TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2023/DS-PT
Ngày: 05/4/2023
V/v tranh chấp đòi lại tài sản
là nhà ở và quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Phan Minh Dũng.

Ông Võ Công Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Duy Phương là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lữ Thị Xuân Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp đòi lại tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thái Ng, sinh năm 1938

Địa chỉ: Khu vực T, phường Nh, thị xã A, Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Thái D, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã I, huyện Ch, tỉnh G (Theo giấy ủy quyền ngày 09/02/2022).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Kh, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Khu vực P, phường Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 08 đường B, khu vực T, phường Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định (Theo giấy ủy quyền ngày 18/11/2020).

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

1. Bà Cao Thị H, sinh năm 1944.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Thái D, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã I, huyện Ch, tỉnh G (Theo giấy ủy quyền ngày 09/02/2022)

2. Chị Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực T, phường Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định.

3. Anh Nguyễn Thái D, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã I, huyện Ch, tỉnh G.

4. Chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực A, phường Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định.

5. UBND phường Nh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh M - Chủ tịch (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thái Ng là nguyên đơn và ông Nguyễn Kh là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thái Ng và người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Thái D thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 469, tờ bản đồ 9 tại khu vực Ph, phường Nh, thị xã A là của ông nội là cụ Nguyễn Văn Tr (chết thời pháp thuộc) và bà nội là cụ Nguyễn Thị M (chết năm 1996) tạo lập. Cụ Tr và cụ M có cất 01 ngôi nhà tranh trên đất. Ông Ng là con trai lớn nên năm 1968 các cụ giao cho phần đất có ngôi nhà tranh của các cụ. Trong năm 1968 vợ chồng ông Ng bà H dỡ nhà tranh xây lại 01 ngôi nhà cấp 4 bằng đá táp lô, lợp ngói và sinh sống tại nhà đất này.

Sau năm 1975, cụ Tr và cụ M cho vợ chồng ông Nguyễn Kh bà Trần Thị Ng xây 01 ngôi nhà cấp 4 trên phần đất trống ở hướng Đông ở cho đến nay. Thửa đất 469, tờ bản đồ 9, diện tích 586m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 386m^2 đất vườn) phân chia cho ông Ng đã được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Thái Ng. Thửa đất giao cho ông Kh cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Kh. Năm 2002, ông Ng xây dựng một ngôi nhà khác trên thửa đất trúng đấu giá ở khu vực T, phường Nh để ở. Nhà đất tại thửa đất 469, tờ bản đồ 9 giao cho vợ chồng con trai lớn là Nguyễn Thái V, Phạm Thị Tuyết L ở nhưng sau đó vợ chồng anh V vào sài gòn lập nghiệp nên nhà đất bỏ trống. Đến năm 2008 ông Kh đến xin cho ở nhờ vì nhà của ông Kh chật chội, con đông nên ông Ng bà Hồng đồng ý. Vào lúc 08 giờ ngày 02.8.2008 tại nhà ông Ng ở khu vực T, phường Nh ông Ng và anh Nguyễn Thái V (con ông Ng) đã viết giấy đồng ý cho ông Kh ở nhờ nhà, đất tại thửa đất số 469, tờ bản đồ số 9, ở đến hết đời của ông Kh với điều kiện không được thay đổi nhà đất, xây dựng công trình nào trên đất. Giấy cho ở nhà do anh Nguyễn Thái V viết thành 02 bản,

không có công chứng chứng thực. Trong giấy này ông Ng và anh V cùng ký, còn ông Kh không có ký, giao ông Ng giữ 01 bản, ông Kh giữ 01 bản.

Vợ chồng ông Kh bà Ng ở nhà trên thửa đất số 469, tờ bản đồ số 9 từ năm 2008 đến khoảng năm 2015-2016 bà Ng chết, ông Kh vẫn tiếp tục ở. Đến năm 2019 ông Kh làm giấy tờ hồ sơ giả để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 469, tờ bản đồ số 9 nên đã xảy ra tranh chấp giữa ông Ng với ông Kh. Đầu năm 2020 ông Kh phá dỡ toàn bộ hàng rào tre, trảy, trúc và xây trụ rào lưới B40 cổng ngõ rào xung quanh và xây dựng chuồng bò bị ông Ng ngăn cản nhưng các con của ông Kh chửi bới, đe dọa và tiếp tục xây dựng nên ông Ng báo cáo UBND phường Nh giải quyết. Trước năm 2020 ông Kh xây dựng các công trình trên đất ông Ng không có ý kiến gì. Ông Ng xác định giấy chuyển cho đất ở và nhà ở do ông Kh cung cấp không phải là chữ ký, chữ viết của ông Ng.

Ông Ng khởi kiện yêu cầu ông Kh tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất như chuồng bò, chuồng gà, tường rào, cổng ngõ trả lại nhà, đất cho ông và không đồng ý thanh toán lại giá trị mà ông Kh sửa nhà, đầu tư, xây dựng công trình trên đất.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Văn T trình bày:

Về nguồn gốc nhà và đất tại thửa đất số 469, tờ bản đồ 9 tại Ph, Nh, A, Bình Định đã được UBND huyện (nay là thị xã) A cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thái Ng anh T thống nhất như lời trình bày của ông Ng.

Ông Ng vào khu vực T, phường Nh xây dựng nhà ở nên nhà đất ở khu vực Ph, phường Nh giao lại cho vợ chồng con trai ông Ng tên Nguyễn Thái V, Phạm Thị Tuyết L ở. Vào năm 2002 cô ruột là bà Nguyễn Thị L ở bên Mỹ gửi tiền cho ông Ng mua đất xây nhà cho vợ chồng con trai ở tại khu vực T nên rao bán nhà đất tại khu vực Ph, phường Nh. Lúc đó, ông Kh đặt vấn đề mua nhà đất vì nguồn gốc đất của ông bà không muốn bán cho người ngoài nên ông Ng đồng ý bán với giá tiền 25.000.000đ, việc chuyển nhượng nhà đất không có viết giấy tờ, ông Kh giao số tiền 20.000.000đ cho ông Ng nhưng cô ruột Nguyễn Thị L (định cư tại Mỹ) chuyển số tiền 40.000.000đ về cho ông Ng xây nhà cho vợ chồng anh V ở nên ông Ng đã trả lại cho ông Kh số tiền 20.000.000đ.

Đến ngày 02 tháng 8 năm 2008 (nhằm 02 tháng 7 năm 2008 âm lịch) tại nhà của ông Ng ở khu vực T, phường Nh, vợ chồng ông Ng, bà H và vợ chồng con trai Nguyễn Thái V, Phạm Thị Tuyết L có thỏa thuận ký giấy cho nhà đất tại thửa đất 469, tờ bản đồ số 9 ở khu vực Ph, phường Nh cho ông Nguyễn Kh. Việc cho nhà đất có viết giấy chuyển cho đất ở và nhà ở do thôn trưởng Ph, Nh là ông Nguyễn Mộng D viết (hiện ông D đã chết), lúc viết giấy có mặt cô Nguyễn Thị L ở Mỹ về, giấy chuyển cho đất ở và nhà ở do ông D viết anh T đã nộp cho Tòa. Sau khi viết giấy chuyển cho nhà đất thì ông Kh đã ở tại nhà đất trên từ năm 2008 cho đến nay. Trong quá trình ở nhà đất của ông Ng, ông Kh đã xây dựng các công trình như sau:

- Năm 2015 xây tường gạch ở phía Nam giáp nhà ông H và làm nhà vệ sinh, tổng số tiền là 14.710.000đ.

- Năm 2016 xây chuồng bò và nhà kho chứa lúa với số tiền là 86.700.000đ

- Trước đó nhà của ông Ng là đà gỗ, tre trét đất bị mối mọt ăn và ngói đã bị cũ, bể bị dột nên năm 2017 ông Kh đã sửa lại nhà (làm đà xi măng, thay dàn cây tre trảy, lợp ngói) với số tiền là 24.300.000đ và trồng 02 cây xanh.

- Năm 2018 xây chuồng gà là 38.735.000đ và đổ đất nâng vườn (150 xe máy cày, một xe là chở 3 khối đất) là 51.000.000đ, tổng cộng 89.735.000đ.

- Năm 2020 xây trại bò theo mô hình và xây tường lưới B40 còn lại bao quanh toàn bộ thửa đất tổng số tiền là 166.716.000đ và đóng 01 giếng nước.

Tổng cộng số tiền 382.161.000đ.

Nay ông Kh đồng ý trả lại nhà đất cho ông Ng và có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Ng phải hoàn trả cho ông Kh chi phí đã đầu tư trên đất và xây dựng các công trình trên đất là 382.161.000đ và tiền ở trông coi nhà đất từ năm 2008 cho đến năm 2020, mỗi tháng 1.000.000đ trong thời gian 12 năm với số tiền là 144.000.000đ (1.000.000đ/tháng x 12 năm); Tổng cộng các khoản là: 526.161.000đ. Vì trong khoảng thời gian từ năm 2008 cho đến nay ông Kh đã nhiều lần sửa chữa nhà, xây dựng tường rào, làm chuồng bò… ông Ng đều biết do thường đến nhà chơi nhưng không có ý kiến ngăn cản và do nhà đất của ông Ng ở vùng thấp, sình lầy nên ông Ng không ở mà đi chỗ khác giao nhà đất cho ông Kh ở trông coi sửa sang nhà cửa.

Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị H do người được ủy quyền anh Nguyễn Thái D trình bày:

Thống nhất như phần trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tr trình bày:

Chị là con của ông Ng, từ lúc sinh ra và lớn lên chị ở với cha mẹ tại nhà đất ở Ph, Nh. Chị nghe nói đất là của ông bà nội chia cho cha mẹ chị một nửa và ông Kh một nửa, thửa đất của cha chị đã được UBND huyện A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 do cha là ông Nguyễn Thái Ng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ngôi nhà thì do cha mẹ xây dựng. Năm 2000 chị theo cha mẹ vào ở tại nhà cha mẹ xây dựng ở khu vực T, phường Nh còn nhà đất ở Ph thì đóng cửa. Chị không biết ông Kh đến ở nhà của cha mẹ chị từ lúc nào vì năm 2004 chị có chồng theo chồng nên không biết, cha mẹ chị có viết giấy cho ở không thì chị không biết.

Tại phiên tòa chị xác định năm 2002 tại nhà cha chị ở T, Nh, anh Nguyễn Thái V viết giấy cho nhà đất cho ông Kh ở, ông Kh có ký trong giấy cho nhà đất không thì chị không rõ. Chị thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của cha, chị có ý kiến đối với những công trình ông Kh xây dựng trước năm 2020 thì cha chị thanh toán lại giá trị còn những công trình xây dựng từ năm 2020 thì không đồng ý vì đầu năm 2020 thì cha chị phát hiện con của ông Kh ủi đất, xây bờ tường nên đến ngăn cản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái D trình bày:

Anh là con của ông Ngọc còn ông Kh là chú ruột, nhà đất ông Ng tranh chấp với ông Kh đã được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 cho hộ gia đình ông Nguyễn Thái Ng, anh cũng là một trong những nhân khẩu được giao quyền sử dụng đất.

Năm 1968 cha mẹ anh xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất nói trên, từ nhỏ đến lớn anh ở với cha mẹ tại nhà đất ở Ph, Nh. Năm 1997 anh lập nghiệp tại tỉnh G thì nhà đất vẫn do cha mẹ ở. Anh nghe ông Ng và anh Nguyễn Thái V nói năm 2008 cho ông Kh ở nhà đất trên đến mãn đời nhưng không được thay đổi xây dựng công trình. Sau đó, do ông Kh dỡ bỏ hàng rào và tự làm giấy tờ nên ông Ng không đồng ý cho ở. Nay anh thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Ng, ngoài ra anh không có yêu cầu ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ch trình bày:

Chị là con ông Ng, bà H. Nhà đất mà ông Ng tranh chấp với ông Kh đã được UBND huyện A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thái Ng vào năm 1993. Năm 2008, tại nhà ông Ng, bà H ở T, phường Nh, ông Ng, bà H đồng ý cho ông Kh ở nhờ nhà, đất nói trên đến mãn đời để ông Kh hương khói ông bà, giấy cho ở nhà đất do anh Nguyễn Thái V viết, có sự chứng kiến của chị, ông Ng, bà H nhưng chị không nhớ là ông Kh có ký vào giấy cho ở nhà đất không chị không biết. Chị thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện UBND phường Nh, ông Nguyễn Minh M trình bày:

Thửa đất số 469, tờ bản đồ số 9 được UBND huyện A cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Thái Ng và thửa đất số 470, tờ bản đồ số 9 được cấp quyền cho hộ gia đình ông Nguyễn Kh. Cả hai thửa đất tọa lạc tại khu vực Ph, phường Nh, thị xã A; ở giữa hai thửa đất có đường giao thông có cạnh chiều rộng ở phía Bắc là 2,5m, cạnh chiều rộng ở phía Nam là 2,4m và chiều dài hướng Bắc - Nam là 26,2m. Đường giao thông này do UBND phường Nh quản lý. Việc đòi lại nhà đất của ông Ng Ủy ban đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với công trình của ông Kh xây dựng trên phần đất đường đi giao thông do UBND phường Nh quản lý thì UBND phường sẽ xử lý sau.

Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã A đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái Ng. Buộc ông Nguyễn Kh có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thái Ng bà Cao Thị H 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 61,7m^2, tường xây gạch quét vôi, không trần, mái ngói, nền láng xi măng và quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Ng tại thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 586m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 386m^2 đất vườn) tọa lạc tại khu vực Ph, phường Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định đã được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Thái Ng, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1005 QSDĐ/I/13 vào ngày 12/10/1993.

(Nhà đất có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Kh. Buộc vợ chồng Nguyễn Thái Ng bà Cao Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Kh chi phí sửa nhà, giá trị các công trình xây dựng trên đất và công sức quản lý gìn giữ nhà đất, tổng cộng số tiền là 180.840.676đ (một trăm tám mươi triệu đồng, tám trăm bốn mươi nghìn, sáu trăm bảy mươi sáu đồng).

3. Giao vợ chồng ông Nguyễn Thái Ng bà Cao Thị H được sở hữu 01 nhà kho có diện tích xây dựng 27,4m^2 kết cấu móng xây gạch, tường xây gạch không trát, nền láng xi măng, không trần, mái lợp ngói; 01 chuồng bò xây dựng có diện 24,3m^2 có kết cấu trụ mái lợp ngói, trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh cao 1m, nền bê tông xi măng; 01 chuồng gà xây dựng có diện tích 21,3m^2, kết cấu mái Fibro xi măng, nền bê tông xi măng, vách bao che lưới B40, lưới cao 1m^2, trụ BTCT; Tường rào xây gạch hướng Nam (đoạn giáp thửa đất ODT 1416) có chiều dài là 11,07m, cao 1,8m có chiều dày 150mm, diện tích 19,93m^2; 01 hệ thống ngầm nhà vệ sinh chỉ có phần ngầm tự hoại, xung quanh, mái trống và 02 cây sanh có đường kính 60cm.

4. Buộc ông Nguyễn Kh phải tháo dỡ và di dời 01 trại bò xây dựng ở hướng Tây, có diện tích xây dựng 111,4m^2, kết cấu xây dựng: mái lợp ngói, nền bê tông xi măng, có kết cấu trụ kèo bê tông cốt thép 16 trụ BTCT; tường rào xây gạch lưới B40 khổ 1,2m bao quanh ở hướng Tây Bắc (trước nhà và trại bò), diện tích 28,03m^2; 01 giếng đóng có đường kính 60mm, sâu 24m; 01 giàn mướp (giàn để mướp leo làm bằng tre) và gạch chưa sử dụng + củi khô ở phía Tây có để trả lại nhà đất cho gia đình ông Nguyễn Thái Ng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022 và ngày 03 tháng 11 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Kh kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu Tòa án đồng ý yêu cầu của nguyên đơn thì đề nghị ông Ng phải bồi thường cho ông các khoản tiền sau: công sức giữ gìn, bảo quản tài sản là 144.000.000đ; trại bò 61.498.044đ, tường rào phía tây trại bò 17.284.698đ; sân bê tông giữa nhà kho và trại bò 4.957.300đ; giếng đóng 4.557.600đ.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn ông Nguyễn Thái Ng kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý thanh toán chi phí sửa nhà, các công trình xây dựng trên đất, công sức giữ gìn tài sản là 180.840.676đ, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên kháng cáo với nội dung như trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo

của nguyên đơn, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần chi phí giám định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường Nh, đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Minh M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thái Ng và bị đơn ông Nguyễn Kh, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất xác định nguồn gốc thửa đất số 469, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại khu vực Ph, phường Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định (gọi tắt là thửa 469) là của vợ chồng cụ Nguyễn Tr (chết thời pháp thuộc) - cụ Nguyễn Thị M (chết năm 1996) đã phân chia cho vợ chồng ông Nguyễn Thái Ng bà Cao Thị H sử dụng. Đến năm 1968, vợ chồng ông Ng xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 bằng đá táp lô, lợp ngói. Ngày 12/10/1993, Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số vào sổ 1005 QSDĐ/I/13 đối với thửa đất 469, tờ bản đồ 09, diện tích là 586m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 386m^2 đất vườn) cho hộ gia đình ông Nguyễn Thái Ng do ông Ng đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ ông Nguyễn Thái Ng được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Theo công văn số 1250/UBND ngày 27/10/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã A thì tại thời điểm giao quyền sử dụng ruộng đất cho hộ gia đình ông Ng có 05 nhân khẩu được cân đối giao quyền sử dụng đất gồm: Ông Nguyễn Thái Ng, bà Cao Thị H, chị Nguyễn Thị Tr, anh Nguyễn Thái D và chị Nguyễn Thị Ch.

Đến ngày 02/8/2008, vợ chồng ông Nguyễn Thái Ng, bà Cao Thị H đã ký giấy giao nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 469 cho vợ chồng ông Nguyễn Kh, bà Trần Thị Ng sử dụng cho đến hết đời. Năm 2019, ông Kh nộp hồ sơ đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 469 thì phát sinh tranh chấp với ông Ng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Kh và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Văn T đồng ý trả lại nhà đất cho ông Nguyễn Thái Ng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Kh phải trả lại nhà đất tại thửa đất số 469 cho ông Nguyễn Thái Ng là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc không đồng ý thanh toán cho bị đơn tiền tài sản hiện có trên đất và công sức quản lý, giữ gìn nhà đất của ông Kh với số tiền 180.840.676đ, bị đơn kháng cáo yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán thêm các khoản như sau: Tiền công sức giữ gìn bảo quản tài sản là 144.000.000đ, 01 trại bò có giá trị 61.498.044đ, tường rào phía tây trại bò là 17.284.698đ, sân bê tông giữa nhà kho và trại bò 4.957.300đ, 01 giếng đóng 4.557.600đ. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Ông Ng khai rằng: Theo giấy cho ở nhờ nhà ngày 02/8/2008 mà ông Ng cung cấp có nội dung ông Ng cho ông Kh ở mãn đời của ông, không được thay đổi vì vậy ông không đồng ý thanh toán số tiền 180.840.676đ cho ông Kh. Tuy nhiên, trong thời gian từ năm 2008 đến năm 2018, ông đều ở tại địa phương, gia đình ông đều biết ông Kh có tiến hành xây dựng một số công trình trên thửa đất 469 như: Nhà kho xây dựng có diện tích 27,4m^2, kết cấu móng xây gạch, tường xây gạch không trát, nền láng xi măng, không trần, mái lợp ngói; Chuồng bò xây dựng có diện 24,3m^2 có kết cấu mái lợp ngói, trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh cao 1m, nền bê tông xi măng; Chuồng gà xây dựng có diện tích 21,3m^2, kết cấu mái Fibro xi măng, trụ BTCT, nền bê tông xi măng, vách bao che lưới B40, lưới cao 1m2; Tường rào xây gạch hướng Nam (đoạn giáp thửa đất ODT 1416) có chiều dài là 11,07m, cao 1,8m có chiều dày 150mm, diện tích 19,93m^2; hệ thống ngầm nhà vệ sinh chỉ có phần ngầm tự hoại, xung quanh, mái trống và trồng 02 cây sanh có đường kính 60cm. Ngoài ra, các bên đương sự đều thống nhất khai rằng: Thời điểm phát sinh tranh chấp là vào năm 2019, khi ông Kh liên hệ cơ quan chức năng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 469. Vì vậy, có đủ căn cứ chứng minh rằng đối với một số công trình mà ông Kh đã xây dựng trên thửa đất số 469 từ năm 2008 đến năm 2018, gia đình ông Ngọc đều biết, không ai có ý kiến gì, cũng không ngăn cản. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Kh là có căn cứ, đúng pháp luật, nên kháng cáo của ông Ng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2.2] Ông Kh kháng cáo yêu cầu ông Ng phải thanh toán lại số tiền ông đã bỏ ra để xây dựng một số công trình trên thửa đất số 469 vào năm 2020, cụ thể: 01 trại bò có giá trị 61.498.044đ, tường rào phía tây trại bò là 17.284.698đồng, sân bê tông giữa nhà kho và trại bò 4.957.300đ, 01 giếng đóng 4.557.600đ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi xảy ra tranh chấp năm 2019, ông Kh vẫn tiếp tục xây dựng các công trình nêu trên, mặc dù gia đình ông Ng đã ngăn cản và có báo cáo chính quyền địa phương. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Kh là có căn cứ, đúng pháp luật. Ngoài ra, ông Kh kháng cáo buộc ông Ng phải thanh toán công sức giữ gìn, bảo quản tài sản cho ông là 144.000.000đ, nhưng Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận buộc ông Ng phải thanh toán cho ông số tiền là 96.000.000đ là phù hợp. Bởi lẽ, theo biên bản xem xét thẩm định, biên bản định giá ngày 31/12/2023 cũng thể hiện rõ: Từ năm 2008 đến năm 2018, ngoài việc ông có công sức giữ gìn, bảo quản tài sản thì ông cũng canh tác trên đất như nuôi gà, nuôi bò, trồng cây…và ông cũng đã thu hoa lợi, lợi tức trong thời gian ông quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 469.

Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thái Ng, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Kh. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về chi phí trưng cầu giám định chữ viết chữ ký: Căn cứ vào kết luận giám định số 273/KL-KTHS ngày 04/8/2022 của Phòng kỷ thuật hình sự công an tỉnh Bình Định kết luận nội dung giám định không rõ ràng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Ng và ông Kh cùng chịu chi phí trưng cầu giám định là có căn cứ.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, ông Nguyễn Thái Ng và ông Nguyễn Kh đều là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 158, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái Ng. Buộc ông Nguyễn Kh có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thái Ng bà Cao Thị H thửa đất số 469, tờ bản đồ số 09, diện tích 586m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 386m^2 đất vườn) tọa lạc tại khu vực Ph, phường Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định đã được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 1005 QSDĐ/I/13, ngày 12/10/1993 cùng tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng 61,7m^2, tường xây gạch quét vôi, không trần, mái ngói, nền láng xi măng.

(Nhà, đất có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Kh. Buộc vợ chồng Nguyễn Thái Ng bà Cao Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Kh chi phí sửa nhà, giá trị các công trình xây dựng trên đất và công sức quản lý, gìn giữ nhà đất, tổng số tiền là 180.840.676đ (một trăm tám mươi triệu đồng, tám trăm bốn mươi nghìn, sáu trăm bảy mươi sáu đồng).

3. Giao vợ chồng ông Nguyễn Thái Ng bà Cao Thị H được sở hữu 01 nhà kho có diện tích xây dựng 27,4m^2 kết cấu móng xây gạch, tường xây gạch không trát, nền láng xi măng, không trần, mái lợp ngói; 01 chuồng bò xây dựng có diện 24,3m^2 có kết cấu trụ mái lợp ngói, trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh cao 1m, nền bê tông xi măng; 01 chuồng gà xây dựng có diện tích 21,3m^2, kết cấu mái Fibro xi măng, nền bê tông xi măng, vách bao che lưới B40, lưới cao 1m^2, trụ bê tông cốt thép; tường rào xây gạch hướng Nam (đoạn giáp thửa đất ODT 1416) có chiều dài là 11,07m, cao 1,8m có chiều dày 150mm, diện tích 19,93m^2; 01 hệ thống ngầm nhà vệ sinh chỉ có phần ngầm tự hoại, xung quanh, mái trống và 02 cây sanh có đường kính 60cm.

4. Buộc ông Nguyễn Kh phải tháo dỡ và di dời 01 trại bò xây dựng ở hướng Tây, có diện tích xây dựng 111,4m^2, kết cấu xây dựng: mái lợp ngói, nền bê tông xi măng, có kết cấu trụ kèo bê tông cốt thép 16 trụ bê tông cốt thép; tường rào xây gạch lưới B40 khổ 1,2m bao quanh ở hướng Tây Bắc (trước nhà và trại bò), diện tích 28,03m^2; 01 giếng đóng có đường kính 60mm, sâu 24m; 01 giàn mướp (giàn để mướp leo làm bằng tre) và gạch chưa sử dụng cùng củi khô ở phía Tây để trả lại nhà đất cho gia đình ông Nguyễn Thái Ng.

5. Về chi phí tố tụng và án phí:

5.1 Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá tài sản là 3.000.000đ (ba triệu đồng). Ông Nguyễn Thái Ngọc phải chịu 1.500.000đ và ông Nguyễn Kh phải chịu 1.500.000đ. Ông Nguyễn Thái Ng đã tạm ứng. Buộc ông Nguyễn Kh phải có trách nhiệm thanh toán ông Nguyễn Thái Ng số tiền 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng).

5.2 Chi phí trưng cầu giám định chữ viết chữ ký: Chi phí trưng cầu giám định là 5.670.000đ (năm triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng), ông Nguyễn Kh và ông Nguyễn Thái Ng mỗi người phải chịu 2.835.000đ. Anh Nguyễn Văn T đã tạm ứng. Buộc ông Nguyễn Thái Ng có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Văn T số tiền 2.835.000đ (hai triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

5.3. Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thái Ng và ông Nguyễn Kh được miễn.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Quyền, nghĩa vụ thi thành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

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

(*đã ký và đóng dấu*)

Đỗ Thị Thắm

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã A;
- Chi cục THADS thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.