TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 78/2023/DS-PT Ngày 01-6-2023 V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng 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 Cao Minh Vỹ.

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh;

Ông Đặng Đức Hào.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023 về "*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 33/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Đường số H, tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Phước K, sinh năm 1959.
Địa chỉ: Tổ S, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1961.
Địa chỉ: Tổ M, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 03-12-2021 (có mặt).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Vũ Thị Phương T - Luật sư thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn H1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Đường số H, tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Phước K - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 15-8-2013, tại Văn phòng công chứng B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, bà H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim L quyền sử dụng đất diện tích 182.1m^2, trong đó sử dụng riêng 126,6 m^2, sử dụng chung 55,5m^2 (diện tích đo đạc thực tế theo ranh bản đồ địa chính hiện nay là 118,7 m^2) thuộc thửa số 474, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa 347, tờ bản đồ số 19) xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 474), đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 836339 ngày 09-11-2010. Giá chuyển nhượng 180.000.000 đồng. Đến ngày 10-9-2013, bà H được đăng ký sang tên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Khi nhận chuyển nhượng, trên thửa đất số 474 có 01 căn nhà dựng tạm bằng tôn. Bà L nói đang cho bà Nguyễn Thị Phước K ở nhờ trên đất 02 tháng và đưa cho bà H xem Giấy cam kết giao nhà ngày 01-10-2012 giữa bà L và bà K. Hai tháng sau, bà H đến thì vẫn thấy bà K ở trên đất chưa di dời. Bà H đã nhiều lần yêu cầu bà K giao trả lại cho bà H quyền sử dụng đất trên, tuy nhiên bà K không đồng ý.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà K di dời, giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 118,7 m^2 nêu trên cho bà H, trên đất có 01 nhà tạm dựng bằng tole.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H có ý kiến: Trường hợp bà K đồng ý giao trả nhà đất và di dời đi chỗ khác thì bà H sẽ hỗ trợ cho bà K số tiền 100.000.000 đồng. Nếu bà K muốn nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên thì bà K phải thanh toán cho bà H số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn thanh toán là 03 tháng, giao tiền 01 lần. Nếu bà K không đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Phước L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 474 là của bà Phạm Thị L1 (mẹ bà K) tặng cho bà K ngày 25-4-2006. Bà K đã sinh sống trên thửa đất này từ năm 1986 đến nay. Con bà K và ông Nguyễn Phước H2 có vay của bà Phạm Thị L2 số tiền 50.000.000 đồng, bà K không nhớ rõ thời gian ông H2 vay. Lúc vay hai bên lập giấy tờ tay, lập thành 02 bản, bà K giữ 01 bản, bà L2 giữ 01 bản, nhưng bà K đã làm thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án. Ông H2 yêu cầu bà K thế chấp cho bà L2 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Sau khi ông H2 nhận số tiền 50.000.000 đồng thì bà L2 đưa bà K đến một phòng công chứng ở thành phố V (không biết chính xác tên phòng công chứng) ký tên vào một tờ giấy, khi ký bà K

không đọc nội dung. Khoảng 01 năm sau, bà K liên hệ với bà L2 để trả nợ, bà L2 hẹn 01 tuần sẽ trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận lại tiền. Nhưng sau đó bà L2 không liên hệ lại. 01 tháng sau bà K và chị là bà Nguyễn Phước T gọi điện cho bà L2 thì bà L2 nói đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T làm đơn cớ mất gửi Ủy ban nhân dân xã T để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đến Ủy ban nhân dân xã T, bà K trình bày toàn bộ sự việc và cán bộ địa chính xã T yêu cầu nộp lại bản chính giấy tờ vay tiền giữa ông H2 và bà L2. Nhưng khi cán bộ địa chính xã gọi cho bà L2 thì bà L2 nói bản chính sổ đỏ bà L2 đang giữ nên bà K đi về. Sau đó, bà K vẫn tiếp tục ở trên đất đến nay. Hiện tại, bà K không biết ông H2 ở đâu, ông H2 bỏ đi và để lại cho bà K nuôi dưỡng 02 đứa cháu tên Đỗ Hoàng N, sinh năm 2004 và Đỗ Thị L, sinh năm 2006, hai cháu đang sinh sống cùng với bà K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Phước L đề nghị bà H cho bà K nhận chuyển nhượng lại thửa đất 474 với giá 400.000.000 đồng, trả dần trong vòng 12 tháng. Nếu bà H không đồng ý đề nghị bà H hỗ trợ tiền di dời tìm chỗ ở mới cho bà K là 200.000.000 đồng thì bà K sẽ trả nhà đất cho bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 trình bày:

Bà H là vợ ông H1, phần đất tranh chấp là tài sản riêng của bà H. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bà Vũ Thị Phương T trình bày:

Bà K có hoàn cảnh rất khó khăn, một mình nuôi hai cháu nội. Bà K đã sinh sống ổn định trên thửa đất 474 từ năm 1986 đến nay. Ngoài căn nhà đang ở thì bà K không có nơi ở nào khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho bà K được quyền sử dụng nhà và đất nêu trên, bà K có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền 400.000.000 đồng, trả dần trong vòng 12 tháng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" với bà Nguyễn Thị Phước K.

Buộc bà Nguyễn Thị Phước K giao trả cho bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng đất diện tích 118,7 m^2 thuộc thửa số 347 (cũ 474), tờ bản đồ số 19 (cũ 18) xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo mảnh trích đo địa chính A-2019 ngày 16-10-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, trên đất có 01 căn nhà dựng tạm, mái tole, vách tole diện tích khoảng 34m^2.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H về việc hỗ trợ chi phí di dời cho bà Nguyễn Thị Phước K số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24-8-2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho bà K được quyền sử dụng nhà và đất thuộc thửa số 347, tờ bản đồ số 19 xã T, thành phố B, bà chấp nhận thanh toán cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Sau khi Hội đồng xét xử giải thích pháp luật và hòa giải, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đồng ý giao toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 118.7 m^2 thuộc thửa 474, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa 347, tờ bản đồ 19) xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, cùng toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng và tài sản khác trên đất cho bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K được quyền sử dụng, sở hữu.

Bà Nguyễn Thị Phước K được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu) đồng, chậm nhất là ngày 01-9-2023.

Quá thời hạn trên, bà Nguyễn Thị Phước K không thanh toán đủ số tiền 450.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H thì bà H được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong;

4. Về án phí: Bị đơn được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm, phúc thẩm. Nguyên đơn được hoàn trả số tiền tạm ứng án sơ thẩm đã nộp.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; ông Trần Văn H1 vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K*:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K (do ông Nguyễn Phước L đại diện) đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, như sau:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đồng ý giao toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 118.7 m^2 thuộc thửa 474, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa 347, tờ bản đồ 19) xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, cùng toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng và tài sản khác trên đất cho bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K được quyền sử dụng, sở hữu (*theo Mảnh trích đo địa chính số A-2019 ngày 16-10-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, kèm theo Bản án*).

Bà Nguyễn Thị Phước K được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu) đồng, chậm nhất là ngày 01-9-2023.

Quá thời hạn trên, bà Nguyễn Thị Phước K không thanh toán đủ số tiền 450.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H thì bà H được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên có nghĩa vụ thanh toán chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải trả thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn bà Nguyễn Thị Phước K được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000656 ngày 22-7-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Phước K do là người cao tuổi.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (01-6-2023).

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND TP. B, tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. B, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS TP. B, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Cao Minh Vỹ