

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 71/2018/DS-PT

Ngày: 09-5-2018

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tư

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Ni - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2017/TLST-DS ngày 08/6/2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sở hữu nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2017/DSST ngày 25 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Z, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2018/QĐ-DS ngày 09 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Mai Cẩm A, sinh năm 1946 (Vắng mặt).

1.2 Anh Phuôn B, sinh năm 1970 (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp của nguyên đơn có ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Số 16, Nguyễn Thái H, phường N, thành phố M, tỉnh Vĩnh Long. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2017) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có Luật sư Lê Thị Hồng D – Văn phòng Luật sư Lê Thị Hồng D thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

Bị đơn: Chị Trương Thị H, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Số nhà 77, khu A, thị trấn Z, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có Luật sư Trương Hoàng I– Văn phòng Luật sư Anh Sơn thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

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

3.1 Anh Phuôn Phong L, sinh năm 1994 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số nhà 77, khu A, thị trấn Z, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

3.2 Anh Phuôn N, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

3.3 Anh Phuôn M, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

3.4 Anh Phuôn E, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

3.5 Chị Phuôn F, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 184/4A, khu A, thị trấn Z, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của Phuôn N, Phuôn M, Phuôn E, Phuôn F có ông Nguyễn Minh , sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Số 16, Nguyễn Thái H, phường N, thành phố M, tỉnh Vĩnh Long. Là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2017, 19/7/2017) (Có mặt).

4. Người kháng cáo:

4.1 Bà Trương Thị H – Là bị đơn.

4.2 Anh Phuôn Phong L – Là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 20/01/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Phuôn B và bà Mai Cẩm A có anh Phuôn B làm đại diện trình bày:* Nguồn gốc căn nhà số 77, khu A, thị trấn Z, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long gắn liền trên thửa đất số 118, tờ bản đồ số 09, diện tích 86m² là của bà A xây dựng. Đến năm 1991 bà A để phần đất gắn căn nhà số 77 cho anh Phuôn N (chồng bà H) sinh sống. Năm 1993 anh Phuôn N cưới chị H, đến năm 1995 anh N tự kê khai và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình chung sống vợ chồng anh N và chị H gây nợ nần nên bà A đã xuất tiền trả thay anh N và chị H nên anh N làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lại cho bà A, đến ngày 01/12/2011 bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa mới 231 tờ bản đồ 17, diện tích 79,7m². Sau đó bà A làm hợp đồng tặng cho lại cho anh Phuôn B đến ngày 27/3/2012 anh Phuôn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà A, anh Phuôn B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn chị Trương Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phuôn Phong L trả lại căn nhà số 77 gắn liền thửa đất số 231 tờ bản đồ số 17 diện tích 79,7m² tọa lạc khu A, thị trấn Z hiện do anh Phuôn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Tại đơn phản tố ngày 21/7/2016, biên bản hòa giải ngày 04/4/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Trương Thị H trình bày:* Căn nhà số 77 gắn liền quyền sử dụng đất 231 tờ bản đồ số 17 diện tích 79,7m² tọa lạc khu A, thị trấn Z là của bà A cho chồng chị là anh Phuôn N, sau này anh Phuôn N tặng cho lại bà A, chị đồng ý và ký tên vào tờ cam kết ngày 01/12/2016, việc bà A và anh Phuôn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Tuy nhiên, hiện anh Phuôn N đã chết, hoàn cảnh gia đình chị H đang gặp khó

khẩn và không có nơi ở khác để thờ cúng chồng nên chị yêu cầu được quyền sở hữu căn nhà số 77, chị đồng ý hoàn lại nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định 210.891.352 đồng : 2 = 105.445.676 đồng.

** Tại biên bản hòa giải ngày 04/4/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phuôn Phong L trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bị đơn.*

** Tại biên bản hòa giải ngày 04/4/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phuôn N, Phuôn M, Phuôn E, chị Phuôn F trình bày: Không có yêu cầu độc lập, thống nhất ý kiến nguyên đơn.*

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2017/DS-ST ngày 25/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Z, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 166 bộ luật dân sự; khoản 1 của các Điều 147, 157, 165, 158, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 100 và Điều 166 của Luật đất đai; khoản 2, 3 Điều 24; khoản 2, 5 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Cẩm A và anh Phuôn B;

Buộc bị đơn Trương Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phuôn Phong L có nghĩa vụ giao trả cho nguyên đơn Mai Cẩm A và Phuôn B căn nhà số 77, khu A, thị trấn Z gắn liền quyền sử dụng đất thửa số 231 diện tích 79,7m² loại đất ở đô thị theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Z thực hiện được Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Z kiểm tra kỹ thuật ngày 24/8/2016.

Nguyên đơn có nghĩa vụ đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật về nhà ở.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Thị H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết giao bị đơn quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên và hoàn lại nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất bằng 105.445.676 đ (một trăm lẻ năm triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn sáu trăm bảy mươi sáu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08/5/2017 bị đơn Trương Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phuôn Phong L kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho chị H và anh L được quyền sở hữu căn nhà số 77, chị H và anh L đồng ý hoàn trả cho bà A số tiền 105.445.676 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà A, anh Phuôn B người đại diện hợp pháp anh C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Lê Thị Hồng D, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Trương Hoàng I: Thống nhất căn nhà số 77 gắn liền phần đất thửa 231,

diện tích 79,7m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu A, thị trấn Z, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long có giá 210.891.352đồng. Các bên tự nguyện thỏa L như sau: Nguyên đơn anh Phuôn B giao cho chị H, anh L 30.000.000đồng và cho thời gian lưu cư là 03 tháng tính từ ngày án có hiệu lực. Về chi phí đo đạc, định giá chị H tự nguyện nộp toàn bộ.

Vị Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến về tính có căn cứ và hợp pháp việc kháng cáo của bị đơn Trương Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phuôn Phong L; Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm; Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về phần bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự như sau: Tại phiên tòa bị đơn chị H thay đổi một phần nội dung kháng cáo đồng ý nhận của anh Phuôn B một phần giá trị nhà, đất là 30.000.000đồng và trong thời hạn 03 tháng bị đơn giao trả nhà, đất cho nguyên đơn, nguyên đơn anh Phuôn B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh C đồng ý. Đối với anh Phuôn Phong L có đơn kháng cáo và có đơn xin vắng mặt hợp lệ nhưng xét nội dung kháng cáo anh L không có cơ sở để xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Ngày 08/5/2017 bị đơn Trương Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phuôn Phong L kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định. Nên đơn kháng cáo của chị H và anh L được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo Phuôn Phong L có đơn xin xét xử vắng mặt nên xét xử theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh L.

[1] Xét kháng của bị đơn chị Trương Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phuôn Phong L yêu cầu công nhận cho chị H và anh Phong được quyền sở hữu căn nhà số 77, chị H và anh Phong đồng ý hoàn trả cho bà A số tiền 105.445.676đồng.

Tại phiên tòa: Các đương sự thống nhất tự thỏa L với nhau như sau:

Nguyên đơn anh Phuôn B giao cho bị đơn chị H, anh L số tiền 30.000.000đồng và cho bị đơn chị H, anh Phong L lưu cư 03 tháng tính từ ngày án có hiệu lực.

Bị đơn chị H nhận số tiền 30.000.000đồng và lưu cư trên căn nhà số 77 gắn liền đất thửa 231, diện tích 79,7m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu A, thị

trần Z, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long do anh Phuôn B đứng tên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực thì phải trả lại cho nguyên đơn.

[2] Về chi phí đo đạc, định giá: Bị đơn chị H tự nguyện nộp số tiền 1.682.000đồng (Một triệu sáu trăm tám mươi hai ngàn đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do sửa án nên án phí sơ thẩm được xác định lại. Bị đơn Trương Thị H nộp số tiền 1.500.000đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số N⁰ 0013428, ngày 05/12/2016 tại Chi cục Thi hành án huyện Z. Hoàn trả cho bị đơn chị H số tiền 3.500.000đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn Mai Cẩm A số tiền 269.000đồng (Hai trăm sáu mươi chín ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số N⁰ 0012791, ngày 27/01/2016 tại Chi cục Thi hành án huyện Z.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho chị H, anh Phong L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 147, 148, khoản 3 Điều 296, Điều 300 của Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Trương Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phuôn Phong L, sửa án sơ thẩm.

2. Công nhận sự thỏa L của anh Phuôn B, chị Trương Thị H: Anh Phuôn B giao cho chị Trương Thị H và anh Phuôn Phong L số tiền 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng) và chị Trương Thị H, anh Phuôn Phong L được lưu cư trên căn nhà số 77 gắn liền phần đất thửa 231, diện tích 79,7m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu A, thị trấn Z, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long do anh Phuôn B đứng tên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực thì phải trả lại cho nguyên đơn.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: Bị đơn Trương Thị H tự nguyện nộp số tiền 1.682.000đồng (Một triệu sáu trăm tám mươi hai ngàn đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn.

4. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn Trương Thị H phải nộp số tiền 1.500.000đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số N⁰ 0013428, ngày 05/12/2016 của Chi cục Thi hành án huyện Z. Hoàn trả cho bị đơn Trương Thị H số tiền 3.500.000đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn Mai Cẩm A số tiền 269.000đồng (Hai trăm sáu mươi chín ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số N⁰ 0012791, ngày 27/01/2016 của Chi cục Thi hành án huyện Z.

5. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho Trương Thị H số tiền 200.000đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo lai thu số N⁰ 0013833, ngày 18/5/2017 của Chi cục Thi hành án huyện Z. Hoàn trả cho anh Phuôn Phong L số tiền 200.000đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo lai thu số N⁰ 0013832, ngày 18/5/2017 của Chi cục Thi hành án huyện Z.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa L 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TANDTC: 01;
- VKSNDTVL: 02;
- TNV: 01;
- TAND TÔ; 01;
- Chi cục THADS TÔ ; 01;
- Đ/s: 08;
- Lưu hồ sơ vụ án: 06.

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

Nguyễn Thị Tư