

Bản án số: 46/2024/DS-PT

Ngày 20 - 3 - 2024

V/v “*Tranh chấp 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 Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 243/2023/TLPT-DS ngày 08/11/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 13-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2024/QĐ-PT ngày 16-02-2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: B L, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Lan T, sinh năm 1978 (có mặt); địa chỉ: E - B1 khu E tầng, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Bà Thái Thị Bích T1, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: B V, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1985 (có mặt); địa chỉ: E N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 2000 (vắng mặt); địa chỉ: B N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. *Người kháng cáo:* Bà Thái Thị Bích T1, là bị đơn trong vụ án.

4. *Người Kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông S và bà T1 chung sống với nhau từ năm 2016. Lúc đó ông S đang ly thân với vợ. Ông S có mua đất, cất nhà để sống chung bà T1 tại thửa số 51, tờ bản đồ 106 thị trấn L, huyện L (diện tích: 149,2m²). Ông S và bà T1 có một con chung tên Thái Nguyễn Quỳnh A, sinh tháng 7 năm 2017.

Gần đây bà T1 đuổi ông S ra khỏi nhà, do việc làm ăn của ông S không thuận lợi, không cung cấp tài chính được đầy đủ cho bà T1.

Đây là tài sản có nguồn gốc của ông S được đền bù trên Đồng Nai, lấy để mua đất, xây nhà ở chung với bà T1 và con chung. Lý do ông S để cho bà T1 đứng tên dùm là do ông S đang có vợ trên Thành phố Hồ Chí Minh, chưa ly hôn, nên không thể đứng tên được.

Hiện nay ông S không có nhà để ở, đã ly hôn với vợ, phải ở tạm nhà cậu của bà T1 tại huyện Đ. Vì vậy ông S đề nghị công nhận toàn bộ nhà, đất hiện nay do bà T1 đứng tên sang tên cho ông S.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc số tiền mua nhà, đất bà T1 đồng ý với lời trình bày của ông S. Tuy nhiên, các tài sản này ông S đã cho bà T1, mặc dù không có văn bản tặng cho nhà, đất nhưng thể hiện bằng việc bà T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S hứa là cho bà T1 tài sản nếu bà T1 sinh con cho ông S. Vì vậy bà T1 mới sinh con cho ông S để được cho tài sản.

Còn lý do bà T1 không ở chung với ông S là do ông S lăng nhăng chứ không phải lý do kinh tế.

Bà T1 và ông S có 01 con chung như ông S trình bày.

Yêu cầu của ông S, bà T1 không đồng ý. Ông S đã cho bà T1 các tài sản này, nên không đồng ý trả lại.

3. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 13-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 39; Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 207; Điều 219 Bộ luật dân sự, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Công nhận cho ông Nguyễn Thanh S được quyền sử dụng đất diện tích 149,2m² tại thửa số 51, tờ bản đồ 106 thị trấn L, huyện L. Đất hiện nay đứng tên bà Thái Thị Bích T1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH626348 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2017.

+ Ông Nguyễn Thanh S được sở hữu các tài sản trên đất gồm: 01 nhà loại 3, khung sàn bê tông cốt thép, mái tôn, nền gạch ceramic, tường xây gạch quét vôi, nhà vệ sinh; 01 mái che tôn, nền gạch bông.

+ Ông Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ trả cho bà Thái Thị Bích T1 số tiền 875.761.000đ (T2 trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi một ngàn đồng).

+ Bà Thái Thị Bích T1 có nghĩa vụ giao lại quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất cho ông S quản lý sử dụng và giao lại cho ông Nguyễn Thanh S 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Thái Thị Bích T1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH626348 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2017 đối với diện tích 149,2m² tại thửa số 51, tờ bản đồ 106 thị trấn L, huyện L. Nếu bà T1 không giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, thì ông S có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên ông S theo quy định của pháp luật.

+ Đất và các tài sản trên đất được xác định theo Sơ đồ vị trí lập ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tỉnh B và Biên bản Định giá ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Hội đồng định giá huyện L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

4. Nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 14/9/2023, bị đơn Thái Thị Bích T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 25/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 168/QĐKNPT-VKS-DS có nội dung: Kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 13-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền theo thủ tục phúc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mở phiên tòa phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

6. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Thái Thị Bích T1 và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Long Điền để sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chia nhà đất đang tranh chấp theo tỷ lệ cho ông S, bà T1 mỗi người được hưởng 50%; giao thửa đất số 51, tờ bản đồ số 106, diện tích 149,2 m² và công trình kiến trúc có trên đất cho bà T1 quản lý, sử dụng và định đoạt; buộc bà T1 phải thanh toán 50% giá trị tài sản được giao cho ông S, cụ thể: 50% x 4.378.807.000 đồng (tổng giá trị tài sản) = 2.189.403.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Thái Thị Bích T1 và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Thái Thị Bích T1 và Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Long Điền thì thấy:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của ông S:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của ông S, thông báo về việc thụ lý vụ án thì có căn cứ xác định ông S yêu cầu Tòa án công nhận cho ông S được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 51, tờ bản đồ số 106; có diện tích 149,2 m² và quyền sở hữu công trình kiến trúc có trên đất và buộc người đang quản lý tài sản là bà T1 bàn giao lại cho ông S.

[2.2] Về quyền và nghĩa vụ trong quan hệ hôn nhân giữa ông S và bà T1:

Ông S và bà T1 chung sống với nhau từ năm 2016; có 01 con chung tên Thái Nguyễn Quỳnh A, sinh năm 2017; không đăng ký kết hôn. Do đó, căn cứ vào Điều 14 Luật Hôn nhân và gia đình thì quan hệ giữa ông S, bà T1 không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa vợ và chồng.

[2.3] Về thời điểm hình thành thửa đất số 51, tờ bản đồ số 106; có diện tích 149,2 m² và quyền sở hữu công trình kiến trúc có trên đất:

Ngày 24/3/2017, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phan Thị Thanh B thửa đất số 51, tờ bản đồ số 106; có diện tích 149,2

m², đất ở tại đô thị; tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 10/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 626348 cho bà T1 đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của bà B. Năm 2017, bà T1 ký hợp đồng xây dựng thi công nhà ở với ông Lê Long H1. Do đó, có căn cứ xác định: Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 106, diện tích 149,2 m² và công trình kiến trúc có trên đất được nhận chuyển nhượng và hình thành từ năm 2017.

[2.4] Về sự thỏa thuận giữa ông S, bà T1 về tài sản trên:

Ông S, bà T1 xác định giữa các bên không có sự thỏa thuận về quan hệ tài sản là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 106, diện tích 149,2 m² và công trình kiến trúc có trên đất nên quan hệ tranh chấp được giải quyết theo quy định của Bộ luật dân sự và quy định của pháp luật có liên quan.

[2.5] Xét chứng cứ ông S cung cấp thì thấy:

Chứng cứ là Giấy nhận cọc ngày 22/12/2016 do ông S cung cấp có nội dung thể hiện: Bà T1 ký giấy nhận cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Phan Thị Thanh B, không có chữ ký của ông S.

Chứng cứ là Hợp đồng xây dựng do ông S cung cấp có nội dung thể hiện: chủ đầu tư là bà T1 và nhà thầu xây dựng là ông Lê Long H1, không có tên và chữ ký của ông S.

Tại phiên tòa, ông S thừa nhận không còn chứng cứ nào khác để chứng minh ông S nhờ bà T1 đứng tên dùm. Bà T1 không thừa nhận đứng tên dùm nhà đất cho ông S.

Do đó, lời khai của ông S cho rằng: *“Nhà đất đang tranh chấp là do ông S bỏ tiền ra mua, nhưng nhờ bà T1 đứng tên dùm”* không có giá trị pháp lý, nên không có căn cứ để xác định bà T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là được ông S nhờ đứng tên.

[2.6] Xét lời khai của bà T1 cho rằng: *“Ông S nói với bà T1 sinh con cho ông S thì ông S cho tiền mua đất và tiền xây nhà”* thì thấy: Bà T1 không cung cấp được chứng cứ về việc ông S đưa tiền cho bà T1 vì do bà T1 đã sinh con cho ông S. Tại phiên tòa, ông S không thừa nhận có thỏa thuận như lời khai của bà T1 và cho rằng: *“Đưa tiền cho bà T1 để bà T1 mua đất, làm nhà và lấy chỗ để ông S về ở cùng với bà T1 sau khi bà T1 sinh con”*. Do đó, không có căn cứ để xác định ông S đã tặng cho bà T1 số tiền mà bà T1 dùng để thanh toán tiền mua đất và làm nhà như lời khai của bà T1.

[2.7] Nay, qua yêu cầu khởi kiện của ông S, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo xác nhận của bà T1 và ông S có căn cứ xác định: Toàn bộ số tiền thanh toán nhận chuyển nhượng thửa đất và tiền xây dựng nhà là của ông S đưa cho bà T1. Bà T1 là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phan Thị Thanh B, là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là người trực tiếp nuôi dưỡng con chung của ông S và bà T1. Ông S là người trực tiếp liên hệ với chủ đầu tư là ông Lê Long H1 để xây dựng nhà, quản

lý, giám sát việc xây dựng trong thời gian xây nhà. Sau khi xây dựng nhà xong, bà T1, ông S cùng với con chung – cháu T3 Nguyễn Quỳnh A ở trong nhà đất, cho đến khi ông S bị bà T1 đuổi ra khỏi nhà; từ ngày bị đuổi ra khỏi nhà đến nay, ông S đã không thực hiện trách nhiệm của người cha (nuôi dưỡng, chăm sóc con của mình). Nay để đảm bảo nguyên tắc nhân đạo, không thiên vị và bình đẳng quyền và nghĩa vụ của các đương sự, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 6 BLDS 2015 quy định: “*Trường hợp không thể áp dụng tương tự pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều này thì áp dụng các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật này, án lệ, lệ công bằng*”; để áp dụng tương tự pháp luật được quy định tại Điều 219 Bộ luật dân sự quy định về chia tài sản thuộc sở hữu chung và áp dụng lệ công bằng để giải quyết vụ án này. Theo đó chia nhà đất đang tranh chấp theo tỷ lệ cho ông S, bà T1 mỗi người được hưởng 50%. Hiện nay, nhà đất này đang được bà T1 quản lý, sử dụng và để ổn định về chỗ ở, Hội đồng xét xử giao thửa đất số 51, tờ bản đồ số 106, diện tích 149,2 m² và công trình kiến trúc có trên đất cho bà T1 quản lý, sử dụng và định đoạt; buộc bà T1 phải thanh toán 50% giá trị tài sản được giao cho ông S, cụ thể: 50% x 4.378.807.000 đồng (tổng giá trị tài sản) = 2.189.403.000 đồng.

[2.8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Thái Thị Bích T1 và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Long Điền để sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

[3] Về chi phí tố tụng: Hết 20.696.700 đồng; ông S tự nguyện chịu 16.557.700 đồng; số tiền còn lại bà T1 phải chịu; do ông S đã nộp tạm ứng nên bà T1 phải trả lại cho ông S 4.139.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông S, bà T1 phải chịu án phí có giá ngạch trên giá trị tài sản được phân chia, cụ thể mỗi người phải chịu: 75.788.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Khoản 2, Điều 6, Điều 219, Bộ luật Dân sự 2015, Điều 14 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Bà Thái Thị Bích T1 được quyền sử dụng đất diện tích 149,2m² tại thửa số 51, tờ bản đồ 106 thị trấn L, huyện L. Đất hiện nay đứng tên bà Thái Thị Bích T1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH626348 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2017.

- Bà Thái Thị Bích T1 được sở hữu các tài sản trên đất gồm: 01 nhà loại 3, khung sàn bê tông cốt thép, mái tôn, nền gạch ceramic, tường xây gạch quét vôi, nhà vệ sinh; 01 mái che tôn, nền gạch bông.

Vị trí thửa đất và các tài sản trên đất được xác định theo Sơ đồ vị trí lập ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tỉnh B và Biên bản Định giá ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Hội đồng định giá huyện L.

- Bà Thái Thị Bích T1 có nghĩa vụ thanh toán 50% giá trị tài sản trên cho ông Nguyễn Thanh S số tiền 2.189.403.000đ (Hai tỷ một trăm tám mươi chín triệu bốn trăm linh ba ngàn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông S số tiền 4.139.000đ (Bốn triệu một trăm ba mươi chín ngàn đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Thái Thị Bích T1 phải chịu: 75.788.000đ (Bảy mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn đồng).

Ông Nguyễn Thanh S phải chịu: 75.788.000đ (Bảy mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền đã tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai số 0009377 ngày 08 tháng 2 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền; ông S còn phải nộp 75.488.000đ (Bảy mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thái Thị Bích T1 không phải nộp; hoàn trả lại cho bà T1 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0001981 ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 20/3/2024).

7. 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;
- TAND huyện Long Điền;
- VKSND huyện Long Điền;
- Chi cục THADS huyện Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long