

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 16/2025/DS-PT

Ngày: 30-5-2025

V/v: “Tranh chấp đòi lại
nhà và quyền sử dụng đất;
tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Túc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Năm
Bà Trịnh Thị Thu Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thảo Vân Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17/9/2024, 19/11/2024, 04/12/2024, 30/12/2024, 03/3/2025, 23/4/2025 và 30/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2023/TLPT – DS ngày 28 tháng 11 năm 2023, về: “*Tranh chấp đòi lại nhà và quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1951; cư trú tại số C đường H, tổ F (nay là tổ C), phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị C (chết năm 2006).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị C:

- Ông Trần Hán T1 - sinh năm 1954; cư trú tại khu dân cư S (nay là tổ dân phố T), phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Trần Hán H - sinh năm 1956; cư trú tại tổ G, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Trần Hán T2 - sinh năm 1964; cư trú tại số A đường B, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Hán H và ông Trần Hán T2: Ông Bùi Phú T3, sinh năm 1984 - Luật sư Công ty L4, Chi nhánh Q; địa chỉ tại số B đường H; phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Trần Hán V (chết năm 2006).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hán V gồm:

+ Bà Nguyễn Thị N - sinh năm 1955;

+ Anh Trần Hán D - sinh năm 1976;

+ Anh Trần Hán Phi H1 - sinh năm 1977;

+ Anh Trần Hán Phi L - sinh năm 1981;

+ Anh Trần Phi M - sinh năm 1995;

Cùng cư trú tại tổ E, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Ông Nguyễn Văn Minh T4 (chết năm 2023).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Minh T4:

+ Bà Đặng Thị H2 – sinh năm 1961;

+ Anh Nguyễn Đặng Nhật D1 – sinh năm 1995;

+ Chị Nguyễn Đặng Phương N1 – sinh năm 1999;

Cùng cư trú tại hẻm C H, tổ C, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị H2, anh Nguyễn Đặng Nhật D1, chị Nguyễn Đặng Phương N1: Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1951; cư trú tại số C đường H, tổ F (nay là tổ C), phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Nguyễn Thị L1 (chết năm 2020).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L1:

+ Anh Nguyễn Nhật Thanh K - sinh năm 1985; cư trú tại khối T, phường B, thị Xã H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Nhật Thanh K: Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1951; cư trú tại số C đường H, tổ F (nay là tổ C), phường T, thành

phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Chị Nguyễn Thị Kim K1 - sinh năm 1986; cư trú tại số A đường T, quận L, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Nguyễn Văn K2 (chết năm 2006).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn K2:

+ Chị Nguyễn Thị Mỹ L2 (tên gọi khác là Nguyễn Thị Kim T5) - sinh năm 1967; cư trú tại số nhà F, tổ E, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Chị Nguyễn Thị Diệu M1 - sinh năm 1987; cư trú tại số A đường Ủ, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

+ Anh Nguyễn Anh T6 - sinh năm 1973;

+ Chị Nguyễn Thị Kim T7;

+ Chị Nguyễn Thị Kim T8;

Cùng cư trú tại tổ F (nay là tổ C), phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Mỹ L2, chị Nguyễn Thị Diệu M1, chị Nguyễn Anh T6: Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1951; cư trú tại số C đường H, tổ F (nay là tổ C), phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Nguyễn Văn D2 (chết năm 2007).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D2:

+ Bà Võ Thị Thu T9 - sinh năm 1966;

+ Anh Nguyễn Nhật N2 - sinh năm 1986;

Cùng cư trú tại thôn M, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Thu T9, anh Nguyễn Nhật N2: Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1951; cư trú tại số C đường H, tổ F (nay là tổ C), phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Anh Hoàng Minh T10 - sinh năm 1987;

- Chị Trần Thị Thanh T11 - sinh năm 1990;

Cùng cư trú tại số B đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Nguyễn Thị T12; cư trú tại số A đường B, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Người làm chứng:

- Ông Tạ Công Đ - sinh năm 1961;

- Ông Tạ Công Đ1 - sinh năm 1958;

- Ông Tạ Công Y - sinh năm 1958;

Cùng cư trú tại thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Nguyễn Văn Đ2 – sinh năm 1936; cư trú tại thôn M, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Người kháng cáo: Ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ Lê Thị C.

(Tại phiên tòa ngày 30/5/2025, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Hán H, ông Bùi Phú T3, anh Nguyễn Nhật N2 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H2, anh Nguyễn Đăng Nhật D1, chị Nguyễn Đăng Phương N1, anh Nguyễn Nhật Thanh K, chị Nguyễn Thị Diệu M1, anh Nguyễn Anh T6, chị Nguyễn Thị Kim T5, bà Võ Thị Thu T9 và anh Nguyễn Nhật N2 trình bày:

Ông nội bà là cố Nguyễn X1 (chết năm 1940) và cố Tạ Thị X (chết năm 1968) sinh được hai người con là cụ Nguyễn Văn P và cụ Nguyễn Thị M2. Cụ Nguyễn Thị M2 (chết năm 1996, có chồng chết năm nào không rõ) có con là ông Nguyễn N3 (chết năm 2013, không có vợ con). Cụ Nguyễn Văn P (chết năm 1965) và vợ là cụ Võ Thị T13 (chết năm 2003) có 05 người con:

- Ông Nguyễn Văn K2 (chết năm 2006), có vợ thứ nhất là bà Võ Thị M3 (chết năm 1984) và vợ hai là bà Nguyễn Thị C1 (chết năm 2013), 05 người con là chị Nguyễn Thị Diệu M1, chị Nguyễn Thị Kim T5, chị Nguyễn Thị Kim T8, chị Nguyễn Thị Kim T7 và anh Nguyễn Anh T6;

- Ông Nguyễn Văn Minh T4 (chết năm 2023), có vợ là bà Đặng Thị H2, con là anh Nguyễn Đăng Nhật D1 và chị Nguyễn Đăng Phương N1.

- Ông Nguyễn Văn D2 (chết năm 2007), có vợ là Võ Thị Thu T9 và con là anh Nguyễn Nhật N2.

- Bà Nguyễn Thị L1 (chết năm 2020), có con là anh Nguyễn Nhật Thanh K và chị Nguyễn Thị Kim K1.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết .

Cố Xuyên và cố Tuyết chết để lại di sản là thửa đất có số hiệu 780, diện tích 01 mẫu 05 sào, tọa lạc tại ấp T, xã C, thị xã Q (nay là phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi). Năm 1964 thửa đất trên của gia đình bà đã biến động thành hai thửa

là: Thửa 111 (diện tích 2.089m², là thửa đất chế độ cũ mượn làm Bệnh viện) và thửa 222 (diện tích 4.763m²). Năm 1986 thửa đất số 222 được biến động thành nhiều thửa nhỏ, trong đó có thửa đất số 159, tờ bản đồ số 02, diện tích 56,8m² tại phường T, thành phố Q mà gia đình cụ Lê Thị C đang sử dụng.

Năm 1975, cụ Võ Thị T13 cho vợ chồng cụ Trần Hán H3, Lê Thị C mượn nhà để ở vì lúc đó cụ H3 bị tai biến, thời hạn mượn nhà là hai hoặc ba năm. Hiện trạng ngôi nhà lúc cho mượn ở phía trước nhà mái lợp tranh, phần phía sau che áo mưa; hai bên có viết giấy mượn nhà đề ngày 10/12/1975.

Năm 1979, cụ Trần Hán H3 chết. Năm 1980, cụ T13 có đòi lại nhà nhưng cụ C nói chưa mãn tang cụ H3 và gia đình chưa có chỗ ở mới nên xin cho ở thêm một thời gian nữa. Hai bên chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì. Năm 1983, cụ T13 tiếp tục đòi nhà đất thì cụ C nói chưa có chỗ ở và nói cụ T13 cho thuê nên hai bên có viết giấy thuê nhà đất và trả tiền thuê trong năm 1983, sau đó cụ C không trả tiền thuê nhà nữa.

Sau khi cụ C không trả tiền thuê nhà thì mẹ bà đã nhiều lần yêu cầu cụ C trả lại nhà đất cho gia đình bà nhưng cụ C không trả. Năm 1996, cụ T13 khiếu nại lên Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu giải quyết việc đòi lại nhà đất. Năm 1997, Ủy ban nhân dân phường T tổ chức hòa giải, tại phiên hòa giải ông T1, ông V cho rằng chính quyền chỉ đất cho cha mẹ các ông ở nên không đồng ý trả lại nhà đất. Sau khi cụ T13 chết, ngày 15/4/2005, bà có đơn khiếu nại yêu cầu cụ Lê Thị C trả lại nhà và quyền sử dụng đất và đã được Tòa án nhân dân thị xã Quảng Ngãi (nay là thành phố Q) thụ lý giải quyết.

Tại Bản án số 05/2019/DS-ST ngày 28/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi tuyên xử buộc các ông, bà Trần Hán T1, Trần Hán H, Trần Hán T2, Nguyễn Thị T12, Nguyễn Thị N và các anh Trần Hán D, Trần Hán Phi H1, Trần Hán Phi L, Trần Phi M trả cho các đồng thừa kế của cụ Võ Thị T13 (tạm giao cho bà Nguyễn Thị T đại diện nhận) quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 2, diện tích 56,8m² tại phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo, chị Trần Thị Thanh T11 và anh Hoàng Minh T10 khiếu nại cho rằng anh chị đã thuê căn nhà trên để kinh doanh mua bán vật tư xăng dầu từ năm 2017, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép kinh doanh ngày 19/9/2017 nên cấp phúc thẩm đã xét xử hủy Bản án số 05/2019/DS-ST ngày 28/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nay, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Thị C phải trả lại nhà, đất cho gia đình bà. Bà đồng ý nhận toàn bộ tài sản trên đất và đồng ý

thối lại cho phía bị đơn giá trị phần nhà mà phía bị đơn đã xây dựng năm 2005 theo giá quy định của pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 với chị Trần Thị thanh T11, anh Hoàng Minh T10 ghi ngày 09/9/2017 vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật. yêu cầu anh T10, chị T11 phải dỡ dọn biển hiệu, thu dọn đồ đạc, tài sản trả lại ngôi nhà trên thửa đất 159, tờ bản đồ số 02 tại phường Q, thành phố Q cho bà quản lý, sử dụng.

Theo tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2 trình bày:

Sau năm 1975, do chính quyền giải tỏa nhà đất của gia đình các ông để mở rộng Bệnh viện nên đại diện chính quyền lúc đó gồm: Ông Nguyễn H4, ông Trần L3, ông Trần Văn B và ông Võ H5 (đều đã chết) chỉ cho gia đình các ông nên nhà cũ đã tháo dỡ, trên nền nhà này có một số vách tường chứ không có mái lợp, nên nhà này của ai thì gia đình các ông không biết. Việc chính quyền chỉ đất cho gia đình các ông không lập giấy tờ gì. Giấy mượn nhà ngày 10/12/1975 do bà T cung cấp cho Tòa án không phải cụ Lê Thị C viết và ký.

Năm 1983, ông H ký vào Giấy thuê nhà đất theo yêu cầu của mẹ các ông. Vì lúc đó gia đình các ông đang sửa chữa nhà thì bà T liên tục cản trở nên buộc gia đình các ông phải ký giấy thuê nhà đất theo yêu cầu của bà T để được sửa chữa nhà. Gia đình các ông có trả tiền thuê nhà cho gia đình bà T trong năm 1983, sau đó không trả tiền thuê nhà nữa vì mẹ các ông đã được nhà nước cho kê khai theo Chỉ thị 299/TTg và quản lý, sử dụng từ năm 1976 đến nay. Trước ngày giải phóng gia đình nguyên đơn có nhiều nhà, đất cho thuê nên chính quyền Ủy ban quân quản thời kỳ đó đã chỉ cho gia đình các ông ở nền nhà cũ đã tháo dỡ, nhưng chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì. Vì vậy, gia đình ông không đồng ý trả lại nhà đất theo yêu cầu của bà T. Đối với hợp đồng cho thuê nhà vào năm 2017 là có thật và được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cửa hàng mua bán vật tư xăng dầu Thanh T14 tại địa chỉ 3 đường H từ năm 2017, tuy thời hạn thuê ghi trong hợp đồng đã hết nhưng người thuê là con gái, con rể của ông T2 nên tự động được gia hạn, do đó không bị vô hiệu.

Tại Đơn khiếu nại khẩn cấp và yêu cầu giải quyết quyền lợi (bút lục 719), chị Trần Thị Thanh T11, anh Hoàng Minh T10 khiếu nại:

Vợ chồng anh chị thuê nhà số C đường H của ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 theo hợp đồng thuê nhà ngày 09/9/2017 để kinh doanh mua bán vật tư xăng dầu và được UBND thành phố Q cấp phép ngày 19/09/2017 tại giấy phép số 34A8011312; mã số thuế kinh doanh được Chi cục thuế thành phố Q cấp số 4300815956. Trụ sở đăng ký kinh doanh tại nhà số C đường H, thành phố Q. Vợ

chồng anh chị thuê nhà, cải tạo mặt bằng để làm trụ sở kinh doanh nhưng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi không đưa vợ chồng anh chị tham gia tố tụng để giải quyết quyền và nghĩa vụ liên quan là trái quy định, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của hộ kinh doanh của anh chị.

Tại biên bản làm việc ngày 15 tháng 12 năm 2022, chị Trần Thị Thanh T11 trình bày chị là con gái của ông Trần Hán T2, chị đã sống trên căn nhà này từ nhỏ cho đến nay, khi cha mẹ chị có chỗ ở khác thì để cho vợ chồng chị tiếp tục sinh sống. Do cần địa điểm để kinh doanh nên vợ chồng chị mới lập hợp đồng thuê nhà vào ngày 09/9/2017 để làm thủ tục đăng ký kinh doanh.

Bản án số 23/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 22/2023/QĐ-SCBSBA ngày 07/7/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 16/2023/QĐ-SCBSBA ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc “Đòi lại nhà và quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu”.

Buộc các ông, bà Trần Hán T1, Trần Hán H, Trần Hán T2, Nguyễn Thị T12, Nguyễn Thị N và các anh Trần Hán D, Trần Hán Phi H1, Trần Hán Phi L, Trần Phi M trả cho các đồng thừa kế của cụ Võ Thị T13 (tạm giao cho bà Nguyễn Thị T đại diện nhận) quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 2, diện tích 56,8m², phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận:

Phía Đông giáp thửa đất số 158;

Phía Tây giáp đường đi bê tông;

Phía Nam giáp thửa đất số 156;

Phía Bắc giáp thửa đất số 160.

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị T được quản lý, sử dụng 01 căn nhà cấp IV, diện tích xây dựng 49,7m² gắn liền với thửa đất số 159 tại phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T đồng ý trả cho ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 giá trị căn nhà cấp IV, diện tích xây dựng 49,7m², gắn liền với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 2, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi mà ông T2, bà T12 đã xây dựng là 77.330.715 đồng (*bảy mươi bảy triệu ba trăm ba mươi nghìn bảy trăm mười lăm đồng*).

2. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 với chị Trần Thị Thanh T11, anh Hoàng Minh T10 đề ngày 09/9/2017 vô hiệu; buộc anh Hoàng Minh T10 và chị Trần Thị Thanh T11 phải dỡ dọn biển hiệu, thu

dọn đồ đạc, tài sản trả lại ngôi nhà cấp IV, diện tích xây dựng 49,7m² gắn liền với thửa đất số 159, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho bà Nguyễn Thị T đại diện nhận.

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

Ngày 29/5/2023 và ngày 03/7/2023, ông Trần Hán H và ông Trần Hán T2 có đơn kháng cáo, đơn kháng cáo bổ sung; kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, ông T2 xác định rõ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy bản án sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2 đảm bảo về thời hạn, chủ thể và nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2; giữ nguyên bản án sơ thẩm 23/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; chi phí tố tụng khác đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 25/5/2023, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xét xử vụ án nêu trên, ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2 có mặt tại phiên tòa. Ngày 29/5/2023 và ngày 03/7/2023, ông H và ông T2 có đơn kháng cáo, đơn kháng cáo bổ sung là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2] Ông Trần Hán T1, bà Nguyễn Thị N, anh Trần Hán D, anh Trần Hán Phi H1, anh Trần Hán Phi L, anh Trần Phi M, chị Nguyễn Thị Kim K1, chị Nguyễn Thị Kim T7, chị Nguyễn Thị Kim T8, anh Hoàng Minh T10, chị Trần Thị Thanh T11, bà Nguyễn Thị T12, ông Tạ Công Đ, ông Tạ Công Đ1, ông Tạ Công Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; bà Đặng Thị H2, anh Nguyễn Đăng Nhật D1, chị Nguyễn Đăng Phương N1, anh Nguyễn Nhật Thanh K, chị Nguyễn Thị Mỹ L2, chị Nguyễn Thị Diệu M1, anh Nguyễn Anh T6, bà Võ Thị Thu T9 mặc dù vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T; tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/5/2025, ông Trần Hán T2 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2:

[3.1] Về thủ tục khởi kiện: Ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, ông T2 là ông Bùi Phú T3 cho rằng bên nguyên đơn không thực hiện thủ tục khởi kiện mà chỉ làm đơn khiếu nại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết vụ án là không đảm bảo về thủ tục tố tụng, sai thẩm quyền vì việc khiếu nại về tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân các cấp chứ không phải thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Cô Nguyễn X1, cô Tạ Thị X sinh được hai người con là cụ Nguyễn Văn P và cụ Nguyễn Thị M2. Cụ Nguyễn Thị M2 có chồng và sinh được 01 người con là ông Nguyễn N3 (chết năm 2013, không có vợ con). Cụ Nguyễn Văn P có vợ là cụ Võ Thị T13 và sinh được 05 người con là các ông, bà: Nguyễn Thị L1 (chết năm 2020; có 02 con là Nguyễn Nhật Thanh K, Nguyễn Thị Kim K1), Nguyễn Văn Minh T4 (chết tháng 10/2023; có vợ là Đặng Thị H2, có 02 con là Nguyễn Đăng Nhật D1, Nguyễn Đăng Phương N1); ông Nguyễn Văn D2 (chết năm 2007; có vợ là Võ Thị Thu T9, có 01 con là Nguyễn Nhật N2), Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn K2 (chết năm 2006; có vợ là Nguyễn Thị C1 và có 05 người con là Nguyễn Thị Diệu M1, Nguyễn Thị Kim T7, Nguyễn Thị Kim T8, Nguyễn Anh T6, Nguyễn Thị Mỹ L2).

Khi cụ Võ Thị T13 còn sống, cụ T13 có gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường T, thị xã Q (nay là thành phố Q) để giải quyết tranh chấp nhà đất với cụ Lê Thị C. Sau khi cụ T13 chết (năm 2003), ngày 15/4/2005, bà Nguyễn Thị T là con gái của cụ T13 tiếp tục khiếu nại yêu cầu cụ Lê Thị C trả lại nhà và quyền sử dụng đất. Đơn khiếu nại đòi lại nhà và đất ở đề ngày 15/4/2005 của bà Nguyễn Thị T (*bút lục 81*) thực chất chính là đơn khởi kiện thể hiện yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện; việc thực hiện không đúng mẫu đơn khởi kiện không làm mất đi

quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân được quy định tại Điều 1 Pháp lệnh của Hội đồng Nhà nước số 27-LCT/HĐNN8 ngày 07/12/1989 về thủ tục giải quyết các vụ án dân sự (viết tắt là Pháp lệnh), Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; đồng thời cũng không làm mất đi thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân được quy định tại Điều 10 của Pháp lệnh, Điều 25 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Thẩm phán cấp sơ thẩm không giải thích, không yêu cầu người khởi kiện sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện là chưa đúng với quy định tại Điều 164 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004. Mặc dù vi phạm này không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nhưng cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm trong quá trình xử lý đơn khởi kiện và thụ lý vụ án.

Mặc khác, sau khi có đơn của bà T, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã thụ lý, giải quyết vụ án tại Bản án số 05/2019/DS-ST ngày 28/01/2019; sau đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã xét xử hủy bản án trên của Tòa án nhân dân thành phố Q để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 02/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố Q thụ lý lại vụ án theo đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 7 năm 2019 của bà Nguyễn Thị T (*bút lục* 769). Bà T khởi kiện cụ Lê Thị C (chết năm 2006) và xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ C gồm các ông, bà: Trần Hán T1, Trần Hán H, Trần Hán T2, Trần Hán V (ông V chết năm 2006, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông V gồm vợ ông V là bà Nguyễn Thị N và các con của ông V là các anh Trần Hán D, Trần Hán Phi H1, Trần Hán Phi L, Trần Phi M) phải trả lại nhà, đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 2, diện tích 56,8m² tại phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 159), nên Hội đồng xét xử xác định tư cách bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn, cụ Lê Thị C là bị đơn. Cụ Lê Thị C đang tham gia tố tụng thì chết, nhưng quyền và nghĩa vụ về tài sản của cụ được thừa kế, nên những người thừa kế di sản của cụ C tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Ngày 11/8/2020, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý bổ sung vụ án dân sự số 216/2019/TLST-DS, về việc: “*Tranh chấp đòi lại nhà và quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” theo đơn khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị T (*bút lục* 896), cụ thể bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê nhà ngày 09/9/2017 giữa ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 với anh Hoàng Minh T10, chị Trần Thị Thanh T11 là vô hiệu do giả tạo; Buộc anh Hoàng Minh T10, chị Trần Thị Thanh T11 tháo dỡ biển hiệu, thu dọn đồ đạc, tài sản (nếu có) ra khỏi nhà và đất tại số nhà C đường H, tổ C (tổ 6 cũ), phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền, đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo khoản 2, 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều

35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông H, ông T2 và ý kiến của ông T4 như trên.

[3.2] Về nguồn gốc nhà, đất hiện đang tranh chấp:

[3.2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Thừa đất số 780, diện tích 01 mẫu 05 sào, tọa lạc tại ấp T, xã C, thị xã Q nguyên là của họ Tạ ở làng N; Tạ Tánh được ghi trong Trích lục Đại Nam Trung Kỳ Chánh phủ lập ngày 05/12/1914 là danh húy gọi của tộc họ T15 chứ không phải tên của ông/bà Tạ Tánh .1 Tên người điền chủ cũ: Tạ T16 và Phạm Thị K3 (chết) giao cho con gái là Tạ Thị X, ở tỉnh Quảng Ngãi, huyện T, tổ N, xã C, phường T, canh phụng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại giấy xác nhận đề ngày 14/01/2025, giấy xác nhận đề ngày 20/5/2025 và Biên bản làm việc ngày 28/4/2025 tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, các ông Tạ Công Đ, Tạ Công Đ1 đều xác nhận: Cụ Tạ T16 có vợ là cụ Phạm Thị K3; cụ T16 và cụ K3 không có con trai, chỉ có người con độc nhất là bà Tạ Thị X.

Tại các tài liệu do Trung tâm L5, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cung cấp và Giấy tự khai vườn đề ngày 18/01/1977 của cụ Võ Thị T13 (mẹ bà Nguyễn Thị T) có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường T, thị xã Q cũng xác định: Nguyên thừa đất số 780, diện tích 01 mẫu 05 sào, tọa lạc tại ấp T, xã C, thị xã Q (nay thuộc tổ C, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi) là của họ T15 (T) giao cho cô Tạ Thị X. Sau khi cô Tạ Thị X và cô Nguyễn X1 chết thì cụ Võ Thị T13 được thừa hưởng thừa đất nêu trên.

Năm 1964, thừa đất số 780 nêu trên được biến động thành thừa đất số 111, diện tích 2.089m² và thừa đất số 222, diện tích 4.763m². Theo trích sao bản đồ địa chính thừa đất số 159, tờ bản đồ số 2, phường T, thị xã Q, tỉnh Quảng Ngãi (lập năm 1986) có thể hiện: Thừa đất số 159, tờ bản đồ số 2, lập năm 1986 (do cụ Lê Thị C kê khai, đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg và hiện nay ông Trần Hán T2 đang quản lý, sử dụng) được biến động từ thừa đất số 222, tờ bản đồ số 2, xã C, thị xã Q. Theo đo đạc thực tế hiện nay thì thừa đất số 159 nêu trên có diện tích là 56,8m², có giới cận: Phía Đông giáp thừa đất số 158; phía Tây giáp đường đi bê tông; phía Nam giáp thừa đất số 156; phía Bắc giáp thừa đất số 160. Tại biên bản làm việc ngày 12/10/2017, đại diện Ủy ban nhân dân Phường T thông tin: Các chủ sử dụng đất liền kề xung quanh thừa đất số 159, tờ bản đồ số 2 từ trước đến nay không có đơn tranh chấp giới cận với cụ Lê Thị C; giới cận thừa đất số 159, tờ bản đồ số 2 từ trước đến nay không thay đổi, diện tích đo đạc thực tế 56,8m² là đúng theo hiện trạng sử dụng đất tại thừa đất số 159, tờ bản đồ số 2.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định thửa đất số 159, tờ bản đồ số 2, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 159) có nguồn gốc của cụ Võ Thị T13 được thừa hưởng từ cố Tạ Thị X và cố Nguyễn Xuyên .2

[3.2.2] Bà Nguyễn Thị T thừa nhận: Trước giải phóng năm 1975, cụ Võ Thị T13 đã xây nhiều nhà trọ để cho thuê, trong đó có căn nhà tại số C đường H, thành phố Q hiện nay, nhưng sau giải phóng, người thuê nhà bỏ về quê, gia đình cụ T13 đã tiếp tục quản lý căn nhà này và cho cụ Trần Hán H3, cụ Lê thị C mượn để ở theo Giấy mượn nhà đề ngày 10/12/1975 vì cụ H3 bị bệnh tai biến; thời hạn mượn nhà là hai hoặc ba năm. Hiện trạng ngôi nhà lúc cho mượn ở phía trước nhà mái lợp tranh, phần phía sau che áo mưa. Đến ngày 18/01/1977, cụ T13 kê khai đất vườn, có xác nhận của UBND phường T. Năm 1983, cụ T13 cho cụ C thuê nhà đất nêu trên.

Ông H và ông T2 không thừa nhận có việc thuê nhà đất giữa cụ T13 với cụ H3, cụ C. Các ông cho rằng thửa 159 nêu trên là do chính quyền thời điểm đó chỉ cho gia đình cụ C sử dụng và chính quyền còn đền bù tiền để xây dựng nhà trên thửa đất này. Sổ đăng ký ruộng đất (mẫu 5b) thể hiện cụ C đứng tên đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299/TTg đối với thửa đất 159, tờ bản đồ số 02, diện tích 35m² là tài liệu thể hiện Nhà nước đã bố trí quyền sử dụng đất cho gia đình cụ Lê Thị C, nên các ông không đồng ý trả lại cho gia đình bà Nguyễn Thị Tuyết .

Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 17/7/2024, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) phường T cung cấp thông tin: Đối với lời trình bày của vợ chồng cụ Trần Hán H3 và cụ Lê Thị C tại Giấy tự khai đề ngày 20/8/1993: *“Trước năm 1975, nhà tôi ở xóm L, phía Tây bệnh viện Q1. Sau khi giải phóng khu vực tôi ở giải tỏa đã mở rộng bệnh viện. Nhà nước bồi thường tiền xây dựng nhà và chính quyền địa phương chỉ đất nền cũ sau lưng Chấn Ký, cụm C, tổ A, phường T. Từ năm 1976 đến nay, tôi xây dựng và sửa chữa ngôi nhà trên và xây dựng cho đến nay”* và nội dung xác nhận của ông Đỗ Minh C2 tại Đơn khiếu nại của cụ Lê Thị C: *“Tôi Đỗ Minh C2 – nguyên Chủ tịch U, nay là U. Sau năm 1975, Bệnh viện Q1 có nới rộng ra khu vực phía tây, có dựng nhà Lê Thị C, UBND Thu Lộ có giải quyết chỉ chỗ đất nền nhà sau lưng Chấn Ký để bà C che ở và có hỗ trợ một ít tiền do lúc ông đứng ra giải quyết chỉ cho đất cho bà C...”* vào ngày 07/6/2005 (bút lục 02a) thì hiện nay UBND phường T không có tài liệu lưu trữ nào, nên không có cơ sở để xác thực lời trình bày của cụ H3, cụ C cũng như nội dung xác nhận của ông C2 là đúng hay sai. UBND phường T cũng không biết nhà và đất ở của cụ H3, cụ C trước đây ở thửa đất nào rồi bị giải tỏa vì địa phương không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện nội dung này. Thời điểm năm 1986, 1987, cụ C đăng ký sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất (5b) là do cụ C đang quản lý, sử dụng đối với thửa 159. Việc đăng ký trong sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất (5b) chưa khẳng định được cụ C có

quyền sử dụng đất đối với thửa 159 và hiện nay thửa 159 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Giai đoạn sơ thẩm, Toà án cấp sơ thẩm có triệu tập người làm chứng là ông Nguyễn Văn Đ2 đến phiên toà nhưng ông Đ2 không đến. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 09/11/2022 ông Đ2 có trình bày: Ông biết năm 1976, bệnh viện đa khoa tỉnh Q1 ngày nay (khi đó gọi là bệnh viện T17) mở rộng thêm, nhà của cụ Trần Hán H3 và cụ Lê Thị C bị trúng giải toả cùng với một số hộ dân khác. Tại thời điểm giải toả nhà của cụ Trần Hán H3 và cụ Lê Thị C cùng với một số hộ dân khác, ông chưa chuyển về xã N, huyện T sinh sống nên có biết việc giải toả. Khi ông chuyển về sinh sống tại xã N, huyện T thì cụ H3 có mời ông về làm nhà cho cụ H3. Lúc làm nhà cho cụ H3 thì ông có nghe cụ H3 nói chính quyền cấp đất cho cụ làm nhà. Thực tế, ông không thấy, không biết việc chính quyền cách mạng lúc đó chỉ đất cho cụ H3 làm nhà.

Do đó, việc cụ Lê Thị C và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ C cho rằng thửa 159 là do chính quyền chỉ cho gia đình cụ C sử dụng nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh chính quyền thời điểm đó giao thửa đất số 159 nêu trên cho gia đình cụ C.

Trong Đơn xin trình bày về việc đất ở (*bút lục 107*), ông H xác định: “*Việc tôi có chữ ký mượn đất của bà T là vì bị sức ép của bà T trong lúc anh em tôi đang sửa lại nhà. Gia đình chúng tôi cứ nghĩ các ông bà trong Ban quân quản khu phố Thu Lộ lúc đó đã hoán đổi đất cho gia đình chúng tôi đến dựng nhà để ở (Do giải toả nhà cửa để xây dựng lại bệnh viện tỉnh sau năm 1975)... trong thời điểm năm 1983 này bà T đã tự thảo sẵn một tờ giấy có nội dung tôi không hiểu căn kẽ lắm, bà cùng anh em của bà dùng những lời lẽ thô bạo, thậm chí trấn áp tinh thần của tôi buộc tôi phải ký vào còn không sẽ đập phá... bị thần kinh thì đầu óc không được minh mẫn lắm lại thêm những vấn đề bức xúc nên tôi đành ký vào giấy mà không thể lường trước được...*” nhưng ông H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc ông bị ép ký vào Giấy thỏa thuận cho thuê đất nhà ở đề ngày 28/4/1983. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/01/2019 (*bút lục 518*) ngoài thừa nhận có ký Giấy thỏa thuận cho thuê đất nhà ở đề ngày 28/4/1983 ông H còn thừa nhận gia đình ông có trả tiền thuê nhà cho cụ T13 trong năm 1983. Như vậy, phía bị đơn đã thừa nhận nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của gia đình nguyên đơn, thừa nhận có thuê nhà và trả tiền thuê nhà cho cụ T13 vào năm 1983.

Tại khoản 1 Điều 4 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ quy định: *Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất và không xem xét việc giải quyết khiếu nại về việc đòi lại đất mà Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng theo các chính sách ruộng đất*, nhưng ở đây thửa 159 lại có nguồn gốc của cổ Xuyết, không bị Nhà nước tịch thu, thu hồi từ cổ Xuyết để giao cho bên bị đơn

quản lý, sử dụng. Mặt khác, năm 1983 cụ T13 mới cho cụ H3, cụ C thuê nhà đất nên cũng không thuộc diện quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị các tỉnh phía Nam ban hành theo quy định tại khoản 6 mục I Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ, cụ thể: *“Nhà nước trực tiếp quản lý toàn bộ đất cho thuê không phân biệt nhiều hay ít và nói chung không bồi hoàn, trừ trường hợp đặc biệt”*. Gia đình cụ C thuê nhà của cụ T13 nhưng chỉ trả tiền thuê nhà trong năm 1983, từ năm 1984 đến nay thì không trả tiền thuê, cũng không trả lại nhà và đất đã thuê, vì vậy bà Nguyễn Thị T là con của cụ T13 khởi kiện yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của cụ Lê Thị C phải trả lại nhà đất cho gia đình bà là có căn cứ theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 nên được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Riêng tiền thuê nhà từ năm 1984 đến nay, bà T không yêu cầu phía bị đơn phải trả nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không giải quyết là phù hợp.

[3.3] Xem xét tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

[3.3.1] Ông Trần Hán H kháng cáo cho rằng chữ viết và chữ ký tên *Võ Thị T13* trong các tài liệu do nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy thỏa thuận mượn nhà đề ngày 10/12/1975, Giấy tự khai vườn đề ngày 18/01/1977 và Giấy thỏa thuận cho thuê đất nhà ở đề ngày 28/4/1983 không phải do cùng một người viết ra và có sự tẩy xóa, sửa chữa, điền thêm nên các giấy này là giả mạo.

Theo kết quả giám định tại Kết luận giám định số 192/KLGD-PC09 ngày 07/5/2020 của Phòng K4 Công an tỉnh Q (viết tắt là Kết luận 192) thì:

Chữ ký dưới cột mục “Chủ nhà”, bên dưới ghi tên “Võ Thị T13” trên “Giấy thỏa thuận cho mượn nhà” đề ngày 10/12/1975 (ký hiệu A1) với chữ ký “thêm” dưới cột mục “Người khai ký tên” trên “Giấy tự khai vườn” đề ngày 18/01/1977 (ký hiệu A2) là không đủ cơ sở kết luận giám định.

Chữ ký dưới cột mục “Người chủ đất” trên “Giấy thỏa thuận cho thuê đất nhà ở” đề ngày 28/4/1983 (ký hiệu A3) với chữ ký dưới cột mục “Chủ nhà” bên dưới ghi tên “Võ Thị T13” trên “Giấy thỏa thuận cho mượn nhà” đề ngày 10/12/1975 (ký hiệu A1) và chữ ký “thêm” dưới cột mục “Người khai ký tên” trên “Giấy tự khai vườn” đề ngày 18/01/1977 (ký hiệu A2) là không phải do cùng một người ký ra.

Chữ viết “Võ Thị T13” dưới cột mục “Chủ nhà” trên “Giấy thỏa thuận cho mượn nhà” đề ngày 10/12/1975 (ký hiệu A1), dưới cột mục bên dưới ghi tên “Võ Thị T13” trên “Giấy thỏa thuận cho mượn nhà” đề ngày 10/12/1975 (ký hiệu A1), dưới cột mục “Người khai ký tên” trên “Giấy tự khai vườn” đề ngày 18/01/1977

(ký hiệu A2), dưới cột mục “Người chủ đất” trên “Giấy thỏa thuận cho thuê đất nhà ở” đề ngày 28/4/1983 (ký hiệu A3) là không phải do cùng một người ký ra.

Vậy, Kết luận 192 chỉ kết luận chữ viết, chữ ký tên Võ Thị T13 tại các tài liệu trên không phải do một người cùng ký ra chứ không kết luận các tài liệu này là giả như ý kiến của bị đơn.

[3.3.2] Cũng tại Kết luận 192, đối với hình dấu tròn có nội dung: “UBND CN KHU PHỐ THU LỘ, TX. QUẢNG NGÃI, T. QUẢNG NGÃI, CỘNG HÒA MIỀN NAM VIỆT NAM” trên tài liệu Giấy tự khai vườn đề ngày 18/01/1977 là không có hình dấu mẫu so sánh trong thời hiệu, nên không giám định được chứ không phải kết luận giám định là con dấu giả. Bên cạnh đó, tại Biên bản làm việc ngày 17/7/2024, Ủy ban nhân dân phường T cung cấp thông tin về con dấu được đóng trong Giấy tự khai vườn đề ngày 18/01/1977 của cụ Võ Thị T13, UBND phường T không xác định được con dấu là giả hay thật nhưng UBND phường T có cung cấp nội dung đối chiếu (có tài liệu kèm theo để mô tả con dấu thật của chính quyền địa phương tại thời điểm năm 1976) và cho biết sau giải phóng năm 1975 thì chính quyền phường T có tên gọi lúc bấy giờ là Ủy ban nhân dân U, có con dấu riêng; đến khoảng cuối năm 1976 đầu năm 1977 mới đổi tên thành Ủy ban nhân dân phường T.

[3.3.3] Quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản ghi lời khai ngày 14/3/2016 có thể hiện nội dung ông Trần Hán H yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký ghi tên “Chúc, Lê Thị C” trong Giấy thỏa thuận cho mượn nhà đề ngày 10/12/1975 có phải là chữ ký, chữ viết của mẹ ông là cụ Lê Thị C hay không; đồng thời ông Hoàng cung C3 02 mẫu chữ ký của cụ Lê Thị C trong Đơn xin sửa chữa nhà lập ngày 29/3/2005 và Đơn khiếu nại ngày 06/6/2005 để Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định, ngoài ra ông H không tìm được mẫu chữ viết, chữ ký nào khác. Ngày 20/3/2016, Phòng K4 Công an tỉnh Q có Công văn số 333/PC54 về việc khước từ giám định do chữ ký của mẫu cần giám định và mẫu so sánh khác dạng, đặc điểm không ổn định, thời gian xuất hiện cách nhau xa nên không đủ cơ sở khoa học để giám định so sánh truy nguyên đồng nhất.

Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, ông H và ông T2 tiếp tục yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định lại đối với chữ viết, chữ ký ghi tên “Chúc, Lê Thị C” trong Giấy thỏa thuận cho mượn nhà đề ngày 10/12/1975 và thống nhất sẽ cung cấp tài liệu, chứng cứ khác làm mẫu so sánh giám định. Sau khi ra quyết định trưng cầu, ngày 16/10/2024 Tòa án cấp phúc thẩm nhận được Công văn số 1040/PC09(Đ2) về việc khước từ giám định của Phòng K4 Công an tỉnh Q, tại công văn nêu rõ: Việc trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết “Chúc, Lê Thị C” trên Giấy thỏa thuận cho mượn nhà đề ngày 10/12/1975, kèm theo các tài liệu so sánh gồm Giấy cho nhà đề ngày 27/3/2005, Biên bản cuộc

hợp gia đình phân chia tài sản cho con đẻ ngày 30/3/2005, Đơn khiếu nại đề ngày 06/6/2005 thấy rằng “*Chữ ký, chữ viết dạng đơn giản, có ít đặc điểm chung và đặc điểm riêng; chữ ký, chữ viết trên tài liệu mẫu so sánh không ổn định, thời gian xuất hiện cách xa so với tài liệu cần giám định, nên không đủ cơ sở khoa học để giám định truy nguyên đồng nhất*”.

Từ trên, Hội đồng xét xử nhận định mặc dù Giấy tự khai vườn đề ngày 18/01/1977 có các nội dung bị tẩy xóa, sửa chữa, điền thêm như Kết luật 192 đã nêu nhưng những nội dung bị tẩy xóa, sửa chữa, điền thêm không ảnh hưởng đến việc xác định thửa 159 có nguồn gốc của cụ Võ Thị T13 được thừa hưởng của cô Tạ Thị X và cô Nguyễn Xuyên .2 Phía bị đơn cho rằng Giấy thỏa thuận cho mượn nhà đề ngày 10/12/1975 mà nguyên đơn cung cấp là giả mạo là không có căn cứ.

[3.4] Đối với căn nhà trên thửa 159:

Quá trình sử dụng căn nhà thuê của cụ Võ Thị T13 trên thửa đất 159 thì cụ Lê Thị C và vợ chồng ông Trần Hán T2 đã sửa chữa lại nhiều lần; đến năm 2005, ông Trần Hán T2 và vợ là bà Nguyễn Thị T12 xây mới lại căn nhà như hiện nay. Do cụ T13 đã có đơn khiếu nại yêu cầu cụ Lê Thị C trả lại nhà và quyền sử dụng đất từ năm 1998, vụ việc chưa được giải quyết xong nhưng đến năm 2005 ông T2, bà T12 vẫn xây dựng nhà trên diện tích nhà đất đang có tranh chấp nên ngày 01/6/2005 Chủ tịch UBND thị xã Q ban hành Quyết định số 69/QĐ-XPHC, xử phạt ông Trần Hán T2 về hành vi vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng. Việc vợ chồng ông T2, bà T12 xây dựng căn nhà trên thửa đất đang có tranh chấp là hành vi vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đồng ý nhận căn nhà trên thửa 159 mà vợ chồng ông Trần Hán T2 đã xây dựng vào năm 2005 và đồng ý thối lại cho vợ chồng ông Trần Hán T2 giá trị căn nhà theo giá tại Chứng thư thẩm định giá số 0210-22/CTTĐ, ĐNQN ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Công ty TNHH H6. Xét thấy, hiện nay vợ chồng ông T2, bà T12 đã có chỗ ở ổn định, việc bà T đồng ý nhận căn nhà gắn liền với thửa 159 nêu trên và thối lại giá trị căn nhà cho vợ chồng ông T2 theo giá đã được Công ty TNHH H6 thẩm định giá là 77.330.715 đồng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 với chị Trần Thị Thanh T11, anh Hoàng Minh T10 đề ngày 09/9/2017 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và giả tạo, Hội đồng xét xử nhận thấy: Chị Trần Thị Thanh T11 - con gái của ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 đã sinh sống trên căn nhà này từ nhỏ cho đến nay. Theo chị T11 trình bày do cần địa điểm để kinh doanh nên vợ chồng chị mới lập hợp đồng thuê nhà đề ngày 09/9/2017 để làm thủ tục đăng ký kinh doanh. Như

vậy, Hợp đồng thuê nhà ngày 09/9/2017 giữa ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 với chị Trần Thị Thanh T11, anh Hoàng Minh T10 là hợp đồng giả tạo nhằm để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép kinh doanh nên vô hiệu. Mặt khác, trong hợp đồng có ghi thời hạn thuê là 05 năm, thời hạn thuê đã hết kể từ ngày 10/9/2022, nhưng từ đó đến nay giữa các bên cũng không lập phụ lục hoặc hợp đồng nào mới.

Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, buộc các ông, bà Trần Hán T1, Trần Hán H, Trần Hán T2, Nguyễn Thị T12, Nguyễn Thị N và các anh Trần Hán D, Trần Hán Phi H1, Trần Hán Phi L, Trần Phi M trả lại cho những người thừa kế của cụ Võ Thị T13 (tạm giao cho bà Nguyễn Thị Tuyết N4) quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 2, diện tích 56,8m² tại Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; tạm giao cho bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng 01 căn nhà cấp IV, diện tích xây dựng 49,7m² gắn liền với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 2, tại Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T đồng ý trả lại cho ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 giá trị căn nhà mà ông T2, bà T12 đã xây dựng là 77.330.715 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H, ông T2 cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự :

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, ông Trần Hán H là người cao tuổi nhưng ông H không có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên buộc ông Trần Hán H cùng các ông, bà Trần Hán T1, Trần Hán T2, Nguyễn Thị T12, Nguyễn Thị N và các anh Trần Hán D, Trần Hán Phi H1, Trần Hán Phi L, Trần Phi M phải cùng chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại nhà, đất cho gia đình bà Nguyễn Thị T là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 với chị Trần Thị Thanh T11, anh Hoàng Minh T10 ghi ngày 09/9/2017 vô hiệu của bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp

nhận nên buộc ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận nên hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 50.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005474 ngày 27/4/2005 của Đội Thi hành án thị xã Quảng Ngãi (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Trần Hán H, ông Trần Hán T2 có đơn xin miễn án phí vì các ông là người cao tuổi, thuộc đối tượng miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên ông H, ông T2 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Hán H 300.000 đồng (do chị Trần Thị Thanh T11 nộp thay) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006307 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Hoàn trả cho ông Trần Hán T2 300.000 đồng (do chị Trần Thị Thanh T11 nộp thay) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006306 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là phù hợp với nhận định trên và đúng pháp luật.

[7] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Hán T2 và ông Trần Hán H là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 và Điều 48 Nghị quyết 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. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Hán H, Trần Hán T2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 25/5/2023; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 22/2023/QĐ-SCBSBA ngày 07/7/2023

và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 16/2023/QĐ-SCBSBA ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Các ông, bà Nguyễn Thị T12, Trần Hán T2, Trần Hán T1, Trần Hán H, Nguyễn Thị N và các anh Trần Hán D, Trần Hán Phi H1, Trần Hán Phi L, Trần Phi M phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại nhà, đất cho gia đình bà Nguyễn Thị Tuyết . Ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Hán T2, bà Nguyễn Thị T12 với chị Trần Thị Thanh T11, anh Hoàng Minh T10 ghi ngày 09/9/2017 vô hiệu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 50.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005474 ngày 27/4/2005 của Đội Thi hành án thị xã Q (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Hán H và ông Trần Hán T2 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Hán H 300.000 đồng (do chị Trần Thị Thanh T11 nộp thay) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006307 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Hoàn trả cho ông Trần Hán T2 300.000 đồng (do chị Trần Thị Thanh T11 nộp thay) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006306 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND TP.Q;
- Chi cục THADS TP.Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Túc