

Bản án số: 02/2024/DS-PT

Ngày: 03.01.2024

V/v “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản
và yêu cầu chấm dứt hành vi
ngăn cản sử dụng tài sản”.

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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Võ Bảo Anh

Ông Phạm Văn Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên

Vào ngày 03 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 451/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu chấm dứt hành vi ngăn cản sử dụng tài sản*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 568/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Thanh P, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:

+ Ông Trần Vũ Thanh T, sinh năm: 1982 (có mặt).

+ Bà Phan Nguyễn Hoa T1, sinh năm: 1994 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:**

1. Ông Bùi Thanh T2, sinh năm: 1954 (vắng mặt).

2. Bà La Việt T3, sinh năm: 1954 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số H, đường P, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: ông Trần Thanh P1. Địa chỉ: A, dãy B, T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023 (có mặt)

- *Người kháng cáo:* ông Bùi Thanh T2 và bà La Việt T3 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông P1 trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Ông là người sở hữu và sử dụng hợp pháp nhà và đất thuộc thửa số 430, diện tích 17,8 m², tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000019 cấp ngày 25/6/2004, được chỉnh lý biến động sang tên ông đứng tên vào ngày 22/8/2016. Trước đây, ông P1 có cho ông La Văn C thuê nhà đất với giá 3.000.000 đồng/tháng nhưng ông C vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông P1 đã khởi kiện đòi nhà và đất. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ tuyên buộc ông La Văn C, bà Lâm M phải trả lại cho ông P1 toàn bộ nhà và đất nêu trên. Bản án có hiệu lực pháp luật và đã được Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thi hành án theo Quyết định số 546 ngày 14/5/2020. Đến ngày 25/6/2020, Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng đã tiến hành bàn giao nhà và đất cho ông P1. Do hiện nay nền nhà quá thấp so với mặt đường nên ông P1 có dự định nâng nền. Đồng thời, ông P1 tìm người để chuyển nhượng lại nhà và đất thì ông Bùi Thanh T2 và bà La Việt T3 ra ngăn cản và cho người khác thuê mặt tiền trước nhà vì cho rằng trước đây bỏ tiền ra xây nhà cho ông C nhưng ông C chưa trả lại tiền xây nhà, vật kiến trúc nên nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của ông T2, bà T3 và yêu cầu ông P1 trả 400.000.000 đồng tiền xây nhà thì mới được sử dụng. Cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên ông Võ Thanh P khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Bùi Thanh T2 và bà La Việt T3 chấm dứt hành vi ngăn cản ông P sửa nhà, chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất lại cho người khác; Công nhận cho ông P được quyền sở hữu toàn bộ nhà, vật kiến trúc được xây dựng một trệt, ba lầu (diện tích xây dựng mỗi tầng khoảng 17,8m²), kết cấu bê tông cốt thép, được xây dựng trên thửa đất số 430, diện tích 17,8 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/6/2004, chỉnh lý biến động sang tên ông P đứng tên vào ngày 22/8/2016.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bị đơn ông T2, bà T3 lần lượt có ý kiến như sau:

- Bà La Việt T3: Nguyên vào năm 1989, theo đơn ủy quyền căn nhà cho con của cha bà là ông La H (mất năm 2011), căn nhà tọa lạc tại số H, khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ để lại cho bà sử dụng. Đến năm 1993, bà được Sở Xây dựng tỉnh H cấp phép xây dựng nhà kiên cố một trệt, một lửng, một lầu. Diện tích xây dựng ngang 7,40 m, dài 7,10 m. Mặt tiền cách tim lộ 20m. Đến năm 2004 thì bà tách một phần đất cho em ruột là ông La Văn C nhưng không có cho nhà và vật kiến trúc trên đất. Sau một thời gian thì ông C chuyển nhượng phần

đất cho ông Võ Thanh P nhưng bà không biết. Bà cho rằng tài sản trên đất là của bà. Ông C chỉ chuyển nhượng phần đất mà bà cho và bị khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Cái Răng nhưng lúc đó bà không biết, không được mời tham gia tố tụng. Do đó, bà không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh P.

- Ông Bùi Thanh T2 trình bày: Tài sản tranh chấp là của gia đình bên vợ của ông là bà La Việt T3. Năm 1993, bà T3 xây dựng nhà kiên cố. Đến năm 2004, bà T3 cho em ruột là ông La Văn C một nền nhà, được tách ra $\frac{1}{2}$ diện tích đất nhưng không cho tài sản trên đất. Việc ông C chuyển nhượng đất cho người khác thì ông không biết. Tài sản trên là của bà La Việt T3, không liên quan đến ông do đó ông đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án này.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Công nhận căn nhà một trệt, ba lầu, có kết cấu khung móng, cột bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch men, trần thạch cao, tổng diện tích sử dụng 87,58 m² gắn liền với thửa đất số 430, diện tích 17,8 m², tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000019 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 25/6/2004, chính lý biến động sang tên ông Võ Thanh P vào ngày 22/8/2016 thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn Võ Thanh P.

1.2 Ghi nhận nguyên đơn Võ Thanh P tự nguyện hỗ trợ giá trị căn nhà 75.493.000 đồng cho các bị đơn La Việt T3, Bùi Thanh T2.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc các bị đơn chấm dứt hành vi ngăn cản nguyên đơn sửa nhà, chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất lại cho người khác.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 09 tháng 10 năm 2023, bị đơn bà La Việt T3 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp nguyên đơn muốn giữ nhà thì phải trả giá trị cho bị đơn 400.000.000 đồng, không thì đề nghị nguyên đơn tự tháo dỡ nhà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo bởi lẽ, nguồn gốc nhà đất là của cha mẹ cho bị đơn, năm 1993 bị đơn được cấp phép xây nhà hợp pháp; năm 2004 chỉ tách phần đất cho ông C, không cho nhà; Bản án số 41 ngày 17/7/2019 của Tòa án quận C xét xử giữa ông P và ông C, bị đơn ở trên nhà nhưng không đưa vào tham gia tố tụng là có sai sót vì nhà là của bị đơn xây; khi thu hồi đất do làm lộ thì

phần nhà bị thu hồi do bà bị đơn nhận tiền trong khi đất đã chuyển nhượng cho ông C.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua diễn biến tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, nhà đất ông C đã chuyển nhượng cho ông P là hợp pháp, theo bản án số 41 ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã thi hành buộc vợ chồng ông C, bà M giao nhà cho ông P thì bị đơn biết mà không phản đối, quá trình bị đơn tặng cho nhà ông C từ năm 2004 đến nay không hề phản đối và giao nhà cho ông C sử dụng nên xem như bị đơn đã cho nhà phía ông C. Hiện nay giá trị nhà còn lại phía nguyên đơn hỗ trợ trả cho bị đơn là đảm bảo quyền lợi cho bị đơn, do đó kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về việc vắng mặt nguyên đơn, bị đơn nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Qua diễn biến tranh tụng tại phiên tòa hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng, vào ngày 10/6/2004, bà La Việt T3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông La Văn C, ngày 25/6/2004, Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000019 cho hộ ông La Văn C thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ số 07, diện tích 48,8 m², tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. Để thực hiện dự án xây dựng cầu C, ngày 21/5/2007, Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất của thửa 430, diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi là 17.8 m² và căn nhà gắn liền với đất bị ảnh hưởng một phần. Kể từ khi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C và vợ là bà M quản lý đất và sử dụng nhà để ở. Sau khi bị ảnh hưởng một phần dự án, căn nhà được sửa chữa lại để sử dụng. Từ đó cho đến khi chuyển nhượng nhà và đất thì bà T3 cũng không có tranh chấp với ông C về căn nhà. Đến năm 2016 thì ông C chuyển nhượng lại nhà, đất cho ông P và ông P đã được Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng giao nhà, đất sử dụng do thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 17/7/2019. Thực tế, việc chuyển nhượng đất giữa bà T3 và ông C là thực hiện việc chia thừa kế được thể hiện tại đơn xin xác nhận có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L, quận C vào ngày 14/3/2007, ông C trình bày: *“Phần đất thổ cư tại địa chỉ trên là của cha mẹ tôi là ông La H và bà Tống Thị S đã sinh sống từ năm 1964 đến năm 1988. Cha mẹ tôi đi định cư tại Canada và để lại cho chị em tôi đứng tên. Đến năm 2004 được sự đồng ý của cha mẹ, chị tôi đã chuyển quyền sử dụng đất cho tôi đứng tên. Đây là phần đất hương quả cha mẹ tôi để lại cho tôi để thờ cúng ông bà và bản thân tôi đã sinh sống trên phần đất này từ năm 1964 đến nay”*. Do đó, việc bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng đất cho ông C mà không tặng cho nhà để từ đó cho rằng căn nhà một trệt, ba lầu thuộc quyền sở

hữu của bị đơn là không có cơ sở, bởi lẽ, không ai tặng cho đất mà nhà vẫn để người khác sử dụng trong một thời gian dài, không hề khiếu nại. Hơn nữa, sau khi Nhà nước thu hồi một phần đất và căn nhà bị ảnh hưởng một phần nên ông C sửa chữa lại mới sử dụng được nên xác định ý chí của bị đơn đã giao nhà cho ông C sử dụng, mặt khác, giữa bà T4 và ông C là chị em ruột với nhau. Đồng thời, tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 cũng đã xác lập quyền sở hữu cho nguyên đơn ông P nên buộc ông C và vợ là bà M phải di dời, trả lại nhà, đất cho nguyên đơn sử dụng. Trong thời gian này phía bị đơn cũng không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Phía bị đơn cho rằng khi thi hành án thì lập tức khiếu nại đến thi hành án, nhưng vẫn không khởi kiện, người chủ động khởi kiện vẫn là nguyên đơn ông P.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn có thiện chí hỗ trợ giá trị nhà cho bị đơn là vẫn đảm bảo quyền lợi cho bị đơn. Thấy rằng, kết cấu nhà đang tranh chấp: 01 trệt, 03 lầu, khung móng cột bê tông, cốt thép, sàn bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch men, trần thạch cao, do đó, theo QĐ số 10 thì đơn giá nhà tại mục 3 (A) thuộc nhóm 1 (nhà ở Độc lập) thì đơn giá nhà 4.180.000 đồng, do nhà có trần thạch cao nên cộng thêm giá trần quy định tại nhóm 2 mục 13 đơn giá là 130.000 đồng/m² nên có giá 4.310.000 đồng. Đồng thời, nhà xây dựng năm 1993, đến năm 2007 có sửa nhà do thu hồi một phần nhà, đất và sử dụng cho tới nay thì giá trị sử dụng còn lại 20% là phù hợp theo QĐ số 10. Tại biên bản thẩm định ngày 08/6/2023 thì phía bị đơn bà T3 thống nhất nên việc xác định giá trị của cấp sơ thẩm là hoàn toàn đúng quy định. Do đó, kháng cáo của bị đơn cho rằng yêu cầu nguyên đơn trả giá trị nhà 400.000.000 đồng là không có căn cứ, và do nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ giá trị nhà cho bị đơn nên nguyên đơn được quyền sở hữu, sử dụng nên yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn tháo dỡ cũng không có căn cứ, quyền lợi bị đơn vẫn đảm bảo.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu nguyên đơn là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về án phí:

[4.1] Sơ thẩm: bị đơn được miễn

[4.2] Phúc thẩm: bị đơn được miễn

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: giữ nguyên như án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà La Việt T3.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn được miễn.

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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND TPCT;
- TAND Q. Cái Răng;
- Chi cục THADS Q. Cái Răng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh