

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AG**

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

Bản án số: 172/2022/DS-PT

Ngày: 15/9/2022

V/v tranh chấp “Đòi lại tài sản là QSDĐ và nhà ở gắn liền với QSDĐ, hủy GCNQSDĐ và công nhận quyền sở hữu tài sản là nhà ở gắn liền với QSDĐ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Thanh Hoàng.

Các Thẩm phán: ông Đào Chí Keo;
ông Nguyễn Ngọc Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: ông Ngô Huỳnh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh AG.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh AG tham gia phiên tòa: ông Huỳnh Thanh Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh AG xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 157/2021/TLPT-DS ngày 02/08/2021 về việc tranh chấp “Đòi lại tài sản là QSDĐ và nhà ở gắn liền với QSDĐ, hủy GCNQSDĐ và công nhận quyền sở hữu tài sản là nhà ở gắn liền với QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2021/DS-ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện PT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 204/2021/QĐ-PT ngày 23/11/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 78/TB-TA ngày 15/8/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phan Kim L, sinh năm 1978;

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979;

Cùng cư trú: tổ 12, ấp PMT, xã PT, huyện PT, tỉnh AG.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L và ông H: ông Phan Văn Đ, sinh năm 1953; nơi cư trú: tổ 12, ấp PMT, xã PT, huyện PT, tỉnh AG, văn bản ủy quyền đề ngày 14/10/2020 (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Trương Thị K, sinh năm 1950 (chết ngày 29/10/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà K là ông Diệp Vĩnh B, sinh năm 1951.

2. Ông Diệp Vĩnh B, sinh năm 1951; nơi cư trú: ấp PMT, xã PT, huyện PT, tỉnh AG.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: bà Trương Kim T, sinh năm 1972; nơi cư trú tại ấp PL, xã PA, huyện PT, tỉnh AG, văn bản ủy quyền ngày 22/4/2022 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B: Luật sư Lê Đăng K và Luật sư Nguyễn Thanh V – Văn phòng luật sư LDK, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố HCM; địa chỉ: 356/8 BD, Phường 14, quận BT, Thành phố HCM (có mặt).

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

1. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1953 (có mặt);

2. Bà Trương Thị M, sinh năm 1952;

Cùng nơi cư trú: tổ 12, ấp PMT, xã PT, huyện PT, tỉnh AG.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M là ông Phan Văn Đ, văn bản ủy quyền ngày 14/10/2020 (có mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện PT; địa chỉ: số 01 đường TĐ, thị trấn PM, huyện PT, tỉnh AG.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện PT: ông Phạm Hoài P - chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện PT, văn bản ủy quyền ngày 30/8/2019 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Phan Kim L, ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ, bà Trương Thị M: Luật sư Quách Thanh P – Văn phòng luật sư QP, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh AG; địa chỉ: 272 HTLÔ, thị trấn PM, huyện PT, tỉnh AG (có mặt).

Người kháng cáo: bà Trương Thị K và ông Diệp Vĩnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Phan Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H trình bày:

- *Về phần đất:* vào năm 2012 vợ chồng ông H, bà L được cha, mẹ cho lại phần đất với diện tích 184m² tại tờ bản đồ số 10, thửa số 225 và thực hiện thủ

tục tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định, sau đó được UBND huyện PT, tỉnh AG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) số CH00695, ngày 12/10/2012 do bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H cùng đứng tên.

- *Về tài sản căn nhà ở:* nguyên trước đây cha, mẹ là ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M có xây dựng 01 căn nhà ở cấp IV trên phần đất nêu trên; các chi phí về vật tư xây dựng và trả tiền công thuê thợ xây nhà đều do cha, mẹ bỏ tiền ra, cũng là người đứng ra kêu thợ, mua vật tư và trực tiếp trả tiền. Khi xây dựng hoàn tất cha, mẹ cho vợ chồng căn nhà cùng với phần diện tích đất đang tranh chấp. Do khi xây dựng nhà ở cấp IV không được cấp phép xây dựng và chưa có đăng ký quyền sở hữu tài sản đối với căn nhà ở nên chưa thực hiện thủ tục tặng cho tài sản là căn nhà ở theo quy định pháp luật, chỉ thỏa thuận tặng cho bằng miệng với nhau.

- *Các tài sản trong căn nhà:* theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2019: các tài sản do ông H và bà L bỏ tiền ra mua sắm gồm có 01 máy lạnh hiệu Panasonic, loại 01 ngựa, còn lại toàn bộ các tài sản khác là của bà K, ông B mua sắm và di chuyển từ tỉnh TV đem về sử dụng.

- *Riêng mái che phía trước căn nhà và phần bó nền gạch xây phía sau căn nhà:* vợ chồng ông H và bà L sau khi về nhà ở một thời gian có kêu thợ tên Nguyễn Văn T (Th) làm vào thời gian khoảng tháng 4 năm 2014 và đối với phần diện tích bó nền phía sau căn nhà do cha, mẹ là ông Đ, bà M lúc xây dựng căn nhà chính đã cuốn nền sẵn và làm hàng rào bảo vệ, sau này mới san lấp cát thêm.

- *Các cây trồng:* các cây trồng phía sau căn nhà do cha, mẹ là ông Đ và bà M trồng để lại sử dụng cho đến nay.

Thời gian về sinh sống trên căn nhà chung với vợ chồng bà K, ông B là di ruột và dưỡng của ông H, bà L được khoảng thời gian đầu năm 2014 bà K, ông B chỉ sống tới lui với gia đình do làm ăn kinh doanh tại tỉnh TV cho đến cuối năm 2017 chính thức về chung sống cùng vợ chồng. Chung sống được một khoảng thời gian cho đến khoảng tháng 8 năm 2018 ông B, bà K kiếm chuyện, chửi mắng vợ chồng bà L, ông H và có hành vi vũ lực, đánh đập, rượt đuổi vợ chồng ra khỏi nhà và còn đe dọa giết vợ chồng nữa. Mặc dù nhà và đất là của vợ chồng do nghĩ cả hai đều tuổi đã cao nên nhẫn nhịn không muốn xô xát với nhau từ đó vợ chồng bà L, ông H mới dọn về nhà cha, mẹ ruột sống cho đến nay.

Nay bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H yêu cầu bà Trương Thị K và ông Diệp Vĩnh B trả lại căn nhà ở cấp IV, xây tường, gác lửng, mái tole chiều ngang khoảng 4m, dài 30m và diện tích đất 184m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00695, ngày 12/10/2012 của UBND huyện PT cấp cho bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H đứng tên. Đối với yêu cầu phản tố của bà K, ông B thì không đồng ý vì phần đất và căn nhà ở là của bà L, ông H. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Theo đơn phản tố, tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Nguyễn Ngọc Trung T đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị K và ông Diệp Vĩnh B thống nhất trình bày:

- *Về phần đất:* nguyên vào năm 2008 bà K có thông qua vợ chồng người em ruột là bà Trương Thị M và ông Phan Văn Đ làm mai mối nên bà K về xã PT, huyện PT, tỉnh AG gặp mặt chủ đất gồm có ông Đặng Hiền M (đã chết); không có mặt bà Đặng Thị M (đã chết) và bà Đặng Thị C do phía ông M chỉ đứng ra bán giùm phần hưởng của bà M và bà C, lúc đó biết được ông M đứng tên QSDĐ (nguồn gốc của cha, mẹ ông M để lại). Bà K cùng với em ruột là Trương Thị M và em rể Phan Văn Đ trao đổi cùng với chủ đất có mặt gồm ông M, không có bà M, bà C tại thời điểm đó, không nhớ ngày tháng chỉ nhớ đầu năm 2008 và thống nhất mua diện tích chiều ngang khoảng 4m x chiều dài 50m với số tiền 120.000.000 đồng, không có làm giấy tờ chỉ thỏa bằng miệng. Các bên thống nhất khi đo đất có ông Tư L tên Đặng Hiền M và ông Đặng Minh Q (em ông M) đo. Do thời gian đó vợ chồng ông bà kinh doanh vận chuyển hành khách (xe ô tô) nên không thể trực tiếp để làm giấy tờ, cũng do tin tưởng dựa em út nên vợ chồng thống nhất giao cho vợ chồng em M, Đ đứng ra lo các thủ tục làm giấy tờ mua bán, số tiền thì do bà K đưa cho em Đ để trả cho chủ đất. Phía ông Đ có xuống 02 lần tại tỉnh TV lấy tiền về trả cho chủ đất, do bà K đưa ông Đ, không nhớ thời gian nào, không biết số tiền mỗi lần đưa bao nhiêu, chỉ biết tổng cộng số tiền là 130.000.000 đồng (số tiền 120.000.000 đồng mua đất và tiền chi phí làm thủ tục là 10.000.000 đồng).

- *Về tài sản căn nhà ở:* sau khi mua đất xong vào khoảng tháng 4 năm 2012 vợ chồng bà K, ông B có bỏ tiền ra xây dựng căn nhà ở cấp IV xây tường, gác lửng, mái tole chiều ngang khoảng 4m, dài 30m trên phần đất, đến thời gian cuối tháng 8 năm 2012 là xây dựng xong. Các chi phí về vật tư xây dựng và tiền thuê thợ xây nhà tổng cộng khoảng 470.000.000 đồng do bà K chi trả; tiền trả thợ xây nhà tên Phạm Văn C (là người lãnh xây nhà) với số tiền khoảng 70.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng, không nhớ chính xác số tiền cụ thể bao nhiêu; vật tư xây dựng phần lớn giao cho ông Đ đứng ra liên hệ mua giùm và trả tiền cho các cửa hàng, không nhớ đưa bao nhiêu lần, không nhớ tổng cộng bao nhiêu tiền đưa cho ông Đ trả. Việc đưa tiền cho ông Đ không ai biết, không giấy tờ gì chứng minh; còn phần căn nhà ở do khi xây dựng nhà cấp IV không có cấp phép xây dựng nên chưa có đăng ký quyền sở hữu tài sản cho đến nay.

- *Các tài sản trong căn nhà:* theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2019: các tài sản trong căn nhà là do vợ chồng bà K, ông B bỏ tiền ra mua sắm và di chuyển từ tỉnh TV đem về sử dụng; riêng 01 máy lạnh hiệu Panasonic, loại 01 ngựa do ông H và bà L mua.

- *Riêng mái che phía trước nhà:* vợ chồng bà K, ông B xác nhận do vợ chồng ông H và bà L có kêu thợ làm mái che phía trước nhà nhưng bà K cho rằng có đưa cho bà L số tiền 10.000.000 đồng để làm, không có gì chứng minh và không ai biết việc đưa số tiền này.

- *Đối với phần diện tích bó nền gạch xây phía sau căn nhà:* thống nhất lúc xây dựng căn nhà đã bó nền và làm hàng rào bảo vệ cùng một lượt căn nhà chính, có bơm cát một phần, sau thời gian thì vợ chồng bà L đã kêu người bơm cát thêm cho bằng phần mặt nền cuốn, số tiền bao nhiêu thì không biết, nhưng có đưa số tiền 5.000.000 đồng cho bà L trả, không nhớ thời gian nào, không giấy tờ gì chứng minh, không ai chứng kiến.

- *Về cây trồng phía sau căn nhà:* thống nhất do ông Đ, bà M trồng để lại cho đến nay.

Khi xây dựng nhà xong thì có tổ chức ăn tân gia nhà mới, sau đó vợ chồng bà K, ông B ở vài ngày trong căn nhà này thì về tỉnh TV để tiếp tục làm ăn nên có để lại căn nhà cho bà Phan Thị Mai Th, là con ruột của bà M và ông Đ ở nhờ do lúc đó chị Th đã ly hôn với chồng chưa có nhà để ở và nhằm mục đích để có người trông coi nhà của vợ chồng khi vắng nhà, sống vài tháng thì chị Th dọn đi nên vợ chồng bà L và ông H dọn về căn nhà ở.

Đến năm 2018 do bà K, ông B bán các xe khách để nghỉ ngơi khi tuổi già nên dọn về căn nhà tại xã PT ở luôn với bà L và ông H cùng với 02 người con của bà L và ông H. Quá trình chung sống được vài tháng thì phát hiện căn nhà và phần diện tích đất do bà M và ông Đ đã chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng bà L và ông H đứng tên sở hữu vào ngày 12/10/2012 từ đó mới phát sinh mâu thuẫn với nhau, đồng thời bà L và ông H cũng dọn ra khỏi căn nhà cho đến nay.

Đôi yêu cầu của nguyên đơn thì phía ông B và bà K không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L và ông H; đồng thời có yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00695 ngày 12/10/2012 của UBND huyện PT cấp cho bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H đứng tên và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0695hC ngày 07/8/2008 do ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M đứng tên tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 10, diện tích 184m², loại đất ở tại nông thôn; buộc bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H trả lại phần đất cho ông B, bà K và công nhận 01 căn nhà ở cấp IV chiều ngang khoảng 4m, dài 30m hiện gắn liền với phần đất này cho bà Trương Thị K và ông Diệp Vĩnh B được quyền sở hữu nhà ở.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M trình bày:

Năm 2008 vợ chồng ông bà có đứng ra mua phần đất của ông Đặng Hiền M, địa chỉ: tổ 12, ấp PMT, xã PT, huyện PT, tỉnh AG với diện tích 184m², giá 120.000.000 đồng đã trực tiếp đến gặp ông M mua đất, phần đất được biết do ông M đứng tên. Sau đó các bên thỏa thuận với nhau đưa thành nhiều lần trước khi chuyển nhượng vào các lần như sau: ngày 03/4/2008 DL thì vợ chồng ông đưa tiền trước 15.000.000 đồng cho Đặng Thị M và Đặng Thị C nhận, có làm biên nhận đề ngày 03/4/2008, đến ngày 17/4/2008 bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị C nhận tiếp số tiền 80.000.000 đồng, vào ngày 14/6/2008 AL đưa tiền tiếp cho ông M nhận số tiền 10.000.000 đồng và ngày 26/7/2008 vợ chồng ông bà giao số tiền còn lại 15.000.000 đồng cho ông M nhận có ký tên xác nhận là tổng

cộng ông, bà đưa cho ông M, bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị C đủ số tiền 120.000.000 đồng. Phía đại diện bị đơn cho rằng ông có xuống 02 lần tại TV lấy tiền trả cho chủ đất, do bà K đưa ông tổng cộng là 130.000.000 đồng (trong đó số tiền 120.000.000 đồng mua đất và tiền chi phí làm thủ tục là 10.000.000đ) là không đúng, các tiền mua đất và làm thủ tục chuyển nhượng do vợ chồng ông bỏ ra chứ không có lấy tiền của bà K.

Sau đó ông M và vợ là bà T1 đứng tên chủ quyền đất có cùng vợ chồng ông bà đến UBND xã PT, huyện PT tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định và được UBND huyện PT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0695hC ngày 07/8/2008 do vợ chồng ông, bà đứng tên.

Đến khoảng tháng 4/2012 vợ chồng ông Đ bỏ tiền ra xây nhà cho đến tháng 8/2012 là xây dựng xong, tiền công thợ khoảng 70.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng; chi phí mua vật tư khoảng 350.000.000 đồng (mua vật tư của Lê H, Duy P, Hoàng N, Hòa H tại chợ ML; cát mua anh Kh tại bến xã PT ghi tên UM), các hóa đơn chứng từ không còn lưu giữ. Ông, bà thống nhất đã cho căn nhà và phần đất nêu trên cho 02 người con tên Phan Kim L và Nguyễn Văn H đứng tên QSDĐ vào năm 2012, đã thực hiện thủ tục tặng cho tài sản là QSDĐ cùng năm 2012, sau đó được UBND huyện PT, tỉnh AG cấp giấy CNQSDĐ số CH00695 ngày 12/10/2012 do bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H đứng tên với diện tích 184m², tại tờ bản đồ số 10, thửa số 225, do căn nhà ở chưa có giấy đăng ký quyền sở hữu tài sản nên chỉ làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, còn căn nhà ở thì cho luôn chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau.

Sau khi thực hiện thủ tục tặng cho hoàn tất thì vợ chồng ông B, bà K có trao đổi với ông bà xin về sinh sống với gia đình và được chấp nhận. Lúc đó trong căn nhà gồm có 06 người: vợ chồng ông B, bà K, vợ chồng H, L và 02 cháu tên Th1, H1. Thời gian đầu ông B, bà K chỉ sống tới lui do làm ăn xa tại tỉnh TV đến cuối năm 2017 thì bà K, ông B mới chính thức ở chung với vợ chồng Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H cùng 02 con tên Th1, H1 trong căn nhà; chung sống đến khoảng thời gian tháng 4/2018 thì phát sinh mâu thuẫn, có hành vi đánh đập, chửi mắng cự cãi nhau và đuổi L, H ra bên ngoài cho đến nay. Theo yêu cầu của bị đơn hủy giấy chứng nhận QSDĐ do ông bà đứng tên trước đó thì vợ chồng ông, bà không đồng ý, do phần đất này của ông, bà mua của ông M có được. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện PT, tỉnh AG do ông Phạm Hoài P – chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện PT đại diện có đơn xin vắng mặt và trình bày ý kiến đối với phần đất đang tranh chấp như sau:

Bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H được UBND huyện PT cấp giấy CNQSDĐ số CH00695 ngày 12/10/2012 do bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H đứng tên với diện tích 184m², tại tờ bản đồ số 10, thửa số 225, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn là trên cơ sở hợp đồng tặng cho QSDĐ từ ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M; hợp đồng được UBND xã PT chứng thực ngày 01/10/2012. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Phan Kim L

và ông Nguyễn Văn H là đúng theo quy định, yêu cầu Tòa án chấp nhận cho xin vắng mặt khi triệu tập đến phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; đối chất và xét xử của Tòa án các cấp đến khi kết thúc vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2021/DS-ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện PT đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 465, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, khoản 5 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn bà Trương Thị K và ông Diệp Vĩnh B về *“Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất”*.

1.1. Buộc bà Trương Thị K và ông Diệp Vĩnh B cùng có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H toàn bộ căn nhà ở cấp IV, xây tường, gác lửng, mái tole + mái che với diện tích thực tế 106,1m² gắn liền diện tích đất 184m² thuộc tờ bản đồ số 10, thửa đất số 225 đất tọa lạc tại xã PT, huyện PT, tỉnh AG theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH00695 ngày 12/10/2012 do UBND huyện PT, tỉnh AG cấp cho bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H đứng tên gồm các điểm 17, 18, 19, 20 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh PT lập ngày 26/12/2019 (kèm theo sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 26/12/2019 là một bộ phận không tách rời của bản án).

1.2. Bà Trương Thị K và ông Diệp Vĩnh B được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị K và ông Diệp Vĩnh B đối với nguyên đơn bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M về *“yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sở hữu tài sản là nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất”*.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 21/6/2021, bà Trương Thị K ông Diệp Vĩnh B kháng cáo với yêu cầu: hủy bản án sơ thẩm số 95/2021/DS-ST ngày 10/6/2021; hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CH00695 cấp ngày 12/10/2012 tên Phan Kim L và Nguyễn Văn H do UBND huyện PT cấp; đồng thời công nhận phần đất gắn liền với căn nhà hiện đang tranh chấp là tài sản của vợ chồng ông B, bà K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T là người đại diện theo ủy quyền của ông B thay đổi một phần nội dung kháng cáo, đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L, công nhận phần đất gắn liền với căn nhà hiện đang tranh chấp là tài sản của ông B, đồng thời hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CH00695 ngày 12/10/2012 tên Phan Kim L và Nguyễn Văn H do UBND huyện PT cấp.

Tình tiết mới phát sinh ở giai đoạn xét xử phúc thẩm: ngày 29/10/2021 bà Trương Thị K chết theo giấy chứng tử ngày 08/11/2021 do ông Diệp Vĩnh B giao nộp.

Theo yêu cầu của Tòa án, ngày 10/01/2022 ông Diệp Vĩnh B giao nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm “Đơn xin xác nhận hàng thừa kế của bà Trương Thị K” được UBND xã PT huyện PT xác nhận, theo đó vợ chồng ông B, bà K không có con ruột, con nuôi. Do đó khi bà K chết ông B sẽ tham gia tố tụng với hai tư cách vừa là bị đơn, vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà K được quy định tại Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo yêu cầu của ông Phan Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H và bà Phan Kim L, việc đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ đã được tiến hành vào ngày 28/6/2022 để xác định diện tích khu mộ mà ông B đã dùng để chôn cất bà K trên phần đất đang tranh chấp.

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 27/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP thì:

Phần đất tại các điểm 27, 28, 29, 30 là các góc ranh đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00695 được UBND huyện PT cấp ngày 12/10/2012 cho bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 10, diện tích 184,0m², loại đất ONT, trong đó các điểm 14, 12, 15, 16 là khu mộ của bà K có diện tích 24,6m².

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2022 ông Đ có ý kiến: cho phép ông B tới lui thăm viếng mộ bà K, cho phép ông B sử dụng khu mộ, không ngăn cản, không tranh chấp với ông B.

Tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm: tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cung cấp cho Hội đồng xét xử đoạn video clip ghi lại hình ảnh tại nhà của ông Đ đã xảy ra xô xát giữa bà K (khi còn sống) và gia đình ông Đ. Sau khi chứng kiến và xem hình ảnh được ghi lại của đoạn video clip, ông Đ thừa nhận có việc xô xát xảy ra giữa gia đình ông với bà K tại nhà ông, khi bà K còn sống nhưng ông không nhớ rõ sự việc diễn ra vào thời gian nào. Tuy nhiên ông không thừa nhận ông và gia đình đã trói tay bà K, mà chỉ cho rằng do bà K đến nhà ông chửi bới nên các con ông (không xác định được là ai) chỉ “đè” bà K xuống và khống chế bà lại để bà không chửi nữa mà thôi.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo, Luật sư Nguyễn Thanh V:

Xuất phát từ mối quan hệ là chị em ruột với nhau vào thời điểm ông B, bà K làm ăn được và có thu nhập, do điều kiện ông, bà không có con nên đã nhiều lần gửi tiền về cho vợ chồng ông Đ, bà M mua đất và cất nhà mục đích sau này khi tuổi già không lao động được sẽ về quê sinh sống và nhận con ông Đ, bà M là L và H làm con nuôi và trước khi qua đời sẽ để lại tài sản này cho vợ chồng L, H.

Tuy nhiên do ông Đ, bà M đã không trung thực với vợ chồng ông trước đó đối với phần đất ruộng dẫn đến việc phát sinh tranh chấp giữa hai bên và Tòa án nhân dân hai cấp của tỉnh AG đã xét xử cho ông, bà thắng kiện, buộc ông Đ, bà M phải trả lại cho vợ chồng ông B bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông H, bà L để xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không xem xét hết đến các tình tiết khách quan của vụ án đó là: những người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà M trước đây, giờ họ vẫn còn sống đều có lời khai xác nhận rằng đất này là họ chuyển nhượng cho ông B, bà K, ông Đ chỉ là người đứng tên giùm và chính ông B đã nhiều lần xác nhận với họ là “mua đất giùm cho chị bảy K”.

Đối với căn nhà, từ người bán vật liệu xây dựng là bà Ánh N đến ông C là thợ xây nhà, bà bán nước cho thợ xây nhà uống, đối diện với căn nhà đang tranh chấp hiện nay, bà Lê T đều xác nhận rằng căn nhà là của ông B, bà K, ông Đ chỉ là người trông coi giùm cho bà K, chính ông Đ cũng đã nhiều lần xác nhận với họ rằng “cất nhà giùm cho chị bảy K”.

Việc trả tiền cho thợ xây nhà cũng không phải do một mình ông Đ trả mà chính bà K đã trả cho ông C hơn 10.000.000đ, việc này đã được chính ông Đ thừa nhận.

Khi xây nhà xong chính bà K là người tổ chức ăn tân gia và mời họ hàng bà con lối xóm cùng tham dự, điều này đã được ông C, ông M, bà Ánh N xác nhận.

Ông Đ cho rằng nhà đất là của vợ chồng ông cho ông B, bà K ở nhờ nhưng trong nhà toàn bộ đồ trang trí nội thất hơn 30 món là của ông B, bà K; ông H, bà L chỉ có được duy nhất một máy lạnh hiệu Panasonic gắn trong phòng ngủ của vợ chồng, ông Đ giải thích về nội dung này như thế nào?

Nếu là nhà đất của vợ chồng ông thì tại sao ông Đ, bà M không ký hợp đồng điện nước với Công ty điện lực AG mà chỉ có bà K làm việc đó với tư cách là khách hàng của Công ty. Tương tự như vậy nếu là nhà đất của ông, bà cho con của mình là ông H, bà L nhưng không làm hộ khẩu cho con mà chỉ có bà K mới là người chính thức có hộ khẩu ngay chính trên căn nhà này, bà đã chuyển hộ khẩu của mình từ TV về nơi đây.

Từ những tình tiết và chứng cứ nêu trên mong Hội đồng xét xử xem xét và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L và công nhận phần đất gắn liền với căn nhà hiện đang tranh chấp là tài sản của ông B, đồng thời hủy giấy

chứng nhận QSDĐ số CH00695 ngày 12/10/2012 tên Phan Kim Làn và Nguyễn Văn Hiê do UBND huyện PT cấp.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Luật sư Quách Thanh P:

Tại phiên tòa hôm nay, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B chỉ căn cứ vào lời khai của những người làm chứng để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ lời khai của họ tại các tờ tường trình và lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm là bất nhất và có sự mâu thuẫn, cần phải được làm sáng tỏ như tại tường trình, biên bản xác minh của địa phương thì ông Q, người chủ đất cũ khai rằng có thấy việc bà K đưa tiền cho ông Đ mua đất nhưng biên bản ghi lời khai tại Tòa án thì ông xác định rằng chỉ biết và nghe nói lại là ông Đ có mua đất giùm cho bà K.

Bà Ánh N, tại các văn bản, tường trình thì khai là bà K có trực tiếp trả tiền vật tư cho bà một vài lần nhưng tại Tòa sơ thẩm thì bà chỉ nói là nghe ông Đ nói lại với bà là cất nhà giùm cho bà bảy K.

Trong các biên bản hòa giải, đối chất, bà K khai là ông Đ đã 02 lần xuống TV nhận tiền từ bà để trả tiền đất cho ông M nhưng sự thật thì không phải như vậy và bà cũng không có căn cứ gì để chứng minh rằng đã giao tiền cho ông Đ.

Từ những tình tiết, chứng cứ nêu trên, mong Hội đồng xét xử xem xét và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông B đồng thời công nhận sự tự nguyện của ông Đ về việc giao cho ông B được quyền sử dụng đối với phần đất có khu mộ của bà K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh AG phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như: thụ lý vụ án theo đúng quy định Điều 285, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm theo điều 286; triệu tập những người tham gia xét xử phúc thẩm theo Điều 294.

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử phúc thẩm và thủ tục phiên tòa.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự tham gia phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu cho thấy, việc ông B kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm là không có căn cứ, bởi lẽ đối với phần đất nông nghiệp trước đây thì ông B, bà K đã yêu cầu ông Đ làm giấy tờ mượn đất. Như vậy đối với phần đất thổ cư này thì tại sao ông B, bà K không yêu cầu ông Đ làm giấy tờ.

Đối với lời khai của những người làm chứng từ người chuyển nhượng đất, ông Đặng Minh Q, bà Đặng Thị C đến thợ xây nhà ông C, người bán vật liệu xây dựng bà Ánh N, lời khai của họ đều xác nhận rằng không trực tiếp chứng kiến việc bà K có nhờ ông B mua đất và cất nhà giùm, chỉ nghe ông Đ nói lại và lời khai của họ có nhiều điểm mâu thuẫn và cần phải được làm rõ.

Trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ nào để xác định rằng bà K đã trực tiếp trả tiền vật tư xây dựng cho những người mà ông Đ đã mua khi xây dựng nhà.

Đối với phần đất xây dựng khu mộ cho bà K hiện nay ông Đ đã xác định là tiếp tục giao cho ông B sử dụng và không tranh chấp.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy việc cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện PT, công nhận sự tự nguyện của ông Đ về việc công nhận quyền sử dụng đối với phần đất khu mộ của bà K cho ông B, phần còn lại giữ nguyên như quyết định của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: bị đơn ông Diệp Vĩnh B và bà Trương Thị K nộp đơn kháng cáo, đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: tại phiên tòa mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ nhưng đại diện UBND huyện PT vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó việc xét xử vẫn được tiến hành theo thủ tục chung.

Về tư cách của người tham gia tố tụng: ở cấp sơ thẩm, ông B, bà K tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn. Tuy nhiên ngày 29/10/2021 bà K chết theo giấy chứng tử ngày 08/11/2021 do ông Diệp Vĩnh B giao nộp, vợ, chồng ông B, bà K không có con ruột, con nuôi. Khi bà K chết ông B tham gia tố tụng với hai tư cách vừa là bị đơn vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà K được quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nội dung tranh chấp:

Theo lời trình bày của ông Diệp Vĩnh B, ông cho rằng do xuất phát từ mối quan hệ ruột thịt, vợ ông là bà K với bà M là chị em ruột với nhau. Do điều kiện đi làm ăn xa và vợ chồng không có con chung, vì sự tin tưởng nên vào năm 2008 có đưa tiền cho vợ chồng ông Đ, bà M mua đất và đứng tên giùm. Đến năm 2012 thì tiếp tục đưa tiền cho ông Đ, bà M đứng ra mua vật liệu xây dựng và cất nhà giùm. Sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ xong thì ông Đ, bà M làm thủ tục tặng cho QSDĐ cho con là ông H, bà L nhưng

ông Đ, bà M không thông báo cho ông B biết và đây là nguyên nhân dẫn đến tranh chấp.

Đây không phải là lần đầu tiên tranh chấp xảy ra, trước đó vào năm 2000 ông B, bà K cũng từ TV gửi tiền về cho ông Đ, bà M mua đất giùm, loại đất ruộng và giao cho ông Đ, bà M đứng tên, giao luôn đất cho ông Đ, bà M canh tác và hằng năm trả lại cho ông, bà một khoản tiền giống như tiền thuê đất, tuy nhiên lần này thì ông, bà có yêu cầu ông Đ, bà M làm giấy tay mượn đất vào ngày 30/4/2000.

Cũng do ông Đ, bà M tự ý làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con mình là H và L, khi ông bà biết được sự việc đã khởi kiện ông Đ và bà M trả lại đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DS-ST ngày 02/01/2020 Tòa án nhân huyện PT đã tuyên xử buộc ông Đ, bà M phải trả lại cho ông bằng giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 491.144.000đ, Bản án phúc thẩm số 57/2020/DS-PT ngày 18/5/2020 đã giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do ông B, bà K không có con chung và khi tuổi đời còn trẻ lao động được, ông bà hành nghề kinh doanh xe khách tại TV, và dành dụm được một khoản tiền tương đối lớn, ông bà có ý định sau này trở về già không còn khả năng lao động, sẽ về quê bà K ở PT sinh sống. Xuất phát từ ý tưởng đó nên khi có tiền ông, bà đã nhiều lần gửi tiền về cho bà M là em ruột của bà K nhờ mua đất giùm cho ông, bà và giao cho ông Đ, bà M đứng tên giùm.

Do bà M có hai người con là Phan Kim L và Phan Thị Mai Th, mục đích của bà K là muốn nhận một trong hai người con của bà M làm con nuôi và khi tuổi già sẽ sống cùng với con của bà M đến cuối đời và giao tài sản nhà, đất cho con bà M được thừa hưởng và nếu không có việc gian dối của bà M đối với phần đất ruộng thì sẽ không có sự việc tranh chấp xảy ra như ngày hôm nay.

Đối với phần đất thổ cư và nhà ở đang tranh chấp hiện nay, Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ ông Đặng Hiền M và các anh em của ông cho vợ chồng ông Đ, bà M cũng như việc ông Đ, bà M lập hợp đồng tặng cho QSDĐ cho con của mình là ông H, bà L, xét về trình tự, thủ tục là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Việc ông B, bà K có đưa tiền cho ông Đ, bà M mua đất xây nhà, chứng cứ trực tiếp thì không có nhưng chứng cứ gián tiếp thì đã thể hiện nội dung này đó là:

Thứ nhất, từ người bán vật liệu xây dựng đến những người thợ xây nhà cho ông Đ đến người bán nước trước cửa nhà ông Đ thường bán nước cho những người thợ, đều xác định cùng một nội dung ông Đ và Bà M đều nói với họ rằng, ông bà đứng ra mua đất và cất nhà giùm cho bà K và ông B, tiền để mua đất cất nhà cũng là của bà K và ông B.

Trong đó, lời khai của ông Phan Văn C tại Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận rằng, lần cuối cùng trả tiền công thợ cho ông khoảng hơn 10.000.000 đồng là do

bà K trả và chính bà K đã mời các thợ xây nhà đi ăn uống khi nhà được xây dựng xong theo thông lệ chung.

Lời khai của ông Võ Cao H ngày 29/10/2020 đã xác nhận rằng: ông Tư L (tức ông Đặng Hiền M), người đã chuyển nhượng đất cho ông Đ đã trình bày có nghe và biết được việc khi ông Tư L hỏi ông Đ để xin đất làm đường ông Đ không cho nên ông nói: “Tao bán đất cho ông B, bà K, chứ đâu có bán cho mày”.

Lời khai của bà Ánh N, người bán vật tư cho ông Đ tại Tòa án cấp sơ thẩm khai rằng: khi ông Đ hỏi mua vật tư xây dựng thì bà hỏi ông xây nhà cho ai thì ông trả lời xây nhà cho bà bảy K và khi số tiền vật tư còn nợ khoảng 40.000.000đ - 50.000.000đ, bà có đòi thì ông Đ nói là chờ bà bảy K gửi tiền lên rồi sẽ trả.

Lời khai của ông Lê Văn D thì xác nhận, ông có nghe ông chủ bán bún hỏi đứa cháu của ông Đ thì cháu nói là xây nhà cho bà bảy K.

Lời khai của bà Lệ T vào ngày 24/10/2020 xác nhận bà bảy K có hỏi bà nhờ gửi vật liệu xây dựng trước nhà và ông Đ cũng hỏi bà để gửi và nói là xây nhà cho bà bảy K, do bà bán quán nước nên ông Đ có mua nước cho thợ xây nhà uống, khoảng 02 tuần đầu thì ông Đ trả tiền, từ tuần thứ ba thì bà K trả do có mâu thuẫn, ông Đ kê nhiều hơn số tiền ông trả. Lời khai này phù hợp với lời khai của ông Đặng Minh Q ngày 29/10/2020 đó là thấy ông Đ và bà K cự cãi nhau nên khi xây nhà xong bà K có mời hàng xóm đến dự tân gia nhà.

Tại tờ tường trình ngày 21/10/2019 của ông Lê Văn C (ông C là chồng bà Đặng Thị C) gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm, ông C có trình bày: “Ông Đ cùng cháu của ông có đến nhà tôi để mua chuộc vụ đất thổ cư ở PT, huyện PT, tỉnh AG nhưng vợ chồng tôi không đồng ý rồi ông Đ và cháu ông kêu vợ chồng tôi chịu thỏa thuận đi ông Đ cho tôi 1.000.000 đồng, tôi không nhận”.

Mặc dù bà K sinh ra ở PT nhưng bà có chồng và về TV sinh sống, xét ở góc độ nào đó thì ông Đ mới chính là người hàng xóm, láng giềng lâu năm của những người làm chứng như ông M, bà N, bà Lệ T, ông C... Tại phiên tòa ông Đ cũng khai rằng bản thân ông và gia đình không thù oán gì với họ, thì không có lý do gì họ lại có những lời khai gây bất lợi cho ông.

Thứ hai, khi xây nhà xong người mời các công thợ, họ hàng thân thuộc, bà con lối xóm mừng tân gia cũng là do ông B, bà K thực hiện, điều này đã được chính ông Đ thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

Thứ ba, ông H, bà L cho rằng nhà và đất là của ông, bà cho ông B, bà K ở nhờ nhưng không có giấy tờ gì để chứng minh và nếu cho ở nhờ thì ở nhờ trong thời gian bao lâu. Một điều không hợp lý khác là nhà của ông, bà và cho ông B, bà K ở nhờ nhưng tất cả đồ dùng trang trí nội thất trong nhà hơn 30 món theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2019 từ tủ, bàn, ghế, giường ngủ, quạt điện, ti vi, máy lạnh... đều là của ông B, bà K tự mua sắm và trang bị, ông H, bà L chỉ có được duy nhất một máy lạnh hiệu Panasonic trang bị trong phòng ngủ của ông, bà.

Một điều không hợp lý khác đó là nếu là nhà của ông H, bà L thì nếu có phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp thì ông B, bà K mới là người rời khỏi nhà chứ không phải là ông H, bà L. Ông, bà tự ý bỏ nhà đi, tự từ bỏ quyền chiếm hữu tài sản của mình để rồi đi kiện ông B, bà K yêu cầu trả lại nhà, đất.

Việc ông, bà cho rằng do bị ông B, bà K đánh đập hành hung nên phải bỏ nhà đi là không có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ với tuổi tác và sức khỏe của mình thì chắc chắn một điều ông B, bà K không thể “kháng cự” được với vợ, chồng ông, bà. Ngoài ra nếu quyền sở hữu tài sản của mình bị xâm phạm một cách nghiêm trọng mà cụ thể trong trường hợp này là ông, bà không thể ở trong ngay chính căn nhà do mình làm chủ do bị người khác hành hung, đe dọa thì ông bà hoàn toàn có thể làm đơn gửi đến các cơ quan có thẩm quyền để bảo vệ quyền lợi cho mình.

Chứng cứ mới tại phiên tòa phúc thẩm đó là đoạn video clip do bà T cung cấp đã chứng minh điều ngược lại, đó là chính gia đình ông Đ đã hành hung bà K tại nhà của ông Đ, mà tại phiên tòa ông Đ đã thừa nhận là đã “đè và khóa tay” bà K lại do bà đã có hành động chửi bới gia đình ông.

Thứ tư, nếu là nhà và đất thật sự của ông H, bà L thì tại sao ông, bà không đăng ký hộ khẩu thường trú tại chính nơi ngôi nhà được xây dựng là ấp PMT, xã PT, huyện PT mà chỉ có ông B, bà K là người có được hộ khẩu hợp pháp ở nơi đây, ông bà đã xin chuyển hộ khẩu từ TV về PT nơi chính căn nhà mình đang ở và đã được chính quyền địa phương chấp nhận và có hộ khẩu mới vào ngày 25/4/2012 theo hồ sơ hộ khẩu số 1050. Theo quy định của pháp luật về cư trú thì cá nhân hoặc hộ gia đình chỉ được cấp hộ khẩu khi có nơi cư trú và có nhà ở ổn định và hợp pháp. Điều đó cho thấy khi xét cấp hộ khẩu cho bà K, chính quyền địa phương huyện PT cũng đã xem xét đến việc bà K đã có nhà ở ổn định tại chính nơi mình đang cư trú.

Thứ năm, nếu là nhà và đất của ông H, bà L thì tại sao ông, bà không đăng ký điện nước và lắp đặt đồng hồ điện theo quy định mà việc này hoàn toàn là do bà K thực hiện bằng hợp đồng với Công ty điện nước AG vào ngày 25/6/2012 và tất cả chi phí lắp đặt, trang thiết bị điện đều do bà K chi trả và chỉ có bà K mới đủ tư cách là khách hàng của Công ty điện nước AG với tư cách là một bên giao kết hợp đồng dân sự theo mã số hợp đồng 2112/LM.

Thứ sáu, việc mua vật liệu xây dựng cũng không phải hoàn toàn do ông Đ trả tiền, điều này đã được thể hiện tại biên bản xác minh ngày 13/3/2019 do Ban nhân dân ấp PMT, xã PT lập, ông Đặng Minh Q khai rằng: “... Bà K là người trực tiếp đứng ra cất căn nhà, kêu thợ cất, trực tiếp mua vật tư và trả tiền vật tư, trong quá trình xây nhà, ông Đ chỉ là người trông coi, quản lý tiếp cho bà K, việc trả tiền vật tư xây dựng bà K trả tôi thấy trước mặt tôi. Bà K có đưa tiền cho ông Đ để mua vật tư, khi thợ xây bị thiếu, đến khi cất được phân nửa nhà thì ông Đ, bà K cãi nhau về chuyện tiền bạc bà K không giao cho ông Đ tiền nữa...”

Thứ bảy, trong lời khai của bà N thì có tình tiết rất đáng chú ý đó là ngoài việc ông Đ nói với bà là cất nhà giùm cho bà K, thì khi ông nợ tiền vật liệu xây

dựng của bà K khoảng 40.000.000đ - 50.000.000đ chưa thanh toán, bà có đòi thì ông Đ trả lời rằng: “chưa có tiền trả, chờ bà bảy K từ TV gửi tiền về trả”.

Thứ tám, khi bà K chết vào ngày 29/10/2021, ông B đem bà K vào ngay trên phần đất tranh chấp, ngay phía sau nhà để chôn cất bà K mà cả ông H, bà L, ông Đ, bà M hoàn toàn không có ý kiến gì để thể hiện sự phản đối và mặc dù hiện nay ông Đ có ý kiến rằng sẽ không tranh chấp với ông B phần đất ngôi mộ nơi bà K được chôn cất. Tuy nhiên sau này nếu căn nhà được trả lại cho bà L và ông H và ông, bà không cho ông B đến thăm mộ của vợ mình thì sẽ như thế nào khi ngôi mộ được chôn ngay phía sau nhà và muốn vào thăm mộ thì phải vào nhà của ông H, bà L, vì chỉ có một lối đi duy nhất?

Xét về khía cạnh hợp lý của vấn đề và về mặt đạo đức xã hội thì do ông B, bà K không có con muốn nhờ em ruột xây nhà và sau này sẽ sống cùng với cháu của mình đến cuối đời, khi ông, bà chết tài sản này sẽ thuộc về các con của ông Đ, bà M. Do ý nguyện này đã không được thực hiện và hiện nay bà K đã chết, ông B phải sống trong điều kiện tuổi cao, sức yếu, bệnh tật, bị bệnh tai biến chỉ nằm một chỗ mà không đi đứng được, hiện nay ông phải sống một mình trong căn nhà này và không có người chăm sóc, nếu buộc ông phải giao nhà và đất này lại cho ông H, bà L thì ông B sẽ rơi vào hoàn cảnh không nơi nương tựa, khi phải từ TV về quê vợ ở PT để sinh sống lúc cuối đời.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông B về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L về việc đòi lại nhà và đất là hoàn toàn có căn cứ. Tuy nhiên việc ông B yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông H, bà L là không có căn cứ để chấp nhận. Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp nghiệp vụ thì đây không phải là trường hợp cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu mà xuất phát từ hợp đồng tặng cho QSDĐ từ ông Đ, Bà M cho con của mình là ông H, bà L. Đây được xem là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự về đất đai. Do đó khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông B sẽ đến các cơ quan chuyên môn làm thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật. Riêng việc kê khai đăng ký quyền sở hữu nhà ở sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Xét thấy, mặc dù chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B về việc công nhận nhà và đất này là của ông, tuy nhiên ông Đ, bà M, ông H, bà L cũng đã có công sức đóng góp trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác và đứng tên giùm cho ông B, bà K và đặc biệt là ông Đ đã bỏ công sức trong việc đứng ra quản lý, trông coi thợ cất nhà, mua vật tư giùm cho ông B từ khi nhà được khởi công cho đến hoàn thành ngôi nhà, thời gian 4 đến 5 tháng. Xét thấy cần phải buộc ông B hoàn lại cho ông H, bà L, ông Đ, bà M một khoản tiền với số tiền là 50.000.000 đồng, điều này vừa phù hợp với quy định của pháp luật nhưng cũng đảm bảo được tính hợp tình, hợp lý, hợp với lẽ phải và đạo đức xã hội. Xét một mặt nào đó thì giữa các đương sự cũng có mối quan hệ ruột thịt với nhau đó là tình chị em ruột, dì cháu với nhau, mặc dù hiện nay bà K đã chết.

Từ những tình tiết, chứng cứ nêu trên xét thấy cần phải chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông B, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện PT.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo của ông B được chấp nhận và nên ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông H, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Diệp Vĩnh B.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2021/DS-ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh AG.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 465, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2, khoản 5 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn bà Trương Thị K và ông Diệp Vĩnh B về *“Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất”*.

Công nhận quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Diệp Vĩnh B đối với toàn bộ căn nhà ở cấp IV, xây tường, gác lửng, mái tole + mái che với diện tích thực tế 106,1m², cùng với khu mộ nơi chôn cất bà K có diện tích 24,6m² tại các điểm 14, 12, 15, 16 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 27/7/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2022, gắn liền diện tích đất 184m² thuộc tờ bản đồ số 10, thửa đất số 225 đất tọa lạc tại xã PT, huyện PT, tỉnh AG theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH00695 ngày 12/10/2012 do UBND huyện PT, tỉnh AG cấp cho bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H đứng tên gồm các điểm 17, 18, 19, 20 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh PT lập ngày 26/12/2019.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 26/12/2019, Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 27/7/2022 là một bộ phận không tách rời của Bản án).

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật ông Diệp Vĩnh B có quyền liên hệ với các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký, chỉnh lý biến động về đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Diệp Vĩnh B phải trả cho ông Phan Văn Đ, bà Trương Thị M, ông Nguyễn Văn H, bà Phan Kim L số tiền 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả thêm lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị K và ông Diệp Vĩnh B đối với nguyên đơn bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ và bà Trương Thị M về “*yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

4. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn H, bà Phan Kim L, ông Phan Văn Đ, bà Trương Thị M phải tự chịu tổng số tiền chi phí do đặc, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.074.300 đồng mà không được ông B hoàn trả.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Diệp Vĩnh B là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí 4.280.000 đồng mà bà K, ông B đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006045 ngày 09/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PT, tỉnh AG.

Bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, Chi cục thi hành án dân sự huyện PT, tỉnh AG hoàn trả lại cho bà Phan Kim L và ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí 10.644.000 đồng mà ông, bà đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005815 ngày 16/6/2019.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Diệp Vĩnh B không phải chịu.

Những phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2021/DS-ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện PT không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;

- VKSND tỉnh AG;
- TAND huyện PT;
- Chi cục THADS huyện PT;
- Đường sự;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ.