

Bản án số: 65/2017/DS-PT

Ngày 08 tháng 06 năm 2017

“Tranh chấp quyền sở hữu nhà”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Các thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Thiện
Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Ngô Thị Phụng, cán bộ tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: bà Phạm Thị Thanh Hoa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 06 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 10/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2016/DSST ngày 16 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2017/QĐ-PT ngày 29/03/2017, quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông T.V.D, sinh năm 1955; địa chỉ: 34/29 Ô3, khu phố H, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông N.H.S, sinh năm 1962 và bà V.T.T, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 19 Ô5 khu phố H, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông N.T.H, sinh năm 1976; địa chỉ: phường L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có đơn xin vắng mặt).

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

- Ông L.V.T sinh năm 1970; địa chỉ: 35 Ô3, khu phố H, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- Bà N.T.M.L, sinh năm 1960; địa chỉ: 34/29 Ô3, khu phố H, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- Bà N.T.L, sinh năm 1985 (có mặt).

- Bà N.T.G, sinh năm 1991 (vắng mặt).

- Ông T.V.T, sinh năm 1982 (có mặt).

- Ông N.V.M, sinh năm 1987 và bà N.T.D, sinh năm 1987 (vắng mặt).
- Ông L.N.S, sinh năm 1984 và bà N.T.D, sinh năm 1992 (vắng mặt).
- Ông N.H.X, sinh năm 1989;
- Bà N.T.H, sinh năm 1986;

Cùng trú tại địa chỉ: Tổ 19 Ô5 khu phố H, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông T.V.D trình bày:

Ngày 13/8/1996 Ông có mua của ông L.V.T căn nhà cấp 4 tại tổ 19 Ô5 khu phố H, thị trấn H, huyện Đ với giá 03 lượng vàng 24K tương đương 15.000.000 đồng và đã giao đủ tiền, căn nhà hiện ông S đang ở. Khi mua hai bên có viết “Giấy bán nhà” có sự chứng kiến của ông S, ông L.V.H (anh ông T). Do thời điểm đó ông S là em kết nghĩa của Ông và tin tưởng ông S sẽ mua lại căn nhà nên Ông đã để cho ông S đứng tên mua và giao giấy cho ông S giữ. Sau đó bà N.T.M.L vợ Ông không đồng ý nên ngày 14/8/1996 Ông đã yêu cầu ông S trả giấy mua bán nhà nhưng ông S nói bị mất và Ông làm lại “Giấy sang nhượng nhà”.

Sau khi mua nhà Ông và gia đình không ở mà treo biển bán nhà. Tháng 01/1997 Ông cho gia đình ông S ở nhờ, không làm giấy tờ riêng mà yêu cầu ông S ghi phần dưới của giấy sang nhượng nhà với nội dung “Tiền do anh sáu D giao (15.000.000) đứng ra mua (anh kết nghĩa) cho tôi ở và đứng tên quyền sở hữu căn nhà là của anh sáu) em (kn) N.H.S”. Quá trình ở nhờ ông S có làm thêm mái che phía trước nhà để bán thịt rừng nhưng tiền do Ông bỏ ra là 1.400.000 đồng có giấy xác nhận của ông S ngày 01/01/1997 (BL 115) với nội dung “tiền mua nhà và tu bổ thêm anh S bỏ ra toàn bộ cho ở nhờ”. Ngoài ra ông S còn coi nơi phía sau căn nhà thêm diện tích 25,5m² và xây dựng tường rào phía trước nhà. Năm 2003 Ông phát hiện ra ông S làm thêm căn nhà tạm ở phía sau do ông T bà L ở; sau đó làm tiếp một căn kê căn bà L ở thuộc thửa 436 do vợ chồng ông X bà H ở. Tháng 5 năm 2016, bà G con ông S làm tiếp một căn phòng phía trước căn nhà chính diện tích khoảng 5,5m².

Nay, ông D yêu cầu:

- Vợ chồng ông S, bà T; vợ chồng Ông M bà D, vợ chồng anh S chị D phải trả cho Ông toàn bộ căn nhà diện tích 33,7m² bao gồm cả mái che có diện tích 21,6m².

- Yêu cầu được sở hữu nhà tạm A1 do ông S coi nơi diện tích 25,5m² và Ông đồng ý bồi thường theo giá quy định.

- Yêu cầu sở hữu tường rào lưới B40 phía trước nhà do ông S xây dựng 4,6m và bồi thường 1.000.000 đồng.

- Buộc vợ chồng bà L, ông T phải tháo dỡ căn nhà tạm đang sử dụng.

- Buộc bà G phải tháo dỡ căn phòng đang sử dụng.
- Rút yêu cầu tháo dỡ nhà đối với căn nhà tạm do vợ chồng ông X, bà H đang sử dụng thuộc thửa 436 tờ bản đồ 13 thị trấn H.

Bị đơn ông N.H.S và bà V.T.T trình bày:

Năm 1996, ông D có giới thiệu cho vợ chồng Ông Bà mua căn nhà cấp 4 của ông L.V.T là người nợ ông D 3.000.000 đồng để thu hồi nợ. ngày 13/8/1996 hai bên có lập giấy tay mua bán do ông H anh ông T viết với giá 15 triệu đồng. Ông S đã trả đủ tiền cho ông T dưới sự chứng kiến của ông D, ông H. Đến ngày 14/8/1996 tại trụ sở khu phố H 1 ông S có nhờ ông L.V.T là tổ trưởng dân phố và ông T.V.T bảo vệ khu phố H 1 ký xác nhận. sau khi thỏa thuận mua nhà xong thì ngay ngày hôm sau Ông Bà đã dọn tới ở luôn cho đến nay. Nay, ông D khởi kiện Ông Bà không đồng ý trả nhà và cũng không có yêu cầu phản tố gì.

Đối với căn nhà do vợ chồng Ông T, bà L, vợ chồng ông X và H đang ở thì vợ chồng Ông Bà không có ý kiến gì.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông L.V.T trình bày: Căn nhà đang tranh chấp trước kia là của Ông có diện tích khoảng 30m². Ông nợ ông D 5 chỉ vàng tương đương 3 triệu đồng nên Ông có ý định bán nhà trả nợ cho ông D. Tại thời điểm bán nhà có ông D, ông S, ông T, ông H (anh ông T), các bên làm giấy bán nhà và giao tiền. Về giấy bán nhà ông H viết, nội dung Ông không rõ, ông T bán nhà cho ông D để trừ nợ nhưng việc bán nhà, giao dịch, viết giấy do ông H thực hiện. Giá bán là 15 triệu đồng, cần trừ nợ 3 triệu đồng, Ông nhận 12 triệu đồng. Khi nhận tiền thì tiền để sẵn trên bàn không biết của ai Ông nhận đủ, giấy tờ do ông H, ông D, ông S làm, nay ông không có tranh chấp gì.

2. Bà N.T.M.L trình bày: Bà là vợ ông D, còn ông S là em kết nghĩa với ông D. Ngày 13/8/1996 ông D mua nhà của ông T có nhờ ông S đứng tên, Bà biết nên không đồng ý ông S đứng tên và giữ giấy mua nhà nên yêu cầu ông D đòi lại. Khi ông D đến đòi thì ông S báo mất nên ông D làm lại. Nay, Bà thống nhất với trình bày của ông D không bổ sung gì.

3. Ông T.V.T và bà N.T.L trình bày: Ông Bà thống nhất với trình bày của bị đơn. Căn nhà A1 vợ chồng Ông Bà đang sử dụng là của ông S, bà T cho, vợ chồng Ông Bà đổ đất san lấp làm căn nhà trên vào năm 2003. Nay, nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ thì Ông Bà không đồng ý và yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng Ông Bà được sở hữu căn nhà trên.

4. Bà N.T.G trình bày: Tháng 5 năm 2016 cha Bà là ông S cho Bà xây dựng một căn phòng có diện tích 2,2m x 2,5m ở phía trước nhà có cấu trúc tường xây, mái tôn lạnh, gác gỗ, trị giá là 20 triệu đồng. nay ông D yêu cầu tháo dỡ bà không đồng ý.

5. Bà N.T.H trình bày: Trước đây ông D yêu cầu Bà tháo dỡ căn nhà vợ chồng Bà đang ở xây trên thửa 436 tờ bản đồ 130 thị trấn H. Nay ông D đã rút yêu cầu thì vợ chồng Bà không có ý kiến gì và xin rút yêu cầu độc lập ngày 04/7/2013 về việc yêu cầu sở hữu căn nhà trên.

6. Ông N.V.M và bà N.T.D, ông L.N.S và bà N.T.D Tòa án đã triệu tập họp lệ các Ông Bà không tham gia nên Tòa án không lấy được lời khai và giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2016/DSST ngày 16/11/2016 Tòa án nhân dân huyện Đ đã áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 227, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 177 Luật nhà ở; pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.V.D.

1. Ông T.V.D và bà N.T.M.L được quyền sở hữu: 01 căn nhà cấp 4A5 diện tích 33,7m² có cấu trúc mái tole xi măng, nền gạch bông, cửa gỗ, móng đá hộc, tường xây gạch, không la phong; 01 căn nhà tạm A1 diện tích 25,5m² có cấu trúc mái tole xi măng, nền gạch bông, cửa gỗ, móng đá, tường xây thô, không la phong; 01 mái che diện tích 21,6m² có cấu trúc mái tole xi măng, nền gạch tàu và xi măng; 01 tường rào dài 4,6m cấu trúc gạch và lưới B40. Tất cả đều tọa lạc tại thửa đất số 437 tờ bản đồ số 130 thị trấn H, huyện Đ (đất thuộc bãi bồi ven biển không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2. Buộc vợ chồng ông N.H.S bà V.T.T; vợ chồng ông N.V.M, bà N.T.D, vợ chồng ông L.N.S bà N.T.D phải giao căn nhà cấp 4 A5, nhà tạm A1, mái che và tường rào nêu trên cho ông D bà L.

3. Ông D, bà L có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông S bà T giá trị nhà tạm A1 là 5.222.400 đồng và giá trị tường rào 1.000.000 đồng.

4. Buộc ông T.V.T, bà N.T.L phải tháo dỡ nhà tạm A1 diện tích 18,9m cấu trúc móng đá, nền gạch tàu, tường xây gạch, mái tole xi măng tọa lạc tại thửa 437, tờ bản đồ số 130 thị trấn H, huyện Đ.

5. Buộc bà N.T.G phải tháo dỡ căn phòng có diện tích 5,5m², cấu trúc tường xây, gác gỗ, mái tole tọa lạc tại thửa 437, tờ bản đồ số 130 thị trấn H, huyện Đ.

6. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông N.H.S.

7. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà N.T.H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chí phí thẩm định, định giá, giám định chữ viết, án phí, trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13 tháng 12 năm 2016, ông N.H.S và bà V.T.T làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông N.H.S và bà V.T.T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông T.V.D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án thì các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của ông N.H.S và bà V.T.T nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo nêu trên như sau:

Tài sản tranh chấp là quyền sở hữu căn nhà cấp 4 A5, cấu trúc móng đá hộc, tường xây gạch, nền gạch bông, mái tole xi măng, cửa gỗ có diện tích 33,7m² trên diện tích 122,4m² thuộc thửa 437 tờ bản đồ 130 tại số 19 Ô5 khu phố H 1, thị trấn H, huyện Đ, nhà và đất không có giấy tờ chứng nhận. Theo công văn số 3271/UBND-TNMT ngày 05/8/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì thửa đất trên là bãi bồi ven biển thuộc quy hoạch khu du lịch và không thuộc diện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn nhà xây khoảng năm 1995 nên được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng cho đến khi triển khai quy hoạch.

Hiện trạng căn nhà trên do vợ chồng ông S bà T cùng các con cháu đang sử dụng từ năm 1997 đến nay. Quá trình sử dụng ông S có coi nói thêm nhà tạm A1 phía sau nhà chính có diện tích 21,6m², năm 2003 vợ chồng bà L có xây thêm nhà tạm A1 phía sau có diện tích 18,9m², tháng 5 năm 2016 bà G tiếp tục xây một căn phòng phía trước nhà có diện tích 5,5m².

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

Ông N.H.S và bà V.T.T được quyền sử hữu: 01 căn nhà cấp 4A5 diện tích 33,7m² có cấu trúc mái tole xi măng, nền gạch bông, cửa gỗ, móng đá hộc, tường xây gạch, không la phong; 01 căn nhà tạm A1 diện tích 25,5m² có cấu trúc mái tole xi măng, nền gạch bông, cửa gỗ, móng đá, tường xây thô, không la phong; 01 mái che diện tích 21,6m² có cấu trúc mái tole xi măng, nền gạch tàu và xi măng; 01 tường rào dài 4,6m cấu trúc gạch và lưới B40. Tất cả đều tọa lạc tại thửa đất số 437 tờ bản đồ số 130 thị trấn H, huyện Đ.

Ông N.H.S và bà V.T.T có nghĩa vụ trả cho ông T.V.D và bà N.T.M.L 70.000.000 đồng, cụ thể trả như sau: Ngày 30/7/2017 trả 20.000.000 đồng; ngày 30/8/2017 trả 20.000.000 đồng; ngày 30/9/2017 trả 30 triệu đồng.

Ông N.H.S và bà V.T.T chịu án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm và các chi phí Tòa án khác theo quy định.

Sự thỏa thuận trên của cá đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật nên ghi nhận.

Từ nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N.H.S và bà V.T.T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 31/DSST ngày 16/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án, tuyên xử: ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Ông N.H.S và bà V.T.T được quyền sở hữu: 01 căn nhà cấp 4A5 diện tích 33,7m² có cấu trúc mái tole xi măng, nền gạch bông, cửa gỗ, móng đá hộc, tường xây gạch, không la phong; 01 căn nhà tạm A1 diện tích 25,5m² có cấu trúc mái tole xi măng, nền gạch bông, cửa gỗ, móng đá, tường xây thô, không la phong; 01 mái che diện tích 21,6m² có cấu trúc mái tole xi măng, nền gạch tàu và xi măng; 01 tường rào dài 4,6m cấu trúc gạch và lưới B40. Tất cả đều tọa lạc tại thửa đất số 437 tờ bản đồ số 130 thị trấn H, huyện Đ (đất thuộc bãi bồi ven biển không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2. Ông N.H.S và bà V.T.T có nghĩa vụ trả cho ông T.V.D và bà N.T.M.L 70.000.000 (*bảy mươi triệu*) đồng, cụ thể trả như sau: Ngày 30/7/2017 trả 20.000.000 (*hai mươi triệu*) đồng; ngày 30/8/2017 trả 20.000.000 (*hai mươi triệu*) đồng; ngày 30/9/2017 trả 30.000.000 (*ba mươi triệu*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chưa thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả theo lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí, chi phí Tòa án:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông N.H.S và bà V.T.T phải nộp 3.500.000 (ba triệu năm trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ 500.000 (*năm trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 023961 ngày 18/12/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ; như vậy ông S bà T còn phải nộp tiếp 3.000.000 (*ba triệu*) đồng.

Ông T.V.D và bà N.T.M.L không phải nộp, hoàn trả cho ông D bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 375.000 (*ba trăm bảy mươi lăm ngàn*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02639 ngày 02/10/2006 và 400.000 (*bốn trăm ngàn*) đồng theo biên lai thu tiền số 018464 ngày 22/8/2012 và biên lai số 0000113 ngày 26/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Ông T.V.T, bà N.T.L không phải nộp, hoàn trả cho ông T bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng theo biên lai thu tiền số 024055 ngày 10/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Hoàn trả cho bà N.T.H 200.000 (*hai trăm ngàn*) đồng theo biên lai thu tiền số 01301 ngày 04/7/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

- Chi phí thẩm định, định giá, giám định chữ viết: Ông N.H.S và bà V.T.T phải chịu là 2.700.000 (*hai triệu bảy trăm ngàn*) đồng số tiền này ông T.V.D đã tạm ứng đủ nên ông S, bà T có nghĩa vụ trả cho ông D bà T số tiền trên.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N.H.S và bà V.T.T phải nộp 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (*hai trăm ngàn*) đồng theo biên lai thu tiền số 0001512 ngày

14/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Ông S, bà T phải nộp thêm 100.000 (một trăm ngàn) đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại 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
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- TAND huyện Đ;
- THA DS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

Đã ký tên, đóng dấu

Nguyễn Thị Phương Bắc