

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

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

Bản án số: **160/2020/DS-PT**

Ngày: 22 - 7 - 2020

V/v: “*Đòi tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Phước Thanh**

Ông **Nguyễn Xuân Điền**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Hoàng Hải An**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** Ông **Lê Văn Thành**, Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 167/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 03 năm 2019 về việc “*Đòi tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1168/QĐ-PT ngày 07/7/2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần T - sinh năm 1965; Địa chỉ: Na Uy. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần T: Bà Trần Thị Thu T; sinh năm 1966; địa chỉ: Số 177 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Bà Ngô Thị L - sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 177/9 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị L: Ông Lê Cảnh P; sinh năm: 1983, địa chỉ thường trú: Số 177/9 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2. Ông Thân C - sinh năm 1944; Địa chỉ: Số 177/7 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thân C: Ông Thân D, sinh năm: 1967; địa chỉ: Số 177/7 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3. Bà Lê Thị H - sinh năm 1945; Địa chỉ: Số 177/8 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H: Ông Trần M; Địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh H. Có mặt.

4. Bà Võ Thị L - sinh năm 1929; Địa chỉ: Số 177/6 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị L: Ông Trần M; Địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh H. Có mặt.

5. Ông Nguyễn Duy B - sinh năm 1963; Địa chỉ: Canada. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy B: Bà Ngô Thị L; sinh năm 1958; địa chỉ: Số 177/9 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thân C, bà Lê Thị H, ông Thân D: Luật sư Võ Như H; Địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Trần Thị Thu T - sinh năm 1966. Có mặt.

2. Ông Trần Cao S - sinh năm 1968. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 177 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Cao S: Bà Trần Thị Thu T; địa chỉ: Số 177 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Bà Lê Phi Tường V - sinh năm 1987. Vắng mặt.

4. Ông Lê Cảnh P - sinh năm 1983. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 177/9 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

5. Bà Phạm Thị T - sinh năm 1951. Vắng mặt.

6. Ông Thân D - sinh năm 1967. Vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Thu A - sinh năm 1969. Có mặt.

8. Bà Thân Nguyễn Kim H - sinh năm 1991. Vắng mặt.

9. Bà Thân Nguyễn Kim T1 - sinh năm 2000. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 177/7 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

10. Ông Nguyễn Đăng P - sinh năm 1967. Vắng mặt.
11. Bà Nguyễn Thị Kim Y - sinh năm 1971. Vắng mặt.
12. Ông Nguyễn Đình L - sinh năm 1971. Vắng mặt.
13. Bà Nguyễn Thị Kim O - sinh năm 1993. Vắng mặt.
14. Ông Nguyễn Ngọc T - sinh năm 1999. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 177/8 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

15. Bà Nguyễn Thị Kim C - sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ 14 Ngọc T1, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

16. Ông Nguyễn T H - sinh năm 1964; địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

17. Bà Nguyễn Thị Kim T - sinh năm 1967. Vắng mặt.
18. Bà Nguyễn Thị Kim S - sinh năm 1967. Vắng mặt.
19. Bà Nguyễn Thị Kim N - sinh năm 1971. Có mặt.
20. Ông Nguyễn T H - sinh năm 1969. Vắng mặt.
21. Ông Nguyễn T H1 - sinh năm 1972. Vắng mặt.
22. Bà Nguyễn Thị Kim H - sinh năm 1975. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 177/6 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Các ông, bà Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn T H, Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Thị Kim N và Nguyễn T H1 ủy quyền cho ông Nguyễn T H; địa chỉ: Số 177/6 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

23. Ông Nguyễn T L - sinh năm 1960; địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.
24. Bà Nguyễn Thị Tố T - sinh năm: 1974. Vắng mặt.
25. Bà Nguyễn Thị Hồng S - sinh năm: 1992. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 177/6 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

26. Ông Nguyễn Văn C - sinh năm 1942; địa chỉ: Tổ 14 Ngọc T1, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

27. Ông Trần Văn T - sinh năm 1953. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T: Ông Trần Quốc L; địa chỉ: Số 181 đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

28. Bà Lê Thị C1 - sinh năm 1954. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 181 đường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

29. Bà Nguyễn Thị Q - sinh năm 1917; địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Số 177 (sau này là số 177/9) đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

30. Bà Nguyễn Thị Phương T1 - sinh năm 1964; địa chỉ: Canada. Vắng mặt.

31. Bà Nguyễn Thị Minh H2 - sinh năm 1975; địa chỉ: Số 1140/1 (số cũ 177/3) đường X, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

32. Ngân hàng Thương mại cổ phần Z; Trụ sở: Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy L, nhân viên; địa chỉ: số thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/3/2013 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S đều do bà Trần Thị Thu T đại diện trình bày:

Quyền sử dụng đất mà gia đình các bị đơn ông Thân C, bà Võ Thị L, bà Lê Thị H, bà Ngô Thị L, bà Võ Thị L và ông Nguyễn Duy B đang quản lý sử dụng tại số 177 đường X, phường V, thành phố N là của cha, mẹ nguyên đơn là ông Trần D (chết năm 1981) và bà Bùi Thị T3 (chết năm 1989) tạo lập. Ông D và bà T3 có 03 người con là ông Trần T, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S. Phần nhà đất mà nguyên đơn tranh chấp, ông D và bà T3 đã lập Tờ phân chia bất động sản đề ngày 24/5/1974 để lại cho các con là Trần T, Trần Thị Thu T và Trần Cao S. Do các ông bà Trần T, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S còn nhỏ nên ông D và bà T3 ngăn ra từng phòng mái tôn, vách ván cho gia đình các bị đơn thuê làm nhà ở và sau này bán cho các bị đơn. Tuy nhiên, những người mua nhà không trả hết tiền mua nhà, hoặc chưa trả đồng nào nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại đất cho ông Trần T, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S, cụ thể như sau:

- *Đối với hộ ông Thân C (nhà số 177/7 - ký hiệu lô 4 trên Trích đo địa chính thửa đất):*

Bà T3 đã bán cho ông Thân C căn nhà mái tôn, vách ván. Theo trích đo địa chính thửa đất ngày 01/8/2013 thì diện tích đất thực tế ông C đang sử dụng

là $51,3\text{m}^2$. Đối với phần đất trống có diện tích 3m^2 sát nhà ông C (phần gạch chéo trên Trích đo địa chính), nguyên đơn thống nhất với ông C là chia đôi, mỗi bên được một nửa vì khi ông Thân C xây nhà có để lại vách ngăn với nhà bên cạnh và xây lùi ra một phần đất. Như vậy, phần đất cha mẹ nguyên đơn đã bán cho ông C có diện tích thực tế là $51,3\text{m}^2 + 1,5\text{m}^2 = 52,8\text{m}^2$. Giá bán nhà đất là 6,5 chỉ vàng, ông C đã đưa trước 04 chỉ vàng, số vàng còn lại là 2,5 chỉ nguyên đơn yêu cầu ông C và bà T phải thanh toán theo giá đất hiện nay.

Đối với phần đất $1,5\text{m}^2$ (là $\frac{1}{2}$ phần gạch chéo trên Trích đo địa chính) không chuyển nhượng, nguyên đơn đồng ý để lại cho ông Thân C sử dụng nhưng phải thanh toán giá trị cho nguyên đơn, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S.

- Đối với hộ bà Võ Thị L (nhà 177/6 - ký hiệu lô 1 trên Trích đo địa chính thửa đất):

Trước đây, bà Bùi Thị T3 có cho vợ chồng bà L và ông Điều thuê nhà ở. Sau đó, vào năm 1984, bà T3 bán phần nhà đất thuê cho ông Điều và bà L, giấy tờ mua bán ghi là 50m^2 (ngang 5m, dài 10m) với giá 6,5 chỉ vàng. Ông Điều và bà L đã trả cho bà T3 04 chỉ vàng, còn thiếu 2,5 chỉ vàng. Diện tích đất thực tế nhà bà L đang sử dụng hiện nay là $65,3\text{m}^2$. Nguyên đơn yêu cầu bà L phải thanh toán 2,5 chỉ vàng còn thiếu theo giá đất hiện hành đối với 50m^2 nhận chuyển nhượng và thanh toán giá trị $15,3\text{m}^2$ đất dư ra so với diện tích bà L đã mua theo giá đất hiện nay. Nếu bà L không trả tiền thì phải trả lại đất cho nguyên đơn và nguyên đơn sẽ thanh toán lại 04 chỉ vàng mà ông Điều đã đưa theo giá đất hiện nay. Nguyên đơn không tranh chấp phần lỗi đi chung giữa hộ bà L và hộ ông Thân C.

- Đối với hộ bà Lê Thị H (nhà 177/8 - ký hiệu lô 2 trên Trích đo địa chính thửa đất):

Bà Bùi Thị T3 có thỏa thuận bán phần nhà đất bà H thuê của bà T3 nhưng hai bên chưa kịp thực hiện việc mua bán thì bà T3 chết nên việc mua bán không thành. Nguyên đơn yêu cầu bà H thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nếu muốn sử dụng đất; nếu bà H không đồng ý trả tiền thì phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ $17,5\text{m}^2$ đất; nguyên đơn không đồng ý thanh toán giá trị nhà trên đất do bà H xây vì bà H đã cam kết trả lại đất mà không đòi hỏi gì. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn không thừa nhận có việc thỏa thuận mua bán nhà đất giữa bà T3 với bà H và yêu cầu bà H trả lại đất.

- Đối với bà Ngô Thị L (nhà 177/9 - ký hiệu lô 3 trên Trích đo địa chính thửa đất):

Cha mẹ nguyên đơn chỉ bán xác nhà cho bà Q, sau đó, bà Q bán cho người khác, gia đình nguyên đơn không biết. Mãi đến năm 1992, vợ chồng ông Lê Minh S và bà Ngô Thị L xây nhà, gia đình nguyên đơn ngăn chặn và ra phường giải quyết tranh chấp thì mới biết là bà Q đã bán nhà đất cho vợ chồng ông T và bà C1, sau đó, vợ chồng T và bà C1 bán nhà đất cho vợ chồng ông Lê Minh S và bà Ngô Thị L (ông S là em vợ của ông T). Nguyên đơn yêu cầu bà L trả lại toàn bộ diện tích đất 16,1m² mà hiện nay hộ bà L đang quản lý, sử dụng vì bà T3 chỉ bán phần xác nhà cho bà Q, không bán phần đất. Trường hợp bà L muốn tiếp tục sử dụng đất thì phải thanh toán giá trị đất theo biên bản định giá đất của Tòa án, nếu không trả tiền thì phải trả lại đất cho nguyên đơn.

- Đối với hộ ông Nguyễn Duy B (nhà 177/3 - ký hiệu lô 6 trên Trích đo địa chính thửa đất):

Nhà số 177/3 có nguồn gốc là vào năm 1984, bà T3 bán cho ông C và bà C một gian diện tích 20m² với giá 4,5 chỉ vàng, ông C còn nợ bà T3 1,5 chỉ vàng (không có giấy tờ nợ, nguyên đơn chỉ nghe bà T3 nói vậy). Cùng thời điểm bán cho bà C và ông C, bà T3 bán cho bà Nguyễn Thị L1 một gian nhà với giá 03 chỉ vàng, bà L1 đã trả đủ tiền. Sau đó, bà L1 bán lại cho ông C phần đã mua của bà T3. Sau này, ông C và bà C gộp chung hai phần nhà đất đã mua và bán cho vợ chồng ông B và bà T1. Gia đình nguyên đơn có nói với vợ chồng ông B, bà T1 việc vợ chồng ông C, bà C còn nợ bà T3 tiền mua nhà đất nhưng vợ chồng ông B nói không biết, cho rằng đây là việc của ông C và không trả tiền cho gia đình nguyên đơn. Việc ông B làm sổ hồng là không đúng pháp luật vì vụ án đang được Tòa án giải quyết.

Ban đầu, nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông C phải trả lại cho nguyên đơn 1,5 chỉ vàng còn thiếu theo giá đất hiện nay và không yêu cầu ông B và bà T1 phải trả lại đất vì cho rằng ông B và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, khi biết ông B và bà T1 đã bán lại nhà đất cho bà Nguyễn Thị Minh H2, tại Biên bản hòa giải ngày 15/5/2019, nguyên đơn yêu cầu bà H2 phải trả cho nguyên đơn 1,5 chỉ vàng mà vợ chồng ông C còn thiếu theo giá đất hiện nay nếu muốn có quyền sử dụng đất này, nếu bà H2 không trả thì nguyên đơn yêu cầu bà H2 trả lại toàn bộ nhà đất cho nguyên đơn và nguyên đơn trả cho bà

H2 giá trị phần đất đã được ông C thanh toán 03 chỉ vàng tiền chuyển nhượng và giá trị phần nhà trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/8/2019, nguyên đơn thay đổi ý kiến, yêu cầu ông B trả lại đất cho nguyên đơn vì ông C mua đất còn thiếu 1,5 chỉ vàng; phần 03 chỉ vàng ông C đã trả thì đề nghị giải quyết theo quy định.

- *Đối với lối đi chung có diện tích 54,5m²*: Hiện nay có 07 hộ gia đình đang cùng sử dụng chung phần lối đi chung là gia đình 05 bị đơn và gia đình nguyên đơn (tính là 02 hộ theo phần đất ký hiệu lô số 5 và lô số 7 theo Trích đo địa chính thửa đất) nên nguyên đơn yêu cầu 05 bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lối đi chung cho nguyên đơn, mỗi hộ là 1/7 giá trị lối đi chung.

- Nguyên đơn yêu cầu hộ ông Thân C, bà Lê Thị H và bà Võ Thị L phải thanh toán tiền thuê nhà từ năm 1975 cho đến năm 1984 cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Thân C (nhà số 177/7 - ký hiệu lô 4 trên Trích đo địa chính thửa đất) trình bày:

Năm 1972, vợ chồng ông có thuê căn nhà tôn, vách ván số 177/7 đường X, thành phố N của bà Bùi Thị T3. Sau đó, bà T3 bán nhà cho vợ chồng ông với giá 6,5 chỉ vàng, ông đã đưa trước 04 chỉ, còn nợ 2,5 chỉ vàng, vợ chồng ông có lập giấy cam kết sẽ giao đủ vàng khi hoàn tất thủ tục mua bán. Khi thủ tục mua bán chưa hoàn tất thì bà T3 chết. Ông có đến gặp bà T (con bà T3) để giao số vàng còn thiếu nhưng bà T không nhận. Quá trình giải quyết vụ án, ông đồng ý trả 2,5 chỉ vàng theo giá đất hiện nay theo kết quả định giá. Đến phiên hòa giải ngày 15/5/2019, ông chỉ đồng ý trả đúng 2,5 chỉ vàng 96%.

Về phần đất trống có diện tích 3m² (phần gạch chéo nằm giữa lô 4 và lô 5), ông thống nhất như đề nghị của nguyên đơn, xác định của ông là 1,5m² và của nhà bà T3 là 1,5m². Như vậy, phần đất ông nhận chuyển nhượng từ bà T3 là: $51,3m^2 + 1,5m^2 = 52,8m^2$.

Bị đơn bà Võ Thị L (nhà 177/6 - ký hiệu lô 1 trên Trích đo địa chính thửa đất) và ông Nguyễn T H đồng thời là đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn T H, Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Thị Kim N và Nguyễn T H1 trình bày:

Nguồn gốc nhà đất hiện gia đình bà L đang ở tại 177/6 đường X, thành phố N là của bà Bùi Thị T3. Gia đình bà L thuê nhà từ năm 1972. Năm 1984, ông Nguyễn Điều nhận chuyển nhượng nhà đất của bà T3 với giá 6,5 chỉ vàng. Ông Điều đã đưa 04 chỉ, còn nợ lại 2,5 chỉ vàng. Việc mua bán chưa hoàn tất thì bà T3 chết. Gia đình bà L có gặp bà T để trả vàng nhưng bà T không nhận mà

nhiều lần khiếu nại lên Ủy ban nhân dân phường nên gia đình bị đơn không thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Ông Điều chết năm 1997.

Theo giấy tờ mua bán, diện tích nhà đất mua bán là 50m², ngang 5m, dài 10m. Tuy nhiên, trên thực tế, bà L mua chung với ông Thân C 02 phòng nhà ở (hiện nay là lô 4 ông Thân C đang sử dụng) và một phần đất trống phía trước nhà (hiện nay là lô 1 bà L đang sử dụng), giá mua chung là 1 cây 3 chỉ vàng; bà T3 bán chung, lấy mỗi nhà 6,5 chỉ vàng và để hai nhà tự phân chia nhà đất với nhau; giấy mua bán thì vẫn lập riêng biệt cho từng người.

Bà L và ông C thỏa thuận với nhau là bà L lấy phần đất trống rộng hơn (hiện là lô 1), ông C lấy phần đất có nhà nhỏ hơn (hiện là lô 4), bà L đưa cho ông C 05 phân vàng và mỗi người có trách nhiệm trả cho bà T3 6,5 chỉ vàng. Đường luồng giữa hai nhà ông C và bà L hiện nay là do bà L và ông C tự thỏa thuận chừa ra làm lối đi chung giữa hai nhà.

Như vậy, toàn bộ lô đất 65,3m² là của bà L đã mua của bà T3. Bà chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn đúng 2,5 chỉ vàng 96% và đề nghị Tòa án xem xét công tôn tạo đất của bà trong quá trình sử dụng.

Bị đơn bà Lê Thị H (nhà 177/8 - ký hiệu lô 2 trên Trích đo địa chính thửa đất) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Y trình bày:

Nguồn gốc nhà đất hiện gia đình bà H đang ở tại 177/8 đường X, thành phố N là của bà Bùi Thị T3. Năm 1972, bà H thuê căn nhà mái tôn, vách ván của bà T3. Việc thuê hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có giấy tờ. Khoảng năm 1980 - 1982, bà T3 thỏa thuận bán nhà đất thuê cho bà H với giá 02 chỉ vàng. Việc mua bán chưa kịp làm giấy tờ thì bà T3 chết.

Gia đình bà H xin được tiếp tục ở và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bà H yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán các chi phí tôn tạo, đổ đất nâng nền cho bà H. Bà H không đồng ý trả tiền thuê nhà theo yêu cầu của nguyên đơn vì tiền thuê nhà trước đây đã trả cho bà T3, sau này, bà H đã mua nhà đất nhưng bà T3 đề nghị thanh toán tiền sau khi đã hoàn tất thủ tục mua bán chứ không phải do bà H không trả.

Bị đơn bà Ngô Thị L (nhà 177/9 - ký hiệu lô 3 trên Trích đo địa chính thửa đất) và ông Lê Cảnh P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Năm 1992, vợ chồng ông Lê Minh S (chết năm 2013) và bà Ngô Thị L có mua căn nhà mái tôn, vách ván tại địa chỉ 177/9 đường X, thành phố N của ông

Trần Văn T và bà Lê Thị C1 với giá 1.000.000đ, việc mua bán đã hoàn tất. Sau khi mua, cũng trong năm 1992, ông bà phá bỏ toàn bộ nhà cũ, xây nhà mới và sinh sống từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Vì vậy, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bà T cho rằng bà T3 chỉ bán phần vật liệu, không bán đất cho bà Q là không đúng. Ông T và bà C1 mua lại nhà đất của bà Q, sau đó bán lại cho gia đình bà, gia đình bà T biết việc này. Nếu bà T tranh chấp về việc chỉ bán vật liệu, không bán đất thì bà T làm việc với bà Q.

Bị đơn ông Nguyễn Duy B (nhà 177/3 - ký hiệu lô 6 trên Trích đo địa chính thửa đất) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương T1 trình bày:

Vợ chồng ông B, bà T1 mua căn nhà 177/3 đường X từ vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kim C năm 1998. Ông, bà đã nộp các giấy tờ mua bán có liên quan cho Ủy ban nhân dân phường V, thành phố N khi tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông, bà là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất trên và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nên ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vợ chồng ông, bà ủy quyền cho bà Ngô Thị L ở nhà 177/9 đường X, thành phố N quản lý trông coi và thay mặt ông, bà trong tất cả các vụ việc có liên quan đến căn nhà 177/3 đường X, thành phố N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Năm 1984, ông bà mua căn nhà mái tôn, vách ván của bà Bùi Thị T3, diện tích 5m x 4m, giá 4,5 chỉ vàng, đã giao đủ vàng; việc mua bán có lập giấy viết tay với sự có mặt và ký tên của bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S là các con của bà T3.

Năm 1985, ông bà mua thêm phần đất của bà L1 với giá 800.000đ (đất này bà L1 cũng mua của bà T3). Hai phần đất sát nhau nên ông bà mua để nhập lại cho rộng. Khoảng năm 1989, ông bà xây nhà ở. Đến năm 1998, ông bà lập giấy bán toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị Phương T1 và đã nhận đủ tiền mua bán. Nhà đất là của ông B và bà T1 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Ông, bà không còn quyền lợi gì đối với nhà đất trên nên đề nghị được vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thân D, bà Nguyễn Thị Thu A trình bày:

Ông, bà là con của ông Thân C và bà Phan Thị T, hiện đang sinh sống tại nhà 177/7 đường X, thành phố N. Ông, bà thống nhất với ý kiến của ông Thân C và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh H2 trình bày:

Bà đã mua nhà đất số 177/3 đường X, thành phố N của vợ chồng ông Nguyễn Duy B và bà Nguyễn Thị Phương T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 19/01/2018. Việc mua bán đã xong và bà đã nhận nhà đất, đã được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01455 ngày 09/02/2018 đứng tên bà. Theo bà, nguyên đơn cho rằng ông C còn nợ bà T3 1,5 chỉ vàng tiền mua đất nhưng không có giấy tờ gì chứng minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại 177/3 đường X, thành phố N được cấp cho ông B và bà T1 vào ngày 07/2/2013, trước ngày Tòa án thụ lý vụ án này (ngày 11/4/2013) nên việc nguyên đơn cho rằng việc cấp sổ hồng cho ông B và bà T1 bất hợp pháp là không đúng. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về thanh toán giá trị quyền sử dụng lối đi chung và trả tiền thuê nhà.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Z (viết tắt là Z) trình bày:

Z cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị Minh H2 theo Hợp đồng cấp tín dụng số KHA.CN.670.180718 ngày 20/7/2018 với tổng số tiền giải ngân là 150.000.000 đồng và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 15/7/2018 với hạn mức 50.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, bà Nguyễn Thị Minh H2 đã thế chấp cho Z quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: số 177/3 đường 2 tháng 4, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM387390, số vào sổ cấp GCN: CH0 1455 do UBND thành phố N cấp ngày 09/02/2018 cho bà Nguyễn Thị Minh H2) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số KHA.BĐCN.281.180718 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Khánh Hòa ngày 19/7/2018, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N ngày 19/7/2018.

Hiện nay, các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp nêu trên vẫn đang còn hiệu lực, tài sản thế chấp phải được tiếp tục dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Minh H2 cho đến khi hợp đồng được thanh lý.

Ý kiến của Z về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T như sau:

- Về yêu cầu bà H2 trả 1,5 chỉ vàng mà vợ chồng ông C còn thiếu: Đây là tranh chấp riêng giữa ông T với ông C, không liên quan đến bà H2 và tài sản thế chấp nên Z không có ý kiến. Tuy nhiên, ông T cũng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình.

- Về yêu cầu bà H2 trả lại đất và ông T sẽ trả cho bà H2 giá trị đất đã thanh toán và giá trị phần nhà: Z không đồng ý, bởi lẽ: Bà H2 là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp của đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 04 nêu trên. Tại thời điểm Z nhận thế chấp tài sản, Z không biết và không buộc phải biết về các giao dịch trước đó giữa bà H2, ông B, bà T1, ông T, bà T3, ông C và bà C. Việc thế chấp và đăng ký thế chấp đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Z là người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ và hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và C văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính. Vì vậy, việc ông Trần T yêu cầu bà H2 trả lại tài sản đang thế chấp tại Z là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 09/8/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ Điều 31 và Điều 38 Pháp lệnh nhà ở năm 1991; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T về đòi tài sản đối với các bị đơn ông Thân C, bà Võ Thị L và bà Lê Thị H như sau:

1.1. Ông Thân C và bà Phạm Thị T phải trả cho ông Trần T, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S 448.235.300đ, trong đó, 417.404.300đ là tiền nợ khi nhận chuyển nhượng nhà đất và 30.831.000đ là giá trị 1,5m² đất do ông Trần T,

bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S để lại cho ông Thân C và bà Phạm Thị T sử dụng.

Ông Thân C và bà Phạm Thị T được quyền sử dụng lô đất số 4 với diện tích 51,3m² và 03m² đất (phần gạch chéo nằm giữa lô số 4 và lô số 5) theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án.

1.2. Bà Võ Thị L phải trả cho ông Trần T, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S 516.221.600đ là tiền nợ khi nhận chuyển nhượng nhà đất.

Bà Võ Thị L được quyền sử dụng lô đất số 1 với diện tích 65,3m² theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án.

1.3. Bà Lê Thị H phải trả cho ông Trần T, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S 359.695.000đ là giá trị quyền sử dụng lô đất số 2 với diện tích 17,5m².

Bà Lê Thị H được quyền sử dụng lô đất số 2 với diện tích 17,5m² theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T về việc buộc bà Ngô Thị L trả lại lô đất số 3 với diện tích 16,1m² và về việc buộc ông Nguyễn T B trả lại lô đất số 6 với diện tích 30,4m² theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T về việc buộc các bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lỗi đi chung.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 16/8/2019 và 19/8/2019 ông Thân D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Thân C, ông Nguyễn T H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị L, bà Nguyễn Thị Kim Y là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 19/8/2019 bị đơn bà Võ Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 20/8/2019 bà Trần Thị Thu T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Trần Thị Thu T thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng của bà, còn nhiều vi phạm pháp luật và yêu cầu xem xét lại toàn bộ án sơ thẩm.

Người đại diện cho các bị đơn trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chia nghĩa vụ thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị còn lại vì lỗi các bên ngang nhau, bên bán cũng không thực hiện việc làm giấy tờ cho bên mua.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng tố tụng: Thẩm phán, thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả lại đất, thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với lỗi đi chung, trả tiền thuê nhà, xem xét chấp nhận sự tự nguyện của các bị đơn về việc trả cho nguyên đơn giá trị vàng theo giá vàng thời điểm giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[1]. Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp về đòi lại nhà ở và nghĩa vụ thanh toán tiền mua bán nhà, theo như yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 5 của BLTTDS 2015, đồng thời xác định bà T tham gia tố tụng với tư cách đại diện cho nguyên đơn là đúng nên yêu cầu hủy án sơ thẩm là không có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Thu T về việc yêu cầu vợ chồng ông S, bà L và bà Nguyễn Thị Minh H2 và những người liên quan và các bị đơn phải thanh toán giá trị đất lỗi đi chung thì thấy:

[2.1] Đối với diện tích đất lỗi đi chung: Khi cụ T3 chuyển nhượng đất cho các hộ thuê nhà, cụ T3 phải đảm bảo đường đi ra đường chính cho các hộ; đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng, các hộ dân tự nguyện giao một phần đất để làm đường đi chung, mặt khác đường đi chung này được hình thành từ lúc các hộ còn thuê nhà và sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp gì. Do đó, bà T kháng cáo yêu cầu các hộ dân phải thanh toán giá trị lỗi đi chung là không có căn cứ.

[2.2] Đối với nhà, đất bà Ngô Thị L (Số 177/9 đường X):

Tại Giấy sang nhượng nhà tôn vách ván đề ngày 02/8/1979, cụ T3 viết: “*Nguyên tôi có một căn phòng ngăn làm đôi, lợp bằng tôn, vách bằng ván, bề 5 thước, bề 3 thước 20 phân... Nay tôi nhượng căn phòng nói trên cho bà Q để ở, khi nào hết ở bà dỡ tôn phải để lại phân nửa vách ở dưới và lấy ván ráp lại cho kín đáo*”. Bà T cho rằng căn cứ vào nội dung Giấy sang nhượng nêu trên cụ T3 chỉ chuyển nhượng phần vật liệu xây nhà để ở, không chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Q, trong khi đó, sau khi sử dụng một thời gian, ngày 26/12/1990, bà Q đã tiến hành lập Tờ khai về sở hữu chủ nhà, đất xác định nhà, đất số 177/9 đường X là do bà Q nhận chuyển nhượng của cụ T3 được UBND phường xác nhận và chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Lê Thị C1. Ngày 27/02/1992, vợ chồng ông T, bà C1 chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho chồng bà L, ông S; vợ chồng bà L ông S phá bỏ toàn bộ nhà cũ và xây dựng nhà mới sử dụng cho đến nay.

Xét từ tiêu đề cho đến nội dung giấy sang nhượng ngày 02/8/1979 chỉ có nội dung cụ T3 sang nhượng căn nhà tôn vách ván cho bà Q để ở, không có nội dung nào thể hiện cụ T3 chỉ bán phần vật liệu làm nhà (xác nhà) là tôn, ván như bà T trình bày. Nội dung “*khi nào hết ở bà dỡ tôn phải để lại phân nửa vách ở dưới và lấy ván ráp lại cho kín đáo*” phải được hiểu là do vách phía dưới của ngôi nhà chung với căn phòng khác của cụ T3, nếu bà Q có sửa chữa, xây mới mà tháo dỡ tôn sẽ ảnh hưởng đến căn phòng khác nên các bên thỏa thuận thêm khi nào bà Q không ở, tháo dỡ nhà thì phải chừa phần vách phía dưới lại để đảm bảo công năng sử dụng của căn phòng liền kề; chứ không có nội dung nào thể hiện nếu bà Q không ở thì tháo dỡ phần vật liệu và phải trả lại đất cho cụ T3. Mặt khác, quá trình sử dụng, bà Q đã kê khai với Nhà nước được UBND phường xác nhận và chuyển nhượng cho ông T, bà C1 và ông T, bà C1 đã chuyển nhượng cho ông S, bà L; ông S, bà L tháo dỡ toàn bộ nhà cũ xây lại nhà mới sử dụng ổn định từ năm 1992 đến nay, trong khi bà T ở gần đó (nhà mặt tiền số 177) nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Đồng thời, giấy chuyển nhượng cho các hộ gia đình khác trong cùng khu đều ghi bán nhà tôn vách ván như của bà Q nhưng các bên đều thừa nhận là chuyển nhượng nhà, đất. Do đó, kháng cáo của bà T cho rằng chỉ bán xác nhà cho bà Q nên yêu cầu bà L phải trả lại 16,1 m² đất là không có căn cứ.

[2.3] Đối với nhà, đất của vợ chồng ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị Phương T1 nay đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh H2 (số 177/3 đường X):

Các bên đều thừa nhận năm 1984 ông C, bà C nhận chuyển nhượng của cụ T3 20m² đất với giá 4,5 chỉ vàng, bà Nguyễn Thị L1 cũng nhận chuyển nhượng của cụ T3 20m², đến năm 1985 bà L1 chuyển nhượng lại cho ông C, bà C phần đất đã nhận chuyển nhượng của cụ T3; sau đó ông C, bà C xây dựng nhà trên toàn bộ thửa đất. Năm 1998, ông C, bà C chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông B, bà T1, vợ chồng ông B bà T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu sử dụng nhà đất và tài sản gắn liền với đất. Sau đó, vợ chồng ông B chuyển nhượng nhà, đất cho bà Nguyễn Thị Minh H2. Bà H2 cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bà T cho rằng khi mua đất năm 1984, ông C, bà C chỉ mới thanh toán 3 chỉ vàng, còn nợ 1,5 chỉ vàng nhưng không có căn cứ chứng minh, trong khi các hộ gia đình trong cùng khu, nếu khi nhận chuyển nhượng còn nợ vàng thì đều được thể hiện rõ trong Giấy sang nhượng. Do đó, kháng cáo của bà T yêu cầu vợ chồng ông B (nay là bà H2) phải trả lại đất đã nhận chuyển nhượng do chưa thanh toán đủ tiền là không có căn cứ chấp nhận.

[3.] Xét kháng cáo của các ông, bà Võ Thị L, Thân C không đồng ý tiếp tục trả phần vàng còn thiếu tương ứng với diện tích đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay mà chỉ đồng ý tiếp tục trả bằng vàng, thấy rằng:

- Tại Giấy bán nhà tôn vách ván đề ngày 20/4/1988 và các Giấy bán nhà đề ngày 12/6/1988, ngày 11/01/1988 thể hiện cụ T3 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Điều, bà Võ Thị L căn nhà vách ván lợp tôn mang số 177/6 bề ngang 05m, bề dài 10m với giá 6,5 chỉ vàng, đã thanh toán xong 04 chỉ vàng, còn 2,5 chỉ vàng còn lại sẽ được giao khi làm xong giấy tờ nhà, đất.

- Tại Giấy bán nhà đề ngày 11/1/1988 và Giấy bán nhà đề ngày 12/6/1988, cụ T3 chuyển nhượng cho ông Thân C căn nhà số 177/6 với giá là 6,5 chỉ vàng, bên mua đã trả 04 chỉ vàng, 2,5 chỉ vàng còn nợ sẽ được giao sau khi làm xong giấy tờ nhà đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất gia đình ông Thân C và gia đình bà Võ Thị L đã quản lý, sử dụng ổn định đến nay là hơn 30 năm, nhưng các bên đều xác định hiện nay vẫn chưa tiến hành làm xong thủ tục giấy tờ và trả số vàng còn thiếu. Ông C, bà L cho rằng đã nhiều lần trả số vàng còn thiếu mà bà T không nhận, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Trong khi đó, về phía gia đình bà T đã chuyển nhượng nhà, đất cho hộ ông C, hộ bà L, cam kết sẽ hoàn tất thủ tục về giấy tờ để nhận số vàng còn thiếu, nhưng cũng không thực hiện. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau trong việc chưa thực hiện xong hợp đồng

để kéo dài đến nay. Do gia đình ông C, gia đình bà L đã sinh sống ổn định lâu dài trên phần đất tranh chấp, bà T ở gần nhưng cũng không có ý kiến phản đối gì nên cần phải công nhận cho gia đình ông C, gia đình bà L được quyền tiếp tục sử dụng đất và phải tiếp tục thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hiện nay tương ứng với số vàng còn thiếu (vì hai bên có lỗi ngang nhau trong việc thực hiện hợp đồng); cụ thể:

- Gia đình ông C nhận chuyển nhượng 52,8 m² với giá 6,5 chỉ vàng tại thời điểm chuyển nhượng, đã thanh toán 4 chỉ vàng, còn nợ 2,5 chỉ vàng. Theo giá trị hiện nay là $52,8\text{m}^2 \times 20.554.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.085.251.200$ đồng. Như vậy, số vàng gia đình ông C còn nợ tương ứng với giá trị hiện nay là $1.085.251.200$ đồng $\times 2,5/6,5 = 417.404.300$ đồng; gia đình ông C thống nhất như đề nghị của nguyên đơn được sử dụng thêm 1,5m² chưa nhận chuyển nhượng nên phải thanh toán thêm $1,5\text{m}^2 \times 20.554.000\text{đ}/\text{m}^2 = 30.831.000$ đồng. Như vậy, gia đình ông C phải thanh toán cho phía nguyên đơn là $417.404.300 \text{ đồng}/2 + 30.831.000 \text{ đồng} = 239.533.150$ đồng và được quyền sử dụng lô đất số 4 diện tích 51,3 m² và 03 m² đất phần gạch chéo nằm giữa lô số 4 và lô số 5.

- Gia đình bà L nhận chuyển nhượng 65,3 m² với giá 6,5 chỉ vàng tại thời điểm chuyển nhượng, đã thanh toán 4 chỉ vàng, còn nợ 2,5 chỉ vàng. Theo giá trị hiện nay là $65,3 \text{ m}^2 \times 20.554.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.342.176.200$ đồng. Như vậy, số vàng gia đình bà L còn nợ tương ứng với giá trị hiện nay là $1.342.176.200$ đồng $\times 2,5/6,5 = 516.221.600$ đồng. Như vậy, bà L phải thanh toán cho phía nguyên đơn $516.221.600 \text{ đồng}/2 = 258.110.800$ đồng và được quyền sử dụng lô đất số 1.

[4.] Xét kháng cáo của bà Lê Thị H về việc làm rõ nguồn gốc nhà, đất của bà T3, việc cho thuê đúng hay sai, chủ đất không đóng thuế mà người thuê đóng thuế, xem xét các hợp đồng tặng cho, di chúc giữa cụ T3 với các con và định giá đất quá cao, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà Lê Thị H và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim Y đều thừa nhận nhà đất tranh chấp có nguồn gốc do bà H thuê của bà T3 từ năm 1972 do đó, việc bà H yêu cầu xác minh nguồn gốc đất, việc cho thuê có hợp pháp không là không cần thiết, đồng thời việc nộp thuế quyền sử dụng đất không phải là căn cứ chứng minh ai là người được quyền sử dụng đất. Các hợp đồng tặng cho hoặc di chúc, thừa kế giữa cụ T3 và các con không thuộc phạm vi xem xét trong vụ án này. Do đó, các yêu cầu này của bà H là không có căn cứ.

Bà H cho rằng khoảng năm 1980 hay 1982, cụ T3 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà gian nhà cho thuê với giá 02 chỉ nhưng chưa kịp viết giấy bán thì

cụ T3 mất. Phía nguyên đơn không thừa nhận việc chuyển nhượng này, bà H không có chứng cứ gì khác chứng minh về việc đã nhận chuyển nhượng nên không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, do gia đình bà H đã quản lý, sử dụng nhà, đất ổn định, lâu dài, gia đình nhiều nhân khẩu, là hộ nghèo, không có điều kiện tạo lập nơi ở mới nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận gia đình bà H được quyền sử dụng đất và thanh toán cho phía nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về giá đất đã được Hội đồng định giá theo giá thị trường: tại buổi định giá ngày 12/4/2019, bà Y vắng mặt; tại buổi kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 15/5/2019, Tòa án đã thông báo kết quả định giá cho bà Y nhưng bà Y không có ý kiến, khiếu nại gì. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Y đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn mà không có ý kiến phản đối gì về giá. Mặt khác, giá thị trường là do Hội đồng định giá quyết định theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc bà H kháng cáo cho rằng giá quá cao, không có khả năng thanh toán là không có căn cứ chấp nhận.

[5.] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6.] Các ông, bà Thân C, Phạm Thị T, Lê Thị H và Võ Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Thị Thu T và ông Trần T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên

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

QUYẾT ĐỊNH:

I. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần T, bà Trần Thị Thu T, bà Lê Thị H, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Thân C, bà Võ Thị L. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DSST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân tỉnh Khánh Hòa về việc “*Tranh chấp đòi tài sản*” giữa nguyên đơn là ông Trần T với bị đơn là bà Ngô Thị L, ông Thân C, bà Lê Thị H, bà Võ Thị L, ông Nguyễn Duy B.

Căn cứ Điều 31 và Điều 38 Pháp lệnh nhà ở năm 1991; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T về đòi tài sản đối với các bị đơn ông Thân C, bà Võ Thị L và bà Lê Thị H như sau:

1.1. Ông Thân C và bà Phạm Thị T phải trả cho ông Trần T, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S 239.533.150 đồng, trong đó, 208.702.150 đồng là tiền nợ khi nhận chuyển nhượng nhà đất và 30.831.000đ là giá trị 1,5m² đất do ông Trần T, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S để lại cho ông Thân C và bà Phạm Thị T sử dụng.

Ông Thân C và bà Phạm Thị T được quyền sử dụng lô đất số 4 với diện tích 51,3m² và 03m² đất (phần gạch chéo nằm giữa lô số 4 và lô số 5) theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm.

1.2. Bà Võ Thị L phải trả cho ông Trần T, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S 258.110.800 đồng là tiền nợ khi nhận chuyển nhượng nhà đất.

Bà Võ Thị L được quyền sử dụng lô đất số 1 với diện tích 65,3m² theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm.

1.3. Bà Lê Thị H phải trả cho ông Trần T, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Cao S 359.695.000đ là giá trị quyền sử dụng lô đất số 2 với diện tích 17,5m².

Bà Lê Thị H được quyền sử dụng lô đất số 2 với diện tích 17,5m² theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T về việc buộc bà Ngô Thị L trả lại lô đất số 3 với diện tích 16,1m² và về việc buộc ông Nguyễn T B trả lại lô đất số 6 với diện tích 30,4m² theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần T về việc buộc các bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lỗi đi chung.

II. Các ông, bà Thân C, Phạm Thị T, Lê Thị H và Võ Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trần T và bà Trần Thị Thu T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000988 ngày 13/9/2019 và biên lai số 0000989 ngày 13/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

III. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí sơ thẩm cấp sơ thẩm đã xử lý, không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực, cấp phúc thẩm không xét.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7 và Điều 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./.

Nơi nhận:

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

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

Phạm Tôn