TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 66/2024/DS-PT Ngày 29/01/2024 V/v Kiện đòi nhà và đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Phương;

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông T2 Quỳnh Hoa - Thư ký;

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy- Kiểm sát viên.

Ngày 29/01/2024 tại TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 358/2023/TLPT-DS ngày 25/10/2023 về việc *"Kiện đòi nhà và đất"* do có kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 35/2023/DSST ngày 22/8/2023 của TAND thị xã Buôn Hồ, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị G, sinh năm 1935. Địa chỉ: Thôn AT, xã PA, huyện PV, tỉnh Thừa Thiên Huế: Vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh T. Địa chỉ: 25/29 đường Đ, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Thị T1, Văn phòng luật sư MT; địa chỉ: 10/8A đường K, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt tại phiên tòa;

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Phương L, sinh năm: 1963; địa chỉ: Số nhà 49 (nay là 63) đường H, tổ dân phố 7, phường AB, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt tại phiên tòa;

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan đến vụ án: Ông Trần Văn T2, sinh năm 1931. Địa chỉ: Số nhà 49 (nay là 63) đường H, tổ dân phố 7, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt tại phiên tòa.

**** Người kháng cáo:*** Nguyên đơn - bà Hồ Thị G và bị đơn - bà Trần Thị Phương L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Vào tháng 9/1995, bà Hồ Thị G nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị P ở thôn TB, thị trấn BH, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk thửa đất số 744, tờ bản đồ số 6, diện tích 155 m^2, trong đó có 30 m^2 đất ở, 125 m^2 đất vườn tọa lạc tại thị trấn BH, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk). Lô đất có vị trí tứ cận:

Phía Đông giáp nhà ông H; Phía Tây giáp nhà ông Đ; phía Nam giáp nhà ông M; phía Bắc giáp đường đi. Với giá 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng); khi

chuyển nhượng ông Đ đã có giấy CNQSD đất; lúc đó hai bên chỉ lập hợp đồng viết tay "Giấy sang nhượng đất thổ cư" được ban tự quản thôn TB và UBND thị trấn BH xác nhận. Bà G đã giao đủ tiền cho ông Đ và nhận đất làm nhà ở, đến ngày 17/5/2005 bà G được UBND huyện KB cấp giấy CNQSD đất số AG 475204 mang tên hộ bà Hồ Thị G.

Hiện nay bà Trần Thị Phương L đang chiếm giữ căn nhà trên, bà G đã nhiều lần yêu cầu bà L trả lại căn nhà và đất trên để lấy tiền dưỡng già tuy nhiên bà L không chịu trả. Do đó, bà G khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ buộc bà Trần Thị Phương L phải trả lại toàn bộ căn nhà và diện tích đất trên cho ông T2, bà G.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất những nội dung nguyên đơn đã trình bày.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị Phương L trình bày:***

Vào năm 1995, bà L có chung tiền với bà G, ông T2 để mua 01 thửa đất với diện tích 150 m^2 (5m x 30m), tại số 49 đường H, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk (Nay là số 63 đường H) của ông Hoàng Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị P với giá 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng), tôi đưa cho mẹ tôi 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) để mua thửa đất trên. Mẹ tôi là bà Hồ Thị G đứng ra mua thửa đất trên. Lúc này hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, có chữ ký của ông Trần Văn T2. Ông Đ, bà P đã giao đất cho ông T2, bà G và bên gia đình bà G đã trao đủ tiền cho ông Đ, bà P, giữa hai bên không có xảy ra tranh chấp gì.

Đến năm 2004 thì gia đình bà G có yêu cầu làm giấy CNQSD đất và có mời ông Đ qua nói sẽ làm giấy CNQSD đất đứng tên con G là bà Trần Thị Phương L, tuy nhiên bà G với ông Đ, bà P tự làm giấy CNQSD đất và chuyển sang tên cho hộ bà Hồ Thị G với diện tích là 150m^2 trong đó có 30m^2 đất ở.

Năm 2004, bà L đứng ra xây nhà trên đất với diện tích khoảng 50m^2 với giá khoảng 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), người chủ thầu là ông Trần Ngọc H, sau khi xây nhà xong thì bà L có thuê mặt bằng để làm ăn.

Năm 2015, bà L xây thêm tường rào xung quang với giá 1 cây vàng SJC. Từ năm 2012, bà L quản lý, sử dụng căn nhà từ đó cho đến nay. Bà L xác định bà Hồ Thị G chỉ làm 01 căn nhà gỗ, thưng gỗ, mái lợp tôn ngoài ra không có xây dựng gì tài sản trên đất.

Nay bà L mới biết bà Hồ Thị G mua thửa đất trên với giá 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) do đó toàn bộ thửa đất trên là tài sản hợp pháp của bà L nên bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà L có đưa cho bà G 7.500.000 đồng. Do đó, đề nghị Tòa án buộc bà G trả lại cho bà L 5.000.000 đồng. Nếu bà Hồ Thị G mua lô đất với giá là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) tương đương với 03 vây vàng thì đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Hồ Thị G phải trả 3/5 giá trị tài sản gồm nhà và đất.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ông Trần Văn T2 trình bày:***

Năm 1979, vợ chồng ông T2, bà G có mua đất của ông Hoàng Ngọc Đ 01 thửa đất có diện tích 5mx30m tại số 49 đường H (Nay là 63 đường H), phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk với giá 03 cây vàng (tương đương 15.000.000 đồng), khi mua thì bà L có đưa cho vợ chồng ông T2, bà G 7.500.000 đồng (không có văn bản giấy tờ gì chứng minh). Về việc giấy sang nhượng đất lập ngày 24/9/1995 giữa bà G với ông Đ,

bà P thì ông T2 không nhớ cũng không biết gì về việc này. Ông Trần Văn T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông T2 không ký đơn khởi kiện nên ông T2 không khởi kiện đối với bà Trần Thị Phương L, còn thửa đất tại số 49 đường H, tổ dân phố 6, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk có phần tiền của bà L góp vào là 7.500.000 đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của TAND thị xã Buôn Hồ đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị G:Buộc bà Trần Thị Phương L phải trả lại cho bà Hồ Thị G, ông Trần Văn T2 căn nhà và đất tọa lạc tại số nhà 49 đường H (Nay là số 63 đường H), phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 744, tờ bản đồ số 06, diện tích 155 m^2, trong đó 30 m2 đất ở, 125 m2 đất nông nghiệp, được Ủy ban nhân dân huyện KB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 475204 đứng tên hộ ông/ bà Hồ Thị G vào ngày 17/5/2005. Thửa đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất bà T3; phía Tây giáp đất ông L1; phía Bắc giáp đường H; Phía Nam giáp đất ông V. Ông Trần Văn T2, bà Hồ Thị G phải thanh toán số tiền công gìn giữ, chăm sóc, tôn tạo thêm tài sản là 165.141.668 đồng. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T2.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất giai đoạn thi hành án, chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 28/8/2023, nguyên đơn kháng cáo không đồng ý thanh toán 30% giá trị lô đất là 142.500.000 đồng. Ngày 05/9/2023, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, giữ nguyên các nội dung yêu cầu đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Các đương sự không có yêu cầu nào mới, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của mình. Các đương sự không tự thương lượng, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Trong quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Ngày 24/9/1995, giữa bà G với ông Đ, bà P có lập giấy sang nhượng một phần diện tích (5mx31m) nằm trong thửa đất số 249, tờ bản đồ số 6 được UBND huyện KB cấp giấy CNQSD đất ngày 17/7/1993 đứng tên bà Nguyễn Thị P, vị trí thửa đất tại số 49 đường H, phường AB, thị xã BH với giá 2.500.000 đồng. Năm 2004, bà L về ở trên thửa đất này cùng ông T2, bà G. Năm 2005, giữa vợ chồng bà G, ông T2 với vợ chồng ông Đ, bà P làm thủ tục tách giấy CNQSD đất sang cho hộ bà G. Bà L và ông T2 đều cho rằng bà L có đưa cho bà G số tiền 7.500.000 đồng để cùng góp tiền mua thửa đất trên nhưng không cung cấp được chứng cứ, bà G cũng không thừa nhận việc này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất đang tranh chấp diện tích 155 m² là tài sản chung hợp nhất của ông T2, bà G là có căn cứ. Tuy nhiên, ông T2 khẳng định ông không ký vào đơn khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G. Đồng thời, ông nhất trí để lại phần diện tích đất của mình cho bà L (BL

37). Xét thấy, bà L đã sử dụng đất và xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2005 cho đến nay, bà L cũng đã góp nhiều công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản nâng giá trị thửa đất, hiện nay bà cũng không còn chỗ ở nào khác. Ông T2 hiện đang ở cùng với bà L tại thửa đất này, ông cũng có nguyện vọng cho bà L phần diện tích đất của mình. Còn bà G hiện đang sinh sống tại Huế, không trực tiếp sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, bà G xác định mục đích kiện đòi nhà đất là để lấy tiền dưỡng già. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà L phải trả lại nhà, đất cho ông T2, bà G. Và buộc ông T2, bà G phải thanh toán tiền công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản cho bà L là không phù hợp và trái ý muốn của ông T2. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Hồ Thị G và chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Trần Thị Phương L để sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Giao cho bà L được quyền sử dụng thửa đất trên nhưng phải trả cho bà G ½ giá trị thửa đất và bà G có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà L tiền công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản. Ông T2 không yêu cầu đối với phần tài sản của mình nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 17/5/2005 Ủy ban nhân dân huyện KB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 475204 cho hộ bà Hồ Thị G đối với diện tích 155 m^2 thuộc thửa đất số 744, tờ bản đồ số 06 tại thị trấn BH, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ thửa đất hiện nay là số nhà 49 (số mới 63) đường Đinh Tiên Hoàng, tổ dân phố 7, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk. Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dung đất nói trên đến thời điểm hiện nay không có khiếu nại, tố cáo nào, không có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền... nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện nay đang có giá trị pháp lý.

Cấp sơ thẩm xác định diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2 và bà G là có căn cứ pháp lý. Hiện nay bà L đang quản lý, sử dụng, mặc dù bà G đã nhiều lần yêu cầu bà L trả lại nhà và đất nhưng bà L vẫn không trả nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả nhà và đất cho nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ pháp lý, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn - bà Hồ Thị G:

Năm 2012, khi ông T2, bà G chuyển về quê sinh sống thì bà L là người quản lý, sử dụng nhà và đất này. Trong thời gian bà L sinh sống trên diện tích đất nêu trên, bà L đã xây dựng nhà, hàng rào và trồng một số cây ăn trái nên có công trong việc duy trì, tôn tạo đối với diện tích đất và tài sản trên đất. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải thanh toán công sức đóng góp trong việc duy trì, tạo lập tài

sản là 30% giá trị đất tương ứng với số tiền 142.500.000 đồng cho bị đơn là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế công sức đóng góp. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo nêu trên của nguyên đơn bà Hồ Thị G.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn - bà Trần Thị Phương L:

Tại Đơn khởi kiện lập ngày 20/12/2022 thể hiện nguyên đơn là ông Trần Văn T2, bà Hồ Thị G. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án xác định được ông T2 không khởi kiện bà L và cũng không ký và viết vào đơn khởi kiện ngày 20/12/2022, cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T2. Bà L cho rằng bà có góp tiền mua chung nhưng bà G không thừa nhận, ngoài ra bà L không cung cấp được chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà L là phù hợp.

Tại cấp phúc thẩm bà L cung cấp 01 tờ giấy viết tay có nội dung: *"Ông T2 công nhận việc bà L góp 7.500.000 đồng tiền mua chung lô đất của ông Đ, bà P; ông T2 đồng ý trả lại ½ thửa đất trên cho bà L; đồng thời, ông T2 đồng ý tặng cho phần tài sản của ông T2 trong thửa đất 744 nêu trên cho bà L"*. Đây là văn bản có nội dung là tặng cho quyền sử dụng đất nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa phúc thẩm ông T2 vắng mặt nên không xác định được giá trị pháp lý của văn bản nói trên. Nếu ông T2 có nguyện vọng tặng cho phần quyền sử dụng đất của mình cho bà L, nếu không tranh chấp thì các bên có quyền tiến hành tại cơ quan công chứng, chứng thực, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự độc lập khi có yêu cầu.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, đã có đủ cơ sở và căn cứ để khẳng định rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các quy định pháp luật đất đai, pháp luật dân sự về quyền của người sử dụng đất là nguyên đơn, thực tiễn quá trình quản lý, sử dụng đất của bị đơn để quyết định chấp nhận một phần các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu của bị đơn, ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan đến vụ án là đã đảm bảo thỏa đáng quyền và nghĩa vụ của tất cả các bên đương sự tham gia vụ án.

Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất của vụ án để chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ, đúng pháp luật do vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của cả nguyên đơn và bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Về án phí: Tại thời điểm xét xử phúc thẩm - ngày 29/01/2024 nguyên đơn và bị đơn đều là người cao tuổi, căn cứ Điều 02 Luật người cao tuổi năm 2009, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho bà G và bà L.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - bà Hồ Thị G và bị đơn - bà Trần Thị Phương L - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DSST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí: Căn cứ Điều 02 Luật người cao tuổi năm 2009, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Hồ Thị G và bà Trần Thị Phương L. Hoàn trả bà Trần Thị Phương L 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0018719 ngày 18/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

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 thoả 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 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 29/01/2024).

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- CCTHADS thị xã BH;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trần Duy Phương