

Bản án số: 16/2023/DSPT  
Ngày: 09/3/2023  
*V/v tranh chấp đòi lại nhà ở.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.
- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hiệp,  
Ông Lê Văn Duy.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Lê Thị Vân-Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 202/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp đòi lại nhà ở.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2022/LĐ-ST ngày 30 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã AN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Thành S; cư trú tại: 140 đường TC, p NH, tx AN, tỉnh BD; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Thanh Tùng; địa chỉ: 138 đường TC, p NH, tx AN, tỉnh BD; tạm trú tại: Thôn BC, xã PH, huyện TP, tỉnh BD; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T:* Luật sư Phạm Thanh T2 hoạt động tại Văn phòng Luật sư Thanh T2; địa chỉ: 51 đường P, thành phố QN thuộc Đoàn Luật sư tỉnh BD; có mặt.

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

1. Bà Đoàn Thị L; cư trú tại: 138 đường TC, p NH, tx AN, tỉnh BD; tạm trú tại: Thôn BC, xã PH, huyện TP, tỉnh BD; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Nguyệt Th; cư trú tại: 140 đường TC, p NH, tx AN, tỉnh BD; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Cụ Võ Thị Th2; cư trú tại: 136 đường QT, phường BD, thị xã AN, tỉnh BD.

4. Bà Võ Thị Đ; cư trú tại: Xóm T, khu vực C, phường NH, thị xã AN, tỉnh BD.

5. Bà Võ Thị C; cư trú tại: 12 đường H, phường ĐĐ, thị xã AN, tỉnh BD.

Đại diện hợp pháp của cụ Th2, bà Đ, bà C: Ông Đặng Thanh T là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/3/2023).

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Thanh T là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn ông Đặng Thành S trình bày:

Trước năm 1975, cha của ông là cụ Đặng Hồng H có một khu đất (từ số nhà 136 đến 142 đường TC) ở khu vực CV, phường NH, thị xã AN, tỉnh BD. Thừa đất này sau khi cha ông chết, mẹ ông bán cho vợ chồng ông Lê Văn Th3, bà Võ Thị C phần đất phía Bắc (là nhà số 136 TC). Phần đất còn lại mẹ cho ông bà ngoại của ông là cụ Võ N và cụ Bùi Thị Th2 ở và đăng ký kê khai sử dụng thành 03 thửa đất có số hiệu 565, 566, 567 tờ bản đồ số 01 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1992, ông Đặng Thanh T là em ruột của ông được ông bà ngoại cho một phần đất thuộc thửa 567 ở phía Đông (là nhà số 142 TC) để xây dựng nhà ở, lúc này chỉ nói miệng chưa làm hợp đồng tặng cho. Ngày 10/8/1994, vợ chồng ông (Đặng Thành S, Nguyễn Thị Nguyệt Th) mua của ông bà ngoại nhà, đất tại thửa 565, tờ bản đồ số 01, diện tích 171,4m<sup>2</sup> (là nhà số 138 TC), có lập hợp đồng được UBND xã NH chứng thực ngày 08/9/1994. Sau khi mua nhà, vợ chồng ông ở cùng ông bà ngoại và đã xây dựng một phòng nhà sau có gác lửng, nhà bếp. Vì diện tích nhà nhỏ, không thuận tiện cho việc sinh hoạt và làm nghề sửa chữa xe máy, năm 1995 vợ chồng ông xin phần đất kế bên (số 140 TC) thuộc thửa 567 xây cất nhà và chuyển đến sinh sống tại đây (lúc này cũng chỉ nói miệng, chưa làm hợp đồng tặng cho). Cuối năm 2008, lúc này ông ngoại đã mất, bà ngoại, mẹ và hai dì ruột của ông thống nhất làm thủ tục tặng cho thửa đất 567 cho ông và ông Đặng Thanh T, trên diện tích đất được tặng cho có nhà của vợ chồng ông và vợ chồng ông Đặng Thanh T xây dựng. Đầu năm 2009, tiếp tục làm hợp đồng tặng cho thửa đất 566 cho ông Đặng Thanh T. Hợp đồng tặng cho đã được UBND phường NH chứng thực và được Văn phòng đăng ký đất đai chính lý. Năm 2014, vợ chồng ông Đặng Thanh T làm ăn thua lỗ nên bán ngôi nhà số 142 TC và bán cả thửa đất số 566. Thấy hoàn cảnh vợ chồng ông Đặng Thanh T không có chỗ ở, vợ chồng ông cho vợ chồng ông T ở nhờ ngôi nhà 138 TC, khi nào có chỗ ở mới thì chuyển đi. Đến cuối năm 2020, vợ chồng ông đòi lại nhà nhưng vợ chồng ông Đặng Thanh T không trả. Nay ông yêu cầu vợ chồng ông Đặng Thanh T trả lại ngôi nhà số 138 TC cho vợ chồng ông.

Bị đơn ông Đặng Thanh T trình bày:

Nguồn gốc ngôi nhà, đất tại số 138 TC, phường NH, thị xã AN là của ông bà ngoại cụ Võ Nhn (chết 2005) và cụ Bùi Thị Th2 (chết 2010) xây dựng trên thửa đất số 567, tờ bản đồ số 1, diện tích 698m<sup>2</sup>. Trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4 chia làm ba gian thành ba số nhà là 138, 140, 142 giáp Quốc lộ 1A. Ông bà ngoại đã lập hợp đồng tặng cho vợ chồng ông gian nhà hướng Đông (nay là số nhà 142 TC), ngôi nhà này vợ chồng ông đã bán cho ông Phạm Thế T3. Đồng thời tặng cho vợ chồng ông Đặng Thành S gian nhà giữa liền kề (nay là số nhà 140 TC), hiện vợ chồng ông Đặng Thành S đang sử dụng. Còn gian nhà phía Tây (nay là số nhà 138 TC) ông bà ngoại sinh sống. Đến năm 2015, vì làm ăn thất bại nên vợ chồng ông đã bán ngôi nhà số 142 TC, vợ chồng không có chỗ ở nên mẹ ông là bà Võ Thị Th2 và 02 người di ruột là Võ Thị Đ và Võ Thị C đã gọi ông về ở ngôi nhà của ông bà ngoại, thời điểm này ông bà ngoại đã chết.

Năm 1994 vợ chồng ông Đặng Thành S có mua ngôi nhà 138 TC của ông bà ngoại với giá 01 cây vàng. Nhưng đến ngày 04/4/1998, vợ chồng ông Đặng Thành S đã nhận lại của ông bà ngoại 01 cây vàng lúc mua nhà năm 1994 và viết giấy nhận vàng, nội dung giấy nhận vàng là trả lại nhà cho ông bà ngoại. Ông bà ngoại ở, sử dụng ngôi nhà cho đến khi chết. Nhà không có người ở nên năm 2015 vợ chồng ông về ở đó cho đến nay. Vợ chồng ông có tu bổ, sửa chữa các hạng mục gồm: Thay ngói lợp tole gian nhà trước, lợp nền xi măng, tô vữa lại tường, thay cửa, làm công trình phụ. Ngày 15/12/2021 AL, anh em mâu thuẫn, vợ chồng ông Sơn khóa cửa không cho vợ chồng ông vào nhà. Hiện nay không ai ở trong ngôi nhà này. Ông xác định nhà đất 138 TC thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà ngoại nên yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Nguyệt Th trình bày: Thống nhất theo lời khai và yêu cầu của chồng là ông Đặng Thành S.

Bà Đoàn Thị trình bày: Thống nhất theo lời khai và yêu cầu của chồng là ông Đặng Thanh T.

Cụ Võ Thị Th2 trình bày: Cụ là mẹ ruột của ông Đặng Thành S và ông Đặng Thanh T. Nguồn gốc nhà, đất 138 TC là của cha mẹ bà cụ Võ N và cụ Bùi Thị Th2. Ngôi nhà này sau khi cha mẹ qua đời, gia đình thấy hoàn cảnh ông Đặng Thanh T làm ăn thua lỗ, phải bán nhà, không có chỗ ở nên đã cho vợ chồng ông Đặng Thanh T về đó ở để thờ cúng ông bà ngoại. Bà xác định là cha mẹ bà không có bán ngôi nhà 138 TC cho vợ chồng ông Đặng Thành S. Ngôi nhà và đất mà ông Đặng Thành S đang tranh chấp vẫn thuộc tài sản của cha mẹ bà.

Các bà Võ Thị Đ, Võ Thị C trình bày: Các bà là con của cụ Võ N và cụ Bùi Thị Th2. Các bà thống nhất như lời trình bày của bà Võ Thị Th2 về nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp. Nhà đất 138 TC là của cha mẹ các bà không bán cho ông Đặng Thành S nên không đồng ý yêu cầu đòi nhà của ông Đặng Thành S.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2022/LĐ-ST ngày 30/09/2022 của Tòa án nhân dân thị xã AN đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Đặng Thành S và bà Nguyễn Thị Nguyệt Th về việc đòi lại nhà cho ở nhờ đối với vợ chồng ông Đặng Thanh T và bà Đoàn Thị L.

Buộc vợ chồng ông Đặng Thanh T, bà Đoàn Thị L phải trả lại cho vợ chồng ông Đặng Thành S, bà Nguyễn Thị Nguyệt Th ngôi nhà số 138 TC, diện tích 66,1m<sup>2</sup> xây dựng trên thửa đất số 565, tờ bản đồ số 1 diện tích 118,8m<sup>2</sup> tại phường NH, thị xã AN, tỉnh BĐ.

Buộc vợ chồng ông Đặng Thành S, bà Nguyễn Thị Nguyệt Th phải trả cho vợ chồng ông Đặng Thanh T, bà Đoàn Thị L 13.764.104đ (mười ba triệu, bảy trăm sáu mươi bốn nghìn, một trăm lẻ bốn đồng) chi phí tu sửa nhà.

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

Ngày 10/10/2022, ông Đặng Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 10/8/1994 giữa cụ Võ Nhâm, cụ Bùi Thị Th2 với ông Đặng Thành S, bà Nguyễn Thị Nguyệt Th là vô hiệu. Bác yêu cầu đòi lại nhà của nguyên đơn.

Luật sư trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, đề nghị Hội Đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng mua bán nhà ở giữa vợ chồng cố Võ Nh, Bùi Thị Th2 với vợ chồng ông Đặng Thành S, bà Nguyễn Thị nguyệt Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Thanh T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của ông Đặng Thanh T, HĐXX thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thành S là có căn cứ, bởi lẽ:

[1.1] Thứ nhất, nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp tại 138 TC, P. NH, thị xã AN có nguồn gốc là do vợ chồng cố Võ N, cố Bùi Thị Th2 xây dựng ngôi nhà năm 1972 trên thửa đất số 565, tờ bản đồ số 1, diện tích 144m<sup>2</sup> đất ở do cha mẹ của ông Đặng Thành S và ông Đặng Thanh T là cụ Đặng Hồng H và cụ Võ Thị Th2 tặng cho đất vào năm 1970 (BL: 14), được UBND huyện (nay là thị xã) An Nhơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 851117 ngày 17/9/1993 đứng tên cố Võ N (BL: 12) nên vợ chồng cố N, cố Thơ có toàn quyền định đoạt tài sản này.

[1.2] Thứ hai, ngày 10/8/1994, vợ chồng cố Võ N, cố Bùi Thị Th2 đã ký hợp đồng bán ngôi nhà nêu trên cho vợ chồng ông Đặng Thành S, bà Nguyễn

Thị Nguyệt Th với số tiền 2.180.000 đồng, vợ chồng cô N đã nhận đủ tiền và Hợp đồng mua bán nhà ở cũng đã được UBND xã NH chứng thực vào ngày 08/9/1994 (BL: 18). Do đó, nhà và đất này đã được chuyển toàn quyền sở hữu, sử dụng cho vợ chồng ông S, bà Th kể từ khi vợ chồng cô N, cô Th2 nhận đủ tiền bán nhà và hợp đồng mua, bán nhà đã được UBND cấp có thẩm quyền chứng thực.

[1.3] Thứ ba, vợ chồng ông Đặng Thanh T, bà Đoàn Thị L cũng thừa nhận có biết việc vợ chồng ông S, bà Th mua nhà của vợ chồng cô N, cô Th2 và nhưng nại rằng vợ chồng ông S, bà Th đã nhận lại từ vợ chồng cô N, cô Th2 01 lượng vàng mua nhà và đã trả lại nhà cho vợ chồng cô Nhâm, cô Thơ (BL: 57). Tuy nhiên, vợ chồng ông S không thừa nhận và vợ chồng ông T, bà L cũng không có chứng cứ gì để chứng minh. Ông T cho rằng Giấy nhận vàng ngày 04/4/1998 là do ông S viết, nhưng tài liệu ông cung cấp chỉ là bản photocopy nên cấp sơ thẩm xác định tài liệu này không phải là chứng cứ, là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự và cũng vì là bản photocopy nên tài liệu này cũng không thể dùng làm mẫu trong việc trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông S.

[1.4] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng cô N, cô Th2 với vợ chồng ông S, bà Th vô hiệu do các đương sự không có yêu cầu, nhưng ông T lại kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết. Xét thấy yêu cầu này của ông T vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên kháng cáo của ông T về vấn đề này là không có căn cứ.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Đặng Thanh T là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông Đặng Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Thanh T của Luật sư là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự  
Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:**

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Thanh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2022/LĐ-ST ngày 30/09/2022 của Tòa án nhân dân thị xã AN, tỉnh Đ.

1. Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Đặng Thành S và bà Nguyễn Thị Nguyệt Th về việc đòi lại nhà cho ở nhờ đối với vợ chồng ông Đặng Thanh T và bà Đoàn Thị L.

2. Buộc vợ chồng ông Đặng Thanh T, bà Đoàn Thị L phải trả lại cho vợ chồng ông Đặng Thành S, bà Nguyễn Thị Nguyệt Th ngôi nhà số 138 TC, diện tích 66,1m<sup>2</sup> xây dựng trên thửa đất số 565, tờ bản đồ số 1 diện tích 118,8m<sup>2</sup> tại phường NH, thị xã AN, tỉnh BĐ.

3. Buộc vợ chồng ông Đặng Thành S, bà Nguyễn Thị Nguyệt Th phải trả cho vợ chồng ông Đặng Thanh T, bà Đoàn Thị L 13.764.104đ (mười ba triệu, bảy trăm sáu mươi bốn nghìn, một trăm lẻ bốn đồng) chi phí tu sửa nhà.

4. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

4.1 Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Đặng Thanh T, bà Đoàn Thị L phải chịu án phí 300.000 đồng. Vợ chồng ông Đặng Thành S, bà Nguyễn Thị Nguyệt Th phải chịu án phí 688.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0005065 ngày 07/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã AN nên còn phải nộp 388.000đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Thanh T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0005374 ngày 10/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã AN, tỉnh BĐ.

4.1 Chi phí tố tụng khác: Ông Đặng Thành T phải hoàn trả lại cho ông Đặng Thành S 3.000.000 đồng chi phí đo đạc định giá tài sản.

5. Quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:  
- VKSND tỉnh BĐ;

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

- TAND thị xã AN;
- Chi cục THADS thị xã AN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

**Võ Công Phương**

**Nguyễn Văn Hiệp**

**Lê Văn Duy**

**Võ Công Phương**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã An Nhơn;
- Chi cục THADS thị xã An Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

**Võ Công Phương**

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**4 Án phí, chi phí tố tụng:**

4.1. Vợ chồng anh Đặng Thanh Tùng, chị Đoàn Thị Lợi phải chịu án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

4.2. Vợ chồng anh Đặng Thành Sơn, chị Nguyễn Thị Nguyệt Thanh phải chịu án phí 688.000đ, anh Đặng Thành Sơn đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0005065 ngày 07/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã An Nhơn nên còn phải nộp 388.000đ (ba trăm tám mươi tám nghìn đồng).

4.3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị:

**Về tố tụng:** Hoạt động tố tụng của Tòa án trong quá trình thụ lý và tại phiên Tòa tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Thời gian từ ngày thụ lý vụ án đến ngày xét xử đã quá hạn luật định.

**Về nội dung:** Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Đặng Thành Sơn đòi lại ngôi nhà số 138 Trường Chinh. Buộc vợ chồng Đặng Thanh Tùng và Đoàn Thị Lợi phải trả lại ngôi nhà số 138 Trường Chinh. Buộc anh Đặng Thành Sơn phải trả cho vợ chồng Đặng Thanh Tùng, Đoàn Thị Lợi chi phí tu sửa nhà là 13.764.104đ.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

**Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đỗ Thị Thắm   Phan Minh Dũng   Võ Công Phương**

**Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TX. An Nhơn;
- CC THADS TX. An Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Võ Công Phương**

## NHẬN ĐỊNH CỦA CẤP SỞ THẨM

[3] Theo sổ đăng ký ruộng đất và bản đồ địa chính năm 1993 do UBND phường Nhơn Hưng cung cấp, vợ chồng cụ Võ Nhâm, Bùi Thị Thơ (ông bà ngoại anh Đặng Thành Sơn và anh Đặng Thanh Tùng) có 3 thửa đất: Thửa đất số hiệu 565, tờ bản đồ số 1, diện tích 144m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/9/1993; thửa đất số hiệu 566, tờ bản đồ số 1, diện tích 161m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/2008; thửa đất số hiệu 567, tờ bản đồ số 1, diện tích 698m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/2008. Ngôi nhà số 138 Trường Chinh xây dựng trên thửa đất 565 chứ không phải trên thửa đất 567 như anh Đặng Thanh Tùng đã khai.

[4] Theo tài liệu, chứng cứ do anh Đặng Thành Sơn cung cấp: Ngày 10/8/1994, vợ chồng cụ Võ Nhâm, Bùi Thị Thơ đã ký hợp đồng bán ngôi nhà cấp 4 diện tích 71,4m<sup>2</sup> xây dựng trên thửa đất số 565 cho vợ chồng Đặng Thành Sơn, Nguyễn Thị Nguyệt Thanh. Hợp đồng mua bán nhà ở được UBND xã Nhơn Hưng xác nhận ngày 08/9/1994 (nay là nhà số 138 Trường Chinh). Ngày 19/01/2009, lúc này cụ Võ Nhâm đã chết, cụ Bùi Thị Thơ và các người con là Võ Thị Thơ, Võ Thị Đào, Võ Thị Cúc đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tặng cho thửa đất 566 diện tích 161m<sup>2</sup> và ngôi nhà xây dựng trên đất diện tích 129,4m<sup>2</sup> cho Đặng Thanh Tùng (nay là nhà số 142 Trường Chinh), tặng cho một phần thửa đất 567 diện tích 170m<sup>2</sup> và ngôi nhà xây dựng trên đất diện tích 127,5m<sup>2</sup> cho Đặng Thanh Tùng (ngôi nhà này nằm ở phía sau ngôi nhà 142 Trường Chinh); tặng cho một phần thửa đất 567 diện tích 312,2m<sup>2</sup> và ngôi nhà xây dựng trên đất diện tích 95m<sup>2</sup> cho Đặng Thành Sơn (nay là nhà số 140 Trường Chinh) (ba hợp đồng này đều được UBND xã Nhơn Hưng chứng thực).

[5] Sau khi mua ngôi nhà trên thửa đất 565 (nhà số 138 Trường Chinh), vợ chồng anh Đặng Thành Sơn đã xây thêm phòng ở gác lửng, bếp, nhà tắm và vắn đề cho vợ chồng cụ Võ Nhâm, Bùi Thị Thơ cùng ở. Khi cụ Võ Nhâm chết (2005) cụ Bùi Thị Thơ chết (2010), vợ chồng anh Đặng Thành Sơn sử dụng ngôi nhà làm nơi thờ cúng. Đến năm 2015, vợ chồng anh Đặng Thanh Tùng làm ăn thua lỗ đã bán hai ngôi nhà trên 2 thửa đất được tặng cho, không có chỗ ở nên chuyển qua sinh sống ở ngôi nhà này đến đầu năm 2022 xảy ra tranh chấp. Hiện nay vợ chồng anh Đặng Thanh Tùng đã chuyển chỗ ở khác nhưng vẫn còn để một số máy móc, dụng cụ làm nghề ở đây.

[6] Tại Biên bản ghi lời khai ngày 13/4/2022 (BL 57), anh Đặng Thanh Tùng khai: *Vợ chồng tôi được biết năm 1994 vợ chồng anh Sơn có mua nhà đất của ông bà ngoại với giá 01 cây vàng. Nhưng đến ngày 04/4/1998, vợ chồng anh Đặng Thành Sơn đã nhận lại của ông bà ngoại 01 cây vàng lúc mua nhà năm 1994 .... Ông bà ngoại ở, sử dụng ngôi nhà cho đến khi chết. Nhà không có người ở nên năm 2015 vợ chồng tôi về ở đó cho đến nay. Vợ chồng anh Đặng*

Thanh Tùng xác định vợ chồng anh Đặng Thành Sơn đã nhận lại sổ vàng mua nhà nên ngôi nhà này không còn là tài sản của vợ chồng anh Đặng Thành Sơn.

[7] Các bà Võ Thị Thơ, Võ Thị Đào, Võ Thị Cúc xác định lúc cha mẹ còn sống, các bà không nghe gì về việc cha mẹ đã bán ngôi nhà cho vợ chồng Đặng Thành Sơn. Sau khi cha mẹ chết, Đặng Thành Sơn mới đưa Hợp đồng mua nhà ra để tranh chấp.

[8] Ngày 13/4/2022, anh Đặng Thanh Tùng cung cấp chứng cứ cho Tòa án Giấy nhận vàng và xác định giấy này do Đặng Thành Sơn viết ngày 04/4/1998 thể hiện nội dung đã nhận lại từ vợ chồng cụ Võ Nhâm, Bùi Thị Thơ 01 cây vàng mua nhà. Vợ chồng Đặng Thành Sơn, Nguyễn Thị Nguyệt Thanh không thừa nhận chứng cứ này, không thừa nhận việc đã nhận lại 01 cây vàng để trả lại nhà cho vợ chồng cụ Võ Nhâm.

[9] Xét tài liệu, chứng cứ do anh Đặng Thanh Tùng đã cung cấp là bản photocopy không có công chứng, chứng thực. Anh Đặng Thanh Tùng cũng không có bản gốc chứng cứ để cung cấp. Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự thì tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp. Do vậy, tài liệu anh Đặng Thanh Tùng cung cấp không đáp ứng đủ những đặc tính quy định của chứng cứ nên không có giá trị chứng minh. Đồng thời, vì là bản photocopy nên không thể thực hiện việc trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của anh Đặng Thành Sơn.

[10] Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã xem xét bản gốc Hợp đồng mua bán nhà ở giữa vợ chồng cụ Võ nhâm, Bùi Thị Thơ với vợ chồng Đặng Thành Sơn, Nguyễn Thị Nguyệt Thanh ngày 10/8/1994 (được chính quyền địa phương xác nhận ngày 08/9/1994) đủ căn cứ để xác định giao dịch mua bán nhà ở giữa các bên là có thật. Bên bán đã giao tài sản cho bên mua và đã nhận đủ số tiền mua nhà 2.180.000đ.

[11] Luật đất đai năm 1993, Pháp lệnh về nhà ở năm 1991 (đang có hiệu lực thi hành tại thời điểm thực hiện hợp đồng) quy định đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Chủ sở hữu nhà ở có quyền chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người khác theo quy định pháp luật.

[12] Sau khi mua nhà, vợ chồng anh Đặng Thành Sơn đã xây thêm phòng ở, gác lửng, nhà bếp thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản đã mua và chung sống, chăm sóc vợ chồng cụ Võ Nhâm, Bùi Thị Thơ cho đến khi hai cụ qua đời, tiếp tục sử dụng làm nơi thờ cúng ông bà, nơi sinh hoạt của gia đình cho đến năm 2015 mới cho vợ chồng Đặng Thanh Tùng về ở. Vợ chồng Đặng Thanh Tùng, Đoàn Thị Lợi cũng thừa nhận ngôi nhà số 138 Trường Chinh xây dựng trên thửa đất số 565 tại phường Nhơn Hưng, thị xã An Nhơn không phải là tài sản thuộc sở hữu của mình mà được mẹ và các di cho ở nhờ. Tuy nhiên tài liệu, chứng cứ trong vụ án đã khẳng định ngôi nhà này không còn là tài sản của vợ chồng cụ Võ Nhâm, Bùi Thị Thơ vì đã ký kết hợp đồng mua bán cho vợ chồng Đặng Thành Sơn,

Nguyễn Thị Nguyệt Thanh nên yêu cầu đòi lại nhà của anh Đặng Thành Sơn là có căn cứ để chấp nhận.

[13] Thực tế từ đầu năm 2022, khi anh Đặng Thành Sơn đòi lại nhà, vợ chồng anh Đặng Thanh Tùng đã không còn ở ngôi nhà này và chuyển phần lớn vật dụng sinh hoạt, tủ lạnh, máy điều hòa, bàn ghế đến chỗ ở khác nhưng vẫn còn một số máy móc, dụng cụ làm nghề chưa chuyển đi.

[14] Tại Biên bản định giá tài sản ngày 16/7/2022, thửa đất hiện nay có diện tích 118,8m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng nhà 66,1m<sup>2</sup>. Trong thời gian ở nhờ, vợ chồng anh Đặng Thanh Tùng, chị Đoàn Thị Lợi đã tu sửa phần mái gian nhà trước, phòng ngủ, mái hiên. Giá trị sửa chữa tại thời điểm định giá 13.764.104đồng. Vợ chồng anh Đặng Thành Sơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền này cho vợ chồng anh Đặng Thanh Tùng, chị Đoàn Thị Lợi.

[15] Án phí: Đây là tranh chấp đòi lại tài sản thuộc trường hợp không có giá ngạch, áp dụng khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 anh Đặng Thanh Tùng phải chịu án phí 300.000đ, anh Đặng Thành Sơn phải chịu án phí về việc thanh toán chi phí sửa chữa 688.000đ.

[16] Chi phí đo đạc, định giá tài sản 3.000.000đ, anh Đặng Thành Sơn đã nộp tạm ứng, buộc anh Đặng Thanh Tùng phải trả lại cho anh Đặng Thành Sơn.

[17] Luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị không công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở giữa vợ chồng cụ Võ Nhâm với vợ chồng anh Đặng Thành Sơn vì hợp đồng này chưa được công chứng, chứng thực của cấp có thẩm quyền. Hội đồng xét xử xét thấy: theo quy định tại Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự số 52-LCT/HĐNN8 ngày 07/5/1991 (đang có hiệu lực thi hành tại thời điểm giao kết hợp đồng) quy định hợp đồng dân sự vô hiệu trong các trường hợp sau: vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội; một trong các bên không có quyền giao kết hợp đồng; bị nhầm lẫn về nội dung, bị đe dọa hoặc lừa dối. Đây là những vi phạm về mặt nội dung, không quy định hợp đồng dân sự vô hiệu về mặt hình thức. Đồng thời, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên Tòa án ra Quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Vợ chồng anh Đặng Thành Sơn sau khi mua nhà đã quản lý sử dụng, xây dựng thêm phòng ở, nhà bếp, nhà tắm, thực hiện quyền sở hữu của mình từ năm 1994 đến nay không có ai tranh chấp. Trong vụ án này, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng, thời hiệu tranh chấp hợp đồng đã hết. Do đó, tranh luận của luật sư không có căn cứ để chấp nhận.