

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **125/2017/DS-PT**

Ngày: 06/9/2017

V/v tranh chấp:

1. Đòi lại tài sản, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất
2. Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Sự.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Hà.

Ông Ngô Thanh Sỹ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 359/2015/TLPT-DS ngày 16/12/2015 về việc: “*Đòi lại tài sản, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất, tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 172/2017/QĐ-PT ngày 24/8/2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1957.

Cư trú tại: Số A, đường B, khu phố C, phường D, thị xã E, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn :

- Ông Đỗ Quang V, sinh năm 1959 (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2009).

- Ông Đinh Văn Q, sinh năm 1959 (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2015).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1946 (đã chết ngày 29/9/2016).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đình K gồm:

1.1 Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1947.

1.2 Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1967.

1.3 Bà Nguyễn Thị Mai Q, sinh năm 1971.

1.4 Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1976.

Người đại diện hợp pháp của ông H, ông H1 là: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1947 (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/3/2017).

Cùng địa chỉ thường trú: Số F, khu phố G, phường H, Thị xã E, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953.

Địa chỉ liên lạc: Ấp I, xã K, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Võ Thị D, sinh năm 1956 (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2016).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho các đồng bị đơn: Ông Nguyễn Đức Đ - Văn phòng luật sư Nguyễn Đức Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số M, đường N, phường O, thị xã E, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1947.

2. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1967.

3. Bà Nguyễn Thị Mai Q, sinh năm 1971.

4. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1976.

5. Bà Nguyễn Thị Loan N, sinh năm 1993.

6. Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1996.

7. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1972.

8. Bà Đậu Thị Thanh Nh, sinh năm 1977.

9. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1950.

10. Bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1955.

11. Ông Nguyễn Hoàng Ng, sinh năm 1982.

12. Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1984.

13. Bà Võ Thị D, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Ấp I, xã K, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

14. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1980.

15. Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Số a, đường b, quận c, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H và ông C: Bà Võ Thị D, sinh năm 1956 (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2016).

16. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số d, đường e, khu phố f, phường g, thị xã h, tỉnh Đồng Nai.

17. Ông Đỗ Quang V, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số i, đường k, khu phố l, phường m, thị xã h, tỉnh Đồng Nai.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số n, ấp o, xã p, huyện q, Đồng Nai

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ph; Ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị D.

(Bà Ph, ông V, ông Q, bà D, bà U, bà Th, luật sư Đ có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào trước năm 1975, mẹ bà Ph là bà Nguyễn Thị T có canh tác một khu đất rộng khoảng 2.2ha tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Sau đó, bà T có mua thêm 1.5ha giáp với đất của bà T nằm bên kia suối nay thuộc phường D, thị xã E. Vào năm 1990, bà T vì tuổi già nên đã phân chia tài sản cho 05 người con gồm: Nguyễn Đình K, Nguyễn Thị K, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn Th và Nguyễn Thị Ph. Riêng ông Nguyễn Đình K là anh cả nên được 1.2ha cùng với 0.3ha của bà Nguyễn Thị K, trọn phần đất thuộc thị xã E, 03 người còn lại được chia 03 phần khu đất thuộc ấp E. Vì là người phụng dưỡng và sống chung với mẹ nên lô đất của bà Ph nằm ở giữa và có sẵn 02 căn chòi, 01 lớn, 01 nhỏ, do bà T dựng lên giữa rẫy nhằm thuận lợi trong việc canh tác và giữ gìn cây trái. Năm 1993, bà Ph được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 123456 ngày 18/01/1993, thửa đất số 34 (cũ) tờ bản đồ số 2 (cũ), diện tích 8.260m²; thửa mới là thửa số 31, tờ bản đồ số 1, thuộc xã B diện tích 7.173,2m² (thửa 31). Hai bên đất của bà Ph là đất của ông Th và ông L.

Năm 1975, cả gia đình bà T đều ở trên căn nhà hiện nay ông K đang ở nhờ, khoảng năm 1977, gia đình ông K về ở trong căn nhà trên mới xảy ra xích mích với bà T về vấn đề đổi tiền nên năm 1978, ông K đến nhà mẹ vợ của ông K ở. Đến năm 1982, ông K làm ăn thất bại nên xin bà T ở tạm trong căn nhà kho gần suối và ở cho đến nay. Sau khi chia đất, bà T bảo ông K về phần đất của ông K cất nhà ở, nhưng lúc đó ông K chưa có điều kiện cất nhà nên vẫn xin ở trên đất của bà Ph, khi nào có điều kiện thì về cất nhà ở trên đất của ông K. Trong thời gian đó, bà T và bà Ph vẫn thường nhắc nhở ông K di

dời sang thửa đất của ông K nhưng ông K không chịu di dời, có lúc còn đòi đánh đập bà Ph. Cụ thể: Năm 2005, do xích mích với ông K về việc ông K tự ý di dời mộ ông Tr (bố đẻ của bà Ph và ông K) sang phần đất của bà Ph mà không hỏi ý kiến của bà Ph, nên bà đã gửi đơn lên UBND xã B yêu cầu ông K, ông Th di dời sang phần đất của ông K và ông Th. Đến nay, căn nhà kho đã được ông K xây sửa nhiều lần thành nhà kiên cố, hiện ông K đang cùng gia đình sinh sống.

Riêng ông Th thì vào năm 1993 xin bà Ph cho 02 con của ông Th ở tạm trong cái chòi giữa rẫy của bà Ph, đến năm 1996 tự sửa thành căn nhà và cả gia đình sinh sống trong căn nhà trên, bà Ph đã nhiều lần nhắc nhở ông Th di dời về thửa đất của ông nhưng ông Th không đồng ý. Năm 2000, khi ông Th đánh đập bà Ph thì bà Ph có nhờ Công an huyện C giải quyết, ông Th nhiều lần hứa di dời nhưng đến nay ông Th vẫn sinh sống trên đất của bà Ph mà không chịu di dời.

Tuy gia đình ông Th và gia đình ông K sinh sống trên thửa đất của bà Ph nhưng hàng năm, bà Ph vẫn đóng thuế đất thổ cư, đất xây dựng nhà và đóng tiền xây dựng đường đối với thửa đất trên. Từ năm 1993 đến 2012, cả hai hộ ông K và ông Th không đăng ký tạm trú tại xã B, có công an xã xác nhận.

Đất bà Ph cho ông K và ông Th ở nhờ nhiều năm, nhưng do ông Th, ông K cản trở việc làm ăn của bà Ph nên nay bà Ph đòi lại nhà và phần đất có nhà.

Bà Ph không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình K và ông Nguyễn Văn Th.

- Nay bà Ph yêu cầu ông K trả nhà diện tích là 73.6m² giới hạn bởi các mốc (i1, g, h, i-i1); trả sân bê tông diện tích là 129,4m² giới hạn bởi các mốc (f, 22, 21, e, d, i, h, g-f).

Yêu cầu ông K tháo dỡ phần ông K tự ý xây dựng thêm bao gồm nhà gỗ, nhà xây, nhà liền kề, nhà vệ sinh và nhà vòm được gộp chung thành “nhà ở” có diện tích là 90.9m² giới hạn bởi các mốc (f, i1, i, d, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t-f), nhà bếp riêng được thể hiện trên bản vẽ là “nhà kho” có diện tích 5.4m² giới hạn bởi các mốc (u, v, w, x-u);

Bà Ph sẽ hỗ trợ cho ông K số tiền 34.813.000 đồng để di dời.

- Yêu cầu ông Th trả nhà gỗ xây trước có gác có diện tích 44.7m² giới hạn bởi các mốc (28A, 23B, 23C, 25A, 26A, 28-28A), mái trước nhà kho được thể hiện trên bản vẽ là “mái che” có diện tích 10.4m² giới hạn bởi các mốc (23, 23A, 23B, 28A-23).

Yêu cầu ông Th tháo dỡ phần xây dựng thêm gồm mái lợp tole không có vách có kho trong mái được thể hiện trên bản vẽ là “mái che” có diện tích 12.5m² giới hạn bởi các mốc (26,26A,25A,25B,25C-26) và diện tích 2.4m² giới hạn bởi các mốc (27,28,26A,26-27), nhà vệ sinh được thể hiện trên bản vẽ là “nhà tắm” có diện tích 4.7m² giới hạn bởi các mốc (29,30,31,32-29),

chái lợp tole không có vách được thể hiện trên bản vẽ là “mái che” có diện tích là 19.7m² giới hạn bởi các mốc (23C,23D,25,25A-23C).

(Theo kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản năm 2012, bản vẽ ngày 02/12/2014, bản vẽ bổ sung ngày 29/5/2015 và bản vẽ bổ sung ngày 17/9/2015 của VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C).

Về phần diện tích bị thiếu theo bản đồ hiện trạng, sau này có nhu cầu thì bà Ph sẽ yêu cầu khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác. Bà Ph không tranh chấp về quyền sử dụng đất.

- Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu phản tố và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình K - bà Nguyễn Thị U trình bày:

Nguyên thừa đất số 31 là do cha mẹ của ông K là ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị T khai khẩn vào khoảng năm 1963, nằm trong tổng diện tích đất khoảng hơn 2.2ha. Sau khi ông Tr hi sinh vào năm 1964 thì bà T đã xây dựng một căn nhà trên thửa 31 và cùng các con sinh sống, làm rẫy trên diện tích đất trên. Vì ông K là con trai cả nên vào năm 1976 bà T đã cho vợ chồng ông K căn nhà trên, nhưng không làm giấy tờ gì; bà T còn chừa một diện tích đất để làm đường đi vào nhà, nay con đường đó gia đình ông L, gia đình ông K và gia đình ông Th đang sử dụng. Năm 1992, chuẩn bị cưới anh H là con trai cả nên ông K xin phép bà T cho xây thêm nhà bếp nhỏ và nhà vệ sinh riêng để cho gia đình dùng thì bà T đồng ý. Sau khi bà T chết thì ông K và gia đình vẫn sinh sống ổn định trong căn nhà trên. Khoảng giữa năm 2007, do vách tường phía sau nhà bị bom đạn dội sập trong thời kỳ giải phóng nên ông K đã tu sửa và kéo dài ra phía sau 1.8m, còn chiều rộng thì được sửa theo khuôn viên nhà đã có sẵn, phần mặt tiền nhà, sân bê tông vẫn giữ nguyên hiện trạng cho tới nay. Khi đang sửa nhà thì bà Ph đã yêu cầu xã UBND B đình chỉ việc tu sửa và xử phạt hành chính đối với ông K. Sau đó, bà Ph làm đơn khởi kiện yêu cầu ông K trả nhà kho và di dời đi nơi khác vì cho rằng bà T đã cho bà Ph thừa đất trên, trong đó có cho cả nhà, lúc này ông K mới biết vào năm 1993 bà T đã cho bà Ph diện tích đất khoảng hơn 8.000m² (thửa 31), bà Ph đã đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đứng tên cho đến nay. Thực tế, căn nhà đã được bà T xây dựng từ năm 1974 và cùng các con ở, sinh sống chứ không phải nhà kho như bà Ph trình bày. Ngoài khuôn viên nhà đã được mẹ cho từ trước thì ông K có dựng một cái chuồng gà tạm bởi lưới sắt nhỏ và lợp 03 tấm tole nhưng do xảy ra tranh chấp nên hiện nay gia đình ông không còn sử dụng.

Ngoài căn nhà trên thì sau khi giải phóng bà T cùng các con là ông K, ông Th và ông L đã cùng mua một diện tích đất rộng khoảng 390m², trên đất có 01 căn nhà, nay là căn nhà số 25 (trước là số 17), đường F, khu phố G, phường H, thị xã E. Sau khi mua, bà T cùng ông Th, ông L và bà Ph sinh sống trong căn nhà này. Đến năm 1990, bà T có thông qua các thành viên trong gia đình thống nhất ủy quyền cho bà Ph căn nhà và diện tích đất nói trên với điều kiện bà Ph không được bán, sang nhượng cho người khác mà phải quản lý để thờ cúng tổ tiên, bà Ph có nghĩa vụ chăm sóc bà T. Ông Th, ông K, bà

Nguyễn Thị K và ông L có viết nội dung này trên giấy ủy quyền. Sau khi bà Ph lấy ông V, bà T ở cùng vợ chồng bà Ph, nhưng do vợ chồng bà Ph đối xử với bà T không tốt nên bà vào rẫy ở với gia đình ông K, thỉnh thoảng qua nhà ông Th, ông L, có lúc lại đến ở với bà Nguyễn Thị K. Năm 2000, bà T ủy quyền cho ông Th khởi kiện lên Tòa án yêu cầu bà Ph giao trả căn nhà tại thị xã E do không làm tròn nghĩa vụ của một người con đối với mẹ. Khi khởi kiện ra Tòa, ông Th phát hiện bà Ph đã hủy chữ ký của ông Th trên giấy ủy quyền (bà Ph đã cắt phần giấy cuối cùng nơi có chữ ký của ông Th và dòng chữ ghi: Ngôi nhà này để ở không được bán hay sang nhượng cho người khác), còn lại chữ ký của ông K, ông L và bà K. Vì thương em gái nên ông Th và các anh em đã bỏ qua sự việc trên và vẫn tiếp tục để cho vợ chồng bà Ph sinh sống trên căn nhà trên, nhưng căn nhà tại thị xã E vẫn là tài sản chung của các anh em trong gia đình.

Do trước khi chia tách địa giới hành chính thì thửa 31 thuộc huyện E, hộ khẩu của ông K đã được cấp từ năm 1977, nay thuộc phường D, thị xã E. Sau khi thành lập huyện mới thì đất rẫy thuộc huyện C nên hộ khẩu của ông và gia đình không có ở xã B, huyện C, nhưng việc ông cùng gia đình sinh sống từ năm 1977 cho tới nay thì cán bộ khóm, chính quyền đều biết, hàng năm ông vẫn đóng thuế nhà ở đầy đủ.

Về phần mộ của ông Tr và bà T thì vào năm 2004 bà T qua đời nên 05 anh em trong gia đình đã thống nhất chôn bà T trong thửa đất 31, lúc này phần mộ của ông Tr đang nằm bên thửa đất của ông Th. Năm 2005, sau khi bà T mất được một năm thì 03 anh em trai đã bàn bạc di dời mộ ông Tr sang kề bên mộ của bà T, mục đích là để hai ông bà được an nghỉ cạnh nhau, việc di dời mấy anh em không thông báo cho bà Ph vì bà Ph là em gái, hơn nữa cũng không ai biết trước đó bà T đã cho bà Ph đất, khi bà Ph biết sự việc đã trách 03 anh em di dời mộ mà không hỏi ý kiến bà nên mới xảy ra xích mích giữa bà Ph với ông K, ông Th và ông L, nhưng lúc này bà Ph cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với việc 02 gia đình ông K, ông Th đang sinh sống trong 02 căn nhà trên đất của bà Ph.

Hiện nay, điều kiện kinh tế của gia đình ông K rất khó khăn do ông K bị suy thận mãn giai đoạn cuối, phải lọc máu thường xuyên và bị bệnh tim phải điều trị nên không có điều kiện và không có nhà nào khác để di dời đi. Hơn nữa, ông K và gia đình đã sinh sống trong căn nhà này 40 năm (từ năm 1975 cho đến nay), trên đất còn có phần mộ của tổ tiên, ông là con trai cả cần phải trông nom, chăm sóc, nên ông K cùng gia đình yêu cầu được ở lại.

Ông K không đồng ý trả nhà và di dời đi nơi khác theo yêu cầu của bà Ph, ông K có yêu cầu phản tố, cụ thể: Yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với đất ở, nhà ở và các công trình xây dựng khác gắn liền với đất ở thuộc thửa đất số 31, cụ thể: Diện tích nhà ở 164.5m² giới hạn bởi các mốc (f, g, h, i, d, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t-f); diện tích sân bê tông 129.4m² giới hạn bởi các mốc (f, 22, 21, e, d, i, h, g-f); diện tích nhà kho 5.4m² giới hạn bởi các mốc (u, v, w, x-u); diện tích đường đi vào nhà 140.2m² giới hạn bởi các mốc (20, 21, 22, 23-20); và diện tích đất ở 70.4m² giới hạn bởi các mốc (a, b, c, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, f, 8-a). Tổng cộng diện tích đất ở, nhà ở, sân bê tông, nhà kho và

đường đi mà ông K yêu cầu là 580.3m². Ông K sẽ thanh toán lại giá trị tiền đất cho bà Ph số tiền là 34.818.000đồng (Theo bản đồ hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2014, bản vẽ bổ sung ngày 29/5/2015 và bản vẽ bổ sung ngày 17/9/2015 của VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C). Đối với diện tích đất còn lại ông K không tranh chấp quyền sử dụng đất.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu phản tố và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Th - bà Võ Thị D trình bày:*

Ông Th thống nhất với lời trình bày của bà U về nguồn gốc thửa đất, quá trình gia đình ông K được bà T cho nhà và sinh sống cho đến nay. Về phần gia đình ông vào năm 1983, sau khi đi nghĩa vụ công an về thì bà T có cho vợ chồng ông Th một cái chòi được dựng trên phần đất của bà để ở - nay thuộc thửa 31. Năm 1985, cái chòi bị sập nên vợ chồng ông đã dựng một căn nhà vách gỗ, mái tole, diện tích khoảng 92m² và cùng gia đình sinh sống cho tới nay, hiện trạng căn nhà, các mái che vẫn được giữ nguyên từ đó, nay tuy bị mối mọt nhưng ông bà không dám sửa vì đang có tranh chấp. Việc bà T cho vợ chồng ông K, ông Th làm nhà tuy không lập giấy tờ gì nhưng các anh em trong gia đình và hàng xóm đều biết.

Năm 1993, bà T cho bà Ph đất nhưng các anh em trong gia đình không ai biết; đến năm 2008, sau khi bà T qua đời, bà Ph kiện ra Tòa yêu cầu ông Th và ông K tháo dỡ nhà trả đất cho bà Ph thì ông Th mới biết bà T đã cho bà Ph đất và bà Ph đã đứng tên chủ quyền đối với diện tích đất có căn nhà gia đình ông và gia đình ông K đang ở.

Vì nhà là do mẹ ông cho dựng nên và cho gia đình ông ở để trong coi cây trái trong vườn, ông đã cùng gia đình sinh sống 32 năm nay (từ năm 1983), ông cũng không có nhà nào khác để di dời, trong khi đó, bà Ph đã có một thửa đất cùng căn nhà số 17 (số mới 25) tại đường I, phường K, thị xã E do bà T và các anh em trong gia đình đã ủy quyền lại cho bà Ph vào năm 1990 như ông K đã trình bày, nên ông Th không đồng ý trả nhà và di dời theo yêu cầu của bà Ph.

Ông Th có yêu cầu phản tố, cụ thể ông Th yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất ở là 96.9m² thuộc thửa 31, bao gồm diện tích nhà ở là 92.2m² giới hạn bởi các mốc (23, 24, 25, 26, 27, 28-23), diện tích nhà tắm là 4.7m² giới hạn bởi các mốc (29, 30, 31, 32-29) theo bản đồ hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2014, bản vẽ bổ sung ngày 29/5/2015 và bản vẽ bổ sung ngày 17/9/2015 của VPĐK đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh C. Ông Th sẽ thanh toán lại cho bà Ph giá trị tiền đất số tiền là 5.814.000đồng. Đối với diện tích đất còn lại trong vụ kiện này ông Th không tranh chấp quyền sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K trình bày :*

Thống nhất với lời trình bày của ông K, ông Th về nguồn gốc thửa đất số 31 và việc bà T cho gia đình ông K, ông Th ở trong hai căn nhà nằm trên diện tích đất thuộc thửa 31. Quá trình gia đình ông K và gia đình ông Th sinh

sống ổn định từ khi bà T cho nhà cho đến khi bà T chết, không ai thắc mắc hay khiếu kiện gì. Việc bà T cho bà Ph đất các anh chị em trong gia đình không ai biết, năm 2007, bà Ph đòi nhà, đòi đất thì các anh em trong gia đình mới biết bà T đã cho bà Ph đất vào năm 1993, bà Ph đã tự ý đi làm thủ tục kê khai quyền sử dụng đất và đứng tên chủ sở hữu.

Việc bà Ph yêu cầu ông K, ông Th cùng cả gia đình di dời đi nơi khác để lấy lại nhà và đất thì ông L, bà K không đồng ý, vì tất cả đều là anh em ruột thịt, ông K cũng như ông Th đã cùng gia đình sinh sống trong căn nhà mẹ cho từ trước đến nay và không có nhà nào khác để di dời. Ông L, bà K nhất trí với yêu cầu phản tố của ông K và ông Th. Ông L có thửa đất liền kề với thửa 31, hộ gia đình ông đang sử dụng chung con đường đi vào nhà ông K và ông Th, con đường đó có một phần diện tích thuộc thửa đất của gia đình ông, tuy nhiên, trong vụ kiện này ông L không tranh chấp và không có yêu cầu độc lập. Bà K không tranh chấp và không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai Q, ông Nguyễn Minh H, ông Nguyễn Minh H1 trình bày:

Thông nhất theo lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông K. Do nhà được bà T cho cha mẹ của anh chị nên anh chị để ông K và bà U tự quyết định, trong vụ kiện này anh chị không yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Loan Nh, ông Nguyễn Huy Th, bà Đậu Thị Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Thanh L (là con dâu, cháu nội của ông K, hiện đang sinh sống cùng gia đình ông K) thống nhất trình bày:

Nhà cửa là tài sản của ông K và bà U, mọi việc do ông bà tự quyết định, trong vụ kiện này các anh, chị không tranh chấp, không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích Th, ông Nguyễn Hoàng Ng, ông Nguyễn Hoàng D trình bày:

Thông nhất theo lời trình bày và ý kiến của ông L. Trong vụ kiện này bà Th, ông Ng và ông D không tranh chấp, không yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Thanh C trình bày:

Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông Th, trong vụ kiện này các anh không có yêu cầu độc lập.

Tại bản án sơ thẩm số 31/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 của TAND huyện Xuân Lộc, tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ph về việc “Kiện đòi tài sản”, “Yêu cầu tháo dỡ công trình” đối với ông Nguyễn Đình K; Không chấp nhận yêu cầu “kiện đòi tài sản” của bà Ph đối với ông Nguyễn Văn Th.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ph về việc “yêu cầu tháo dỡ công trình” đối với ông Nguyễn Văn Th, buộc ông Th và bà

Võ Thị D phải tháo dỡ, di dời căn nhà gỗ diện tích là 92.2m² giới hạn bởi các mốc (23, 24, 25, 26, 27, 28-23), diện tích nhà tắm là 4.7m² giới hạn bởi các mốc (29, 30, 31, 32-29), thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 1, xã B ra khỏi thửa đất số 31, tờ bản đồ số 1, xã B, huyện Xuân Lộc.

Buộc bà Nguyễn Thị Ph hỗ trợ tiền di dời nhà cho ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị D số tiền là: 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình K về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị Ph: Công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản của ông K và vợ là bà Nguyễn Thị U bao gồm: Diện tích nhà ở 164.5m² giới hạn bởi các mốc (f, g, h, i, d, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t-f); diện tích sân bê tông 129.4m² giới hạn bởi các mốc (f, 22, 21, e, d, i, h, g-f); diện tích nhà kho 5.4m² giới hạn bởi các mốc (u, v, w, x-u); diện tích đường đi vào nhà 140.2m² giới hạn bởi các mốc (20, 21, 22, 23-20) và diện tích đất ở 70.4m² giới hạn bởi các mốc (a, b, c, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, f, 8-a). Tổng diện tích đất ông K, bà U được công nhận là 580.3m², thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 01, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Buộc ông K và bà U phải thanh toán cho bà Ph giá trị đất số tiền là: 34.818.000đ (Ba mươi tư triệu tám trăm mười tám ngàn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị Ph.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 06/10/2015, bà Nguyễn Thị Ph có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 31/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 của TAND huyện Xuân Lộc. Bà Ph yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết các vấn đề sau:

+ Buộc ông Nguyễn Đình K trả lại căn nhà có diện tích 73,6m², sân bê tông có diện tích 129,4m² và tháo dỡ phần công trình do ông Kiên tự ý xây dựng thêm gồm: Nhà gỗ, nhà xây, nhà liên kề, nhà vệ sinh, nhà vòm với tổng diện tích 90,9m², nhà bếp riêng có diện tích là 5,4m², bà sẽ hỗ trợ số tiền di dời tài sản ra khỏi đất tranh chấp là 34.818.000đ.

+ Yêu cầu ông Nguyễn Văn Th trả nhà gỗ xây với diện tích 44,7m², trước có gác, chái trước nhà kho có diện tích 10,4m² và tháo dỡ các công trình trên đất, bà Ph chịu hỗ trợ chi phí di dời là 5.000.000đ.

- Ngày 12/10/2015, ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 31/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 của TAND huyện Xuân Lộc và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông bà đối với nhà ở và công trình phụ trên đất với diện tích 96,9m² thuộc phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 01 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- *Tranh luận của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa:*

Về nguồn gốc đất và tài sản tranh chấp là tài sản chung của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Tr. Bà Nguyễn Thị T có tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị Ph thừa đất số 31 tờ bản đồ 01 xã B. Tuy nhiên, không tặng cho các tài sản trên đất là 02 căn nhà trên đất. Gia đình các ông Nguyễn Đình K, Nguyễn Văn Th đã ở ổn định tại 02 căn nhà trên từ trước năm 1993 nên việc bà Ph cho rằng đã cho ông K, ông Th ở nhờ trên đất là không có căn cứ. Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh quyền sở hữu đối với tài sản này. Tài sản là nhà có trên đất thuộc sở hữu của gia đình ông K, ông Th vì các ông đã được bà T cho đất. Quá trình sử dụng các ông đã sửa chữa, xây dựng thêm nhiều lần. Yêu cầu phản tố của vợ chồng ông K bà U, của ông Nguyễn Văn Th yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng diện tích đất gắn liền với nhà là có căn cứ bởi lẽ họ đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ trước năm 1993 đến khi chủ sở hữu tài sản là bà T chết.

Bà Trần Thị Mai Q là con ông K và bà U bị phát bệnh tâm thần năm 2016 trước đó chưa bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự. Trong trường hợp cần thiết thì HĐXX phúc thẩm có thể hoãn phiên tòa để gia đình ông K thực hiện thủ tục tuyên bố bà Q mất năng lực hành vi dân sự.

Từ các phân tích trên, luật sư đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Th, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông Th và bà D; Giữ nguyên nội dung quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến gia đình ông K và bà U.

- Phát biểu của đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về đường lối giải quyết vụ án: Từ các tài liệu, chứng cứ mới do bà U cung cấp, do Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thu thập trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, có căn cứ để xác định bà Trần Thị Mai Q bị bệnh tâm thần phân liệt thể paranoid từ trước thời điểm thụ lý vụ án. Đây là tình tiết mới phát sinh do gia đình bà U ông K không biết việc phải thông báo thông tin này cho Tòa án cấp sơ thẩm. Từ lý do trên, Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai đề nghị hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục tuyên bố bà Q mất năng lực hành vi dân sự, cử người giám hộ để đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị D nộp đơn kháng cáo và tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo của bà Ph, ông Th và bà D được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện, không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Về người tham dự phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Loan Nh, ông Nguyễn Huy Th, bà Nguyễn Thị Thanh L, bà Đậu Thị Thanh Nh, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Bích Th, ông Nguyễn Hoàng Ng, ông Nguyễn Hoàng D, bà Nguyễn Thị Mai Q, bà Nguyễn Thị K có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về người tham gia tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 29/9/2016, bị đơn ông Nguyễn Đình K ốm chết. Căn cứ khoản 1 Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, những người thừa kế của ông K gồm vợ là bà Nguyễn Thị U và các con là ông Nguyễn Minh H, bà Nguyễn Thị Mai Q và ông Nguyễn Minh H1 trở thành người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K.

[4] Về nội dung kháng cáo:

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4.1] Về người tham gia tố tụng:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thị U nộp tài liệu, chứng cứ là giấy xác nhận khuyết tật số 0613/153 ngày 09/5/2016 của UBND phường Xuân Hòa đối với bà Nguyễn Thị Mai Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà U xác nhận việc bà Q bị bệnh tâm thần phân liệt từ năm 2003 đến nay, đã điều trị nội trú nhiều đợt tại bệnh viện Tâm thần Trung ương 2. Bà U cũng cho biết do không am hiểu pháp luật nên gia đình bà không thông báo cho Tòa án cấp sơ thẩm thông tin về việc bà Q mắc bệnh tâm thần. Bà U khẳng định trong trường hợp Tòa án có yêu cầu bà sẽ thực hiện thủ tục tuyên bố bà Q mất năng lực hành vi dân sự để cử người giám hộ theo quy định của pháp luật cho bà Q.

Ngày 15/8/2017, UBND phường D, thị xã E cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai chứng cứ là hồ sơ hưởng chế độ dành cho người khuyết tật của bà Nguyễn Thị Mai Q. Theo đó, bà Q được Bệnh viện tâm thần Trung ương 2 cấp Giấy chứng nhận ngày 08/5/2013 chuẩn đoán bị bệnh tâm thần phân liệt thể paranoid đã điều trị nội trú nhiều đợt.

Để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho đương sự, việc tuyên bố bà Q mất năng lực hành vi dân sự, cử người giám hộ cho bà Q là cần thiết. Đây là tình tiết mới phát sinh trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

[4.2] Về nội dung tranh chấp:

Các bên đương sự đều thừa nhận 02 căn nhà tọa lạc trên thửa 34 tờ bản đồ 02 (cũ) nay là thửa đất 31 tờ bản đồ 01 xã B, huyện C (hiện đang do gia đình ông K, ông Th quản lý, sử dụng) đã tồn tại từ trước năm 1993 là thời điểm UBND huyện Xuân Lộc công nhận quyền sử dụng đất cho bà Ph. Tuy

nhien, cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ph trong khi đang tồn tại 02 căn nhà trên đất là có đúng quy định của pháp luật đất đai vào thời điểm năm 1993 không.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị D, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 31/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc giải quyết lại theo thủ tục chung.

[5] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về nội dung tranh luận của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng trước năm 2016 bà Trần Thị Mai Q chưa phát bệnh tâm thần dẫn đến mất năng lực hành vi dân sự. Trình bày này không có cơ sở, bởi lẽ như bà U (mẹ bà Q) trình bày ở trên đã xác nhận việc bà Q bị bệnh tâm thần phân liệt từ năm 2003 đến nay, điều trị liên tục. Đồng thời từ năm 2005, gia đình bà U đã làm thủ tục để nhận trợ cấp đối với người khuyết tật nhưng do không đủ thủ tục nên đến 2016 mới được chấp nhận.

Do bản án sơ thẩm bị hủy giao hồ sơ lại cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung nên Hội đồng xét xử không đánh giá về phần tranh luận liên quan đến đường lối giải quyết vụ án mà luật sư nêu ra.

[7] Về quan điểm của đại diện VKS tỉnh Đồng Nai: Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph, bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị D.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả bà Nguyễn Thị Ph 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 000775 ngày 08/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị D 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 000797 ngày 12/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Xuân Lộc;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Công Sự

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thanh Hà

Ngô Thanh Sỹ

Nguyễn Công Sự

