

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 232/2024DS-PT

Ngày 07 tháng 5 năm 2024

*“V/v tranh chấp đòi lại tài sản là QSDĐ
và tài sản gắn liền với đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Hứa Quang Thông

- **Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Ngọc Vạng
Ông Lê Thành Tôn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 368/2023/TLPT-DS, ngày 22 tháng 11 năm 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: 48/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 52/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án số 114/TB-TA ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đoàn Minh P, sinh năm 1978.

Địa chỉ: K, đường R, tổ A, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Đoàn Minh N, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà N: Ông Nguyễn Phú K, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số C, Quốc lộ H, khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- **Bị đơn:** Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đoàn Minh T: Luật sư Phạm Trung Đ, Văn phòng Luật sư Phạm Trung Đ, thuộc đoàn Luật sư tỉnh V.

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

1. Bà Phạm Thị Kim N1, sinh năm 1968.

2. Anh Đoàn Minh T1, sinh năm 1992.

3. Đoàn Thị Kim N2, sinh năm 2007.

Người đại diện theo pháp luật của em N2: Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Kim N1 và anh Đoàn Minh T1: Luật sư Phạm Trung Đ, Văn phòng L, thuộc đoàn Luật sư tỉnh V.

4. Ngân hàng N3.

Địa chỉ: Số B đường L, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đinh Văn H, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện C.

Người được ủy quyền lại: Ông Hồ Quang T2, chức vụ: Phó Giám đốc.

Địa chỉ: Số B ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông Nguyễn Phú K, ông Đoàn Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1, luật sư Phạm Trung Đ có mặt; Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện C ông Hồ Quang T2 có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Đoàn Minh T là bị đơn và anh Đoàn Minh T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn ông Đoàn Minh P và bà Đoàn Minh N ủy quyền cho ông Nguyễn Phú K trình bày:**

Nguồn gốc căn nhà tranh chấp là của cụ Đoàn Minh Đ1 (chết năm 2006) và cụ Phan Thị Ở (chết năm 1998) để lại cho ông P, bà N vào ngày 29/11/2002, còn thửa 09, tờ bản đồ số 21, diện tích 136m² cũng là của cụ Đ1, cụ Ở nhưng vì

lúc mua nhà của ông Đ2 Phú lúc này đất tại khu vực chợ C còn của Chùa P2 nên mặc dù gia đình cụ Đ1 ở trên đất nhiều năm nhưng chưa được ủy ban H1 xét để cấp giấy mà đến năm 2009 khi Chùa P2 đồng ý cho những người đang ở trên đất được làm thủ tục đứng tên, thì lúc này trên cơ sở thống nhất các anh em thì ông P và bà N đã được Ủy ban huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 04/3/2009. Việc cụ Đ1 tặng cho ông P, bà N căn nhà và đứng tên thửa đất có sự chứng kiến và đồng ý của tất cả anh em trong gia đình.

Ông P và bà N sống từ nhỏ với cụ Đ1. Năm 1999, ông P lập gia đình nên sống tại thành phố Hồ Chí Minh, đến năm 2016 mới quay về tỉnh Đồng Tháp sinh sống. Bà N sống chung nhà với cụ Đ1 đến khi cụ mất vào năm 2006. Sau khi cụ Đ1 chết do bà N sống một mình trong nhà, còn gia đình ông T không có chỗ ở xin về sống chung khoảng năm 2010. Do bà N sống chung với gia đình ông T có nhiều khó khăn nên bà N về ở nhờ nhà anh ruột là Đoàn Minh H2. Từ đó, gia đình ông T chiếm giữ căn nhà và đất cho đến nay.

Ngày 15/5/2018, ông P và bà N đã thế chấp nhà đất tại Ngân hàng N3 – chi nhánh C để vay số tiền 350.000.000 đồng, hiện còn nợ tiền gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Hiện ông P đang thuê đất, xây tạm nhà để ở trên thành phố S và bà N thì ở nhờ nhà ông H2, không còn nơi ở nào khác.

Nay ông Đoàn Minh P và bà Đoàn Minh N yêu cầu các thành viên gia đình ông Đoàn Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1, chị Đoàn Thị Kim N2 phải di dời tài sản để trả lại ông bà căn nhà và diện tích đất 136m², thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo sơ đồ đo đạc ngày 03/03/2022). Ông P và bà N không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời 800.000.000 đồng mà gia đình ông T nêu ra. Ông P và bà N tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông T số tiền 50.000.000 đồng để di dời tài sản ra khỏi căn nhà và thửa đất nêu trên.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thì ông P và bà N đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Nếu ông P và bà N không trả được khoản nợ thì đồng ý phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Ông P, bà N không có ý kiến gì đối với kết quả thẩm định, định giá nhà và đất đang tranh chấp nên không yêu cầu định giá lại.

- Bị đơn ông Đoàn Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1 thống nhất trình bày:

Nguồn gốc căn nhà và thửa đất 09, tờ bản đồ số 21, diện tích 136m² là tài sản của cụ Đoàn Minh Đ1 (chết năm 2006) và cụ Phan Thị Ổ (chết năm 1998) mua từ người khác vào năm 1983, giá mua bao nhiêu không biết. Lúc mua trên đất đã có căn nhà, hiện căn nhà này gia đình ông T đang sử dụng.

Từ nhỏ ông T ở chung với cụ Đ1, đến khi cụ Ở mất năm 1998, do lúc này cụ Đ1 còn khỏe nên cả gia đình ông T mới ra ngoài làm ăn, trung bình vài tháng về thăm cụ Đ1 một lần, đến năm 2004 do cụ Đ1 già yếu nên gia đình ông T mới về ở chung với cụ Đ1 cho đến nay. Trong thời gian gia đình ông T ra ngoài làm kinh tế thì cụ Đ1 ở nhà với bà Đoàn Minh N, bà N ở đến năm 2006 thì về ở chung gia đình ông Đoàn Minh H2.

Thời điểm cụ Đ1 làm văn bản cho tài sản là nhà và đất năm 2002 thì ông T biết nhưng lúc này ông T không có ở nhà (đang ở Bạc Liêu) nên không có ký tên vào văn bản. Sau khi cụ Đ1 chết vì nghĩ anh em trong nhà không ai tranh chấp nên qua bàn bạc thống nhất để cho ông Đoàn Minh P và bà Đoàn Minh N làm thủ tục cùng đứng tên quyền sử dụng đất. Khi Ủy ban huyện C cấp giấy lần đầu năm 2009, sau đó cấp đổi lại cho ông P, bà N thì gia đình ông T và các anh em khác không có khiếu nại hoặc tranh chấp gì.

Trong quá trình sử dụng, gia đình ông T có nâng nền, lát gạch lại, chỉ có tường nhà là giữ nguyên. Bên cạnh đó năm 2007 gia đình ông T bỏ một vách nhà cũ để thông rộng căn nhà. Chi phí cụ thể cho việc đầu tư và sửa chữa nhà thì ông T, bà N1, anh T1 không nhớ chính xác và cũng không còn giấy tờ gì chứng minh.

Ngoài căn nhà thì năm 2007 gia đình ông T xây thêm xưởng sản xuất P1. Còn trụ điện 3 Pha thì nằm ngoài phần đất đang tranh chấp.

Nay các thành viên gia đình ông T không có thắc mắc hoặc khiếu nại gì về việc cụ Đ1 cho căn nhà và Ủy ban Huyện cấp giấy lần đầu, cấp đổi cho ông P, bà N đối với thửa đất đang tranh chấp.

Hiện tại ấp P, xã P, huyện C cha bà N1 là ông Phạm Văn T3 có cho gia đình bà N1 cất tạm một nhà kho để chứa dụng cụ và nguyên liệu làm pate, phần đất có chiều ngang 4m, dài 10m. Ông T3 còn cho những người con khác (anh, chị em bà N1 mỗi người một phần) hiện có 02 người xây nhà kiên cố, còn gia đình bà N1 đã xây dựng nhà kho từ năm 2016 đến nay. Phần đất này ông T3 chưa cho các con nên chưa sang tên, khi nào cần thì ông T3 lấy lại.

Nên nay gia đình ông T yêu cầu được mua lại đất đang tranh chấp, đồng ý trả cho ông P, bà N số tiền 603.000.000 đồng theo giá đã định. Nếu ông P, bà N không đồng ý cho gia đình ông T mua lại thửa đất và căn nhà thì gia đình ông T đồng ý giao lại đất và nhà cho ông P, bà N nhưng đề nghị ông P, bà N hỗ trợ cho gia đình ông T số tiền 800.000.000 đồng gồm tiền để gia đình ông T mua phần đất khác, tiền xây nhà mới, chi phí di dời xưởng sản xuất và thiết bị điện công nghiệp.

Gia đình ông T cũng không yêu cầu xem xét đối với chi phí đã đầu tư vào việc sửa chữa nhà cũ vì không còn giấy tờ mua bán vật liệu xây dựng, không

tính được chi phí cụ thể.

Không yêu cầu xem xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N với Ngân hàng vì khi ông P, bà N thế chấp quyền sử dụng đất thì gia đình ông T biết, không phản đối việc này. Nếu sau này Tòa án giao nhà và đất cho ông P, bà N nhưng ông P, bà N không có tiền trả nợ cho Ngân hàng buộc phải thì gia đình ông T sẽ mua lại tài sản từ Ngân hàng theo giá đã định là 924.051.347 đồng.

Các thành viên trong hộ ông T không có ý kiến gì đối với kết quả thẩm định, định giá nhà và đất đang tranh chấp nên không yêu cầu định giá lại.

Người đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng N3, chi nhánh huyện C trình bày:

Bà Đoàn Minh N có vay tại Ngân hàng N3, chi nhánh huyện C số tiền 350.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 6503LAV201802029, thời gian vay 60 tháng từ ngày 15/5/2018 đến ngày 15/5/2023. Khi vay thì bà N có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 9, tờ bản đồ số 21, diện tích 136m² do ông P, bà N đứng tên, đất tọa lạc khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện thời gian vay đã hết nhưng bà N còn thiếu tiền nợ gốc 100.000.000 đồng và 7.773.973 đồng tiền lãi tạm tính đến ngày 14/8/2023. Mặc dù nhân viên Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng đến nay bà N chưa trả xong khoản nợ trên.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà Đoàn Minh N và ông Đoàn Minh P trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và 7.773.973 đồng tiền lãi tạm tính đến ngày 14/8/2023 và yêu cầu tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 6503LAV201802029 ngày 15/5/2018 đã ký với Ngân hàng.

Nếu bà N và ông P không thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 28/TT ký ngày 18/4/2018 để thu hồi nợ.

Luật sư Phạm Trung Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đoàn Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1 trình bày:

Luật sư công nhận thừa đất và căn nhà đang tranh chấp là của ông P, bà N nhưng trước đó, đây là căn nhà thờ chung của các anh em trong gia đình. Khi cụ Đ1 chết thì gia đình ông T quản lý cho đến nay.

Nay gia đình ông T mong muốn được mua lại phần đất theo giá do Hội đồng định giá đã định. Nếu ông P, bà N không đồng ý cho mua lại thì ông T, bà N1 đồng ý giao nhà và đất cho ông P, bà N nhưng đề nghị ông P, bà N hỗ trợ

cho gia đình ông T số tiền 800.000.000 đồng để di dời nhà xưởng sản xuất pate, mua phần đất khác và xây nhà mới. Những chi phí di dời mà gia đình ông T đưa ra là phù hợp trong điều kiện kinh tế hiện nay. Đề nghị Hội đồng xem xét chấp nhận yêu cầu của ông T, bà N1 và anh T1.

Tại quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh P và bà Đoàn Minh N.

Buộc các thành viên trong hộ ông Đoàn Minh T gồm ông Đoàn Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1, chị Đoàn Thị Kim N2 phải di dời tài sản để giao lại căn nhà và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 21 (hiện gia đình ông T đang quản lý) cho ông Đoàn Minh P, bà Đoàn Minh N quản lý, sử dụng. Vị trí đất được xác định từ các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 1 đất tọa lạc tại khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 16/02/2022. Sơ đồ đo đạc ngày 03/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N3.

Buộc ông Đoàn Minh P, bà Đoàn Minh N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng và 7.773.973 đồng tiền lãi, tạm tính đến ngày 14/8/2023.

Ông P và bà N tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 15/8/2023 theo hợp đồng tín dụng số 6503LAV201802029 ngày 15/5/2018 cho đến khi ông P, bà N trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 28/TT ký ngày 18/4/2018 để thu hồi nợ trong trường hợp ông P, bà N không trả hoặc trả không đủ số nợ cho Ngân hàng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Minh P, bà Đoàn Minh N hỗ trợ cho gia đình ông Đoàn Minh T chi phí di dời tài sản ra khỏi căn nhà và thửa đất với số tiền 50.000.000 đồng.

4. Chi phí tố tụng: Các thành viên trong hộ ông Đoàn Minh T gồm ông Đoàn Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1, chị Đoàn Thị Kim N2 phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo đạc là 3.123.500 đồng. Do ông P, bà N đã tạm ứng và chi xong nên các thành viên trong hộ ông T phải hoàn trả lại cho ông P, bà N số tiền này.

5. Về án phí: Các thành viên trong hộ ông Đoàn Minh T gồm ông Đoàn

Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1, chị Đoàn Thị Kim N2 phải chịu 39.746.740 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị đất và căn nhà giao lại cho ông P, bà N quản lý, sử dụng.

Ông Đoàn Minh P, bà Đoàn Minh N phải chịu 5.388.698 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0015603 ngày 26/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông P, bà N được nhận lại 4.611.302 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N3 số tiền 2.580.000 đồng theo biên lai thu số 0017445 ngày 23/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 05/9/2023, ông Đoàn Minh T là bị đơn và anh Đoàn Minh T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận cho ông Đoàn Minh T được mua căn nhà mà gia đình ông T đã sinh sống và làm ăn theo giá quy định của Nhà nước thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 21. Vị trí được xác định từ các mốc 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 – 1, đất tọa lạc tại khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Phú K vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Buộc các thành viên gia đình ông Đoàn Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1, chị Đoàn Thị Kim N2 phải di dời tài sản để trả lại căn nhà và diện tích đất 136m², thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại khóm P, TT. C, huyện C, Đồng Tháp (theo sơ đồ đo đạc ngày 03/03/2022). Ông P và bà N không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời 800.000.000 đồng mà gia đình ông T nêu ra. Ông P và bà N tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho gia đình ông T số tiền 50.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Đoàn Minh T trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Gia đình ông T thừa nhận nhà và đất do ông P, bà N đứng tên quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện C cấp lần đầu vào năm 2009, ông T và các anh em trong gia đình không khiếu nại, tranh chấp. Ông T chỉ yêu cầu Tòa án xem xét cho gia đình ông được mua nhà và đất của cha mẹ để lại theo giá Nhà nước quy định với mục đích vào việc thờ cúng chung của gia tộc, ngoài ra gia đình ông T gồm có 04 người là ông T, vợ và 02 con hiện tại không còn chỗ ở nào khác, gia đình ông T đã bỏ tiền vào xây dựng và mở cơ sở sản xuất P3, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho gia đình ông được mua nhà và đất theo giá Nhà nước quy định.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Minh T1 trình bày:

Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và thống nhất với ý kiến trình bày của cha là ông Đoàn Minh T, yêu cầu Tòa án xem xét cho gia đình anh được mua nhà và đất của ông bà để lại theo giá Nhà nước quy định.

Luật sư Phạm Trung Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đoàn Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1 trình bày:

Hộ ông Đoàn Minh T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Ông T là anh ruột của ông P và bà N, nên anh em có thể thỏa thuận với nhau về giá trị đất vì đây là tài sản của cha mẹ để lại chưa chia, nên theo quy định phải chia di sản của cha mẹ để lại cho các anh em. Nguyên đơn yêu cầu ông T trả lại đất là chưa phù hợp, sở dĩ ông P và bà N được đứng tên là do hợp đồng giả cách vì sợ mẹ kế là cụ B ở C bán đất nên để cho ông P và bà N đứng tên nhằm đảm bảo tài sản của gia đình vẫn còn và để làm nơi thờ cúng ông bà tổ tiên. Ông P và bà N chỉ đại diện gia đình đứng tên quyền sử dụng đất, ông T không khiếu nại việc cấp giấy lần đầu và cấp đổi quyền sử dụng đất cho ông P, bà N. Do đây là tài sản chung của gia đình nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho ông T được mua lại nhà đất để làm nhà thờ cúng ông bà với giá là 603.000.000 đồng, trường hợp nếu ông P, bà N không bán nhà đất thì ông T đồng ý giao nhà nhưng với điều kiện ông P, bà N phải hỗ trợ cho gia đình ông T số tiền trên 800.000.000 đồng để gia đình ông T mua chỗ ở mới, do có công tôn tạo gìn giữ nhà và đất nên mới được như ngày hôm nay, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của gia đình ông Đoàn Minh T.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn có mối quan hệ là anh em cùng cha khác mẹ. Căn nhà đang tranh chấp là tài sản chung của cha Đoàn Minh Đ1 và mẹ Phan Thị Ở mua từ người khác và các nguyên đơn được cụ Đ1 cho căn nhà vào 29/11/2002, bị đơn ông T cũng thừa nhận và không tranh chấp. Ông P, bà N và các đồng thừa kế của cụ Đ1 đều xác định cụ Đức tặng cho nhà thì cũng đồng ý giao thừa đất cho ông P và bà N đứng tên giấy chứng nhận, không có việc đại diện đứng tên. Ông T cho rằng việc ông P, bà N đứng tên trên giấy chứng nhận chỉ là đại diện trong hộ, tuy nhiên lời trình bày này không phù hợp vì ông T thừa nhận trước khi ông P, bà N làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận thì các anh em đã bàn bạc, thống nhất để cho ông P, bà N đứng tên. Quá trình ông P, bà N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ ông T cũng biết và không tranh chấp gì liên quan đến việc ủy ban Huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà N. Do đó việc gia đình ông T ở tại căn nhà và thừa đất chỉ là ở nhờ, việc này phù hợp với lời khai của ông P, bà N, ông H2, ông T4, ông V,

ông H3. Xét về nhu cầu nhà ở thì cả hai bên đều mong muốn được ở căn nhà này, nhưng cần xem xét để cho ông P, bà N được ở sẽ phù hợp hơn bởi vì: Hiện ông P đang thuê đất trên thành phố S, cất tạm căn nhà nhỏ để ngủ buổi tối còn bà N thì đang ở nhờ tại nhà ông H2. Theo xác minh của Tòa án thể hiện gia đình ông T được ông T3 (cha bà N1 là vợ ông T) cho cất một căn nhà ngang 4m dài 10m, vách tường xi măng, mái to, cửa gỗ xây dựng năm 2016 thuộc ấp P, xã P, huyện C. Trong khi đó ông P, bà N được tặng cho nhà và đứng tên phần đất hợp pháp nhưng hiện ông P lại đang ở tạm trên phần đất thuê, phải tốn chi phí để thuê đất mỗi năm 15.000.000 đồng từ năm tháng 10 năm 2021 đến nay, còn bà N thì đang ở nhờ nhà ông H2 nên ông P, bà N yêu cầu đòi lại nhà, đất là phù hợp.

Xét bản án sơ thẩm tuyên là phù hợp, đúng quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, ông T1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đoàn Minh T và anh Đoàn Minh T1 còn trong hạn luật định, hợp lệ đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ông Đoàn Minh T và anh Đoàn Minh T1 cùng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận cho ông Đoàn Minh T được mua căn nhà mà gia đình ông T đã sinh sống và làm ăn từ trước đến nay theo giá quy định của Nhà nước.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc đất và nhà đang tranh chấp là tài sản chung của cụ Đoàn Minh Đ1 và cụ Phan Thị Ở mua từ người khác, lúc mua đất có căn nhà trên đất.

Khi cụ Đ1 và cụ Ở còn sống thì gia đình ông T và bà N cùng sống chung. Năm 1998 cụ Ở chết, lúc này cụ Đ1 còn khỏe nên cả gia đình ông T mới ra ngoài ở và làm ăn, vài tháng thì về thăm cụ Đ1 một lần. Đến năm 2004 thì gia đình ông T mới về ở lại trên phần đất tranh chấp cho đến nay.

Vào thời điểm năm 2002 lúc này chỉ có bà Đoàn Minh N ở chung với cụ Đ1. Ngày 29/11/2002 cụ Đ1 làm văn bản cho tài sản là 01 căn nhà biệt lập cho ông Đoàn Minh P và bà Đoàn Minh N, đây chính là căn nhà hiện gia đình ông T đang ở nằm trên thửa đất 09. Năm 2006 cụ Đ1 chết, đến năm 2009 ông P cùng bà N mới làm thủ tục để được đứng tên quyền sử dụng đất, thời điểm này

các anh em khác trong gia đình đều biết và đồng ý để ông P, bà N đứng tên không ai tranh chấp khiếu nại gì. Việc này ông T cũng biết rõ và thừa nhận nên không có căn cứ để cho rằng việc cụ Đức t cho nhà, đất cho ông P, bà N là hợp đồng giả cách như lời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà N1, anh T1 trình bày.

Trước khi ông P, bà N làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất thì các anh em trong gia đình đã thống nhất để cho ông P, bà N đứng tên, tại thời điểm năm 2009 UBND huyện C cấp quyền sử dụng đất lần đầu cho ông P, bà N thì gia đình ông T cũng biết nhưng không tranh chấp. Đến khi ông P, bà N yêu cầu đòi lại nhà và đất thì gia đình ông T cũng chỉ mong muốn được mua lại đất và nhà này.

Hơn nữa ngày 15/5/2018, ông P và bà N có thể chấp nhà đất tại Ngân hàng N3 – chi nhánh C để vay số tiền 350.000.000 đồng, lúc này gia đình ông T cũng biết nhưng không phản đối. Nên xác định đất và nhà này là tài sản chung hợp pháp của ông P, bà N. Gia đình ông T ở trên căn nhà và thửa đất đang tranh chấp chỉ là ở nhờ nên yêu cầu của ông P, bà N là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét việc ông Đoàn Minh T và anh Đoàn Minh T1 yêu cầu được mua căn nhà mà gia đình ông T đã sinh sống là không có căn cứ chấp nhận bởi:

Về nhu cầu nhà ở ông P bà N cũng như hộ ông T đều mong muốn được ở căn nhà này. Tuy nhiên hiện tại ông P đang thuê đất trên thành phố S, cất tạm căn nhà nhỏ để ngủ buổi tối, còn bà N thì đang ở nhờ tại nhà anh ruột của mình là ông H2. Còn đối với gia đình ông T cho rằng, hiện tại phần đất thuộc ấp P, xã P chỉ được ông T3 (cha bà N1) cho cất tạm nhà kho chứa đồ từ năm 2016 đến nay, nhưng dù sao gia đình ông T cũng không phải tốn chi phí thuê mặt bằng và có thể sửa chữa nhà kho để ở. Ngoài ra hiện tại căn nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đoàn Minh N đã thế chấp tại Ngân hàng N3, chi nhánh huyện C. Do đó để đảm bảo quyền lợi cho phía Ngân hàng nên cần giao nhà và đất cho ông P, bà N quản lý, sử dụng là phù hợp.

[2.3] Việc gia đình ông T đưa ra yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời với số tiền 800.000.000 đồng là không hợp lý bởi lúc đầu gia đình ông T mong muốn được mua lại phần đất này và đồng ý đưa cho ông P, bà N số tiền 603.000.000 đồng để được ở trên đất, ngược lại nếu gia đình ông T di dời thì lại yêu cầu chi phí hỗ trợ là 800.000.000 đồng trong khi nhà và đất ông P, bà N đã được đứng tên hợp pháp. Phía ông P, bà N đã tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho gia đình ông T với số tiền 50.000.000 đồng. Xét thấy việc tự nguyện của nguyên đơn là có lợi cho phía bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông P, bà N về việc hỗ trợ chi phí di dời cho gia đình ông T số tiền 50.000.000 đồng.

[2.4] Đối với chi phí đầu tư vào căn nhà: Trong quá trình quản lý, sử

dụng căn nhà, gia đình ông T cho rằng có đầu tư, sửa chữa nhà cũ, xây thêm một phần nhà mới nhưng tại cấp sơ thẩm ông T không yêu cầu xem xét đối với khoản chi phí này nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cũng không xem xét.

[3] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Minh T và anh Đoàn Minh T1 là không có căn cứ chấp nhận nên Hội đồng xét xử xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T và anh T1.

[4] Xét việc đề nghị của Luật sư Phạm Trung Đ là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông Đoàn Minh T và anh Đoàn Minh T1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Minh T và anh Đoàn Minh T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh P và bà Đoàn Minh N.

Buộc các thành viên trong hộ ông Đoàn Minh T gồm ông Đoàn Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1, chị Đoàn Thị Kim N2 phải di dời tài sản để giao lại nhà và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 21 (hiện gia đình ông T đang quản lý) cho ông Đoàn Minh P, bà Đoàn Minh N quản lý, sử dụng. Vị trí đất

được xác định từ các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 1 đất tọa lạc tại khóm P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp; Sơ đồ đo đạc ngày 03/3/2022 và ngày 05/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N3.

Buộc ông Đoàn Minh P, bà Đoàn Minh N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng và 7.773.973 đồng tiền lãi, tạm tính đến ngày 14/8/2023.

Ông P và bà N tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 15/8/2023 theo hợp đồng tín dụng số 6503LAV201802029 ngày 15/5/2018 cho đến khi ông P, bà N trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 28/TT ký ngày 18/4/2018 để thu hồi nợ trong trường hợp ông P, bà N không trả hoặc trả không đủ số nợ cho Ngân hàng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Minh P, bà Đoàn Minh N hỗ trợ cho gia đình ông Đoàn Minh T chi phí di dời tài sản ra khỏi căn nhà và thửa đất với số tiền 50.000.000 đồng.

4. Chi phí tổ tụng: Các thành viên trong hộ ông Đoàn Minh T gồm ông Đoàn Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1, chị Đoàn Thị Kim N2 phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo đạc là 3.123.500 đồng. Do ông P, bà N đã tạm ứng và chi xong nên các thành viên trong hộ ông T phải hoàn trả lại cho ông P, bà N số tiền này.

5. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các thành viên trong hộ ông Đoàn Minh T gồm ông Đoàn Minh T, bà Phạm Thị Kim N1, anh Đoàn Minh T1, chị Đoàn Thị Kim N2 phải chịu 39.746.740 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị đất và căn nhà giao lại cho ông P, bà N quản lý, sử dụng.

Ông Đoàn Minh P, bà Đoàn Minh N phải chịu 5.388.698 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0015603 ngày 26/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông P, bà N được nhận lại 4.611.302 đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N3 số tiền 2.580.000 đồng theo biên lai thu số

0017445 ngày 23/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Minh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005665 ngày 05/9/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Đoàn Minh T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005664 ngày 05/9/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

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, 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.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV&THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (O).

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

Hứa Quang Thông