

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH T**

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

Bản án số: 06/2021/DS-PT

Ngày: 19/3/2021

V/v “*Tranh chấp đòi nhà đất cho
mượn*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thuận

Các Thẩm phán: Ông Trần Tử

Bà Dương Thị Vân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đồng Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh T.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn
Viết Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/3/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh T, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 (Thụ lý cũ số 34/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020) về việc “*Đòi nhà đất cho mượn*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST, ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh T bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2021/QĐ-PT, ngày 05/02/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2021/QĐ-PT ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh T giữa các bên đương sự:

- *Đồng nguyên đơn:*

Bà Hà Thị Thanh N – Sinh năm 1936, địa chỉ: Số 38 L, phường N, Thành phố T (Vắng mặt)

Ông Phan Xuân M, sinh năm 1930 (đã chết vào ngày 20/7/2016).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan Xuân M:

1/ Chị Phan Hà Diễm L – Sinh năm 1974 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 90 V, phường N, Thành phố T

2/ Chị Phan Thị Thanh L – Sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 139 L, phường Nguyễn Trãi, Tp. T

3/ Chị Phan Thị Ngọc Linh – Sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 45 L, phường N, Tp. T

4/ Anh Phan Xuân L – Sinh năm 1963 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 36 L, phường N, thành phố T,

5/ Chị Phan Thị Thanh L – Sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 45/7 đường 14, tổ 5, khu phố B, phường P, Quận N, thành phố M.

6/ Chị Phan Hà Quỳnh L – Sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: phường Nguyễn An N, thành phố V, tỉnh T.

7/ Chị Phan Thị Thanh L, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 145 đường N, phường Th, thành phố T.

8/ Anh Phan Xuân Luyện – Sinh năm 1968 (Có mặt)

ĐKHKT: Số 38 L, phường N, thành phố T

Chỗ ở: 121/5 Hoàng Văn Thụ, Quận H, thành phố Đ

9/ Chị Phan Hà Thúy L – Sinh năm 1977 (Vắng mặt)

ĐKHKT: Số 38 L, phường N, thành phố T.

Chỗ ở: 107/4 Võ Văn Kiệt, phường Khánh X, thành phố B, tỉnh Đ

- **Bị đơn:** Ủy ban nhân dân phường N, thành phố T, địa chỉ: Đường L, phường Ng, TP. T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành C - Chủ tịch (Vắng mặt);
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn P – Phó chủ tịch (Có mặt).

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

1/ Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh T

Trụ sở: Số 94 N, thành phố T, tỉnh T;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh M - Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền là: Bà Phạm Thị Bích P - Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố T (Vắng mặt)

2/ Tổ 2, phường N, thành phố T, tỉnh T.

Người đại diện: Bà Trần Thị Hồng T - Tổ trưởng (Có mặt)

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Luật sư Phạm Ngọc Q – Văn phòng Luật sư Q, thuộc Đoàn luật sư tỉnh G; địa chỉ Chi nhánh văn phòng tại T: 332 Trần Phú, phường Quang Trung, thành phố T, tỉnh T (Có mặt)

- **Người làm chứng:**

+ **Những người làm chứng do nguyên đơn đề nghị triệu tập:**

+) Các ông Mang Chánh, ông Lữ Công Bình và ông Nguyễn Chự cùng trú tại: Tổ 1, phường N, thành phố T.

+) Các ông Nguyễn Thuận, Lê Nhật Tân, Lê Quang Từ, Nguyễn Tấn Cường và ông Lê Lưỡng cùng trú tại: Tổ 2, phường N, thành phố T.

+) Ông Đỗ Hòa; trú tại: Tổ 3, phường N, thành phố T.

+ **Những người làm chứng do bị đơn đề nghị triệu tập:**

+) Các ông Huỳnh Xuân Tình, Hoàng Dương, Trần Ngọc Anh, Đinh Đình M, Trần Sanh và các bà Trần Thị Nhượng, Võ Thị Ty cùng địa chỉ: Tổ 1, phường N, thành phố T, tỉnh T;

+) Các ông Nguyễn Liên, Trương Đình Chung; Lê Đình, Đỗ Luật, Đặng Thành Sơn, Nguyễn Liên, Trần Xuân Phương, Đoàn Châu, Đoàn Tình, Nguyễn Dũng, Vũ Đức Hùng, Nguyễn Văn Huyền, Trần Sức và các bà Huỳnh Thị Kim Tuyết, sinh năm 1953, Huỳnh Thị Ngoan, Lê Thị Tuyết Lan, Trần Thị Kim Sa và bà Nguyễn Thị Kim Huân cùng địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố T, tỉnh T;

+) Bà Nguyễn Thị Thanh Nga, địa chỉ: 76 Bắc Cạn, thành phố T, tỉnh T;

+) Ông Trần Thanh Bình, sinh năm 1955 và ông Huỳnh Văn Hường, sinh năm 1955 cùng địa chỉ: Tổ 4, phường N, thành phố T, tỉnh T;

+) Ông Đoàn Châu, địa chỉ: Tổ 5 phường N, thành phố T;

+) Bà Nguyễn Thị Hoa, sinh năm 1954, địa chỉ: 118 L, phường N, thành phố T, tỉnh T;

+) Ông Bùi Văn Hiếu, thôn 1, thị trấn S, huyện S, tỉnh T.

+) Ông Đoàn Văn Thanh, thôn 1, thị trấn S, huyện S, T.

+) Ông Nguyễn Quang Ngọc, địa chỉ: 60/17 Lê Lợi, Phường 4, tp. V.

+) Ông Nguyễn Ngọc Tư, địa chỉ: 90 V, thành phố T;

(Toàn bộ những người làm chứng đều vắng mặt; Riêng người làm chứng ông Huỳnh Văn Hường và ông Trần Văn Bình có mặt).

- **Người kháng cáo:** Bị đơn UBND phường N; bà Phan Hà Diễm L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Phan Xuân M.

- **Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:**

Năm 1969 bà Hà Thị Thanh N và ông Phan Xuân M mua đầu giá của chế độ cũ căn nhà diện tích 112 m² tọa lạc trên diện tích đất 250 m² tại Thôn 2, xã Đoàn Kết (nay là tổ 2, phường N, thành phố T) với giá 400.000 đồng. Năm 1976, ông Đoàn Điền thôn trưởng Thôn 2 hỏi mượn căn nhà làm nơi hội họp của dân, thời gian này ông M đang đi cải tạo, nên một mình bà Nga ở nhà đồng ý cho mượn và có thỏa thuận đến khi nào các con của ông bà trưởng thành thì phải trả lại nhà cho ông bà.

Năm 2001 ông bà làm đơn đề nghị UBND xã Đoàn Kết và Ban Nhân dân Thôn 2 trả lại nhà, nhưng không được trả lời. Năm 2003, ông bà tiếp tục làm đơn đề nghị UBND xã Đoàn Kết trả lại nhà và được Ủy ban xã trả lời không đủ thẩm quyền giải quyết và hướng dẫn lên UBND thị xã T để giải quyết. Ngày 29/2/2003 ông bà gửi đơn lên UBND thị xã T với nội dung yêu cầu trả lại nhà đã cho mượn. Tại Công văn số 18/VC-UB ngày 28/1/2004 của UBND thị xã T đã trả lời với nội dung, không chấp nhận trả nhà vì trước đây toàn thể Nhân dân Thôn 2 đã đóng góp số tiền 500.000 đồng để mua nhà của ông bà.

Ngày 04/4/2005 ông M bà Nga làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc UBND phường N trả lại căn nhà diện tích 112 m² và lô đất diện tích đất 250 m² tại thôn 2, xã Đoàn Kết. Tại phiên tòa, bà Nga và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M rút yêu cầu về bồi thường căn nhà, giữ nguyên yêu cầu buộc UBND phường N trả lại lô đất diện tích 250m², nếu không trả đất thì phải hoàn trả trị giá bằng tiền là: 975.000.000 đồng, theo Biên bản định giá tài sản ngày 25/01/2019.

*** Bị đơn UBND phường N do ông Nguyễn Thành C đại diện trình bày:** Bị đơn công nhận nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp là của ông M, bà Nga và công nhận vào khoảng năm 1976 lúc này ông Đoàn Điền là thôn trưởng Thôn 2, xã Đoàn Kết có đứng ra mượn nhà của ông M, bà Nga để làm nơi hội họp của thôn. Nhưng trong quá trình sử dụng thì Nhân dân Thôn 2 đã góp tiền mua lại căn nhà này. Sau đó UBND phường N tiếp quản từ xã Đoàn Kết cho đến nay. Do đó, UBND phường không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn căn cứ vào lời khai của 38 người làm chứng, họ đều là những người dân sinh sống tại Thôn 2 vào thời điểm từ năm 1975 cho đến nay. Ngoài ra bị đơn không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng M cho việc Thôn 2 đã mua nhà của ông M, bà Nga.

Thực hiện Quyết định số 714 ngày 07/6/2006 của UBND tỉnh T và Công văn số 826/UBND-NC ngày 14/9/2006 của UBND thị xã T, UBND phường N đã tháo dỡ toàn bộ căn nhà diện tích 112 m² mà các bên đang tranh chấp.

Tại phiên tòa ngày 07 tháng 5 năm 2020 đại diện bị đơn cho rằng lô đất diện tích 250m² mà các bên đang tranh chấp hiện đã bị UBND tỉnh thu hồi để làm đường đoạn giao lộ đường L và đường L.

*** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- *Người đại diện hợp pháp của UBND thành phố T trình bày:* Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) thực hiện quyết định 174 ngày 07/6/2006 của UBND tỉnh T về "*Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực trung tâm phường Nguyễn Trãi*", trong đó căn nhà và đất đang tranh chấp nằm trong góc vát giao lộ.

Do đó, UBND thị xã T có 2 văn bản số 587 ngày 06/7/2006 và số 826 ngày 14/9/2006 chỉ đạo UBND phường Ntở chức tháo dỡ căn nhà trên vì đã xuống cấp làm ảnh hưởng đến mỹ quan của đô thị. Tại cấp xét xử sơ thẩm, phúc thẩm lần trước UBND thành phố có ý kiến: Nếu gia đình ông M có khó khăn về nhà ở, thì làm đơn gửi UBND phường Nđề xem xét đề nghị UBND thị xã T (nay là thành phố T) giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhưng gia đình ông M không có đơn đề nghị. Do đó tại cấp xét xử lần này UBND thành phố T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ủy ban không có yêu cầu gì khác liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Công văn số: 4290/UBND-NC ngày 25/9/2020 của UBND thành phố T trả lời về lô đất diện tích 242m² đã bị thu hồi hay chưa, như sau: Năm 2000-2001 Nhà nước tiến hành thi công Công trình đường tỉnh lộ 671 (đường L) do sở giao thông vận tải tỉnh T làm chủ đầu tư, nhưng hiện nay không tìm thấy hồ sơ lưu trữ liên quan đến công tác thu hồi, bồi thường thực hiện công trình, do đó Ủy ban thành phố không có căn cứ để xác định thửa đất đã bị thu hồi hay chưa.

- Đại diện Tổ 2, phường Ndo ông Lê Đình Em trình bày: Ông tiếp quản làm tổ trưởng Tổ 2, phường Ntừ năm 2016. Với tư cách là tổ trưởng, ông đã tiến hành họp tổ để lấy ý kiến thống nhất của Nhân dân Tổ 2 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại cuộc họp tất cả những người dân có mặt (đại diện của 18 hộ có mặt) đều thống nhất như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Không yêu cầu bồi thường gì về căn nhà (Hội trường) mà UBND phường Nđã phá dỡ theo yêu cầu của UBND thị xã T. Do đó tại phiên tòa ông thay mặt Nhân dân tổ 2, phường Nđề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

*** Lời khai của những người làm chứng:** Tất cả lời khai của 44 người làm chứng (trong đó 09 người do nguyên đơn đề nghị Tòa án triệu tập; 35 người do bị đơn đề nghị triệu tập) họ đều xác định nguồn gốc căn nhà là của ông M, bà Nga; công nhận vào khoảng năm 1976 lúc này ông Đoàn Điền là thôn trưởng Thôn 2, xã Đoàn Kết có đứng ra mượn nhà của ông M, bà Nga để làm nơi hội họp của thôn.

Về việc Nhân dân Thôn 2, xã Đoàn Kết trước đây có hay không việc đóng góp tiền để mua lại nhà của ông M, thì lời khai của người làm chứng do nguyên đơn đề nghị Tòa án triệu tập, họ đều khai không nghe gì về việc Nhân dân Thôn 2 đã góp tiền mua lại nhà của ông M; lời khai của người làm chứng do bị đơn đề nghị Tòa án triệu tập, thì đa số họ đều khẳng định Nhân dân Thôn 2 đã góp tiền mua lại nhà của ông M, trong số đó có một số người họ khai trực tiếp đóng góp tiền cho ông Đoàn Điền để mua nhà, một số người họ khai là chỉ nghe nói lại về việc Nhân dân Thôn 2 mua nhà. Tất cả 44 người làm chứng đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng M cho lời khai của mình là có căn cứ.

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản:

- Xác định tài sản tranh chấp là lô đất diện tích 242m², tại địa chỉ: Tổ 2,

phường N, thành phố T, trên lô đất không có tài sản gì. Tứ cận lô đất:

Phía Đông giáp đường L, dài: 13,8m;

Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Hoa, dài: 24,0m;

Phía Nam giáp đường L, rộng: 13,0m;

Phía Bắc đường L, rộng: 16,0m.

- Trị giá lô đất: 975.000.000 đồng.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST, ngày 28-10-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh T đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 2, 4 Điều 91; Điều 92; Điều 93 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 13, Điều 14 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH 10 ngày 20/8/1998 của UBTVQH về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991;

Áp dụng Quyết định số: 111/CP ngày 14/4/1977 và Quyết định 305/CP ngày 17/11/1977 của Hội đồng Chính Phủ về chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất ở đô thị các tỉnh Miền Nam. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về "Đòi lại nhà cho mượn" của ông Phan Xuân M và bà Hà Thị Thanh N đối với UBND phường N, thành phố T.

2. Công nhận lô đất diện tích 242m² tại địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố T, là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phan Xuân M và bà Hà Thị Thanh Nga. Tứ cận lô đất:

Phía Đông giáp đường L, dài: 13,8m;

Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Hoa, dài: 24,0m;

Phía Nam giáp đường L, rộng: 13,0m.

Phía Bắc giáp đường L, rộng: 16,0m;

Trị giá của lô đất là: 975.000.000 đồng.

3. Buộc UBND phường N, thành phố T phải trả cho bà Hà Thị Thanh N và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Xuân M (đã chết) gồm: Các chị Phan Hà Diễm L, Phan Thị Thanh L, Phan Hà Thúy Liễu, Phan Thị Thanh Lợi, Phan Hà Quỳnh Lê, Phan Thị Thanh Liên, Phan Thị Ngọc Linh và anh Phan Xuân Lộc, anh Phan Xuân Luyện trị giá của lô đất diện tích 242m² nêu trên thành tiền là: 975.000.000 (*Chín trăm, bảy mươi lăm triệu*) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo của những người tham gia tố tụng.

Ngày 04-11-2020 bị đơn UBND phường Nguyễn Trãi, đại diện ông Nguyễn Thành Cơ kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải

quyết lại vì cho rằng: Nhà đất hội trường thôn 2 là tài sản của nhân dân đóng góp tiền mua để phục vụ sinh hoạt chung cho cộng đồng dân cư, diện tích đất này đã được quy hoạch đất giao thông, cấp sơ thẩm buộc UBND phường trả số tiền 975.000.000đ cho gia đình ông M là không có căn cứ vì UBND phường không có thẩm quyền thu hồi và bồi thường đất;

Ngày 07/11/2020 bà Phan Hà Diễm L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan Xuân M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đến ngày 08/12/2020 bà L trình bày ý kiến kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc UBND phường N trả cho gia đình nguyên đơn diện tích đất 242m² vì cho rằng diện tích đất này vẫn chưa bị thu hồi, đất này hiện đang là đất trống chưa sử dụng vào mục đích gì;

Theo quyết định kháng nghị số 337/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/11/2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T với nội dung: Buộc UBND phường N trả cho nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ diện tích đất 242m² vì đất này hiện đang là đất trống chưa sử dụng vào mục đích gì, nếu buộc UBND phường N trả số tiền 975.000.000đ là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng quyền lợi của hai bên và làm cho việc thi hành án gặp khó khăn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn không rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát không rút kháng nghị, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại cấp phúc những người tham gia tố tụng trình bày:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày, khẳng định nguồn gốc nhà, đất là của vợ chồng ông Phan Xuân M và bà Hà Thị Thanh Nga. Năm 1976, ông Đoàn Điền thôn trưởng thôn 2 xã Đoàn kết đã hỏi mượn căn nhà để làm nơi hội họp. Trong thời gian này, ông M đi cải tạo, nên một mình bà Nga ở nhà đã đồng ý cho mượn và có thỏa thuận đến khi nào các con của ông bà trưởng thành thì phải trả lại nhà đất đã cho mượn. Gia đình ông M, bà Nga chưa bao giờ bán nhà đất này cho nhân dân thôn 2. Hiện nay căn nhà đã bị tháo dỡ, đất đã quy hoạch nhưng chưa có quyết định thu hồi của UBND thành phố T. Bản án sơ thẩm xử, công nhận diện tích 242m² đất tại Tổ 2, phường N, thành phố T là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M, bà Nga là có căn cứ. Tuy nhiên đề nghị cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng buộc UBND phường N trả lại diện tích đất còn lại thực tế là 242m² cho gia đình bà Nga chứ không phải trả giá trị lô đất.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày, thừa nhận nguồn gốc căn nhà, đất trước đây là của gia đình ông Phan Xuân M và bà Hà Thị Thanh Nga. Vào năm 1976 gia đình bà Nga đã cho nhân dân thôn 2 mượn để làm Hội trường, sau đó gia đình bà Nga đã bán căn nhà này cho nhân dân thôn 2. Tuy nhiên ở các cấp xét xử thì bên bị đơn cũng không còn chứng cứ gì để chứng minh mà căn cứ vào lời khai của những hộ dân, do vậy đề nghị hội đồng xét xử, xem xét giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng Thu đại diện cho nhân dân tổ 2 phường Ntrình bày, khẳng định nhà đất của ông Phan Xuân M, bà Hà Thị Thanh N đã được nhân dân thôn 2 đóng góp tiền mua lại, nhưng không có chứng cứ gì để chứng M vì thời gian quá lâu không còn lưu giữ nên đề nghị Hội đồng xét xử, xem xét giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T phát biểu ý kiến như sau:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc kháng cáo, của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua phân tích, đánh giá toàn bộ các tình tiết, chứng cứ, Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị số 337/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/11/2020 và đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 điều 308, điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 337/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T; Chấp nhận kháng cáo của chị Phan Hà Diễm L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Phan Xuân M; không chấp nhận kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ án sơ thẩm của bị đơn là Ủy ban nhân dân phường Nguyễn Trãi, xử: sửa Bản án số 27/2020 /DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh T theo hướng: Buộc Ủy ban nhân dân phường N, thành phố T, tỉnh T trả lại cho nguyên đơn Hà Thị Thanh N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Phan Xuân M (đã chết) gồm: các chị Phan Hà Diễm L; Phan Thị Thanh L, Phan Hà Thuý Liễu; Phan Thị Thanh Lợi; Phan Hà Quỳnh Lê; Phan Thị Thanh Liên; Phan Thị Ngọc Linh và anh Phan Xuân Lộc, anh Phan Xuân Luyện diện tích đất là 242m² tại địa chỉ: Tổ 02, phường N, thành phố T, tỉnh T, tứ cận lô đất:

Phía đông giáp đường L, dài 13,8m;

Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Hoa, dài 24,0m;

Phía Nam giáp đường L, rộng 13,0m;

Phía Bắc giáp đường L, dài 16,0m.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm, kháng nghị, đơn kháng cáo của các bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Phan Xuân M và bà Hà Thị Thanh N khởi kiện yêu cầu bị đơn UBND phường N trả lại nhà đất cho mượn tại thôn 2, xã Đoàn Kết nay là tổ 2, phường N, thành phố T, tỉnh T. Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án nhân dân

thành phố T thụ lý giải quyết là đúng quy định. Quan hệ tranh chấp là "Đòi nhà đất cho mượn" thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 01/7/1991, nên áp dụng các quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1988 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để giải quyết.

Cấp sơ thẩm xác định Ủy ban nhân dân phường Ntham gia tố tụng tư cách bị đơn là đúng quy định, vì tổ 2 phường Nkhông có tư cách pháp nhân, UBND phường N mới có tư cách pháp nhân.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn UBND phường N yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp: Căn nhà diện tích 112 m² tọa lạc trên diện tích đất 250 m² (đo thực tế 242m² hiện tại chỉ còn lại diện tích đất, căn nhà đã bị tháo dỡ) tại thôn 2, xã Đoàn Kết, thị xã T, nay là tổ 2 phường N, thành phố T mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông M và bà Nga mua đầu giá của chế độ cũ từ năm 1969. Đến khoảng cuối năm 1976 lúc này ông Đoàn Điền là thôn trưởng thôn 2, xã Đoàn Kết có đứng ra mượn nhà của ông M, bà Nga để làm nơi hội họp của thôn. Nguồn gốc đất các bên đương sự và những người làm chứng đều thừa nhận, đây là vấn đề không cần chứng M theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đối với những tình tiết, sự kiện không phải chứng M. Do đó, thấy rằng về nguồn gốc nhà, đất như nguyên đơn trình bày là đúng.

[2.2] Xét về việc nhân dân thôn 2, xã Đoàn Kết trước đây nay là tổ 2, phường N có đóng góp tiền để mua lại nhà của ông M, bà Nga thấy rằng:

Dại diện của bị đơn cho rằng vào khoảng cuối năm 1976, lúc này ông Đoàn Điền là thôn trưởng thôn 2 đã thực hiện theo chủ trương của UBND xã Đoàn Kết, đứng ra họp vận động nhân dân thôn 2 đóng góp được số tiền 500 đồng để mua căn nhà của ông M và bà Nga làm nơi hội họp của dân. Một số người làm chứng cũng khai có việc đóng góp tiền để mua nhà của ông M. Tuy nhiên, bị đơn và những người làm chứng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ về việc UBND xã Đoàn Kết có chủ trương cho Nhân dân Thôn 2 đóng góp tiền để mua căn nhà của ông M và bà Nga. Nguyên đơn khẳng định chỉ cho mượn nhà, không có việc nguyên đơn đã bán nhà cho Thôn 2. Như vậy, trình bày của bị đơn cho rằng thôn 2 đã mua nhà không được nguyên đơn thừa nhận và không có chứng cứ gì ngoài lời khai nên không có cơ sở để chấp nhận theo Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1988 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Những lời khai của người làm chứng do bị đơn đề nghị triệu tập họ khẳng định thôn 2 đã góp tiền mua nhà; những người làm chứng do nguyên đơn đề nghị triệu tập lại khai không nghe gì về việc thôn 2 đã góp tiền mua lại nhà. Tất cả lời khai đều cho rằng ông Đoàn Điền là người trực tiếp mượn và mua nhà thì hiện tại ông đã chết. Do đó, chưa đủ căn cứ để xác định có việc nhân dân thôn 2, xã Đoàn Kết trước đây nay là tổ 2, phường N đóng góp tiền để mua lại nhà của ông M, bà Nga.

[2.3] Các đương sự và một số người làm chứng đều có lời khai công nhận ông M có tham gia chế độ cũ và sau ngày giải phóng đất nước năm 1975 ông M phải đi cải tạo khoảng thời gian 8 tháng. Quá trình thu thập chứng cứ không có hồ sơ quản lý về trường hợp của ông Phan Xuân M tại các cơ quan, nên không có cơ sở để xác định lý lịch của ông Phan Xuân M thuộc diện cải tạo nào và có thuộc một trong các đối tượng bị thu hồi nhà theo Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 và Quyết định 305/CP ngày 17/11/1977 của Hội đồng Chính phủ hay không.

Tại hồ sơ lưu trữ ở Sở xây dựng tỉnh T, thì xác định không có căn nhà nào tại địa chỉ thôn 2, xã Đoàn Kết nay là tổ 2, phường N, thành phố T, tỉnh T thuộc chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa theo quy định của Chính phủ.

Từ những phân tích trên thấy rằng căn nhà diện tích 112 m² và lô đất diện tích 242m² tại tổ 2, phường N, thành phố T (trước đây là thôn 2, xã Đoàn Kết) là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông M và bà Nga như án sơ thẩm nhận định là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T và Kháng cáo của bà Phan Hà Diễm L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan Xuân M thấy rằng:

Thửa đất số 21 tờ bản đồ số 34 diện tích 242m² tại tổ 2, phường N, thành phố T theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích lục ngày 25/01/2019 (Bút lục 731). Cấp sơ thẩm cho rằng lô đất trên đã nằm trong khu vực quy hoạch đất giao thông, theo Quyết định số: 714/QĐ-UBND ngày 07/6/2006 của UBND tỉnh T, do đó cấp sơ thẩm buộc Ủy ban phường N phải trả trị giá của lô đất thành tiền là: 975.000.000 đồng (Theo biên bản định giá ngày 25/01/2019) cho gia đình ông Phan Xuân M là chưa phù hợp. Vì theo Công văn số: 4290/UBND-NC ngày 25/9/2020 của UBND thành phố T thì lô đất diện tích 242m² này chưa có quyết định thu hồi, nên đang thuộc quyền quản lý của UBND phường Nguyễn Trãi. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên buộc UBND phường trả tiền là gây khó khăn trong việc thi hành án. Theo Điều 179 Luật thi hành án dân sự quy định, bản án tuyên phải phù hợp với thực tế. Như vậy, thực tế UBND phường Nếu khi thi hành bản án, ai cấp về kinh phí với số tiền lớn để UBND phường đảm bảo việc thi hành án. Hiện tại diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận và đã quy hoạch đất giao thông. Theo quy định tại Điều 49 Luật đất đai năm 2014 trường hợp quy hoạch đất đã được công bố, nhưng chưa có kế hoạch sử dụng thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và thực hiện các quyền theo quy định. Vì vậy buộc trả lại đất cho nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Từ những phân tích trên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T và kháng cáo của chị Phan Hà Diễm L, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm buộc bị đơn trả lại toàn bộ diện tích 242m² đất cho nguyên đơn.

Xét thấy, nội dung bản án sơ thẩm có phần không phù hợp quy định của pháp luật, tuy nhiên nội dung này chỉ cần sửa án sơ thẩm, không cần phải hủy án như UBND phường N kháng cáo. Cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo hủy bản án

sơ thẩm của bị đơn UBND phường Ninh Hưng cấp phúc thẩm xem xét thấy cần sửa án sơ thẩm nên chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[4] Ngoài ra, ngày 04/4/2005 ông M, bà Nga làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc UBND phường N trả lại căn nhà diện tích 112 m² và lô đất diện tích đất 250 m². Ngày 14/9/2006 UBND thị xã T có công văn chỉ đạo UBND phường N tổ chức tháo dỡ căn nhà trên vì đã xuống cấp làm ảnh hưởng đến mỹ quan của đô thị. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Nga và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M rút yêu cầu đòi lại nhà và bồi thường căn nhà, giữ nguyên yêu cầu buộc UBND phường N trả lại lô đất. Về nội dung này cấp sơ thẩm có nhận định nhưng không đình chỉ phần này là thiếu sót. Do đó cấp phúc thẩm căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ đối với việc rút yêu cầu đòi lại nhà cho phù hợp quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Cấp sơ thẩm buộc UBND phường N, thành phố T phải chịu 41.250.000 đồng tiền án dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng vì đây là tranh chấp đòi nhà đất cho mượn nên chỉ chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Về án phí phúc thẩm: Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm do đó các bên kháng cáo không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Ủy ban nhân dân phường N, thành phố T đề ngày 04/11/2020

- Chấp nhận toàn bộ Kháng nghị số 337/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/11/2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T và toàn bộ kháng cáo của chị Phan Hà Diễm L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Phan Xuân M đề ngày 07/11/2020

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST, ngày 28-10-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh T;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 2, 4 Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 244 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 13, Điều 14 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH 10 ngày 20/8/1998 của UBTVQH về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991;

Áp dụng Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 và Quyết định 305/CP ngày 17/11/1977 của Hội đồng Chính Phủ về chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất ở đô thị các tỉnh Miền Nam.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Xuân M và bà Hà Thị Thanh N về phần đòi lại căn nhà cho mượn và yêu cầu bồi thường căn nhà.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về *"Đòi lại đất cho mượn"* của ông Phan Xuân M và bà Hà Thị Thanh N đối với UBND phường N, thành phố T.

3. Công nhận thừa đất số 21 tờ bản đồ số 34 diện tích 242m² tại địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố T, là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phan Xuân M và bà Hà Thị Thanh Nga. Buộc UBND phường N, thành phố T phải trả cho bà Hà Thị Thanh N và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Xuân M (đã chết) gồm: Các chị Phan Hà Diễm L; Phan Thị Thanh L; Phan Hà Thúy Liễu; Phan Thị Thanh Lợi; Phan Hà Quỳnh Lê; Phan Thị Thanh Liên; Phan Thị Ngọc Linh; anh Phan Xuân Lộc và anh Phan Xuân Luyện thừa đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường L, dài: 13,8m;

Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Hoa, dài: 24,0m;

Phía Nam giáp đường L, rộng: 13,0m.

Phía Bắc giáp đường L, rộng: 16,0m (Kèm theo sơ đồ trích lục thừa đất)

4. Về án phí: Căn cứ các Điều 144; 147; 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26, Điều 27; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

- Buộc UBND phường N, thành phố T phải nộp **300.000đ** (Ba trăm nghìn đồng) tiền án dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003789 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh T, đã nộp đủ.

Trả lại cho UBND phường N, thành phố T **50.000đ** (Năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 001619, ngày 26/9/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh T.

- Hoàn trả lại cho bà Hà Thị Thanh Nga: **50.000đ** (Năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo Biên lai thu số: 001619, ngày 26/9/2007 và **50.000đ** (Năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo Biên lai thu số: 000087, ngày 05/4/2005 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh T.

- Hoàn trả lại cho chị Phan Hà Diễm L 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003800 ngày 11/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (19/3/2021).

Nơi nhận:

- Tòa án ND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND t. T;
- Chi cục THADS Tp. T;
- VKSND Tp. T;
- TAND Tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Thuận