu đòi nhà của bà Nguyễn Thị Thu T.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Lê Quang B và bà Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày: Năm 2000, ông bà có mua căn nhà số: 322/19A Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H của ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Huỳnh M với giá 28 lượng vàng, diện tích 38m². Ông bà đã đưa 22 lượng và nhận nhà từ năm 2000 đến nay.

Khi mua nhà, ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị Huỳnh M có đưa cho ông bà xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời năm 1992 có căn nhà 322/19A và cam kết sẽ hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà cho ông bà. Quá trình sử dụng nhà, ông bà không có sửa chữa nhà mà chỉ đóng thuế nhà đất từ năm 2005.

Ông bà yêu cầu ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà cho ông bà thì ông bà sẽ trả số tiền còn lại cho ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M hoặc hủy hợp đồng mua bán nhà thì ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M phải trả lại một lần 22 lượng vàng cho ông bà.

Ngày 02 tháng 3 năm 2010, ông bà có đơn yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M phải trả lại ông bà 22 lượng vàng tương đương với số tiền 583.000.000 đồng (Bao gồm 5.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà) và ông bà sẽ giao trả lại nhà cho ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M ngay sau khi nhận đủ tiền. Ngày 27/6/2019, ông bà yêu cầu ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M phải trả lại cho ông bà số tiền 2.100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Quang B và bà Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày: Nếu việc mua bán nhà giữa ông bà với ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M không đúng theo quy định pháp luật phải hủy bỏ thì ông bà yêu cầu ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M phải trả lại cho ông bà số tiền 2.100.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, anh Đạt trình bày: Anh là người thuê nhà của ông Đặng Quốc D và bà Nguyễn Thị Xuân V. Đối với tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Đình H thì anh không có ý kiến gì vì anh không liên quan nên anh từ chối tham gia tố tụng.

Quá trình tham gia tố tụng, chị Ngọc trình bày: Chị là người thuê nhà của ông Đặng Quốc D và bà Nguyễn Thị Xuân V. Đối với tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Đình H thì chị không có ý kiến gì vì chị không liên quan nên chị từ chối tham gia tố tụng.

Quá trình tham gia tố tụng, chị Phạm Thị Bích N3 trình bày: Chị là người thuê nhà của ông Đặng Quốc D và bà Nguyễn Thị Xuân V. Đối với tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Đình H thì chị không có ý kiến gì vì chị không liên quan nên chị từ chối tham gia tố tụng.

Quá trình tham gia tố tụng, anh Hải trình bày: Anh là người thuê nhà của ông Đặng Quốc D và bà Nguyễn Thị Xuân V. Đối với tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Đình H thì anh không có ý kiến gì vì anh không liên quan nên anh từ chối tham gia tố tụng.

Quá trình tham gia tố tụng, chị Ngoan trình bày: Chị là người thuê nhà của ông Đặng Quốc D và bà Nguyễn Thị Xuân V. Đối với tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Đình H thì chị không có ý kiến gì vì chị không liên quan nên chị từ chối tham gia tố tụng.

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Út T, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Bạch P, bà Tô Thị D, anh Nguyễn Mạnh T có bà Nguyễn Thị Thu T là đại diện hợp pháp: Thống nhất với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu T đòi lại căn nhà số: 322/19 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H.

Anh Ngô Quang T, bà Lục Thị Chiêu N, anh Nguyễn Phát Đ, chị Phạm Thị Bích N1, chị Phạm Thị Bích N3, anh Nguyễn Thanh H, chị Phạm Thị Bích N2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan *có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt*.

Ngoài ra, các đương sự khác xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Hội đồng xét xử, không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 347/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T về việc yêu cầu ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị U Trả lại các căn nhà số: 322/19 (Số mới 446/4/14), 322/19A (Số mới 446/4/16), 322/19B Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu T: Buộc bà Nguyễn Thị U phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Út T, bà Nguyễn Thị Bạch P, bà Tô Thị D và anh Nguyễn Mạnh T số tiền đầu tư xây dựng một phần căn nhà số: 322/19 (Số mới 446/4/14), Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H hiện do bà Nguyễn Thị U đang quản lý, sử dụng là 30.495.125 (Ba mươi triệu, bốn trăm chín mươi lăm ngàn, một trăm hai mươi lăm) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Hủy bỏ giấy tay bán nhà ngày 05 tháng 12 năm 2007 được ký kết giữa ông Lý Quốc C và bà Lục Thị Chiêu N về việc chuyển nhượng một phần căn nhà số: 322/19 (Số mới 446/4/14), Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H.

4. Ông Lý Quốc C và những người hiện đang cư trú tại một phần căn nhà số: 322/19 (Số mới 446/4/14), Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H do ông Lý Quốc C đang quản lý, sử dụng phải trả lại cho bà Lục Thị Chiêu N một phần căn nhà nêu trên theo cấu trúc nhà hiện tại đồng thời với việc bà Lục Thị Chiêu N phải trả lại cho ông Lý Quốc C số tiền 1.380.905.327 (Một tỷ, ba trăm tám mươi triệu, chín trăm lẻ năm ngàn, ba trăm hai mươi bảy) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Hủy bỏ giấy tay sang nhượng ngày 26 tháng 11 năm 2006 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Xuân V và bà Lục Thị Chiêu N về việc chuyển nhượng căn nhà số: 322/19B Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H.

6. Bà Nguyễn Thị Xuân V, ông Đặng Quốc D, anh Nguyễn Phát Đ, chị Phạm Thị Bích N1, chị Phạm Thị Bích N3, anh Nguyễn Thanh H, chị Phạm Thị Bích N2, trẻ Phạm Minh N và những người hiện đang cư trú tại căn nhà số: 322/19B Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H phải trả lại cho bà Lục Thị Chiêu N căn nhà nêu trên theo cấu trúc nhà hiện tại đồng thời với việc bà Lục Thị Chiêu N phải trả lại bà Nguyễn Thị Xuân V, ông Đặng Quốc D số tiền 1.406.956.851 (Một tỷ, bốn trăm lẻ sáu triệu, chín trăm năm mươi sáu ngàn, tám trăm năm mươi một) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ngày 28 tháng 11 năm 1999 ký kết giữa ông Lê Quang B, bà Nguyễn Thị Huỳnh N và ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M về việc chuyển nhượng căn nhà số: 322/19A (Số mới 446/4/16), Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H.

8. Ông Lê Quang B, bà Nguyễn Thị Huỳnh N và những người hiện đang cư trú tại số: 322/19A (Số mới 446/4/16), Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H phải trả lại cho ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M căn nhà nêu trên theo cấu trúc nhà hiện tại đồng thời với việc ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M phải trả lại ông Lê Quang B, bà Nguyễn Thị Huỳnh N số tiền 1.377.619.301 (Một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm mười chín ngàn, ba trăm lẻ một) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bản án sơ thẩm bị kháng cáo như sau:

- Ngày 13 tháng 8 năm 2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm do vụ án được xét xử thiếu căn cứ, không đúng pháp luật, gây thiệt hại đến quyền lợi chính đáng của bà.

- Ngày 15 tháng 8 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang B, bà Nguyễn Thị Huỳnh N kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận và tiếp tục hợp đồng mua bán nhà ngày 13/11/1999 và xem xét miễn giảm án phí.

- Ngày 22 tháng 8 năm 2019, bị đơn ông Nguyễn Đình H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bà Lục Thị Chiêu N phải trả lại phần nhà mà ông đã bán cho bà Lục Thị Chiêu N và ông sẽ trả lại phần vàng, tiền thực nhận của bà Lục Thị Chiêu N.

- Ngày 22 tháng 8 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quốc D kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần án phí.

- Ngày 23 tháng 8 năm 2019, bị đơn bà Nguyễn Thị U kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bà Lục Thị Chiêu N phải trả lại phần nhà mà bà đã bán cho bà Lục Thị Chiêu N và bà sẽ trả lại phần tiền thực nhận của bà Lục Thị Chiêu N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, những người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự đã được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ. Đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của các đương sự làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Bản án sơ thẩm giải quyết vụ án chưa đúng quy định pháp luật theo quan hệ pháp luật tranh chấp, chưa xác định được diện tích đất cho thuê và chưa giải quyết thỏa đáng tất cả các yêu cầu của các đương sự. Bản án dân sự sơ thẩm cũng chưa làm rõ việc Nhà nước có tiếp thu, quản lý đối với phần diện tích đất tranh chấp hay chưa...

Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận G giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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, của đương sự, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Do các đương sự anh Ngô Quang T, bà Lục Thị Chiêu N, anh Nguyễn Phát Đ, chị Phạm Thị Bích N1, chị Phạm Thị Bích N3, anh Nguyễn Thanh H, chị Phạm Thị Bích N2 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, vì vậy căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về xác định quan hệ tranh chấp:

Năm 1986 Cụ L2 có khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị U Trả nhà được Tòa án nhân dân quận G hòa giải thành với thỏa thuận là tiếp tục cho bà Nguyễn Thị U Thuê nhà. Ngày 12/3/1990, Cụ L2, bà Nguyễn Thị U đã ký hợp đồng cho thuê nhà với nội dung người cho thuê nhà là cụ Nguyễn Văn L2, người thuê nhà là bà Nguyễn Thị U.

Căn cứ vào các giấy chứng tử, giấy khai sinh do bà Nguyễn Thị Thu T cung cấp có trong hồ sơ vụ án thì xác định được cụ Nguyễn Văn L2 (Chết năm 1999) và cụ Nguyễn Thị H1 (Chết năm 2008) có các người con gồm: Nguyễn Thị H, Nguyễn Quang T, Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị Út T, Nguyễn Thị Ngọc D, Nguyễn Thị Bạch P, Nguyễn Mạnh C (Chết năm 2005), Nguyễn Mạnh P (Chết năm 1977). Do cụ Nguyễn Văn L2 và cụ Nguyễn Thị H1 đều đã chết nên bà Nguyễn Thị Thu T là hàng thừa kế thứ nhất khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị U Trả lại nhà và đất tại số: 322/19 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án và xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp đòi nhà” là đúng tính chất vụ án và đúng quy định pháp luật. Bị đơn bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Đình H cũng thừa nhận có thuê nhà của Cụ L2. Chứng cứ của việc thuê nhà là căn cứ theo Quyết định hòa giải thành của Tòa án nhân dân quận G và các hợp đồng thuê nhà là phù hợp với lời khai của các bên. Như vậy, nguyên đơn đòi nhà cho thuê, bị đơn thừa nhận có thuê nhà của nguyên đơn nhưng không đồng ý trả nhà vì nêu ra lý do nhà không phải của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý trả nhà vì cho rằng ông Nghiêm Xuân V (chủ đất) đã hiến toàn bộ bằng khoán 1972 A xã cho Nhà nước. Việc bà Nguyễn Thị U Thuê nhà của Cụ L2 được thể hiện theo Quyết định hòa giải thành năm 1986; hợp đồng thuê nhà ngày 12/3/1990 và được các bên thừa nhận nên được công nhận.

[2.2] Về nguồn gốc nhà đất cho thuê:

Bà Nguyễn Thị Thu T thừa nhận nguồn gốc nhà đất tại số: 322/19 là của Cụ V và Cụ X nhưng đã tặng cho Cụ L2 nhưng căn cứ vào giấy tờ cho nhà ngày 29 tháng 11 năm 1976 thì chỉ thể hiện thỏa thuận giữa Cụ V và Cụ L2 về các căn nhà số: 322/1, 322/3, 322/5, 322/7 mà không có nhà số: 322/19. Hơn nữa, giấy tờ cho nhà ngày 29 tháng 11 năm 1976 có nội dung Cụ V cho Cụ L2 để cho thuê, sử dụng, đóng thuế nhà nước mà không ghi tặng cho quyền sở hữu nhà và trong giấy cho nhà chỉ có một mình Cụ V ký tên mà không có Cụ X ký tên trong khi quyền sở hữu nhà thuộc cả hai Cụ V và Cụ X.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh nguồn gốc nhà đất và nhận định do nguyên đơn chưa đủ căn cứ chứng minh quyền sử dụng, sở hữu nhà đất tại số 322/19 Đường S, Phường 5, quận G và Nhà nước không có quyết định quản lý nhà đất nêu trên nên từ đó không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn là không đúng vì vụ án quan hệ tranh chấp của vụ án là “tranh chấp đòi nhà cho thuê” và không có tranh chấp về quyền sở hữu.

[2.3] Về xác định diện tích nhà đất cho thuê:

Căn cứ Bằng khoán số 1972 A xã do cụ Nghiêm Xuân V đứng bộ năm 1944 ghi nhận tổng diện tích là 1.943 m² (Theo trích sao điền thổ số: 899/RĐ-ĐKTK ngày 03/10/1990). Tại bản khai nhà cửa năm 1977, bà Nguyễn Thị U là người đứng kê khai ghi nhận diện tích đất của khu nhà thuê là 36 m², diện tích xây dựng là 24 m².

Theo hợp đồng cho thuê nhà ngày 12 tháng 3 năm 1990 thì người cho thuê nhà là cụ Nguyễn Văn L2, người thuê nhà là bà Nguyễn Thị U, nhà cho thuê số: 322/19 Đường S, Phường 5, quận G, Thành phố H có diện tích còn lại để ở là: 22,5 m² nhưng so sánh với 02 bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở tại số: 322/19 (Số mới 446/4/14) ngày 28 tháng 5 năm 2019 thì diện tích theo hiện trạng là 20,7 + 31,1 = 51,8 m²; bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở tại số: 322/19A (Số mới 446/4/16) ngày 28 tháng 5 năm 2019 thì diện tích theo hiện trạng là 26,7 m²; bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở tại số: 322/19B ngày 28 tháng 5 năm 2019 thì diện tích theo hiện trạng là 32,4 m². Như vậy, tổng cộng ba căn nhà 322/19 (Số mới 446/4/14), 322/19A (Số mới 446/4/16), 322/19B có diện tích là 51,8 + 26,7 + 32,4 = 110,9 m².

Như vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi nhà cho thuê nhưng diện tích nhà đất cho thuê trên hợp đồng và diện tích thực tế đo vẽ có sự chênh lệch. Lờ khai của các đương sự về diện tích nhà đất tranh chấp vẫn chưa có sự thống nhất.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ phần diện tích đất cho thuê để giải quyết vụ án theo đúng quy định.

[3] Về yêu cầu độc lập của ông Lý Quốc C, bà Nguyễn Thị Xuân V, ông Lê Quang B, bà Nguyễn Thị Huỳnh N:

Việc bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Đình H chuyển nhượng nhà đất do được thuê của ông Nguyễn Văn L2 cho những người khác và việc mua bán bằng giấy tay là không hợp pháp và không đúng quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Xuân V, ông Lê Quang B, bà Nguyễn Thị Huỳnh N là không đúng quy định pháp luật.

Như vậy, bản án sơ thẩm giải quyết vụ án chưa đúng quy định pháp luật theo quan hệ pháp luật tranh chấp, chưa xác định được diện tích đất cho thuê và chưa giải quyết thỏa đáng tất cả các yêu cầu của các đương sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận G giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26, 34, 35, 39, 147, 227, 228 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực ngày 01/7/2009;

Căn cứ vào 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T, bị đơn bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Đình H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quốc D, ông Lê Quang B, bà Nguyễn Thị Huỳnh N.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận G giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu T tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0001375 ngày 19/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị U Tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0001415 ngày 23/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Đình H tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0001406 ngày 22/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

Hoàn lại cho ông Đặng Quốc D tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0001422 ngày 23/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

Hoàn lại cho ông Lê Quang B, bà Nguyễn Thị Huỳnh N tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0001378 ngày 19/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP H;
- VKSND TPHCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP H;
- Chi cục THADS Q.G;
- TAND Q.G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Minh Quang