TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự Do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2019/DS-PT
Ngày: 30-9-2019
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Lã Ngọc Tiền - Thư ký Ta án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên Ta: Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Ta án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L số 26/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nH.

D Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2019 của Ta án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân O (tên gọi khác Nguyễn Duy O), sinh năm 1941; cư trú tại: Xóm G, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Duy T (đã chết ngày 14/01/2019);

2. Anh Nguyễn Duy T1 (con trai ông T), cư trú tại: Xóm G, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định (Anh T1 là bị đơn đồng thời là 1 trong số 8 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Duy T).

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

1. Chị Nguyễn Thị Hoa (vợ anh T1), sinh năm 1966; cư trú tại: Xóm G, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Duy T1 và chị Nguyễn Thị Hoa: Ông Lại Đức Th; trú tại: 16/167 tập thể bộ đội biên phòng, phường Trường Thi, tHnh phố Nam Định, tỉnh Nam Định (theo văn bản uỷ quyền ngày 27/9/2019).

2. Bà Nguyễn Thị H (vợ ông O), sinh năm 1944; cư trú tại: Xóm G, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân O và bà Nguyễn Thị H: Chị Nguyễn Thị L; cư trú tại: Xóm Tân THnh, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định (theo văn bản uỷ quyền ngày 23/8/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Duy T:

1. Chị Nguyễn Thị G (con G ông T); cư trú tại: Xóm Đông, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định;

2. Anh Nguyễn Duy V (con trai ông T); cư trú tại: Xóm Tân THnh, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định;

3. Anh Nguyễn Duy D (con trai ông T); cư trú tại: Xóm G, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định;

4. Chị Nguyễn Thị S (con G ông T); cư trú tại: Xóm Tân THnh, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định;

5. Anh Nguyễn Duy T1 (con trai ông T); cư trú tại: Xóm Phố, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định;

6. Chị Nguyễn Thị Kh (con G ông T); cư trú tại: Xóm G, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định;

7. Anh Nguyễn Duy C (con trai ông T); cư trú tại: Xóm G, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Kh, chị Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Duy D và anh Nguyễn Duy C: Anh Nguyễn Duy T1 (theo văn bản uỷ quyền ngày 28/9/2019).

Tại phiên Ta, có mặt: Ông Nguyễn Xuân O, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Duy T1, ông Lại Đức Th, anh Nguyễn Duy V, anh Nguyễn Duy T1. Vắng mặt: Chị Nguyễn Thị Hoa, chị Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Duy D, chị Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị Kh, anh Nguyễn Duy C (đều đã có văn bản uỷ quyền hợp lệ cho người khác tham gia tố tụng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/8/2014 và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị L trình bày: Ông Nguyễn Xuân O và ông Nguyễn Duy T là con ông Nguyễn Duy Tó (chết năm 1945) và bà Nguyễn Thị Nhớn (chết năm 1979). Năm 1961, ông Nguyễn Xuân O đi thanh niên xung phong, sau chuyển về ngành Lâm nghiệp tỉnh Bắc Kạn. Sau khi nghỉ chế độ, năm 2010 ông O có ý định về quê ở xã H, huyện N, tỉnh Nam

Định sinh sống. Để có đất làm nH, ông O, ông T, anh T1 cùng các người con khác của ông T đã họp và thống nhất: Anh Nguyễn Duy T1 chuyển nhượng cho ông O diện tích đất 195 m^2, tờ bản đồ số 8, thửa số 2935 ở Xóm G, xã H (đã được Ủy ban nhân dân huyện Nam Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Duy T năm 1995) với giá là 12.000.000đ, đồng thời ông O đưa tiền nhờ anh T1 đứng ra xây nhà trên đất cho ông O (vì anh T1 làm nghề xây dựng).

Diện tích đất 195 m^2, tờ bản đồ số 8, thửa số 2935 (nêu trên) còn có nguồn gốc là sau khi mẹ ông O mất (năm 1979), ông O đi công tác xa, ông T ở nhà đã lấy diện tích đất phần trăm theo tiêu chuẩn được chia cho hộ gia đình gồm có hai nhân khẩu là mẹ ông O và ông O có 03 miếng ruộng = 09 miếng ao (tương đương diện tích 324 m^2), cộng với diện tích đất phần trăm của ông T quy đổi được 900 m^2 đất, sau đó ông T đã chia đất cho các con sử dụng như hiện nay.

Sau khi thống nhất, anh T1 đã chuyển nhượng diện tích đất 195 m^2, tờ bản đồ số 8, thửa số 2935 cho ông O với giá 12.000.000đ và nhận tiền của ông O để xây nhà cho ông O. Tổng số tiền anh T1 đã nhận của ông O là ba lần, tổng số tiền là 262.000.000đ. Số tiền này ông O đã rút ở Ngân Hng Nông nghiệp & phát triển nông thôn, huyện N, chi nhánh Cầu Vòi (Sau đây viết tắt là Ngân Hng NNPTNT Cầu Vòi) làm nhiều lần. Sau khi anh T1 xây nhà xong, ông O chuyển đến ở và đã đứng lên tổ chức mời anh em, bạn bè và các cháu, trong đó có cả nhà anh T1 đến ăn cỗ, uống rượu, mừng nhà mới. Trên thực tế vợ chồng ông O đã sử dụng nhà mới từ tháng 10/2010 đến tháng 7/2012 ông O đưa vợ là bà H đi H Nội chữa bệnh, trong thời gian này anh T1 đã xuống chuyển đồ đạc của ông O ra ngoài, thuê người phá làm hư hỏng nhà của ông O, vì vậy từ đó đến nay ông O không ở nhà và đất đó nữa.

Về nguyên nhân anh T1 làm hư hỏng nhà của ông O và không cho vợ chồng ông O ở nhà đó nữa, là D hoàn cảnh vợ chồng ông O không có con, khi ông O mua đất, đưa tiền cho anh T1 làm nH, trong quá trình sử dụng nhà đất, anh T1 có đề nghị ông O viết di chúc để lại nhà đất cho anh T1, nhưng ông O chưa viết, anh T1 nghi ngờ ý định của ông O, nên mới xảy ra sự việc như trên.

Việc mua bán đất và đưa tiền xây nhà giữa vợ chồng ông O và anh T1, không lập tHnh văn bản và chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì giữa ông O và anh T1 có quan hệ là chú cháu ruột nên ông O tin tưởng anh T1.

Nay ông O yêu cầu Toà án xác định quyền sử dụng diện tích đất 195 m^2, tờ bản đồ số 8, thửa số 2935 tại Xóm G, xã H và nhà ở xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của vợ chồng ông O. Tuy nhiên, để tiện sử dụng, ông O nhất trí giao nhà đất cho vợ chồng anh T1 sở hữu và có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông O bằng giá trị, nhưng phải là trị giá nhà đất khi chưa bị anh T1 làm hư hỏng, theo giá thị trường.

Quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, anh Nguyễn Duy T1 là bị đơn và là người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Duy C, chị Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị Hoa trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 195 m^2, tờ bản đồ số 8, thửa số 2935, Xóm G, xã H là của ông Nguyễn Duy T, được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Các con ông T đều đã được ông T chia đất

để sử dụng, phần đất 195m^2 là phần của anh T1 được chia, nhưng sau đó ông T muốn mua đất chỗ khác cho anh T1, nên đã bán diện tích đất này cho anh T1 vào năm 2009, với giá 12.000.000đ, có giấy viết tay cho anh T1. Năm 2010, vợ chồng anh T1 đã bỏ tiền ra xây dựng nhà trên đất, mục đích là xây dựng cho con trai là Nguyễn Duy Sơn, sinh năm 1994 sử dụng. Năm 2010, ông O ở Bắc Kạn về, có nguyện vọng muốn sinh sống ở quê. Ông T và ông O đã mời toàn bộ các con trai, G, dâu, rể của ông T họp bàn và đi đến thống nhất ông T ra ở nhà anh T1, còn ông O ở nhà anh C. Nhưng sau khi anh T1 xây xong nhà cho con, ông O đã đề nghị xin ra ở nhờ, việc này chỉ có anh T1 và ông O biết, anh T1 không bàn bạc gì với anh chị em nhưng có xin ý kiến ông T và ông T đã đồng ý. Khi ra ở nhà mới, ông O có làm cơm mời khách và các cháu. D trong quá trình sử dụng nH, ông O đã rước bát hương thờ ông bà bên ngoại, đưa thầy cúng về, làm ảnh hưởng không tốt đến công việc làm ăn của vợ chồng anh T1, nên anh T1 đã thuê người phá rỡ nH. Nay anh T1 xác định nhà đất (nêu trên) thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh T1, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông O.

Quá trình tham gia tố tụng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm chị Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Duy D, chị Nguyễn Thị S và chị Nguyễn Thị Kh (là các anh chị em ruột của anh T1) đều thống nhất trình bày: Diện tích đất 195 m^2, tờ bản đồ số 8, thửa số 2935, Xóm G, xã H là của ông T nhưng đã bán cho anh T1 để lấy tiền mua đất cho anh T1. Vì vậy diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh T1. nhà trên đất cũng D vợ chồng anh T1 xây dựng và cho ông O ở nhờ.

Anh Nguyễn Duy V và anh Nguyễn Duy T1 (cũng là anh em ruột của anh T1) trình bày thống nhất với nội dung trình bày của ông O cụ thể: Khi vợ chồng ông O ở Bắc Kạn về, ông T đã gọi toàn bộ các con trai, G, dâu, rể họp và thống nhất anh Nguyễn Duy T1 bán lại cho ông O diện tích đất 195 m^2 tờ bản đồ số 8, thửa số 2935, Xóm G, xã H với giá 12.000.000đ và thuê anh T1 xây dựng nhà cho ông O. Sau đó ông O đã thanh toán tiền đất và tiền xây nhà cho anh T1. Khi ông O chuyển ra ở nhà mới có tổ chức mừng tân gia, 5 anh em trai (con ông T) mỗi người mừng 300.000đ x 5 = 1.500.000đ. Theo anh T1 và anh V thì nhà đất (Nêu trên) thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông O.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2019 của Ta án nhân dân huyện N đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 35, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 234, 255, 256, 697, 699 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Ta án,

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân O (tên gọi khác Nguyễn Duy O);

Anh Nguyễn Duy T1 và chị Nguyễn Thị Hoa được quyền sử dụng diện tích đất 195 m^2, tờ bản đồ số 8, thửa số 2935, Xóm G, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định (có vị trí: Phía Đông giáp đất hộ bà Nhậm dài 15,3 m; phía Tây giáp đất hộ anh D

dài 15,3 m; phía Bắc giáp đất hộ anh T1 dài 12,7 m; phía Nam giáp đất hộ ông Bừa dài 12,7 m) và được quyền sở hữu nhà mái bằng (đã hư hỏng) xây dựng trên đất;

Anh Nguyễn Duy T1 và chị Nguyễn Thị Hoa phải có trách nhiệm liên đới thanh toán trả cho ông Nguyễn Xuân O và bà Nguyễn Thị H số tiền là 327.724.000đ (ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

Ngày 22/4/2019 anh Nguyễn Duy T1 là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì khi ông O có ý định về quê sống đã mời toàn bộ con cái, dâu rể của ông T đến họp bàn đi đến thống nhất ông bà O ở tại đất cũ của ông T, còn ông T ra nhà anh ở. Vì vậy, vợ chồng anh T1 Hnh xây thêm một căn hộ trước nhà trên phần đất đã mua của ông T, trước mắt là ông T ở, sau này con trai anh ở. Anh có đầy đủ chứng cứ chứng minh về việc trả tiền vật tư và nhân công. Sau khi anh xây nhà xong, vợ chồng ông O xin về ở nhờ, vợ chồng anh đã nhất trí, không bàn bạc với ai. Khi ở nhờ ông bà đã mua sắm đầy đủ trang thiết bị đồ dùng sinh hoạt. Sau khi ở được một tháng ông bà đã nảy sinh mê tín dị đoan đưa thầy cúng về cúng lễ, gây cho con cháu tốn tiền và gây bất bình cho làng xóm. Sau đó đã tự động chuyển đồ đạc đi, không nói gì với ai. Từ đó gia đình anh ám ảnh mê tín dị đoan, làm ăn khủng hoảng nên anh quyết định thuê người phá dỡ nhà để làm vườn. Anh đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 02/5/2019 vợ chồng anh T1, chị Hoa cùng làm đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh T1, chị Hoa, buộc ông O, bà H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, anh T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đất là của vợ chồng anh mua của ông T giá 12 triệu đã trả tiền cho ông T, không liên quan gì đến anh T1, nhà vợ chồng anh làm tại thời điểm sau khi mẹ anh mất, mục đích cho con trai là Sơn ở, ngoài ra không có mục đích nào khác, khi đó cháu Sơn mới 16 tuổi, nhưng vì vợ chồng tiết kiệm được ít tiền nên vẫn T1 Hnh làm, chi phí làm nhà hết khoảng trên 220 triệu. Khi xây nhà anh phải nhờ anh C đứng ra ghi chép vật liệu là vì anh làm nghề xây dựng, vợ chồng anh thường xuyên không ở nH. Việc họp gia đình là có nhưng chỉ bàn về việc ông O về quê sẽ sống tại nhà cũ của ông T. nhà anh làm xong chưa sử dụng, nên ông O xin ở nhờ anh đã đồng ý, chỉ có vợ chồng anh và vợ chồng ông O biết vì nhà đất của anh thì anh có quyền, anh không phải bàn bạc với ai cả. Khi về ở ông O có làm cơm mời khách, không phải mừng tân gia, không có việc anh và các anh em trai (con ông T) mừng tiền cho ông O, còn những người khác anh không để ý có mừng tiền cho ông O hay không vì anh vẫn ăn cơm ở nhà anh. Quá trình ở, ông O mê tín dị đoan, cúng bái khiến anh làm ăn trắc trở, nên anh đã thuê người phá dỡ, ý định sẽ phá bỏ hoàn toàn để làm vườn, khi công an xã xuống lập biên bản đình chỉ, D anh chấp Hnh pháp luật nên đã ký biên bản, mà không ghi nội dung gì, nhưng anh có nói là nhà đất của anh thì anh có quyền phá. Nay vì tình cảm chú cháu, anh nhất trí biếu ông O khoảng 50 đến 70 triệu đồng, nếu ông O

không đồng ý đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật, bác yêu cầu khởi kiện của ông O.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh T1, chị Hoa trình bày: Ông O không đưa ra được chứng cứ chứng minh đã đưa tiền cho anh T1 để mua đất, làm nH, việc trình bày về nguồn tiền đưa cho anh T1, số lần đưa tiền cũng không thống nhất, theo lịch sử gửi và rút tiền Ngân Hng NNPTNT Cầu Vòi cung cấp thì chênh lệch giữa tiền rút và tiền gửi của ông O tại Ngân Hng NNPTNT Cầu Vòi chỉ có 61 triệu đồng, ít hơn rất nhiều so với số tiền 262 triệu ông O khai đã đưa cho anh T1. nhà được xây vào cuối năm 2010, tiền rút vào năm 2011 bản án sơ thẩm lại nhận định việc rút tiền của ông O tại Ngân Hng phù hợp thời điểm xây nhà là không đúng, đồng thời việc cấp sơ thẩm nhận định anh T1 nói xây nhà cho con trai khi con mới 16 tuổi không phù hợp thực tế cũng chỉ là nhận định mang tính chất chủ quan, vì ý định của anh T1 xây nhà trước là cho ông T ở, anh T1 là con trai thứ hai của ông T có ý định đưa ông T ra ở cùng để phụng dưỡng là phù hợp với lẽ thông thường. Khi ông O về ở có tổ chức bữa cơm là việc làm rất bình thường, không phải là căn cứ xác lập quyền sở hữu nhà đất. Mặt khác, quyền sử dụng đất thuộc về vợ chồng anh T1, kể cả anh T1 có chuyển nhượng cho ông O đi nữa hợp đồng cũng vô hiệu vì chị Hoa không biết, chị Hoa chỉ biết có việc vợ chồng ông O xin ở nhờ. Án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Ta án nhân dân tối cao (Sau đây viết tắt là Nghị quyết 02) công nhận hợp đồng là không đúng, ông O không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không có giấy tờ khác, nên cấp sơ thẩm áp dụng Điều 100 Luật Đất đai là không có căn cứ, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh T1, chị Hoa, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông O.

Chị L, ông O cùng trình bày: Vợ chồng ông O D hoàn cảnh không có con nên có ý định về quê sống, ông T và các con ông T đều ủng hộ quan điểm đó, ông T đã gọi toàn bộ các con trai G dâu rể, có mặt đầy đủ để họp bàn đi đến thống nhất anh T1 sẽ bán thửa đất trước đây ông T cho anh T1, sau đó anh T1 muốn đi chỗ khác ở đã bán lại cho anh T1 với giá 12.000.000đ. Lúc đầu anh T1 còn bảo không lấy tiền nhưng ông O kiên quyết nếu không lấy tiền thì ông O sẽ không về làm nH, nên anh T1 đã đồng ý để lại cho ông O cũng với giá 12 triệu đồng. Vì vậy, vợ chồng ông O đã bán nhà trên Bắc Cạn, ngoài ra vợ chồng ông O còn có một số tiền dành dụm được đang gửi tại Ngân Hng Nông nghiệp & phát triển nông thôn tỉnh Bắc Cạn (Sau đây viết tắt là Ngân Hng NNPTNT tỉnh Bắc Cạn). Ông O giao cho anh T1 đứng ra xây nH, còn anh C được mọi người trong cuộc họp gia đình T1 cử chịu trách nhiệm ghi chép sổ sách các khoản chi làm nH. Sau đó ông O đã thanh toán đầy đủ tiền đất và tiền làm nhà cho anh T1, mặc dù việc đưa tiền chỉ có mặt vợ chồng anh T1 và anh C, nhưng thông qua việc vợ chồng ông O tổ chức mừng tân gia có rất nhiều người đến chúc mừng, mua sắm đầy đủ trang thiết bị sinh hoạt và đã về ăn ở ổn định được 18 tháng, chứng tỏ nhà đất phải là của ông O, ông O có tiền gửi Ngân Hng, có tiền bán nhà cũ, đã có ý định chuyển hẳn về quê sống, chuyển toàn bộ hộ khẩu, sinh hoạt các đoàn thể về, thì không thể nào lại phải đi ở nhờ. Nếu là nhà của anh T1 không đời nào vợ chồng anh T1 lại chấp nhận vẫn ở nhà nhỏ cũ để cho ông O ở nhờ nhà mới rộng rãi hơn, càng không thể lại tự đập

phá nhà của mình. Chỉ vì ông O vừa về ở thời gian ngắn anh T1 đã đề nghị ông O viết di chúc để lại nhà đất cho anh T1, ông O chưa chịu viết, từ đó anh T1 nảy sinh nghi ngờ ý định của ông O nên khi ông O đưa vợ đi H Nội chữa bệnh anh T1 đã tự ý phá khoá vào nhà và đập phá làm hư hỏng toàn bộ phần mái nhà không thể ở được nữa. Làm cho vợ chồng ông O đã phải lên H Nội thuê nhà để ở suốt 7 năm trời. Nay, ông O đề nghị Toà án giao nhà đất cho vợ chồng anh T1 sở hữu và buộc vợ chồng anh T1 phải thanh toán cho ông O bằng giá thị trường như cấp sơ thẩm đã quyết định.

Anh V, anh T1 cùng trình bày: Khi mẹ các anh mất ông O về nói có ý định về quê sống, ông T đã tổ chức mấy buổi họp gia đình có mặt đầy đủ mọi người, cuối cùng đã đi đến thống nhất anh T1 để lại đất cho ông O giá 12 triệu đồng và ông O thuê anh T1 đứng ra xây nhà cho ông O vì anh T1 làm nghề xây dựng, cuộc họp còn thống nhất giao cho anh C đứng ra ghi chép theo dõi vật liệu cho ông O. Sau đó anh T1 đã gọi anh V và anh T1 về làm cùng nói là để kịp có nhà cho chú thím ở, nên các anh có tham gia làm được một số buổi. Quá trình làm nhà vợ chồng anh T1 ít khi ở nH, vẫn đi làm ở chỗ khác. Việc ông O tổ chức mừng tân gia nhà mới có rất nhiều người đến dự và đã mừng tiền cho vợ chồng ông O, anh V là người đi mời hộ và đại diện cho 5 anh em là con trai ông T mừng nhà mới cho ông O, chị Hoa là vợ anh T1 cũng đã đưa 300.000đ cho anh V để anh V đại diện mừng tân gia cho ông O. Các anh khẳng định nhà đất là của ông O.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người T1 Hnh tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp Hnh đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự (Sau đây viết tắt là BLTTDS). Về nội dung: Ông O yêu cầu xác định nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông O, nhưng chỉ có lời khai của ông O, anh V và anh T1 cho rằng ông O đã mua đất của anh T1, đã đưa tiền cho anh T1 làm nhà và có việc ông O tổ chức mừng nH, ông O không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh, cũng chưa làm bất cứ thủ tục gì về pháp L về việc chuyển nhượng đất, trong khi anh T1 và một số anh chị em khác của anh T1 không thừa nhận có việc anh T1 chuyển nhượng đất cho ông O, nhận tiền làm nhà cho ông O và cũng không thừa nhận có việc mừng tiền cho ông O, vì vậy kháng cáo của anh T1 là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh T1, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông O.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo ngày 22/4/2019 của anh T1 và đơn kháng cáo ngày 02/5/2019 của anh T1 và chị Hoa đều còn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, nên đều là kháng cáo hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, các đương sự đều thừa nhận trước khi xảy ra tranh chấp với ông O thì diện tích đất 195 m^2, tờ bản đồ số 8, thửa số 2935, Xóm G, xã H thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh T1. Nên là vấn đề không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[3] Tuy nhiên, xét yêu cầu kháng cáo của anh T1, chị Hoa thấy rằng: Đã có đủ căn cứ để xác định vào năm 2010 có việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất (nêu trên) giữa vợ chồng anh T1 và vợ chồng ông O, sau đó ông O giao cho anh T1 đứng ra xây nhà cho ông O vì anh T1 có nghề xây dựng và sau đó ông O đã thanh toán cho anh T1 tiền đất và tiền xây dựng nH, bởi các lẽ sau:

[4] Thứ nhất: Căn cứ lời khai của vợ chồng anh V và anh T1 (là cháu của ông O nhưng là anh em ruột của anh T1) tại các BL từ 64-71 và tại cả phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm đều có nội dung: "Cuối năm 2010, ông T, ông O cùng các con trai, G, dâu, rể của ông T có họp thống nhất vợ chồng anh T1 bán cho ông O diện tích đất 195m^2, tờ bản đồ số 8, thửa số 2935, Xóm G, xã H với giá 12.000.000đ và ông O thuê anh T1 xây nhà cho ông O. Ông O đã thanh toán cho anh T1 tiền đất và tiền xây dựng nhà tại thời điểm đó là 262.000.000đ. Khi ra ở nhà mới, ông O có tổ chức mừng tân gia (mừng khánh tHnh nH) vào ngày 24/11/2010 (âm lịch), ông T, các con ông T, anh em, bạn bè và các cháu đến dự và mừng tiền cho ông O. Trong đó gia đình các con trai của ông T gồm có anh T1, anh D, anh T1, anh V và anh C đã bỏ chung tiền cùng mừng cho vợ chồng ông O 1.500.000đ, mỗi gia đình góp 300.000đ. Chính anh V là người được ông O nhờ đi mời mọi người đến tân gia nhà mới và cũng chính anh V là người đã đứng ra thu tiền của 5 gia đình các con trai ông T, sau đó đại diện cho 5 anh em đứng ra mừng cho vợ chồng ông O.

[5] Thứ hai, căn cứ lời khai ông Nguyễn Văn Tá - Trưởng công an xã H tại biên bản làm việc ngày 20/3/2019 (Bl 167) "Vào năm 2010 (thời điểm trước khi xảy ra sự việc tranh chấp nhà đất giữa vợ chồng ông O với vợ chồng anh T1), có việc ông O đến Công an xã H làm thủ tục chuyển hộ khẩu từ Bắc Kạn về xã H, để đảm bảo thủ tục nhập hộ khẩu, ông Tá thông báo yêu cầu ông O nộp giấy tờ về nhà đất, ông O nói đã mua đất của cháu T1, con trai ông T, nhưng D quan hệ chú cháu trong gia đình nên hai bên chưa lập văn bản gì về việc mua bán, chuyển nhượng. Ông O còn bảo sẽ về gặp anh T1 để 2 bên viết giấy biên nhận về việc mua bán để nộp cho công an xã".

[6] Thứ ba, ông O cung cấp danh sách có chữ ký xác nhận của những người đến mừng tân gia nhà cho ông O (BL 9) phù hợp với lời trình bày của anh T1, anh V (nêu trên) và giấy xác nhận của vợ chồng bà Phan Thị Ngát, ông Đoàn Văn Hằng là anh em con bà gì với ông O, ông T (BL 10) có nội dung: "Anh O đi xa lâu năm nay về quê xây được mấy gian nhà để ở. Khi liên hoan vào nhà mới vợ chồng tôi có mặt để dự có đầy đủ mọi người có ông T và các con, thông gia ông T, bạn bè, xóm làng. Tôi xác nhận đây là nhà của ông O, bà H xây để ở, không phải nhà của Nguyễn Duy T1 xây cho ông bà ở, mà T1 có quyền phá". Tại bản tự khai ngày 18/11/2014 (Bl 89) chính anh T1 xác nhận có việc ông O tổ chức tân gia và ở đến năm 2012". Tại phiên toà sơ thẩm anh T1 khai "vợ chồng anh tổ chức mừng tân gia, vì là bậc cha chú nên ông O đứng ra nhận tiền mừng". Tại bản tự khai (BL 80)

anh C (em trai anh T1) mặc dù đứng về phía anh T1 nên cho rằng nhà đất của anh T1 nhưng vẫn thừa nhận "Khi ông O sang nhà mới có làm cơm, vợ tôi mừng tiền tôi không biết số tiền cụ thể". Như vậy, đã có đủ cơ sở khẳng định: Sau khi ra ở nhà mới ông O có tổ chức mừng tân gia (mừng khánh tHnh nH) vào ngày 24/11/2010 (âm lịch), ông T, các con ông T, anh em, bạn bè và các cháu đến dự và mừng tiền cho vợ chồng ông O. Trong đó các con của ông T gồm có anh T1, anh D, anh T1, anh V và anh C. Không thể nào anh T1 đã cho ông O ở nhờ lại để cho ông O nhận tiền mừng, thậm chí còn bỏ tiền mừng tân gia cho ông O chỉ vì ông O là cha chú, trong khi đó ông T (bố anh T1) vẫn còn sống, không thể nào vợ chồng ông O đã có ý định chuyển hẳn về quê sinh sống, đã làm thủ tục chuyển hộ khẩu, chuyển sinh hoạt các tổ chức, đoàn thể về địa phương, đã bán nhà ở trên Bắc Cạn, có tiền gửi Ngân Hng đến trên 700 triệu đồng lại chấp nhận phải đi ở nhờ không có thời hạn, không thể ở nhờ tới 18 tháng vẫn không đề cập gì đến việc tìm chỗ ở khác, không thể nào đi ở nhờ lại tổ chức mừng tân gia để nhận tiền mừng. Mặc dù, việc tổ chức mừng tân gia không phải là căn cứ xác lập quyền sở hữu nhà đất, nhưng là sự kiện pháp L chứng minh cho việc xây nhà mới phải là mục đích xây cho vợ chồng ông O thì vợ chồng ông O mới tổ chức mừng tân gia và nhận tiền mừng. Không thể nào làm nhà của mình mà hai vợ chồng anh T1 đều làm nghề tự D lại thường xuyên đi làm chỗ khác, không xắp xếp được, phải nhờ anh C đứng ra ghi chép chi phí vật liệu.

[7] Thứ tư, việc ông O đưa tiền cho anh T1 mặc dù không có giấy biên nhận nhưng như nhận định ở phần trên, mục đích là xây nhà cho vợ chồng ông O về ở, sau đó đã về ở nhà mới đến 18 tháng, trong điều kiện ông O có tiền bán nhà cũ, chứng minh bằng tài liệu cung cấp của Ngân Hng NNPTNT tỉnh Bắc Cạn (BL 255, 256) về giao dịch chuyển tiền của bà H vào ngày 04/11/2010 với số tiền 700.000.000đ. Như vậy, không thể nào ông O, bà H vẫn nợ tiền anh T1, còn tiền của mình lại đem gửi Ngân Hng lấy lãi. Mặt khác, căn cứ (BL 256) lịch sử gửi và rút tiền của bà H thể hiện số tiền bà H rút tại Ngân Hng NNPTNT tỉnh Bắc Cạn là 200.220.000đ vào ngày 25/10/2010 phù hợp với thời điểm anh T1 đứng ra xây nhà cho ông O ở thửa đất trên, cộng với số tiền chênh lệch giữa rút và gửi tại Ngân Hng NNPTNT Cầu Vòi 61.000.000đ như tính toán của người đại diện theo uỷ quyền của anh T1, tổng cộng là 261.2200.000đ tương đối phù hợp với số tiền 262.000.000đ ông O khai đã đưa cho anh T1 để mua đất, xây nH. Nên có cơ sở xác định vợ chồng ông O đã thanh toán tiền đất và nhà cho anh T1. Việc ông O không thể xuất trình được giấy biên nhận đã đưa tiền cho anh T1, D trước đó gia đình đã họp bàn bạc dân chủ rộng rãi có mặt đầy đủ ông T cùng các con, sau đó mới diễn ra việc mua đất, làm nH, trong thời gian dài, còn tổ chức mừng nhà mới công khai có rất nhiều người biết, khi đó anh T1 là một trong số các cháu ruột của ông O sốt sắng nhiệt tình hơn cả, nên ông O không thể lường trước được sự việc có thể bị tranh chấp để đề phòng bắt anh T1 ký nhận khi giao tiền và trong điều kiện ông O đã gần 80 tuổi, thời gian từ năm 2010 đến nay đã quá lâu, nên ông O không thể nhớ chính xác đã rút tiền tại Ngân Hng NNPTNT tỉnh Bắc Cạn hay Ngân Hng NNPTNT Cầu Vòi, hay nhớ chính xác về việc đã đưa tiền cho anh T1 làm mấy lần là có thể chấp nhận được.

[8] Việc anh T1 cho rằng vợ chồng anh xây dựng nhà là để cho con trai là Nguyễn Duy Sơn, sinh năm 1994 sử dụng, trong khi cháu Sơn mới có 16 tuổi, đang D bố mẹ nuôi dưỡng, sau khi xây xong lại tự nguyện cho người khác ở nhờ, còn mình vẫn ở nhà cũ là điều bất bình thường. Đặc biệt là sau đó không có L D gì nghiêm trọng đến mức lại tự phá nhà ở của chính mình vừa chi phí xây hết trên 220.000.000đ là quá vô L, không phù hợp với thực tế. Lời khai anh T1, chị Hoa không thống nhất khi thì khai làm nhà trước khi vợ ông T mất, trước thời điểm họp gia đình, nên ông O về thấy chưa sử dụng xin ở nhờ (BL 77, 88), sau này và đến đơn kháng cáo lại trình bày làm nhà là D họp bàn thống nhất ông T về ở cùng nên làm nhà mục đích để trước thì ông T ở, sau này đến cháu Sơn. Tại phiên toà phúc thẩm anh T1 lại khai vì vợ chồng tiết kiệm được ít tiền nên làm nhà chỉ có mục đích là làm để sau này cho cháu Sơn ở, không có mục đích nào khác là có nhiều mâu thuẫn giữa các lời khai và không phù hợp với thực tế. Nếu là nhà của anh T1, khi anh T1 thuê người đến phá dỡ bị Công an xã đình chỉ không thể nào anh T1 lại chỉ ký biên bản mà không ghi ý kiến gì và nếu là nhà của anh T1 thì không thể nào anh T1 lại tự nguyện biếu ông O từ 50 -70 triệu đồng vì tình cảm chú cháu, trong khi nhiều năm liền ông O và anh T1 tranh chấp mâu thuẫn, ông O còn quyết liệt yêu cầu xử L về hình sự đối với anh T1.

[9] Đối với quan điểm người đại diện theo uỷ quyền của anh T1, chị Hoa cho rằng quyền sử dụng đất thuộc về vợ chồng anh T1, kể cả anh T1 có chuyển nhượng cho ông O đi nữa hợp đồng cũng vô hiệu vì chị Hoa không biết, chị Hoa chỉ biết có việc vợ chồng ông O xin ở nhờ. Án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02 công nhận hợp đồng là không đúng thấy rằng, chị Hoa cũng được ông T triệu tập trong cuộc họp gia đình, vợ chồng anh T1, chị Hoa đang chung sống cùng nhau, mọi sự kiện pháp L xảy ra như phân tích ở trên chị Hoa đều chứng kiến và như trên đã nhận định không có việc vợ chồng ông O xin ở nhờ, nên cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02 công nhận hợp đồng là phù hợp.

[10] Như vậy, cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 195 m^2, tờ bản đồ số 8, thửa số 2935, Xóm G, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng vợ chồng anh Nguyễn Duy T1 nhưng vợ chồng anh T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân O vào năm 2010 và có việc ông O đã thanh toán tiền cho anh T1 xây dựng nhà trên đất. Việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O và vợ chồng anh T1 không bằng văn bản, vi phạm về hình thức. Tuy nhiên ông O đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho anh T1 và đã đưa tiền cho anh T1 xây dựng nhà và vợ chồng ông O đã sử dụng nhà và đất từ tháng 10/2010 đến tháng 7/2012. Căn cứ theo Nghị quyết số 02 quy định tại điểm b.3, khoản 2.3, phần 2 Mục II, thì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh T1 và ông O không bị coi là vô hiệu mà được công nhận. D vậy, xác định diện tích đất 195 m^2, tờ bản đồ số 8, thửa số 2935, Xóm G, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định và nhà ở xây dựng trên đất, thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông O là đúng. Đồng thời, xét điều kiện diện tích 195 m^2, liền kề với đất của gia đình anh T1, sử dụng chung lối đi với gia đình anh T1, trong khi mâu thuẫn giữa ông O và anh T1 đã quá căng thẳng, nhất là hiện trạng nhà đã bị anh T1 phá dỡ hư hỏng không còn sử dụng được, nên đã giao cho vợ chồng anh T1 sở hữu nhà đất, nhưng có nghĩa vụ thanh

toán cho vợ chồng ông O bằng giá trị là hợp tình, hợp lý, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh T1, chị Hoa, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí: D giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS,

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Duy T1 và chị Nguyễn Thị Hoa, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Căn cứ khoản 1 Điều 148 BLTTDS, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Ta án,

Buộc anh Nguyễn Duy T1 và chị Nguyễn Thị Hoa phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) anh T1 đã nộp theo biên lai số 0002234 ngày 22/4/2019 (Anh T1, chị Hoa đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi Hnh kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND+VKSND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Nam Trực;
- Chi cục THA huyện Nam Trực;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Bạch Tuyết