

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 126/2019/DS-PT
Ngày 13 tháng 8 năm 2019

V/v tranh chấp quyền sở hữu
nhà ở và quyền sử dụng đất;
yêu cầu chia lợi tức trên đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long
Ông Phạm Tồn

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất; yêu cầu chia lợi tức trên đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 865/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Hà Thị H**, sinh năm 1935.

Địa chỉ cư trú: Số 216 đường Tr, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Huỳnh Kim T**, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: số 44/8 đường L1, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum (Giấy ủy quyền được chứng thực tại UBND phường Q ngày 03/4/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Tạ Văn N**, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kon Tum.

2. Bị đơn: Ông **Hà Văn P** sinh năm 1939 và bà **Phan Thị H1** sinh năm 1943.

Cùng địa chỉ cư trú: Hẻm 299/22 đường L1, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Ngọc A** sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Phòng 1102, tòa nhà N3B, đường L2, quận Th3, Thành phố Hà Nội (Hợp đồng ủy quyền ngày 16/11/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Ông **Đinh Văn S**, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Anh **Hà Văn Đ** sinh năm 1975;

3.2. Chị **Nguyễn Thị Phương Th** sinh năm 1977

Cùng địa chỉ cư trú: Số 69 đường H3, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

3.3. Anh **Châu Chân Ng** sinh năm 1961.

Địa chỉ trước khi xuất cảnh: Số 67 (số cũ) đường H3, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Địa chỉ sau khi xuất cảnh: Australia.

4. Người làm chứng: Ông **Nguyễn Văn H2** sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: Số 24 đường B1, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

5. Người kháng cáo: Anh Huỳnh Kim T (là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hà Thị H); ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 (là bị đơn).

6. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

(*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Bà H, ông P, bà H1 vắng mặt; anh T, ông N, chị A, ông Sơn, ông H2 có mặt; anh Đ, chị Th, anh Ngh có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/3/2017 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Hà Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là anh Huỳnh Kim T trình bày:

Bà Hà Thị H và ông Hà Văn P là hai chị em ruột. Năm 1981, vì bà H không có hộ khẩu tại phường Q, thị xã K và để tạo điều kiện cho ông P có nơi làm ăn, sinh sống nên bà H đã hùn tiền chung với ông P mua chung căn nhà và lô đất tại số 14 Đường L, tổ dân phố 8, khu phố 2 (nay là số 69 Đường H3, tổ dân phố 4) phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum (diện tích đất là 96 m², diện tích nhà là 64 m²) của người bán là ông Đặng L1 và bà Nguyễn Thị C (nay đều đã chết). Việc hùn tiền này được lập thành văn bản là “Giấy hùn tiền mua nhà ở” có 03 người làm chứng với các nội dung thỏa thuận: “... Giá mua 30.000.000 đồng, chia mỗi phần là 15.000.000 đồng. Chúng tôi thỏa thuận chia đôi căn nhà 2 gian...”.

Nhưng từ năm 1985 đến nay, bà H đã nhiều lần đòi nhà, đất theo thỏa thuận nhưng vợ chồng ông Hà Văn P bà Phan Thị H1 không trả lại phần nhà, đất của bà nên bà khởi kiện yêu cầu ông P bà H1 phải trả cho bà ½ giá trị quyền sử dụng đất nói trên theo giá thị trường và yêu cầu bị đơn phải trả tiền lợi tức phát sinh do khai

thác quyền sử dụng đất (để ở và kinh doanh) theo giá hiện nay tính từ tháng 01 năm 1982 đến tháng 02 năm 2018 là 3.770.000.000 đồng. Bà H không yêu cầu giải quyết về căn nhà trên đất vì thời gian đã lâu, giá trị căn nhà ban đầu không còn bao nhiêu.

2. Bị đơn ông Hà Văn P, bà Phan Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Nguyễn Thị Ngọc A trình bày:

Ngày 15/12/1981, cha con ông Đặng L1 và Đặng Văn P1 có làm giấy bán đoạn nhà số 14 Đường H3, tổ 8, khối 2, phường Q, thị xã K cho vợ chồng ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 (sau đây viết tắt là vợ chồng ông P), được Phòng Quản lý nhà đất và công trình thị xã K xác nhận ngày 02/01/1982. Vợ chồng ông P đã được Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất vào ngày 30/3/1989 và ngày 09/5/1989 làm trích mục sơ đồ đất và nhà ở. Năm 1993, vợ chồng ông P làm thủ tục xin xây dựng từ nhà cấp 4 lên nhà 3 lầu 1 trệt. Năm 2006, vợ chồng ông P làm thủ tục tặng cho nhà, đất này cho con trai là anh Hà Văn Đ.

Trong quá trình sử dụng nhà đất, khoảng tháng 5/1982 khi ông P đang làm giấy tờ để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì Sở Xây dựng Gia Lai Kon Tum ra thông báo tạm ngừng việc cấp giấy để giải quyết đơn khiếu nại. Lúc này, ông mới biết bà Hà Thị H làm đơn khiếu nại ông. Bà H lợi dụng lúc ông có rượu dụ ông ký vào giấy hùn tiền mua nhà để giật 15 cây vàng của ông. Sự việc bà H khiếu nại ông tại Sở Xây dựng Gia Lai Kon Tum kéo dài đến tháng 6/1988 mới giải quyết xong. Kết quả của việc giải quyết là ông P viết giấy xóa nợ cho bà H 15 cây vàng đã cho bà H vay năm 1972. Bà H cũng viết giấy cam đoan là sẽ không đụng chạm gì tới căn nhà số 14 Đường H3, phường Q, thành phố K. Tất cả những giấy xóa nợ và cam đoan của ông P và bà H được kẹp vào hồ sơ của Sở Xây dựng Gia Lai Kon Tum lưu giữ. Ngày 30/3/1989, Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai Kon Tum đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông P. Ông P cho rằng, Giấy hùn tiền mua nhà là gian dối để chiếm đoạt tiền của ông vì ông Quách Vĩnh Th1 làm chứng trong giấy bán đoạn nhà nhưng không làm chứng trong giấy hùn tiền. Giấy hùn tiền ghi các mốc thời gian mâu thuẫn nhau “...hôm nay ngày 15/12/1981, chúng tôi gồm có... thị nhận số ngày 02/01/1982.... Kon Tum, ngày 15/12/1981... Bùì S1”.

Anh Long Xuân Th2 là người nhận ủy quyền lại của chị Nguyễn Thị Ngọc A trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm: Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì các lý do sau:

Thứ nhất, ngày 03/5/2018 Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Kon Tum ra Thông báo số 685/TB-TA yêu cầu nguyên đơn cung cấp biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ở cơ sở theo đúng quy định của pháp luật. Trong thời hạn 45 ngày, nếu nguyên đơn không cung cấp thì sẽ đình chỉ vụ án. Nguyên đơn không cung cấp trong thời hạn quy định nhưng Tòa án không ra Quyết định đình chỉ là vi phạm nghiêm trọng

tổ tụng.

Thứ hai, nguyên đơn là bà Hà Thị H không có bất cứ giấy tờ pháp lý nào chứng minh là người có quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở đang tranh chấp theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 nên bà H không có quyền khởi kiện theo điểm b Khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Thứ ba, căn nhà thể hiện theo giấy hùn tiền lập ngày 15/12/1981 hiện nay không còn và đã được xây dựng lại 01 căn nhà mới thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Châu Chấn Ng nên đối tượng khởi kiện hiện nay không còn.

Thứ tư, TAND thành phố K thụ lý vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở” là sai quan hệ pháp luật. Giấy hùn tiền mua bán nhà ở ngày 15/12/1981 là hợp đồng dân sự nên Tòa án phải xác định đây là “tranh chấp hợp đồng dân sự” mới đúng. Như vậy, theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện 03 năm (kể từ ngày người có quyền biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm) đã hết vì bà H biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm từ năm 1985.

Thứ năm, ngày 06/8/2018 bị đơn có đơn khiếu nại về hành vi không ra Quyết định đình chỉ vụ án, hết thời hạn giải quyết khiếu nại theo Điều 505 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 mà không nhận được Quyết định giải quyết khiếu nại.

Thứ sáu, Tòa án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử 04 tháng quy định tại Khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 mà không có quyết định hay văn nào của TAND thành phố K về việc gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử.

Do đó, anh Long Xuân Th2 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc áp dụng Điều 219, điểm b khoản 1 Điều 192 và điểm e, điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, ra Quyết định đình chỉ vụ án.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Hà Văn Đ và chị Nguyễn Thị Phương Th trình bày: Ngày 06/10/2006, anh Đ được cha mẹ là ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 tặng cho quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số 1537/CNSH cấp ngày 30/3/1989 là thửa đất số 1537, địa chỉ tại số 14 đường H3, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Việc tặng cho này được thực hiện tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum. Ngày 11/5/2011, anh Đ được UBND thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 891973, vào sổ cấp GCN số CH00454, thửa số 170, tờ bản đồ số 14. Vì làm ăn kinh doanh thua lỗ nên ngày 15/02/2012, vợ chồng anh Đ lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho anh Châu Chấn Ng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Kon Tum. Việc tặng cho nhà đất của cha mẹ cho anh Đ và việc vợ chồng anh Đ chuyển nhượng lại cho anh Châu Chấn Ng là hợp pháp.

3.2. Anh Châu Chấn Ng trình bày: Ngày 15/02/2012, anh của mua của anh Hà Văn Đ và bà Nguyễn Thị Phương Th thửa đất tại địa chỉ 69 (14 cũ) Đường H3, phường Q, thành phố K. Hợp đồng mua bán được thực hiện tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Kon Tum, sau đó được UBND thành phố K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên sở hữu là Châu Chấn Ng số BH49/835 cấp ngày 03/4/2012,

vào sổ số CH0066. Như vậy, lô đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất đã được UBND thành phố K cấp Giấy chứng nhận là hợp pháp, đúng quy định; đề nghị Tòa án xem xét, bảo vệ quyền lợi tài sản hợp pháp của anh theo quy định.

4. Tại bản án dân sự thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 37, Điều 39, Điều 244, Điều 227, Điều 474, Điều 476 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tranh chấp về quyền sở hữu ½ căn nhà của nguyên đơn bà Hà Thị H.

Áp dụng các Điều 208, 209, 155, 207, 208 và 688 Bộ luật dân sự 2015; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị H về tranh chấp ½ giá trị quyền sử dụng đất và yêu cầu chia lợi tức trên đất.

Buộc ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 phải thanh toán cho bà Hà Thị H ½ giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp tại số 69 Đường H3, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum (Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 891973 do Ủy ban nhân dân thành phố K cấp ngày 11/5/2011, số vào sổ cấp GCN: CH00554 cho ông Châu Chấn Ng).

(Diện tích, tứ cận đất trên thực tế theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum).

Số tiền giá trị ½ quyền sử dụng đất cụ thể là 1.950.000.000 đồng và ½ tiền lợi tức do khai thác, sử dụng quyền sử dụng đất nói trên trong hoạt động kinh doanh từ ngày 15/7/2014 - ngày xét xử sơ thẩm (06/12/2018) là 516.377.515 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 phải thanh toán cho bà Hà Thị H là 2.466.377.515 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án; nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng; xử lý số tiền tạm ứng án phí, chi phí tố tụng đã nộp; phổ biến quyền kháng cáo và thủ tục thi hành án bản án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Kháng cáo, kháng nghị:

- Ngày 19/12/2018, bị đơn là ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm trái pháp luật, chưa đánh giá khách quan, toàn diện nội dung vụ án; sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông P, bà H1. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- Ngày 24/12/2018, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hà Thị H là anh Huỳnh Kim T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm cho bà H được toàn quyền sử dụng diện tích đất tại số 69 Đường H3, thành phố K và bà H sẽ thanh toán tiền mặt còn lại sau khi khấu trừ nghĩa vụ với ông P bà H1.

- Ngày 05/01/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành quyết định số 09/KN-DS-VC2 kháng nghị phúc thẩm Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; đề nghị hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà mang tên Hà Văn Đ và Châu Chấn Ng. Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến: “Giấy hùn tiền mua nhà ở” ngày 15/12/1981 giữa vợ chồng ông P bà H1 và bà H là có thật; ông P đã thừa nhận từ tháng 5/1982 bà H đã có khiếu nại việc ông P đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở nhưng không được giải quyết. Do đó, việc vợ chồng ông P chiếm hữu toàn bộ nhà đất, làm thủ tục tặng cho nhà đất có tranh chấp cho vợ chồng con trai là anh Hà Văn Đ vào năm 2006, vợ chồng anh Đ chuyển nhượng cho anh Châu Chấn Ng vào năm 2012 đều bất hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị H về việc buộc ông P bà H1 phải trả lại giá trị ½ quyền sử dụng đất có tranh chấp và ½ tiền lợi tức do khai thác, sử dụng quyền sử dụng đất từ ngày 15/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nhà đất có tranh chấp hiện nay anh Châu Chấn Ng đang quản lý, sử dụng không hợp pháp; đồng thời, để bảo đảm cho việc thi hành bản án nên người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Hoàng Kim T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giao toàn bộ nhà đất tại số 69 Đường H3, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum cho nguyên đơn; nguyên đơn sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại sau khi khấu trừ nghĩa vụ của bị đơn là yêu cầu chính đáng và có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu của anh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến: Bà Hà Thị H cho rằng bà với vợ chồng ông P có thỏa thuận mua chung nhà ở, nhưng nay ông P chiếm hữu luôn nên khởi kiện vụ án với chứng cứ là tờ giấy có tựa đề “Giấy hùn tiền mua nhà ở” ghi ngày 15/12/1981. Qua xem xét tài liệu này thì thấy, tài liệu này không phải được lập vào ngày 15/12/1981 và có cơ sở khẳng định là giải mạo, cụ thể là: Nhà ông P mua là nhà xây gạch, mái ngói, không phải là nhà tole; giấy lập ngày 15/12/1981 nhưng trong nội dung lại thể hiện “được thị nhận số (không có) ngày 02/01/1982...”, tức là biết trước ngày được thị nhận và không có số; trong giấy cũng có nội dung bà H giữ “01 giấy bán đoạn bản chính”, ông P giữ “01 giấy bán đoạn bản sao và 7 bản chính các giấy tờ liên hệ của ngôi nhà” thì ông P lấy đâu ra tài liệu để đi đến các cơ quan nhà nước làm thủ tục mua bán nhà theo quy định. Rõ ràng, giấy này được mạo ra vào ngày 24/10/1990 là thời điểm ông H2 đại diện UBND phường ký, nhưng tại thời điểm này ông B là người làm chứng đã chết năm 1983 mà trong lời ông H2 xác nhận ông B ký làm chứng trước mặt ông H2 là không có thật. Tại phiên tòa, bị đơn xác định chữ viết

và chữ ký trong tài liệu “Giấy hùn tiền mua nhà ở” ghi ngày 15/12/1981 do nguyên đơn cung cấp không phải do ông P, bà H1 viết và ký ra. Đối với Biên bản hòa giải tại phường không được lập theo quy định, ông P khẳng định có sự gian dối và đánh tráo tờ thứ nhất vì ông có ký nháy vào tờ thứ nhất và ký tên vào tờ thứ hai. Ngoài ra, tài sản có tranh chấp hiện nay đã được chuyển nhượng cho ông Châu Chân Ng ngay tình vào ngày 15/02/2012, đến ngày 01/12/2012 ông Ng cho ông Đ mượn nhà để ở nên toàn bộ lợi tức thuộc quyền sở hữu của ông Đ, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P bà H1 phải trả $\frac{1}{2}$ lợi tức với số tiền 516.377.515 đồng là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận ông Ng được quyền sở hữu, sử dụng nhà đất trên và sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 15/12/1981, Bà Hà Thị H và ông Hà Văn P, bà Phan Thị H1 lập “Giấy hùn tiền mua nhà ở” nhưng tại sao các đương sự biết trước là ngày 02/01/1982 (tức 17 ngày tới) Phòng quản lý nhà đất và Công trình công cộng thị xã K sẽ ký đề nghị duyệt cho mua bán và sau đó được UBND thị xã K công nhận việc mua bán nhà giữa vợ chồng ông Hà Văn P và ông Đặng L1 là hợp pháp ngày 07/01/1982. Ngày 24/10/1990, sau 09 năm “Giấy hùn tiền mua nhà ở” ngày 15/12/1981 mới được chứng thực tại UBND phường Q, khi ông Nguyễn Văn H2 (Lúc đó là Phó Chủ tịch phường) ký xác nhận có mặt ông P, bà H1 và những người làm chứng hay không, trong khi đó ông Chu Văn B đã chết từ năm 1983. Bà Hà Thị H cho rằng từ năm 1985 đã xảy ra tranh chấp với ông P về việc mua nhà đất này nhưng bản án dân sự sơ thẩm chưa làm rõ đã kết luận “Giấy hùn tiền mua nhà ở” nêu trên là có thật, cần công nhận là chưa đủ cơ sở.

Đối với nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm buộc ông P bà H1 phải trả cho bà H $\frac{1}{2}$ số tiền lợi tức từ năm 2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là 516.377.515 đồng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều không có căn cứ chứng minh trong khoảng thời gian từ ngày 15/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (06/12/2018) vợ chồng ông P bà H1 có thu lợi tức đối với nhà đất có tranh chấp (vì nhà đất này, vợ chồng ông P đã tặng cho con trai là Hà Văn Đ vào năm 2006; năm 2012 anh Đ đã chuyển nhượng cho ông Châu Chân Ng). Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông P phải trả cho bà H $\frac{1}{2}$ số tiền lợi tức với số tiền 516.377.515 đồng là không có cơ sở, do đó có căn cứ sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này

của bà H. Tuy nhiên theo phân tích ở trên thì do việc chưa có đủ cơ sở làm rõ “Giấy hùn tiền mua nhà ở” là có thật hay không nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, của người tham gia tố tụng khác và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị:

[1.1] Đơn kháng cáo ngày 19/12/2018 của bị đơn ông P, bà H1 và Quyết định kháng nghị số 09/KN-DS-VC2 ngày 05/01/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng bảo đảm thời hạn và tính hợp lệ, được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với bản án dân sự có kháng cáo, kháng nghị.

[1.2] Theo Đơn kháng cáo của anh Huỳnh Kim T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thì ngày 24/12/2018 anh T nộp đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 06/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum là đã quá thời hạn 15 ngày theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (anh T có mặt tại phiên tòa sơ thẩm). Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu người kháng cáo viết bản tường trình về lý do kháng cáo quá hạn và nộp đơn xin miễn tạm ứng án phí phúc thẩm (do cụ H là người cao tuổi) mà chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là không đúng quy định tại các Điều 274, 275, 276, 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, việc chấp nhận đơn kháng cáo quá hạn và chưa bảo đảm thủ tục của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là do lỗi của Tòa án, nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét nội dung kháng cáo của anh Huỳnh Kim T như là ý kiến trình bày của nguyên đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm khi xét xử phúc thẩm vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông Hà Văn P, bà Phan Thị H1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn ½ giá trị quyền sử dụng đất có tranh chấp thì thấy:

[2.1] Theo lời trình bày của bị đơn ông Hà Văn P, bà Phan Thị H1 trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại “Đơn khiếu nại và kêu cứu khẩn cấp” đề ngày 31/12/2018 thì: Cuối năm 1981, vợ chồng ông P có mua căn nhà số 14 Đường H3 (nay có địa chỉ mới là 69 Đường H3, phường Q, thành phố K); năm 1982 làm thủ tục nhận chuyển nhượng; năm 1989 được Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai Kon Tum cấp GCNQSH nhà ở; năm 1993 phá nhà cũ xây nhà mới 3 lầu 1 trệt;

năm 2006 vợ chồng ông P tặng cho con trai là anh Hà Văn Đ và đến năm 2012 anh Đ bán lại cho anh Châu Chấn Ng. Đến năm 2017 thì bà H mới trưng ra tờ giấy hùn tiền mua nhà ở để khởi kiện ông. Ông P cho rằng, từ trước đến nay chưa bao giờ hùn tiền với ai mua căn nhà nào; không hề biết căn nhà mái tôle, cửa sắt số 14 Đường L mà năm đó vợ chồng ông chỉ mua căn nhà 14 Đường H3 có mái ngói, cửa gỗ nay là 69 Đường H3, phường Q, thành phố K. Trong “Giấy hùn tiền mua nhà ở” đề ngày 15/12/1981 nhưng trong nội dung lại thể hiện ngày 02/01/1982 có thị nhận của Phòng quản lý nhà đất và công trình công cộng thị xã K cùng UBND thị xã K chứng nhận; giấy này có 03 người làm chứng nhưng người làm chứng thứ 3 không phải là ông Quách Vĩnh Th1 và đến ngày 24/10/1990 (sau 9 năm kể từ ngày mua nhà) gia đình bà H mới mang văn bản này đến UBND phường Q cho ông Nguyễn Văn H2 ký tên, đóng dấu. Do đó, vợ chồng ông P cho rằng, tờ “Giấy hùn tiền mua nhà ở” của bà H đề ngày 15/12/1981 là ngụy tạo sau ngày 02/01/1982 và có sự gian dối nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của gia đình ông.

[2.2] Chứng cứ mà phía nguyên đơn đưa ra để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là “Giấy hùn tiền mua nhà ở” đề ngày 15/12/1981 nhưng bị đơn cho là giả mạo (sau đây gọi tắt là “Giấy hùn tiền mua nhà ở”) có nội dung như sau:

“- Hà Văn P sinh năm 1939 và vợ là Phan Thị H1 sinh năm 1941 đồng cư trú tại 214 Ph, tổ 3, phường Q, thị xã K.

- Cùng chị ruột là Hà Thị H sinh năm 1935, cư trú tại thôn Tr, xã Ph1, huyện TP, tỉnh Nghĩa Bình.

Có hùn tiền mua một ngôi nhà Tôle có gác, cửa sắt. Diện tích chung 96 m². Tọa lạc tại số 14 đường L, tổ 8, khu phố 2, phường Q, thành phố K. Đông, Tây tứ cận như giấy bán đoạn đề ngày 15/12/1981 tại Kon Tum do vợ chồng Hà Văn P đứng tên (được sự ủy quyền của bà Hà Thị H vì bà Hà Thị H chưa có hộ khẩu thường trú tại Kon Tum). Thị nhận số... ngày 02/01/1982 của Phòng quản lý nhà đất và Công trình công cộng Thị xã K ký cùng UBND Thị xã K chứng nhận.

Với giá bạc chung là 30.000 đồng (ba mươi ngàn đồng), chia mỗi phần là 15.000 đồng. Chúng tôi thỏa thuận chia đôi căn nhà làm hai gian, mỗi gian 2x16: 32 m², kể cả gác cũng chia đôi. Và tiền mỗi phần là 15.000 đồng.

- Hà Văn P ở phía quy Bắc.

- Hà Thị H ở phía quy Nam.

Mỗi phần được toàn quyền sử dụng. Nhưng hiện nay Hà Thị H chưa ở nên thuận cho em Hà Văn P tạm sử dụng. Khi nào cần thì Hà Văn P phải trả lại mà không yêu cầu hay gây trở ngại gì khác.

Chúng tôi có nhờ 03 nhân chứng để chứng kiến sự thực:

1/- Vũ Văn D, sinh năm 1941, cư ngụ tại 58/6 hẻm L1;

2/- Chu Văn B, sinh năm 1913, cư ngụ tại 58/18 hẻm L1;

3/- Đinh Hữu T1, sinh năm 1933, cư ngụ tại 240 Tr1... ”

“Giấy hùn tiền mua nhà ở” nêu trên **có chữ ký của ông P, bà H1**, bà H và các ông Chu Văn B, Vũ Văn D, Đinh Hữu T1; được ông Bùi S1 đại diện Ban nhân dân khối phố 2 xác nhận ngày 15/12/1981 với nội dung: *“Ba nhân chứng trong giấy hùn tiền mua nhà ở gồm: ông Chu Văn B, Vũ Văn D và Đinh Hữu T1 là công dân thường trú tại địa phương đã làm chứng ông Hà Văn P và vợ là Phan Thị H1 đã hùn tiền mua căn nhà 14 Đường H3 cùng người chị ruột là Hà Thị H với số tiền mỗi bên là 15.000 đồng (mười lăm ngàn đồng) và chữ ký của vợ chồng ông Hà Văn P là đúng sự thật”*. Văn bản này cũng có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Văn H2 là Chủ tịch UBND phường Q ngày 24/10/1990.

[2.3] Về căn nhà bị đơn cho là đã mua tại địa chỉ số 14 Đường H3 theo “Giấy bán đoạn nhà” lập ngày 15/12/1981: Trong quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã được Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum cung cấp tài liệu “Giấy bán đoạn nhà” không ghi ngày, chỉ ghi tháng 12/1981 giữa người bán là ông Đặng L1, bà Nguyễn Thị C cùng con trai là Đặng Văn P1, con dâu là Trương Kim Sanh với người mua là ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 được lưu giữ trong hồ sơ đăng ký quyền sở hữu nhà của ông Hà Văn P tại Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum vào năm 1982 (BL.217, sau đây gọi tắt là “Giấy bán đoạn nhà”). Trong “Giấy bán đoạn nhà” này có nội dung ghi chú bất động sản của người bán: *“Nguyên trước kia vợ chồng tôi có mua đoạn mãi một căn nhà và đất của bà Huỳnh Thị Quý trích bán. Thuộc quyền sở hữu của tôi, tại số 14 đường L trước kia, nay là đường H3, Tổ 8/KP2, phường Q, Kontum... Bên mua và bên bán nhất trí số tiền: Ba mươi ngàn đồng bạc chẵn...”*. “Giấy bán đoạn nhà” này **có chữ ký của người bán, ông P, bà H1**; 03 người làm chứng gồm có ông Vũ Văn D, ông Chu Văn B, ông Quách Vĩnh Th1; có xác nhận của ông Bùi S1 là Trưởng ban nhân dân khối phố 2 vào ngày 15/12/1981; chứng thực của đại diện UBND phường Q; xét duyệt của Phòng quản lý nhà đất và công trình công cộng thị xã K ngày 02/01/1982, của UBND thị xã K ngày 07/01/1982 và được Phòng thuế công thương nghiệp thị xã K xét miễn thuế ngày 20/01/1982.

[2.4] Xét ý kiến của bị đơn cho rằng “Giấy hùn tiền mua nhà ở” là ngụy tạo sau ngày 02/01/1982 và có sự gian dối thì thấy:

[2.4.1] Căn nhà và đất tại **số 14 đường L trong** “Giấy hùn tiền mua nhà ở” tại mục [2.2] đã được thể hiện ngay trong “Giấy bán đoạn nhà” tại mục [2.3] với nội dung: *“tại số 14 đường L trước kia, nay là đường H3, Tổ 8/KP2, Phường Q, Kontum... Tây giáp đường L, nay là đường H3...”*; đồng thời, tại Công văn số 78/UBND-ĐCXD ngày 14/11/2018 của UBND phường Q đã xác định: *“Lô đất và căn nhà số 69 Đường H3, tổ dân phố số 4, phường Q hiện nay là lô đất và căn nhà số 14 Đường L, Làng Lương Khê, Kon Tum hay số 14 Đường H3, tổ dân phố số 8, phường Q, thị xã K là một căn nhà, lô đất”*. Đối với ý kiến của phía bị đơn đưa ra là tại Biên bản ghi lời khai ngày 17/01/2018, anh T xác định đặc điểm căn nhà cấp 4, gác gỗ, tường gạch, mái la phong gỗ, lợp ngói vảy, cửa gỗ, Hội đồng xét xử xét thấy anh T là người đại diện theo ủy quyền của bà H không trực tiếp nhìn thấy căn nhà khi bà H hùn tiền cùng vợ chồng ông P mua vào năm 1981 và căn nhà này đã được gia đình ông P tháo dỡ để xây nhà mới vào năm 1993 nên việc anh T trình bày về đặc điểm căn nhà là không có căn cứ. Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định: Căn nhà tại địa chỉ số 14 đường L tại “Giấy hùn tiền mua nhà ở” cũng chính là căn

nhà tại địa chỉ số 14 đường H3 tại “Giấy bán đoạn nhà”. Do đó, **lời trình bày của ông P tại mục [2.1] cho rằng ông không hề biết căn nhà mái tôle, cửa sắt số 14 Đường L mà năm đó vợ chồng ông chỉ mua căn nhà 14 Đường H3 có mái ngói, cửa gỗ nay là 69 Đường H3, phường Q, thành phố K và nội dung tại Bản tự khai ngày 01/12/2017: “Từ ngày 15/12/1981 đến nay tôi không mua căn nhà nào có địa chỉ 14 Đường L (kể cả trước 15/12/1981) và cũng không biết căn nhà 14 Đường L” là không đúng sự thật.**

[2.4.2] Về thời gian lập “Giấy hùn tiền mua nhà ở”: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Văn P là bà Nguyễn Thị Ngọc A khẳng định Bản tự khai ngày 01/12/2017 của ông Hà Văn P (BL.170-173) do ông P tự viết tại nước ngoài và gửi về cho bà để bà giao nộp cho Tòa án; đồng thời tại Bản tự khai ngày 21/12/2017 (BL.166,167), bà Nguyễn Thị Ngọc A cũng trình bày các nội dung tương tự như ông P đã trình bày tại Bản tự khai ngày 01/12/2017 nêu trên. Bản tự khai của ông P và bà A đều có nội dung: **“Vài tháng sau (khoảng tháng 5/1982) khi tôi đang làm giấy tờ để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì Sở Xây dựng Gia Lai Kon Tum họ ra thông báo tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở để giải quyết đơn khiếu nại. Lúc này tôi mới biết bà Hà Thị H làm đơn khiếu nại tôi vì có giấy hùn tiền mua nhà... Lợi dụng lúc tôi có rượu dụ cho tôi ký vào giấy hùn tiền mua nhà để giật 15 cây vàng của tôi”...**; **“Xin nói thêm về giấy hùn tiền mua nhà: trong 3 người làm chứng tại giấy bán đoạn nhà có ông Quách Vĩnh Th1 là người làm chứng thứ 3. Nhưng trong giấy hùn tiền mua nhà lại không có ông Quách Vĩnh Th1 ký làm chứng vì ông Th1 biết giấy giấy hùn tiền mua nhà là gian dối (giấy hùn tiền mua nhà được lập sau khi tôi mua nhà của cha con ông Đoàn L1 thời gian là 3 tháng) do đó, ông Th1 không ký”...**; **“Việc bà H nói đến đòi nợ tôi và tôi trốn là hoàn toàn dựng chuyện và bà H cho rằng bà đi đòi từ năm 1985 là láo. Vì bà đã dùng giấy hùn tiền không khiếu nại tôi từ tháng 5/1982 tại Sở Xây dựng Gia Lai Kon Tum”.** Như vậy, với nội dung lời trình bày nêu trên thì **ông P đã thừa nhận “Giấy hùn tiền mua nhà ở” được lập sau ngày 15/12/1981 là 03 tháng;** và chính điều này đã giải thích rõ tại “Giấy hùn tiền mua nhà ở” có nội dung: **“Đông, Tây tứ cận như giấy bán đoạn đề ngày 15/12/1981 tại Kon Tum do vợ chồng Hà Văn P đứng tên... Thị nhận ngày 02/01/1982 của Phòng quản lý nhà đất và Công trình công cộng Thị xã K ký cùng UBND Thị xã K chứng nhận”** là có cơ sở. Do đó, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn phát biểu tại phiên tòa cho rằng “Giấy hùn tiền mua nhà ở” được mạo ra vào ngày 24/10/1990 là thời điểm ông H2 đại diện UBND phường ký là không có căn cứ, không đúng sự thật.

[2.4.3] Về nội dung ông P trình bày bà H viết giấy cam đoan là sẽ không đụng chạm gì tới căn nhà số 14 Đường H3: Tại Bản tự khai ngày 01/12/2017, ông Hà Văn P trình bày vào tháng 5/1982 bà H có khiếu nại ông tại Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai Kon Tum khi ông P làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất **“Lúc này tôi mới biết bà Hà Thị H làm đơn khiếu nại tôi vì có giấy hùn tiền mua nhà... Lợi dụng lúc tôi có rượu dụ cho tôi ký vào giấy hùn tiền mua nhà để giật 15 cây vàng của tôi”...**; **“bà H khiếu nại tôi tại Sở xây dựng Gia Lai Kon Tum kéo dài đến tháng 6/1988 thì mới giải quyết dứt điểm (kết quả của việc giải quyết**

là tôi viết giấy xóa nợ không đòi 15 cây vàng mà đã cho bà H mượn năm 1972 và bà H cũng viết giấy cam đoan là sẽ không đụng chạm gì tới căn nhà số 14 Đường H3... Tất cả những giấy xóa nợ và cam đoan của tôi và bà H được kẹp vào hồ sơ của Sở Xây dựng Gia Lai Kon Tum". Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm có văn bản yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ, ngày 05/02/2018 Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum có Công văn số 145/SXD-PTĐTHTKT trả lời: "*Sở Xây dựng chỉ lưu hồ sơ về việc cấp GCNQSH nhà, quyền sử dụng đất đối với ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1. Ngoài ra, không có lưu các tài liệu liên quan đến việc giải quyết tranh chấp giữa hai bên như đã đề cập nêu trên*". Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc ông P trình bày vào tháng 5/1982 bà H có khiếu nại ông về việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà cùng hùn tiền mua chung, nhưng bà H chỉ khiếu nại riêng với ông P; không có căn cứ chứng minh sự việc bà H khiếu nại đến Sở xây dựng tỉnh Gia Lai Kon Tum và bà H có viết giấy cam kết không đụng chạm gì đến căn nhà số 14 Đường H3 như lời trình bày của ông P nêu trên.

[2.4.4] Đối với nội dung ông P trình bày "*trong 3 người làm chứng tại giấy bán đoạn nhà có ông Quách Vĩnh Th1 là người làm chứng thứ 3. Nhưng trong giấy hùn tiền mua nhà lại không có ông Quách Vĩnh Th1 ký làm chứng vì ông Th1 biết giấy hùn tiền mua nhà là gian dối...*", Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông P bà H1 và người đại diện hợp pháp của ông P bà H1 đều cho rằng việc ông H2 ký, đóng dấu vào "Giấy hùn tiền mua nhà ở" ngày 24/10/1990 là trái pháp luật và Biên bản hòa giải ngày 29/3/2017 tại UBND phường Q ghi không đúng lời trình bày của ông P là "có hùn tiền mua nhà đất với bà H". Tuy nhiên, phía ông P bà H1 đều không có ý kiến gì về tính khách quan của 03 người làm chứng là các ông Chu Văn B, Vũ Văn D, Đinh Hữu T1 và xác nhận của ông Bùi S1 (Trưởng ban nhân dân Khối phố 2); trong khi phía nguyên đơn thì trình bày tại thời điểm mua nhà đất, gia đình ông P đang cư trú tại Kon Tum nên những người làm chứng đều do ông P mời đến chứng kiến, bà H cùng gia đình đang sống tại Bình Định không có mối quan hệ gì với những người làm chứng nêu trên. Như vậy, nội dung ông P cho rằng ông Quách Vĩnh Th1 là người làm chứng ký vào "Giấy bán đoạn nhà" của ông nhưng không ký làm chứng vào "Giấy hùn tiền mua nhà ở" của bà H "*vì ông Th1 biết giấy hùn tiền mua nhà là gian dối*" là không có căn cứ, vì nội dung này do ông P tự trình bày, không có cơ sở nào khác để chứng minh là sự thật.

[2.4.5] Đối với nội dung ông P cho rằng bà H "*lợi dụng lúc tôi có rượu ký vào giấy hùn tiền mua nhà để giật 15 cây vàng của tôi*" và bà H1 không biết chữ nên chữ ký trong giấy hùn tiền không phải của bà H1, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc ông P trình bày bà H lừa lúc ông có rượu ký vào giấy hùn tiền chính là đã thừa nhận chữ ký trong "Giấy hùn tiền mua nhà ở" là của ông P; đối với chữ ký của bà H1 thì trong "Giấy bán đoạn nhà", Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông P bà H1 và anh Đ ngày 06/10/2006 và Biên bản hòa giải ngày 29/3/2017 đều có chữ ký của bà H1. Như vậy, có đủ căn cứ chứng minh lời trình bày của ông P nêu trên là không đúng sự thật.

[2.5] Trên cơ sở kết quả các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: "Giấy hùn tiền mua nhà ở" được lập sau ngày 02/01/1982 nhưng được ghi

lùi vào ngày 15/12/1981, có đủ chữ ký của các bên tham gia ký kết, có 03 người làm chứng và xác nhận của ông Bùi S1 là Trưởng ban nhân dân Khối phố 2 nên có hiệu lực xác lập việc vợ chồng ông P bà H1 và bà H cùng có quyền và lợi ích hợp pháp đối với căn nhà và đất tại số 14 đường L (cũng là số 14 Đường H3 trước đây, và nay là số 69 đường H3, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum) theo nội dung đã được xác định tại “Giấy hùn tiền mua nhà ở” đề ngày 15/12/1981. Việc ông P bà H1 cho rằng “Giấy hùn tiền mua nhà ở” là do bà Hà Thị H ngụy tạo, có sự gian dối nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của gia đình ông và đến năm 2017 thì bà H mới trưng ra tờ giấy hùn tiền mua nhà ở để khởi kiện như ông P, bà H1 trình bày tại mục [2.1] là không có căn cứ, không đúng sự thật nhằm trốn tránh trách nhiệm đối với bà H về ½ căn nhà đã hùn tiền mua năm 1981. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Giấy hùn tiền mua nhà ở” được lập bởi ông P, bà H1 và bà H đề ngày 15/12/1981 là có thật, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H buộc ông P bà H1 phải trả lại ½ giá trị quyền sử dụng đất tại số 14 đường L trước đây (nay là số 69 đường H3) là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 184, 208, 209, 219, 221, 235, 257, 365 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hoàn trả ½ tiền lợi tức do khai thác, sử dụng quyền sử dụng đất từ ngày 15/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là không có cơ sở thì thấy:

[3.1] Tại Đơn xin bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 21/6/2018, nguyên đơn bà Hà Thị H yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền hoa lợi phát sinh trong quá trình phía bị đơn chiếm dụng nhà đất, kèm theo tài liệu là “Hợp đồng thuê mặt bằng” của anh Nguyễn Anh Ph2 (địa chỉ tại 640 đường Tr1, phường Q, thành phố K) và “Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất” của anh Trần Kỳ A1 (địa chỉ tại 377 Tr, phường Q, thành phố K) để yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.770.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó, ngày 06/12/2018 anh T có Đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả tiền hoa lợi, lợi tức phát sinh trong quá trình chiếm dụng khai thác bất hợp pháp ½ căn nhà và đất tại 69 Đường H3 từ ngày 06/10/2006 đến ngày 06/12/2018 với số tiền 1.200.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc ông P, bà H1 phải trả cho bà H: “1/2 tiền lợi tức do khai thác, sử dụng quyền sử dụng đất nói trên trong hoạt động kinh doanh từ ngày 15/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (06/12/2018) là 516.377.515 đồng.

[3.2] Tại Điều 109 và Điều 581 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định như sau:

“Điều 109. Hoa lợi, lợi tức

- 1. Hoa lợi là sản vật tự nhiên mà tài sản mang lại;*
- 2. Lợi tức là khoản lợi thu được từ việc khai thác tài sản.*

Điều 581. Nghĩa vụ hoàn trả hoa lợi, lợi tức

1. Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật và không ngay tình thì phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức

thu được từ thời điểm chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

2. *Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình thì phải hoàn trả **hoa lợi, lợi tức thu được từ thời điểm người đó biết hoặc phải biết việc chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật, trừ trường hợp quy định tại Điều 236 của Bộ luật này***”.

[3.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Trong “Giấy hùn tiền mua nhà ở” không có nội dung người sử dụng nhà đất phải có nghĩa vụ hoàn trả hoặc chia lợi tức thu được; mặt khác, trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, anh T không có căn cứ chứng minh thời điểm bà H yêu cầu vợ chồng ông P trả lại ½ phần nhà đất tại địa chỉ số 69 đường H3 vào thời gian cụ thể nào (bà H thì trình bày có yêu cầu đòi nhà vào năm 1985; ông P thì cho rằng tháng 5/1982 bà H khiếu nại, nhưng cả hai bên không có chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh thời gian bà H đòi nhà) và cũng không có căn cứ chứng minh gia đình ông P cho thuê kinh doanh để thu được lợi tức cụ thể trên thực tế. Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa thì trong thời gian sử dụng căn nhà và đất tại địa chỉ số 69 đường H3, gia đình ông P bà H1 và anh Đ có mở cửa hàng để tự kinh doanh đồ điện, doanh thu hàng tháng không cố định nên Hội đồng xét xử chỉ có căn cứ xác định việc gia đình ông P tự mở cửa hàng kinh doanh thu lợi tức, nhưng chỉ đủ để bảo đảm cuộc sống gia đình là phù hợp với lời trình bày của bà H về mục đích của việc hùn tiền mua nhà ở là “chưa có hộ khẩu tại phường Q, thị xã K và để tạo điều kiện cho ông P có nơi làm ăn, sinh sống”. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hai bản hợp đồng cho thuê cửa hàng ở vị trí khác do phía nguyên đơn giao nộp để làm căn cứ tuyên buộc ông P bà H1 phải hoàn trả ½ lợi tức do khai thác, sử dụng quyền sử dụng đất nói trên trong hoạt động kinh doanh từ ngày 15/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (06/12/2018) với số tiền 516.377.515 đồng là không đúng quy định tại Điều 109 và Điều 581 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] **Xét ý kiến của anh Huỳnh Kim T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND thành phố K cấp cho anh Hà Văn Đ, anh Châu Chấn Ng đối với căn nhà và thửa đất tại số 69 đường H3; cho bà Hà Thị H được nhận căn nhà và đất tại số 69 đường H3 thì thấy:** Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị H và ý kiến của anh T trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm thì tại cấp sơ thẩm bà H, anh T chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại ½ giá trị quyền sử dụng đất và tiền lợi tức phát sinh trong quá trình sử dụng nhà đất tại số 69 đường H3; mặt khác, trên diện tích đất này ông P bà H1 đã xây dựng nhà vào năm 1993, tặng cho anh Hà Văn Đ năm 2006 và đến năm 2012 anh Đ đã chuyển nhượng cho anh Châu Chấn Ng. Như vậy, yêu cầu của anh T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND thành phố K cấp cho anh Hà Văn Đ, anh Châu Chấn Ng đối với căn nhà và thửa đất tại số 69 đường H3 và được nhận căn nhà và đất tại số 69 đường H3 là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp bà H, anh T có căn cứ cho rằng việc

chuyển quyền sử dụng nhà đất từ ông P bà H1 cho người khác nhằm mục đích đầu tư tài sản thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự hoặc vụ án hành chính khác.

[5] Trên cơ sở kết quả các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông P bà H1 phải trả lại ½ giá trị quyền dụng đất tại địa chỉ số 69 đường H3 cho bà Hà Thị H là có căn cứ, đúng pháp luật; tuy nhiên, đối với phần quyết định chấp nhận buộc ông P bà H1 phải hoàn trả ½ lợi tức do khai thác, sử dụng quyền sử dụng đất nói trên trong hoạt động kinh doanh từ ngày 15/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 516.377.515 đồng cho bà Hà Thị H là không đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung này. Như vậy, kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc ông P bà H1 phải hoàn trả ½ lợi tức do khai thác, sử dụng quyền sử dụng đất cho bà Hà Thị H là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận sửa bản án sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu hủy bản án sơ thẩm thì thấy, vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý từ ngày 04/4/2017, sau khi nhận được thông báo thụ lý thì phía bị đơn không hợp tác, đưa ra nhiều lý do để vắng mặt gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án; đồng thời, sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm khắc phục nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại như yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, làm vụ án bị kéo dài, mất thời gian, công sức của các đương sự.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận (½ số tiền lợi tức thu được từ nhà đất có tranh chấp); tuy nhiên, bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn là ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 lẽ ra phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận (½ giá trị quyền sử dụng đất có tranh chấp) theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bị đơn phải chịu là có thiếu sót; tuy nhiên xét thấy ông P, bà H1 đều là người cao tuổi và không có kháng cáo, kháng nghị về nội dung này nên Hội đồng xét xử không buộc ông P, bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn P, bà Phan Thị H1 và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum:

[1.1] Căn cứ vào Điều 244 và Điều 474 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015:

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tranh chấp về quyền sở hữu ½ căn nhà của nguyên đơn bà Hà Thị H.

[1.2] Áp dụng các Điều 184, 208, 209, 218, 291, 221, 235, 275, 356 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị H về tranh chấp ½ giá trị quyền sử dụng đất. Buộc ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 phải thanh toán cho bà Hà Thị H ½ giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp tại địa chỉ số 69 Đường H3, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum (Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 891973 do Ủy ban nhân dân thành phố K cấp ngày 11 tháng 5 năm 2011, số vào sổ cấp GCN: CH00554 cho ông Châu Chân Ng) với số tiền cụ thể là 1.950.000.000 (một tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng.

[1.3] Áp dụng Điều 109 và Điều 581 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hà Thị H về việc buộc bị đơn ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 phải trả cho nguyên đơn bà Hà Thị H ½ số tiền lợi tức do khai thác, sử dụng quyền sử dụng nhà đất có tranh chấp tại địa chỉ số 69 Đường H3, phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

[2] Về chi phí tố tụng và án phí:

[2.1] Chi phí tố tụng:

Căn cứ vào các Điều 143, 144, 146, 147, 153, 154, khoản 2 Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015:

Ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hà Thị H số tiền 1.400.000 (một triệu bốn trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 1.725.000 (một triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn) đồng chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài.

Trả lại cho anh Huỳnh Kim T 3.000.000 (ba triệu) đồng tạm ứng chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài do Phạm Hùng D1 nộp thay anh T theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002053 ngày 17/11/2017 và trả lại cho bà Hà Thị H 200.000 (hai trăm nghìn) đồng lệ phí ủy thác tư pháp do Phạm Hùng D1 nộp thay bà H theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002081 ngày 25/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

[2.2] Án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Bị đơn ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà Hà Thị H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Hà Thị H 10.200.000 (mười triệu, hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do Phạm Hùng D1 nộp thay bà H theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008140 ngày 04/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K, tỉnh Kon Tum.

[2.3] Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu. Trả lại cho ông Hà Văn P và bà Phan Thị H1 số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do Hoàng Thị Yến nộp thay ông P bà H1 theo 02 Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000524 và số 0000525 cùng ngày 27/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

[3] Nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành bản án dân sự:

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Thủ tục, thời hiệu thi hành bản án dân sự:

Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 13/8/2019.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- Cục THADS tỉnh Kon Tum;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Xuân Điền