

Bản án số: 171/2023/DS-PT

Ngày: 19/9/2023

*“V/v Tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất”*

**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: Ông Nguyễn Minh Châu

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Sử

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 19/9/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2023/TLPT-DS ngày 04/5/2023 về việc *“Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 139/2023/QĐ-PT ngày 10/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2023/QĐ-PT ngày 28/7/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 152/2023/TB-TA ngày 21/8/2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 165/2023/QĐ-PT ngày 19/9/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970, bà Nguyễn Thị T sinh năm 1972. Địa chỉ: H Ô khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Ông H, bà T đều vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Khuất Thị Diễm H1, sinh năm 1980. Địa chỉ: E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1973. Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969. Địa chỉ: khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

- Ngân hàng thương mại cổ phần X.

Địa chỉ liên lạc: Chi nhánh B1, phòng G, Ngã 3 L, tỉnh lộ 44, tổ A ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Ông Lâm Văn Đ, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Bà Lê Thị Hoàng L, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Bà Trần Thị M, sinh năm 1952; Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

- Ông Ngô Văn K, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ C ấp T, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1947; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1992; Địa chỉ: 8 Ô khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1969; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1981; Địa chỉ: khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T là bà Khuất Thị Diễm H1 trình bày:

Từ năm 2000, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T xây nhà trên thửa đất số 733, Tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Vào thời điểm này đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ). Đến năm 2007, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo vẽ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 733, Tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ. Năm 2009 thì ông H, bà T UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 166267 ngày 27/12/2007 đối với đất diện tích 163,5m², thuộc thửa đất số 733, Tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ. Năm 2005, ông H bà T cho bà Nguyễn Thị D

(là em gái ông Nguyễn Văn H) ở nhờ một phòng diện tích 44m², do bà D có hoàn cảnh khó khăn, thời gian ở nhờ từ 2005 đến nay. Thời gian gần đây, bà D thường xuyên gây gỗ, cãi vã, chửi bới, làm ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của gia đình ông H, bà T và làm mất an ninh, an toàn lối xóm. Nhiều lần ông H, bà T đòi lại nhà, yêu cầu bà D trả lại 44m² đất đang ở nhưng bà D không chịu trả. Không những bà D không trả nhà cho ông H, bà T mà bà D còn chửi bới, đe dọa thách thức ông H, bà T, nên buộc lòng ông H, bà T phải khởi kiện bà D để đòi bà D trả lại nhà mà ông H, bà T cho ở nhờ.

Theo đơn khởi kiện thì ông H, bà T yêu cầu Tòa án buộc bà D trả lại cho ông H, bà T căn nhà gắn liền đất diện tích 44m² thuộc một phần thửa số 733, Tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Qua đo đạc thì tổng diện tích đất mà bà D đang sử dụng là 49m², trong đó có 6,7m² phần đất bà D sử dụng ngoài giấy chứng nhận đã cấp cho ông H, bà T nên ông H, bà T không tranh chấp. Ông H, bà T chỉ yêu cầu bà D trả lại diện tích đất 42,3m² nằm trong sổ đỏ của ông H, bà D. Cụ thể, ông H, bà T yêu cầu bà D phải trả lại cho ông H, bà T căn nhà gắn liền đất diện tích 42,3m² thuộc thửa số 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ số 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 733, Tờ bản đồ số 14 thị trấn P với giá 20.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T vào năm 2005. Bà D ông B đã đưa đủ tiền 20.000.000 đồng cho ông H, bà T. Cụ thể là lần đầu bà D, ông B đưa cho ông H, bà T 5.000.000 đồng, lần sau đưa 15.000.000 đồng, có lập giấy tay ngày 23/5/2005. Giấy tay là nhờ ông Ba Kích viết dùm và ông Ba Kích đọc lên cho hai bên cùng nghe và ký tên lẫn tay. Chữ ký ông H, bà T do đứa con gái của ông H, bà T là Nguyễn Thị N ký. Bà D có những người chứng kiến việc bà D nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà T và xây nhà từ năm 2005, bà D đã cung cấp giấy tờ xác nhận của những người làm chứng. Bà D nghe ba mẹ với em của ông H nói lại là ông H đi thế chấp sổ đỏ của thửa đất 733 để vay ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng. Do đó bà D không đồng ý trả lại nhà đất theo yêu cầu của ông H, bà T.

Về giá trị quyền sử dụng đất bị đơn thông nhất giá như biên bản định giá không có ý kiến gì thêm, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu đo vẽ lại.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Ông Nguyễn Văn B không tham gia tố tụng tại Tòa án và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ngân hàng TMCP X không tham gia tố tụng, có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

4. Ý kiến của những người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ông H2 là em ruột của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị D. Ông H2 biết ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng đất tại thị trấn P cho bà Nguyễn Thị D giá là 20.000.000 đồng vào năm 2005. Sau khi bà D nhận chuyển nhượng đất thì bà D xây nhà ở từ năm 2005 đến nay và hiện các bên đang tranh chấp. Diện tích đất mà ông H, bà T chuyển nhượng cho bà D khoảng hơn 40m². Ông H2 có nghe bà D nói hai bên chuyển nhượng đất có làm giấy tay là “*Tờ giấy bán đất ngày 23/5/2005*”. Ông H2 có nghe bà D nói là con gái ông H ký tên dùm cho ông H, bà T trong Giấy này. Từ hồi năm 2005 đến nay ông H2 biết bà D nhận chuyển nhượng đất của ông H, chứ bà D không có ở nhờ gì cả. Bây giờ ông H lật lọng, dựng chuyện lên muốn lấy lại nhà đất của bà D. Ông H2 cũng từng nhiều lần khuyên ông H làm như vậy không tốt đâu nhưng ông H nói với ông H2 là “mày lo mày đi, mày về lo vợ con mày đi, còn chuyện của tao, tao làm sao tao làm, mày lo đất cát nhà cho Diễm ở”. Ông H2 có đi biển chung với ông H và nghe ông H nói là ông H vay tiền ngân hàng 500.000.000 đồng.

4.2. Ông Lâm Văn Đ trình bày:

Ông Đ không có mối quan hệ gì với bà D, ông H. Ông Đ làm thợ hồ. Vào năm 2005, ông Đ là thợ xây nhà cho bà T. Ông Đ biết bà D mua đất của ông H giá 20.000.000 đồng. Bà D kêu ông Đ xây nhà khoảng hơn 40m² cũng vào năm 2005. Khi ông Đ đang xây nhà thì ông H có qua nói với ông Đ là đất này đã bán cho bà D giá 20.000.000 đồng, chỉ ranh đất đã bán cho bà D để ông Đ xây nhà. Ông H có nói ông Đ xây xong nhà bà D thì qua sửa nhà cho ông H. Bà D ở nhà bà D vì bà D mua đất và kêu thợ là ông Đ để xây nhà. Bà D trả tiền công xây nhà cho ông Đ, chứ bà D không có ở nhờ. Chính ông H còn qua nói với ông Đ và chỉ ranh đất để xây vì ông H sợ xây lấn qua đất còn lại của ông H. Ông Đ là thợ xây, bà T kêu ông Đ xây nhà thì ông Đ xây. Ông H nói như thế nào thì ông Đ nói vậy, ngoài ra giấy tờ gì hai bên ông Đ không được biết.

4.3. Bà Lê Thị Hoàng L trình bày:

Thời điểm năm 2005, bà L là tổ trưởng tổ 20 quản lý khu dân cư chỗ nhà ông H, bà D. Hiện nay bà L không còn là tổ trưởng tổ 20 nữa. Bà L ở cạnh sát vách nhà bà D từ năm 2002 đến năm 2015 thì bà L bán nhà đi nơi khác ở. Bà L rất rành chuyện nhà bà D. Bà L chắc chắn là bà D mua đất của ông H bà T. Bà L có biết ông H, bà T bán đất cho bà D, bà D có đem tờ giấy tay bán đất xuống nhà bà L để trình báo với bà L là mua đất của ông H và về xây nhà để ở. Lúc đó, bà L có góp ý là đất có hơn 40m² mà mua giá 20.000.000 đ thì mắc quá. Bà L còn nói là người ta bán 4m x 20m mà có mười mấy triệu thì bà D nói là do anh trai khó khăn nên mua giúp đỡ anh trai cho ba đứa cháu ăn học. Do bà L là tổ trưởng, bà L thường xuyên phải qua nhà ông H, bà T để kêu ký tên đóng tiền quốc phòng thì bà T, ông H không ký được. Bà T, ông H thường xuyên kêu con gái Nguyễn Thị N ký tên dùm cho ông H, bà T. Bà L không tận mắt thấy N ký vào giấy tay bán đất mà bà L chỉ đoán thôi, còn chuyện anh em làm giấy tờ thì bà L không thấy không biết được, đó là chuyện bên trong nhà người ta. Ngày bà D xây nhà thì có báo cho bà L biết vì bà L là tổ trưởng nên người dân xây nhà ai cũng phải báo. Chưa bao giờ ông H, bà T nói cho bà D ở nhờ, nhưng ông H, bà T có nói với bà L là bán đất cho bà D giá

20.000.000 đồng. Sau khi bán xong thì bà D xây nhà ở từ năm 2005 đến nay. Ông H, bà T bán cho bà D đất, bà D xây nhà ở, bà D có báo với bà Lan, bà D xây hàng rào ngăn nhà ông H và bà D ra. Nếu ông H, bà T không bán đất thì sao bà D xây hàng rào và bà D ở được mười mấy năm nay.

4.4. Bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà P là chị ruột của ông Nguyễn Văn H và của bà Nguyễn Thị D. Bà P có biết ông H, bà T bán đất cho bà D diện tích là hơn 40m² với giá là 20.000.000 đồng vào năm 2005. Sau khi bà D mua đất xong thì bà D xây nhà. Bà D là người mua đất nên bỏ tiền xây nhà và ở từ năm 2005 đến nay. Con gái của ông H, bà T là cháu Nguyễn Thị N đã ký dùm ông H, bà T trong Giấy tay mua bán đất. Năm 2005, ông H, bà T có nói với bà P là bán đất cho bà D giá 20.000.000 đồng. Do là người trong gia đình nên ông H, bà T đã nói cho cả gia đình nghe là đã bán đất cho bà D giá 20.000.000 đồng nên cha mẹ, anh em đều biết ông H, bà T đã bán đất cho bà D. Chưa bao giờ ông H nhắc là cho bà D ở nhờ mà ông H, bà T chỉ nói là đã bán cho bà D đất giá 20.000.000 đồng.

4.5. Bà Trần Thị M trình bày:

Bà M là mẹ ruột của Nguyễn Văn B, ông B là chồng bà D. Bà M có biết ông H, bà T bán đất cho bà D diện tích là hơn 40m² với giá là 20.000.000 đồng vào năm 2005. Sau khi bà D mua đất xong thì bà D xây nhà. Bà D là người mua đất nên bỏ tiền xây nhà và ở từ năm 2005 đến nay. Bà M không tận mắt thấy nhưng bà M biết ông H, bà T không biết chữ nên có kêu con gái là N ký. Bà D nói là do ông H bà T không biết chữ nên con gái ký thay. Bà D có đưa Tờ giấy tay bán đất này cho bà M xem vào năm 2005. Năm 2005, ông H, bà T có nói với bà M là bán đất cho bà D giá 20.000.000 đồng, bà D đưa lần đầu là 5.000.000 đồng, lần sau đưa 15.000.000 đồng cho ông H rồi ông H mới cho bà D xây nhà. Còn việc giao nhận tiền thì bà M không thấy. Năm 2005, bà D mua đất của ông H, bà T thì bà M có xuống nhà bà D đang xây. Ông H, bà T không có bao giờ nhắc là cho bà D ở nhờ. Ông H, bà T chỉ nói là đã bán đất cho bà D, giá 20.000.000 đồng, ông H bà T đã nhận tiền bán đất 20.000.000đ của bà D nên mới cho bà D xây nhà ở.

4.6. Ông Ngô Văn K trình bày:

Ông K không có mối quan hệ gì với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị D. Ông K có làm Tờ giấy tay bán đất vào ngày 23/5/2005 tại thị trấn P cho bên bán là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T ; bên mua là bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn Bé. Đất ngang 5,5 m, dài 8m, giá là 20.000.000 đồng. Ông K chỉ biết là bà T và bà D tới nhà ông K kêu ông K lập giấy dùm nên ông K lập dùm tờ giấy tay bán đất này. Sau khi viết xong thì ông K đã đọc lại cho bà T, bà D nghe, bà D thì lẩn tay vô giấy, còn bà T thì nói đề về cho con ký dùm. Sau này ai ký dùm thì ông K không biết.

4.7. Ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Ông L1 là cha của ông H, bà D. Ông L1 có biết ông H, bà T bán đất cho bà D diện tích là hơn 40m² với giá là 20.000.000 đồng vào năm 2005. Sau khi bà D mua

đất xong thì bà D xây nhà. Bà D đã nhờ ông L1 đứng ra cúng vái, thượng cục đá đầu để cho con gái là Diễm xây nhà. Ông L1 chứng kiến việc bà D mua đất của ông H, bà T. Ông L1 đứng ra xây nhà dùm cho bà D. Ông L1 không tận mắt thấy N ký vào Giấy tay bán đất nhưng có đem tờ giấy này về cho ông L1 xem. Sự việc ông H, bà T bán đất cho bà D thì anh em trong nhà ai cũng biết.

4.8. Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N là con của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T. Bà N sinh ngày 11/5/1992, bà N không có ký tên dùm ông H, bà T trong tờ giấy tay bán đất ngày 23/5/2005.

4.9. Ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ông T2 là em của ông H, bà D. Ông T2 không biết việc mua bán đất hay là ở nhờ giữa ông H với bà D. Ông T2 chỉ biết bà D hay chửi ông H. Bà D dữ lắm, hai nhà gây lộn nhau rất nhiều, bà D toàn là kiếm chuyện chửi ông H, ông H hiền lắm, ông H nhịn bà D. Ông T2 chỉ thấy hai bên gây lộn nhau, ông T2 nghe ông H nói là cho bà D ở nhờ, còn chuyện đất đai gì của hai bên thì ông T2 không biết. Ông H, bà T cho vợ chồng bà D ở từ năm 2010 đến nay.

4.10. Bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà T1 là chị gái của bà T (Vợ ông H). Năm 2010 bà T1 thấy bà D về ở ngay căn nhà hiện tại đang tranh chấp thì bà T1 có nói với bà T vì sao cho bà D về ở thì bà T nói chị em trong nhà có khó khăn nên cho về ở. Bà T1 không biết việc mua bán đất giữa ông H với bà D. Bà D thường xuyên chửi bới, nói những lời khó nghe về nhà ông H, bà T. Bà T1 nghe bà T nói vào năm 2010, vợ chồng bà T, ông H xây nhà cho bà D ở. Việc xây nhà thì bà T1 nghe bà T nói lại.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị D về việc ông H, bà T yêu cầu bà D trả lại đất diện tích 42,3m² và diện tích 42,3m² căn nhà thuộc thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ 117 (tờ cũ 14) cho ông H, bà T tại thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 07/02/2023, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ với nội dung: Yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T về việc buộc bà D phải trả lại căn nhà gắn liền diện tích đất 42,3m² thuộc thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ số 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu định giá toàn bộ tài sản tranh chấp. Tại chứng thư thẩm định giá 02396/CT-TĐG-MDC ngày 30/8/2023

của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản MĐ xác định giá trị $42,3\text{m}^2 \text{ đất} \times 20.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 846.000.000 \text{ đồng}$; giá trị nhà, công trình trên đất 74.025.000 đồng; tổng giá trị nhà đất tranh chấp là 920.025.000 đồng. Ngoài ra các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về các vấn đề giải quyết tranh chấp. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

6. Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và ông H, bà T đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên kháng cáo của ông H, bà T hợp lệ.

[2]. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả lại nhà và diện tích đất $42,3\text{m}^2$ thuộc thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ số 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất”. Việc tranh chấp đã được hòa giải cơ sở. Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện Đ, bị đơn cư trú tại huyện Đ. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai.

[3]. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T vắng mặt nhưng ông H, bà T đã ủy quyền cho bà Khuất Thị Diễm H1 và bà H1 có mặt. Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP X vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người làm chứng ông Nguyễn Văn H2, ông Lâm Văn Đ, bà Lê Thị Hoàng L, bà Nguyễn Thị P, ông Ngô Văn K, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn T2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng đều vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông H, bà T, người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP X, ông H2, ông Đ, bà L, bà P, ông K, ông L1, bà N, bà T1, ông T2 là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228, 229, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả lại nhà và diện tích đất 42,3m² thuộc một phần thửa 15 (thửa cũ 33), Tờ bản đồ số 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ theo Mảnh trích đo địa chính số 279 – 2022 ngày 10/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Nguồn gốc diện tích thuộc thửa 15 (thửa cũ 33), Tờ bản đồ số 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ theo Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H viết vào ngày 15/9/2007 và Tờ khai mốc thời gian sử dụng đất do ông H viết vào ngày 15/9/2007 có xác nhận của UBND thị trấn P, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ thì ông H, bà T sử dụng từ năm 1999; năm 2000, ông H, bà T xây nhà ở đến nay. Ngày 23/11/2009, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 166267 cho ông H, bà T đứng tên với diện tích 163,5m² thuộc thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ số 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ. Diện tích đất tranh chấp 42,3m² là một phần diện tích 163,5m² thuộc thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ số 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ.

Theo ông H, bà T thì ông H, bà T xây nhà năm 2000, đến năm 2005 ông H, bà T thấy bà D là em ruột của ông H không có chỗ ở nên ông H, bà T cho bà D ở nhờ 01 phòng nhỏ phía sau. Còn theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T là bà Khuất Thị Diễm H1 thì năm 2010, ông H, bà T bỏ tiền xây nhà cho bà D ở nhờ 01 phòng phía sau. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 14/12/2022 thì bà Hương khai phần diện tích nhà mà gia đình bà D đang ở là do ông H, bà D cùng xây dựng năm 2005. Ông H mua vật tư nhưng không nhớ tổng giá trị xây căn nhà, không nhớ được thợ xây.

Theo bà Nguyễn Thị D thì vào ngày 23/5/2005, ông H, bà T chuyển nhượng cho bà D diện tích đất dài 08m, rộng 5,5m với giá 20.000.000 đồng. Bà D đã trả đủ tiền cho ông H, bà T và ông H, bà T đã giao đất cho bà D. Bà D xây nhà trên đất hết 32.000.000 đồng để ở từ năm 2005 đến nay. Bà D cung cấp cho Tòa án 01 “Tờ giấy tay bán đất” (Photo) ghi ngày 23/5/2005 có nội dung: Ông H, bà T nay vào đơn xin đứng bán đất lại cho bà D DT: Dài, 8m, rộng 5,5m. Với giá bán là 20.000.000 đồng; giao tiền thành hai đợt; đợt 1 giao 5.000.000 đồng, đợt 2 giao 15.000.000 đồng. Bà D xác định giấy này do ông K viết dùm có dấu vân tay của bà D và chữ ký ông B (Bên mua) còn bên bán có chữ ký Hải, T còn viết họ tên của bà D, ông B, ông H, bà T thì cũng do ông K viết. Sau khi bà D điểm chỉ và ông B ký xong thì bà T cầm “Tờ giấy tay bán đất” về cho con của ông H, bà T là Nguyễn Thị N ký dùm cho ông H, bà T. Bà D xin không giám định chữ ký do điều kiện gia đình khó khăn.

Ông Ngô Văn K xác nhận “Tờ giấy tay bán đất” lập ngày 23/5/2005 là do bà D và bà T đến nhà ông K nhờ ông K viết. Sau khi viết xong thì ông K có đọc cho bà T, bà D nghe; bà D có lăn tay còn bà T cầm giấy này về thì ông K không biết ai ký.

Ông Nguyễn Văn H2 là em ruột của ông H, bà D; bà Nguyễn Thị P là chị ruột của ông H, bà D; ông Nguyễn Văn L1 là cha ruột của ông H, bà D; bà Nguyễn

Thị Hoàng L là người mà vào thời điểm 2005 làm tổ trưởng tổ dân phố; ông Lâm Văn Đ là thợ xây, Trần Thị M là mẹ chồng của bà D. Những người này xác nhận là có nghe nói ông H, bà T chuyển nhượng diện tích đất hơn 44m² cho bà D vào năm 2005 và bà D xây nhà trên đất nhận chuyển nhượng để ở từ năm 2005 đến nay. Ngoài ra những người làm chứng này không đưa ra được chứng cứ gì khác để chứng minh lời trình bày của mình là đúng.

Bà N là con bà T, ông H xác định là bà N không ký thay cho ông H, bà T trong “Tờ giấy tay bán đất” đề ngày 23/5/2005.

Ông Nguyễn Văn T là em ruột của ông H, bà D, bà Nguyễn Thị T1 là chị gái của bà T xác nhận là vào năm 2010, bà D đến ở ngay căn nhà đang tranh chấp còn ông H, bà T có chuyển nhượng đất này cho bà D hay không và ai bỏ tiền ra xây nhà thì ông T, bà T1 không biết. Bà D thường xuyên kiểm chuyện chửi bới ông H vì ông H quá hiền.

Theo Sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ lập ngày 29/12/2007 thì thửa đất 33 (mới 15), Tờ bản đồ 14 (mới 117) thị trấn P có diện tích 163m², tứ cận: Phía Bắc dài 20m cách chợ P 77m; phía Nam giáp thửa 32 dài 20m; Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 8,30m; phía Đông rộng 8,02m. Diện tích đất bà D đang sử dụng là phía Đông của thửa đất này (phần cuối cuối thửa đất 33 (mới 15) vào thời điểm năm 2005 không có lối đi. Sau này khoảng năm 2010, do mở rộng chợ P nên Nhà nước mở đường nội bộ sát với thửa đất này thì nhà bà D có lối đi. Bà D thừa nhận diện tích đất mà bà T đang sử dụng thì trước đây là thuộc quyền sử dụng của ông H, bà T là một phần thửa đất 33 (mới 15), Tờ bản đồ 14 (mới 117) thị trấn P. Vào thời điểm năm 2005 thì ông H, bà T không thể chuyển nhượng đất cho bà D vì không có lối đi. Xét về “Tờ giấy tay bán đất” đề ngày 23/5/2005 bà D thừa nhận là ông H, bà T không ký mà bà Nguyễn Thị N ký. Bà N sinh ngày 11/9/1992 thì vào ngày 23/5/2005 Bà N chưa đủ 13 tuổi và Bà N không thừa nhận đã ghi tên ông H, bà D vào giấy này. Bà D không yêu cầu giám định chữ ký ông H, bà T do Bà N ký. Hơn nữa khi ông K viết giấy xong thì bà D điểm chỉ vào giấy còn bà T không điểm chỉ mà cầm về cho bà N để viết tên ông H, bà T vào giấy là không hợp lý. Vì vậy, “Tờ giấy tay bán đất” đề ngày 23/5/2005 không có giá trị pháp lý nên không có căn cứ để cho rằng ông H, bà T chuyển nhượng đất cho bà D diện tích 42,3m² thuộc thửa 15 (thửa cũ 33), Tờ bản đồ số 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ theo Mảnh trích đo địa chính số 279 – 2022 ngày 10/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Về căn nhà trên đất: Lời trình bày của ông H, bà T và bà H1 không thống nhất về thời gian xây dựng và người bỏ tiền ra để xây như đã nêu ở trên. Bà D và một số người làm chứng do bà D yêu cầu xác định là bà D xây nhà vào năm 2005. Theo kết quả thẩm định giá và hình ảnh thể hiện thì căn nhà ông H, bà T với căn nhà bà D có hàng rào ngăn cách riêng biệt, sau đó bà D xây lên cũng trên cơ sở hàng rào do ông H xây; nhà ông H, bà T có lối ra đường ở phía tây là đường cũ; nhà của bà D có lối ra hướng Bắc là đường mới (đường nội ô chợ P được làm sau năm 2009). Nhà bà D có đầy đủ các công trình phụ như phòng bếp, phòng vệ sinh. Vì thế việc ông H, bà D cho rằng ông H, bà D lấy một phòng trong căn nhà của

mình để cho bà D ở nhờ là không hợp lý. Ông H, bà T còn cho rằng đã bỏ tiền ra cùng bà D để xây căn phòng cho bà D ở nhưng không chứng minh được là ông H, bà T bỏ ra bao nhiêu tiền. Như vậy, đã đủ cơ sở để xác định diện tích nhà $42,3\text{m}^2$ trên diện tích đất tranh chấp $42,3\text{m}^2$ thuộc thửa 15 (thửa cũ 33), Tờ bản đồ số 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ là do bà D, ông B xây dựng.

Tại Chứng thư thẩm định giá 02396/CT-TĐG-MDC ngày 30/8/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn bất động sản MĐ xác định giá trị $42,3\text{m}^2$ đất x $20.000.000$ đồng/ m^2 = $846.000.000$ đồng; giá trị công trình trên đất $74.025.000$ đồng; tổng giá trị nhà đất tranh chấp là $920.025.000$ đồng.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà T theo “Tờ giấy tay bán đất” đề ngày 23/5/2005 đồng thời căn cứ vào lời khai của những người làm chứng là nghe nói ông H, bà T chuyển nhượng đất cho bà D để bác yêu cầu của ông H, bà T đòi bà D trả lại đất là không có căn cứ. Bởi vì “Tờ giấy tay bán đất” đề ngày 23/5/2005 không có giá trị pháp lý, lời khai của những người làm chứng là chưa có đủ độ tin cậy như đã phân tích ở trên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà tranh chấp do bà D xây dựng là phù hợp như đã phân tích ở trên.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T; không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Xác định diện tích đất $42,3\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 166267 ngày 23/11/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T là đất thuộc quyền sử dụng của ông H, bà T. Xác định căn nhà diện tích $42,3\text{m}^2$ tọa lạc trên diện tích đất $42,3\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ là do bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B xây dựng.

Bà D đã ở trên nhà đất này từ năm 2005 đến nay cùng các con của bà D và hiện nay bà D, ông B không còn chỗ ở nào khác. Vì vậy, giao cho bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng diện tích đất $42,3\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và được quyền sở hữu nhà ở vật kiến trúc có diện tích $42,3\text{m}^2$. Bà D ông B phải thanh toán lại cho ông H, bà T giá trị diện tích đất $42,3\text{m}^2$ với số tiền là $846.000.000$ đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T về việc buộc bà D ông B trả lại nhà, vật kiến trúc trên diện tích đất $42,3\text{m}^2$ có giá trị $74.025.000$ đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc, chi phí thẩm định, định giá, chi phí cung cấp thông tin tại Tòa án cấp sơ thẩm là $4.593.829$ đồng; tại Tòa án cấp phúc thẩm là $17.500.000$ đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T được chấp nhận một phần nên ông H phải chịu $\frac{1}{2}$, bà D chịu $\frac{1}{2}$ tương ứng với số tiền $22.093.829$ đồng : $2 = 11.046.915$ đồng. Toàn bộ chi phí tố tụng này thì

ông H, bà T đã nộp đủ nên bà D phải nộp 11.046.915 đồng để hoàn trả cho ông H, bà T.

[6]. Về án phí

[6.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T được chấp nhận một phần nên ông H, bà T phải chịu một phần án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bà D, ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T được chấp nhận. Cụ thể: Ông H, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $74.025.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.701.250 \text{ đồng}$; Bà D, ông B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là $36.000.000\text{đ} + (46.000.000\text{đ} \times 3\%) = 49.800.000 \text{ đồng}$.

[6.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông H, bà T được chấp nhận một phần nên ông H, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 157, 165, 227, 229, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 168 của Bộ luật dân sự; các Điều 95, 166, 203 của Luật đất đai; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị D về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất”.

1. Xác định diện tích đất 42,3m² thuộc một phần thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 166267 ngày 23/11/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T là đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

2. Xác định căn nhà diện tích 42,3m² tọa lạc trên diện tích đất 42,3m² thuộc một phần thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ là do bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B xây dựng.

3. Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng diện tích đất 42,3m² thuộc một phần thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 166267 ngày 23/11/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T và được quyền sở hữu nhà ở vật kiến trúc có diện tích 42,3m² tọa lạc trên đất này. (Diện tích nhà đất giao cho bà D, ông B được thể hiện tại các

điểm tọa độ 2, 3, 7, 1,2 Mảnh trích đo địa chính số 279 – 2022 ngày 10/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo bản án).

Yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai điều chỉnh biến động giảm diện tích đất 42,3m² thuộc một phần thửa 15 (thửa cũ 733), Tờ bản đồ 117 (tờ cũ 14) thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 166267 ngày 23/11/2009 đứng tên ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký xin cấp sổ đỏ đối với diện tích đất được giao theo quyết định của bản án này.

4. Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B phải trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T giá trị diện tích đất 42,3m² là 846.000.000đ (Tám trăm, bốn mươi sáu triệu đồng).

5. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B phải nộp 11.046.915đ (Mười một triệu, không trăm bốn mươi sáu ngàn, chín trăm mười lăm đồng) để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T phải chịu 3.701.250đ (Ba triệu, bảy trăm lẻ một ngàn, hai trăm năm mươi đồng) nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H, bà T đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0009863 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T còn phải nộp là 3.401.250đ (Ba triệu, bốn trăm lẻ một ngàn, hai trăm năm mươi đồng)

Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn B phải nộp 49.800.000đ (Bốn mươi chín triệu, tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H, bà T tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0010125 ngày 07/02/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự 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 (19/9/2023).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh BR – VT;
- VKS nhân dân huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- TAND huyện Đ;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Minh Châu