

Bản án số: 52/2023/DS-PT

Ngày: 24/02/2023

“V/v tranh chấp đòi lại quyền sở
hữu nhà và quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 và 24 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 323/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DSST ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Quang M; cư trú tại: số 05 đường C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ là Luật sư của Văn phòng Luật sư M thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Dương Kim C, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Hùng C, sinh năm 1963. Địa chỉ thường trú: Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên lạc: Số 168B đường Q, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Thu N; cư trú tại: số 73, khu vực 5, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ là Luật sư của Văn phòng Luật sư của Công ty TNHH một thành viên A thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Ngô Thị H, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Anh Bùi Bảo T1, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Ông Trương Minh Th và bà Nguyễn Lưu Thị Mỹ D. Địa chỉ thường trú: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Năm 1985, ông có mua (nhận chuyển nhượng) của bà Thái Thị H1 diện tích đất ngang 5,5m x dài 16m. Phần đất nêu trên ông có kê khai và có tên trong sổ mục kê. Trên phần đất ông có xây cất 01 căn nhà bằng cây gỗ địa phương. Đến năm 1998, do kinh tế khó khăn nên ông có cầm cố nhà và đất nêu trên cho ông Trương Minh V (thực tế là cháu nội ông V là Trương Minh Th và vợ là Nguyễn Lưu Thị Mỹ D sinh sống), với giá 14.700.000 đồng (tương đương 35 chỉ vàng 24k thời điểm đó), thời hạn thỏa thuận từ 05 năm trở lên. Đến năm 2005 ông Th và bà D bán (chuyển nhượng) nhà và đất của ông cho bà Dương Kim C. Tại đơn khởi kiện, ông T yêu cầu bà C trả căn nhà và đất có diện tích 88m². Tại biên bản hòa giải ngày 07/7/2022 ông T yêu cầu bà C trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất và căn nhà gắn liền mà bà C đang quản lý, sử dụng diện tích 46,9m² tại thửa 1057 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo kết quả đo đạc thực tế.

Bà Ngô Thị H thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T. Yêu cầu bà C trả nhà và đất nêu trên cho vợ chồng bà.

** Bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc căn nhà và đất mà bà C đang quản lý, sử dụng và đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn T là do bà nhận chuyển nhượng từ ông Trương Minh Th và bà Nguyễn Lưu Thị Mỹ D vào năm 2005. Giá nhận chuyển nhượng là 15 lượng vàng 24k. Bà đã giao đủ vàng cho ông Th với bà D và sinh sống ổn định từ năm 2005 đến khi ông T tranh chấp. Lý do bà không kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là do điều kiện kinh tế khó khăn, bà không đủ tiền nộp các loại lệ phí. Hiện trạng căn nhà khi mua là vách ván, nay bà đã sửa chữa nâng nền, lát gạch, xây vách tường và làm gác. Khi bà mua của ông Th thì không ai tranh chấp. Nay bà không đồng ý trả nhà và đất theo yêu cầu của ông T. Đồng thời, bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với bà Dương Kim C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dương Kim C. Công nhận cho bà Dương Kim C quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 46,9m² tại thửa 1057 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất được xác định theo hồ sơ trích đo địa chính số: 03/TTKTTNMT ngày 24/12/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ, kèm bản vẽ của phòng kinh tế hạ tầng huyện T về hiện trạng và kết cấu căn nhà. (Đính kèm bản án).

3. Bà Dương Kim C có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, đo đạc và định giá 4.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn T phải chịu, ông T đã dự nộp và chi hết nên không hoàn lại.

5. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 25/8/2022, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T cho rằng bản án sơ thẩm xét xử không đúng gây thiệt thòi quyền lợi của nguyên đơn nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bà C trả lại nhà và đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các bên không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn là người đã kê khai tài sản và có tên trong sổ mục kê. Các giao dịch dân sự giữa ông Th, bà C đều vô hiệu do chủ thể không có quyền, tài sản không được chứng nhận hợp pháp. Hồ sơ không có bản chính của hợp đồng. Chữ ký bà U trong các tài liệu là khác nhau. Khi giao dịch vô hiệu thì tài sản phải được trả lại cho nguyên đơn. Do chưa đủ tài liệu, chứng cứ để đưa ra kết luận chính xác nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ, xét xử lại vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng, nội dung vụ việc thể hiện, nhà và đất ban đầu ông T bán cho bà Lê Thị U. Bà U bán lại cho vợ chồng bà D. Vợ chồng bà D bán lại cho bà C. Việc giao dịch có lập thành văn bản và có nhiều người biết. Chính quyền địa phương cũng biết sự

việc và có xác nhận. Do đó, Tòa án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật, đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh. Các tài liệu do bị đơn xuất trình là có giá trị pháp lý. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, đơn phản tố và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện T đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, các tài liệu về giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Th với bà C chỉ là bản phô tô, không có bản chính nên không đủ cơ sở xác định việc giao dịch. Vấn đề này, Hội đồng xét xử thấy rằng, quá trình xét xử sơ thẩm, các bản khai, đơn kiện của nguyên đơn cũng khai nhận việc ông Th bán cho bà C. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì sự kiện vợ chồng ông Th chuyển nhượng nhà đất cho bà C là không phải chứng minh.

[3] Nguyên đơn khai về việc cầm cố nhà đất cho ông Trương Văn Vẽ vào năm 1998 nhưng không có tài liệu chứng minh. Do vậy, không có cơ sở xác định có quan hệ cầm cố nhà và đất như nguyên đơn đã khai.

[4] Lời khai nhận của các bên cho thấy, nguồn gốc nhà đất là do nguyên đơn mua. Tuy nhiên, bị đơn xuất trình “Tờ sang nhượng nền và nhà” giữa ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị H với bà Phan Thị U1 vào ngày 04/01/95. Nguyên đơn không thừa nhận chữ ký nhưng không yêu cầu giám định, tức không thực hiện nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong khi đó, bị đơn đã chứng minh Tờ sang nhượng trên có người chứng kiến Lâm Văn S và trưởng ấp Phan Văn B ký tên xác nhận. Như vậy, Tờ sang nhượng nền và nhà nêu trên là có thật.

[5] Ông T cũng là người mua nhà bằng giấy tay. Bà C cũng là người mua lại nhà đất này bằng giấy tay. Tuy nhiên, thực tế bà C là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 2005, bị đơn có các giấy tờ gồm bản sao “Biên bản v/v phân định ranh đất thổ cư” của UBND xã T, nội dung giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Thái Thị H1; “Tờ sang nhượng nhà và đất ở” giữa ông Trương Minh Th, bà Nguyễn Lưu Thị Mỹ D với bà Dương Kim C, có xác nhận của UBND thị trấn T; “Tờ sang nhượng nền và nhà” giữa ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị H với bà Phan Thị U1 vào ngày 04/01/95 có

người chứng kiến Lâm Văn S và trưởng ấp Phan Văn B ký tên xác nhận. Thực tế và các tài liệu đó, bị đơn đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 54 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, yêu cầu phản tố bị đơn là có căn cứ. Bản án sơ thẩm giải quyết có căn cứ pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn các loại án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với bà Dương Kim C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dương Kim C: Công nhận cho bà Dương Kim C quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 46,9m² tại thửa 1057 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất được xác định theo hồ sơ trích đo địa chính số: 03/TTKTTNMT ngày 24/12/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ, kèm bản vẽ của phòng kinh tế hạ tầng huyện T về hiện trạng và kết cấu căn nhà. (Đính kèm bản án).

3. Bà Dương Kim C có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, đo đạc và định giá 4.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn T phải chịu và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9

Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TP. Cần Thơ;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chế Linh