

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 33/2020/DS-PT

Ngày: 28 – 5 – 2020

*“V/v Tranh chấp quyền sở
hữu nhà và quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa.
Ông Võ Công Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2020/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị L; địa chỉ số 1 đường Nguyễn Th, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

2. Ông Nguyễn Thái H (chết);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Thái H:

1. Bà Trần Thị L; địa chỉ số 1 đường Nguyễn Th, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Anh Nguyễn Th; địa chỉ thôn Ph, xã X, thị xã S, tỉnh PY. (có mặt)

3. Chị Nguyễn Thị Tr; địa chỉ số 11, KP8, phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4. Chị Nguyễn Thị L. (có mặt)

5. Chị Nguyễn Thị H. (có mặt)

Đồng địa chỉ: Số 1 đường Nguyễn Th, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn:*

1. Anh Nguyễn Ch. (có mặt)
2. Chị Nguyễn Thị M. (có mặt)

Đồng địa chỉ: Tổ 1, KV6, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phạm Quốc V; địa chỉ xóm 3, thôn V, thị trấn D, huyện TP, tỉnh Bình Định. (vắng mặt)
 2. Ông Lê Văn Ng. (vắng mặt)
 3. Bà Nguyễn Thị Thanh V. (vắng mặt)
 4. Bà Nguyễn Thị Thanh H. (vắng mặt)
- Đồng địa chỉ: Tổ 1, KV6, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.
5. Ông Nguyễn Văn Đ; địa chỉ thôn X, xã P, huyện TP, tỉnh Bình Định. (vắng mặt)
 6. Anh Đào Đức Th; địa chỉ số 11, KP8, phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị L; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Thái H là bà Trần Thị L, anh Nguyễn Thái H, chị Nguyễn Thị Tr, chị Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị H đều thống nhất trình bày:

Năm 2009 vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Phạm Quốc V tọa lạc tại tổ 1, KV6, phường N, thành phố Q, với giá 65.000.000 đồng. Vợ chồng bà L trực tiếp giao tiền cho ông V thành hai lần: Lần 1 đặt cọc 30.000.000 đồng, theo tờ “*Giấy sang nhượng nhà đất*” đề ngày 11/12/2009; lần 2 giao số tiền còn lại 35.000.000 đồng, theo tờ “*Giấy sang nhượng đất*” mặt sau đề ngày 19/12/2009. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên diện tích đất 73,19m² có căn nhà cấp 4, tường xây gạch, mái lợp tôn. Sau khi mua và nhận nhà đất vợ chồng bà L đóng cửa. Năm 2010, vợ chồng bà L thống nhất để vợ chồng con gái là chị Nguyễn Thị M và con rể anh Nguyễn Châu L sống tại nhà, đất nói trên. Đến năm 2015 bà L phát hiện anh L đứng tên nộp thuế nên vợ chồng bà L yêu cầu anh L, chị M trả lại nhà đất nhưng vợ chồng anh L, chị M không đồng ý. Nay vợ chồng bà L khởi kiện yêu cầu Tòa công nhận nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng bà L và buộc vợ chồng anh L, chị M phải giao lại nhà, đất nói trên. Sau khi ông H chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nếu được Tòa chấp nhận, bà L tự nguyện thanh toán lại giá trị do vợ chồng anh L, chị M đã xây dựng, sửa chữa thêm theo giá Hội đồng định giá đã định.

Bị đơn chị Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Châu L, đồng trình bày:

Chị M là con ruột ông Nguyễn Thái H và bà Trần Thị L. Chị M, anh L thống nhất với trình bày của bà L về nguồn gốc nhà đất hiện các bên đang

tranh chấp là của ông Phạm Quốc V, riêng các nội dung khác Anh Chị không đồng ý, vì theo Anh Chị, năm 2009 thông qua sự giới thiệu của một người bạn tên H (không xác định rõ họ tên, địa chỉ) Anh Chị biết được ông V muốn chuyển nhượng nhà đất nên vợ chồng chị có thỏa thuận với ông V giá 65.000.000 đồng. Do không có tiền, nên vợ chồng chị mượn phía chồng ông Nguyễn Văn Đ 30.000.000 đồng để đặt cọc cho ông V, theo tờ “*Giấy đặt cọc*” đề ngày 05/12/2009; số tiền còn lại vợ chồng mượn phía cha mẹ ruột là ông H, bà L 35.000.000 đồng để giao cho ông V, theo tờ “*Giấy sang nhượng đất*” mặt sau đề ngày 19/12/2009 như bà L xuất trình. Theo chị, sở dĩ tờ “*Giấy sang nhượng đất*” mặt sau đề ngày 19/12/2009 ghi tên người nhận chuyển nhượng là ông H, bà L vì chị muốn để cha mẹ ruột mình được tiếng thơm với phía chồng, với hàng xóm mặt khác do vợ chồng chị tuổi còn nhỏ, không hợp tuổi, nếu đứng tên trên giấy tờ dễ dẫn đến sinh ly tử biệt. Do đó, Anh Chị không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra Anh Chị không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

Người làm chứng ông Phạm Quốc V, trình bày:

Ông không có quan hệ gì với ông H, bà L, Ông chỉ quen biết với vợ chồng anh L, chị M. Căn nhà hiện các bên đang tranh chấp trước đây thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ông. Do không có nhu cầu sử dụng nên năm 2009 Ông chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh L, chị M với giá 65.000.000 đồng. Ngày 05/12/2009 Ông có viết giấy nhận cọc của anh L, chị M số tiền 30.000.000 đồng; đến ngày 11/12/2009 anh L, chị M nhờ Ông ký lại tờ giấy đặt cọc đứng tên ông H, bà L; ngày 19/12/2009 anh L, chị M đi cùng với ông H, bà L đến nhà Ông giao số tiền còn lại 35.000.000 đồng đồng thời anh L, chị M cũng nhờ Ông viết giấy để ông H, bà L đứng tên giùm vì anh L, chị M không hợp tuổi. Việc anh L, chị M nhờ Ông viết giấy tờ đứng tên ông H, bà L cũng chỉ nói bằng miệng chứ Ông cũng không có chứng cứ gì để chứng minh việc này. Ông thừa nhận chữ viết, chữ ký tên “*Phạm Quốc V*” tại mục phía bên chuyển nhượng trong các tờ “*Giấy đặt cọc*” đề ngày 05/12/2009; “*Giấy sang nhượng nhà đất*” đề ngày 11/12/2009 và “*Giấy sang nhượng đất*” mặt sau đề ngày 19/12/2009 đều là của Ông.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ, trình bày:

Ông là cha ruột của Nguyễn Châu L và là cha chồng của Nguyễn Thị M. Ngày 05/12/2009 hai con L, M xuống hỏi mượn tiền của vợ chồng Ông để mua nhà của một người tên V với giá 65.000.000 đồng. Vợ chồng Ông không có tiền nên chỉ cho hai con mượn 30.000.000 đồng. Đến đầu tháng 7 năm 2010 vợ chồng anh L, chị M đã trả toàn bộ số tiền nói trên cho Ông xong.

Người làm chứng anh Đào Đức Th, trình bày:

Anh là con rể của ông Nguyễn Thái H và bà Trần Thị L. Do có nhu cầu về nhà đất nên ông H, bà L có điện thoại hỏi vợ chồng anh mượn tiền. Vì bà L lớn tuổi, khó khăn trong việc rút tiền nên nhờ Anh chuyển tiền qua tài khoản của anh L. Ngày 17/12/2009 Anh có chuyển cho bà L 35.000.000 đồng thông qua người nhận là anh Nguyễn Châu L tại Ngân hàng Đông Á, phòng giao dịch B. Bản thân Anh không có giao dịch, làm ăn gì với vợ chồng anh L,

chị M. Việc chuyển tiền cho ông H, bà L do cá nhân Anh thực hiện. Hiện nay, ông H, bà L đã trả tiền cho Anh xong.

Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, Quyết định:

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

1.1. Xác định căn nhà nằm trên phần diện tích đất 73,19m² tọa lạc tại tổ 1, KV6, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định hiện anh Nguyễn Châu L, chị Nguyễn Thị M đang quản lý, sử dụng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thái H và bà Trần Thị L.

1.2. Buộc anh Nguyễn Châu L, chị Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ giao lại căn nhà nằm trên phần diện tích đất 73,19m² tọa lạc tại tổ 1, KV6, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho bà Trần Thị L và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Thái H. Khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi đất bà Trần Thị L và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Thái H phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

(Có sơ đồ kèm theo).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Trần Thị L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thái H về việc thanh toán lại giá trị chênh lệch tài sản cho vợ chồng anh Nguyễn Châu L, chị Nguyễn Thị M với số tiền 42.966.419 đồng (Bốn mươi hai triệu, chín trăm sáu mươi sáu ngàn, bốn trăm mười chín đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 20/01/2020 bị đơn anh Nguyễn Châu L và chị Nguyễn Thị M kháng cáo yêu cầu xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận nhà đất diện tích 73,19m² tại tổ 1, KV6, phường N, thành phố Q là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng Anh Chị và tiếp tục giao cho vợ chồng Anh Chị được quản lý, sử dụng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung: Không chấp nhận đơn kháng cáo của vợ chồng chị Mai anh Lân, sửa bản án sơ thẩm về phần thanh toán lại giá trị tài sản là nhà đất theo giá thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Châu L và chị Nguyễn Thị M, thấy rằng:

[1.1] Tài sản các bên tranh chấp là ngôi nhà nằm trên phần diện tích đất 73,19m² tọa lạc tại tổ 1, KV6, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc thửa số 141, tờ bản đồ số 44, có giới cận: Đông giáp nhà ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Thanh V; Tây giáp nhà bà Nguyễn Thị Thanh H; Nam giáp ruộng; Bắc giáp đường ray xe lửa hiện do vợ chồng anh Nguyễn Châu L, chị Nguyễn Thị M đang quản lý, sử dụng đứng tên hồ sơ kỹ thuật thửa đất ông Nguyễn Trọng T, sau đó để lại cho các con, qua các lần chuyển nhượng đứng tên ông Phạm Quốc V. Các bên khai thống nhất ngôi nhà và diện tích đất nói trên là nhận chuyển nhượng của ông Phạm Quốc V vào năm 2009 với giá là 65.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay chị M anh L cho rằng nhà và đất là của vợ chồng Anh Chị nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Quốc V với diện tích 16m², trong quá trình sử dụng Anh Chị khai hoang thêm nên diện tích đất tăng lên 73,19m² nhưng về lý thì giấy tờ nhà đất bà L giữ vì ông V đã giao giấy tờ nhà đất cho ông H bà L nên chị M anh L thống nhất trả lại 16m² nhà đất cho ông H bà L. Diện tích nhà đất còn lại Anh Chị được quyền sử dụng.

[1.2] Hội đồng xét xử xét thấy anh L chị Mai cho rằng diện tích nhà đất đang tranh chấp nói trên lúc nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Quốc V chỉ có diện tích 16m² nhưng Anh Chị không đưa ra được chứng cứ để chứng minh trong khi đó tại giấy “Giấy sang nhượng đất” ngày 08 tháng 6 năm 2005 (đối với thửa đất nói trên) giữa bà Nguyễn Thị Thanh V (chủ đất đầu tiên) với vợ chồng ông Đỗ Ngọc A, bà Lê Thị Bích L thì giới cận của thửa đất phù hợp với giới cận tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q và sơ đồ hiện trạng đo đạc thực tế ngày 31/01/2018 của Hội đồng định giá do Tòa án thành phố Q thành lập. Mặt khác, tại tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2012 do anh Nguyễn Châu L nộp thì diện tích đất sử dụng nộp thuế là 69m² chứ không phải 16m² như anh L chị M khai. Như vậy, việc anh L chị M yêu cầu chỉ trả lại 16m² nhà đất cho ông H bà L là không có cơ sở chấp nhận.

[1.3] Đối với giá trị tài sản anh L chị M đã xây dựng, sửa chữa thêm trên đất, tại phiên tòa phúc thẩm anh L chị M và bà L cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thái H thống nhất là bà L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H thanh toán lại giá trị tài sản đã xây dựng, sửa chữa cho anh L chị M số tiền là 100.000.000 đồng. Đó là sự tự nguyện của các bên đương sự và sự tự nguyện này không trái với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Từ những phân tích trên cho thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của chị M anh L, sửa bản án sơ thẩm về phần thanh toán lại giá trị tài sản là nhà đất theo giá thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Châu L và chị Nguyễn Thị M, sửa bản án sơ thẩm về phần thanh toán lại giá trị tài sản là nhà đất theo giá thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Tòa.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì anh Nguyễn Châu L và chị Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
Căn cứ Điều 164, 166, 169 Bộ luật Dân sự. Điều 27, Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Sửa bản án sơ thẩm.

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

1.1. Xác định căn nhà nằm trên phần diện tích đất 73,19m² tọa lạc tại tổ 1, KV6, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định hiện anh Nguyễn Châu L, chị Nguyễn Thị M đang quản lý, sử dụng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thái H và bà Trần Thị L.

1.2. Buộc anh Nguyễn Châu L, chị Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ giao lại căn nhà nằm trên phần diện tích đất 73,19m² tọa lạc tại tổ 1, KV6, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho bà Trần Thị L và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Thái H. Khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi đất bà Trần Thị L và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Thái H phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thái H về việc thanh toán lại giá trị tài sản đã xây dựng, sửa chữa cho anh Nguyễn Châu L, chị Nguyễn Thị M số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

2.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Nguyễn Châu L, chị Nguyễn Thị M phải chịu. Buộc anh L chị M phải có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho bà Trần Thị L 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn anh Nguyễn Châu L, chị Nguyễn Thị M phải chịu 3.900.000 đồng (Ba triệu chín trăm ngàn đồng). Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị L 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 04972 ngày 14/10/2016 và 1.425.000 đồng (Một triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai số 0000362 ngày 14/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

2.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Châu L, chị Nguyễn Thị M không chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh L, chị M 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) anh L, chị M đã nộp tạm ứng án phí phúc

thẩm theo biên lai thu số 0007537 ngày 14/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

3. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

3.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả khác 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3.2. 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 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TP. Q;
- CCTHADS TP. Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đỗ Thị Thắm