

Bản án số: **300/2023/DS-PT**

Ngày: 07/7/2023

V/v “*Tranh chấp đòi lại 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: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Nguyễn Văn Hải.

2/- Ông Võ Bảo Anh.

- 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.

Trong ngày 07 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2023/TLPT-DS ngày 02/3/2023 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 265/2022/DSST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2023/QĐ-PT ngày 22/5/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T.** sinh năm: 1922. Địa chỉ: C M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T1. sinh năm: 1977. Địa chỉ: B đường V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 27/11/2018*).

2. Bị đơn: Bà **Phạm Thị L.** sinh năm: 1958. Địa chỉ: 3 M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Nguyễn Duy T2. sinh năm: 1983. Địa chỉ: A dãy B đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 15/4/2021*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Trần Thanh P.**, Văn phòng Luật sư Trần Thanh P thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Năm 1980 nguyên đơn có cho con trai là ông Nguyễn Văn C một phần đất diện tích khoảng 190m² tọa lạc tại khu V, đường M, phường A, quận N, thành

phố Cần Thơ (nay là số D M) để cất nhà ở và sinh hoạt đến cuối đời không được chuyển nhượng cho ai khác. Ngày 26/9/1994 ông C và vợ là Phạm Thị L tự ý bán một phần thửa đất ông cho ở nhờ diện tích 103,50m² cho ông Đoàn Văn L1, vợ là Vũ Thị Lan A. Do cuộc sống ông C lúc đó khó khăn và nản nỉ nên ông T mới đồng ý ký vào Biên bản thẩm tra xác minh để ông C bán được đất.

Sau đó ông C xin hợp thức hóa phần đất còn lại, ông không đồng ý vì ông chỉ cho mượn ở nhờ. Ông đã làm đơn gửi UBND phường A ngăn cản không cho vợ chồng ông C, bà L làm thủ tục đăng ký. Ngày 05/6/2003 UBND phường A ra thông báo số 06/TB.UBP.2003 kết luận *“nếu ông T có yêu cầu thì làm đơn xin khởi kiện đến tòa án nhân dân thành phố giải quyết theo thẩm quyền, trường hợp này vượt quá yêu cầu giải quyết của địa phương”*. Ông T đã làm đơn yêu cầu kiểm tra thực hiện thông báo, thì ngày 18/12/2006 UBND phường thành lập hội đồng lập Biên bản và trong biên bản cũng ghi ý kiến của ông *“do ông cho con ông là Nguyễn Văn C ở, nay ông C, bà L xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ông không đồng ý - khi ông C qua đời thì trả lại đất cho ông”*.

Thời gian sau này vợ chồng ông C, bà L không ở trong căn nhà 47/9 Mậu Thân nữa mà cho người khác thuê, ông C bà L dời về nhà tại địa chỉ số C M để ở. Ngày 09/12/2017 ông C chết, ông T yêu cầu bà L trả lại đất nhưng bà L không trả và ông T đã làm đơn gửi đến UBND phường yêu cầu giải quyết nhưng không thành.

** Bị đơn bà Phạm Thị L trình bày:*

Chồng bà là Nguyễn Văn C, con ruột của nguyên đơn. Năm 1980 ông T có cho vợ chồng bà phần đất diện tích 188,33m² tại thửa số 82, tờ bản đồ số 40 thuộc phường A, quận N. Do là cha con nên ông, bà không làm giấy tờ. Để đáp lại, vợ chồng bà đã mua cho ông T một đầu máy, 01 ti vi và cho số tiền mặt 2.500.000đ. Một năm sau khi nhận đất, vợ chồng bà đã cất căn nhà kiên cố. Từ trước đến nay căn nhà này vẫn còn nguyên, không thay đổi. Năm 1994 vợ chồng bà bán cho ông Đoàn Văn L1 một phần, nên còn lại 87,4m². Ngày 10/9/1994 ông T làm Giấy xác nhận với nội dung: *“Vào 1980 con tôi lập gia đình tôi có cất một phần đất cất nhà riêng diện tích là 190m². Nay xin xác nhận phần đất nêu trên để cho con tôi xin hợp thức hóa quyền sử dụng theo luật pháp hiện hành”*; giấy này có xác nhận của T3 khu vực ông Nguyễn Công K. Ngày 13/9/1994, bà làm đơn xin hợp thức hóa, đơn được cán bộ nhà đất Trần Văn Đ xác nhận ngày 21/9/1994. Sau khi đại diện UBND phường, BCS khu vực 5, Cán bộ nhà đất lập biên bản thẩm tra xác minh cùng ngày 21/9/1994; nội dung xác nhận như sau: *“Đất này của người cha tên là Nguyễn Văn T quản lý sử dụng trước giải phóng. Đến năm 1980 ông cho con tên Phạm Thị L (tức tôi) cất nhà ở cho đến nay, không có ai tranh chấp. Diện tích 188,32m². Nay bà L xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất, chúng tôi xét thấy hợp lý. KC UB giải quyết (nguyên văn)”*. Đơn này cũng được Phó Chủ tịch UBND phường A phê duyệt ngày 22/9/1994 với nội dung: *“Trên cơ sở xác minh của cán bộ nhà đất. Xét thuận theo đơn. Xin KC Sở Địa chính xem xét giải quyết (nguyên văn)”*.

Đến năm 2000 khi vợ chồng bà chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy thì ông T ngăn cản, khiếu nại. Sau đó, ông T xin cấp giấy và đã được UBND tỉnh C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 02176 ngày 06/5/2002. Tuy

nhien, do ông T được cấp giấy trong lúc đất đang tranh chấp và không có các hộ giáp ranh ký tên, nên ngày 17/10/2003 UBND tỉnh C ban hành Quyết định số 3717/QĐ.UB hủy bỏ giấy chứng nhận của ông T. Cuối năm 2006, vợ chồng bà thấy tình hình đã ổn nên tiếp tục làm đơn xin hợp thức hóa, nhưng ông T lại trình báo UBND phường tiếp tục ngăn cản. Đơn này được cán bộ địa chính phường xác nhận như sau: *“Không nằm trong quy hoạch. Vào năm 1994 có HTH. KC cơ quan chức năng xét giải quyết (nguyên văn)”*. Ngày 29/12/2006 Chủ tịch UBND phường A, Phạm Hồng T4 phê chuẩn: *“Phần đất này do ông T cho ông C năm 1980 không có giấy tờ. Hiện nay ông T đang tranh chấp không cho ông C HTH (nguyên văn)”*. Chính vì vậy, đến năm 2006 bà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Đến năm 2008, ông T tiếp tục xin cấp giấy đất và đã được UBND quận N cấp giấy chứng nhận số AL486814 ngày 04/02/2008, nhưng có ghi chú không công nhận cho ông T phần đất đã cho vợ chồng bà. Sau đó, ông T chuyển hết quyền sử dụng đất được cấp cho 02 con ông là Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Thị T5. Sơ đồ thửa đất của giấy chứng nhận cấp cho ông T1, bà T5 cũng vẫn giữ nguyên ghi chú không công nhận cho ông T1, bà T5 phần đất ông T đã cho vợ chồng bà. Do đó, bà yêu cầu bác khởi kiện của ông T và công nhận quyền sử dụng đất cho bà diện tích 87,4m² nói trên.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 265/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Buộc bà Phạm Thị L phải trả lại tài sản là QSDĐ diện tích đất 87,4m² thuộc thửa đất số 82 (BĐDC), tờ bản đồ số 40 (BĐDC) theo Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT ngày 23/6/2021; tọa lạc tại khu V, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là số D M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ) cho ông Nguyễn Văn T.

Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn giá trị tài sản trên đất (nhà và công trình phụ trên đất) với giá là 142.297.970đ và 100 triệu đồng công sức tu bổ, giữ gìn làm nâng giá trị tài sản.

Sau khi ông T hoàn thành xong nghĩa vụ với bị đơn bà L thì ông T có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm thi hành án, án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/01/2023 bị đơn bà Phạm Thị L kháng cáo yêu cầu phúc thẩm bác yêu cầu đòi lại tài sản của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu, phân tích các chứng cứ chứng minh đất này bị đơn đã được nguyên đơn tặng cho, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Phía nguyên đơn có đơn xin vắng mặt và giữ ý kiến như bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: về tố tụng Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng quy định; Về nội dung: bị đơn kháng cáo nhưng không

cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ. Bị đơn không thừa nhận việc ở nhờ mà là nhận chuyển nhượng của nguyên đơn nên không đồng ý trả lại đất. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” theo khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Đây là tài sản của nguyên đơn, không ai có ý kiến hoặc yêu cầu tranh chấp về quyền thừa kế tài sản này, cấp sơ thẩm đưa những người con và cháu của nguyên đơn vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan trong vụ án là không đúng. Do đó, cấp phúc thẩm phải xác định lại họ không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để không đưa vào tham gia tố tụng.

Phía nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

*** Về nội dung:** Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu bác khởi kiện của nguyên đơn. Xét kháng cáo thấy rằng:

[3] Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp thực chất là do vợ chồng bị đơn mua lại của nguyên đơn vào năm 1980 bằng 01 tỉ vi, 01 đầu đĩa cùng với số tiền mặt 2.500.000đ và do là cha con nên không lập văn bản, hợp đồng, nhưng sau này trong quá trình xin cấp giấy thì trong các đơn đều có xác nhận hoặc các biên bản thẩm tra xác minh của chính quyền địa phương đều thể hiện nguyên đơn cho phần đất này cho vợ chồng bị đơn. Luận điểm này chưa có căn cứ, bởi lẽ:

[3.1] Việc nguyên đơn cho con trai là Nguyễn Văn C một phần đất để cất nhà vào năm 1980 là có. Còn bị đơn với ông Cam kết h ngày 23/11/1982 (BL 75) nên phải xác định là nguyên đơn cho riêng ông C chứ không cho chung vợ chồng bị đơn và càng không phải là do vợ chồng bị đơn cùng mua.

[3.2] Nguyên nhân nguyên đơn thay đổi việc tặng cho đất ông C là do trong quá trình sử dụng đất, ông C đã tự ý bán một phần diện tích đất, mặc dù sau đó nguyên đơn đã đồng ý và có ký tên để ông C bán được đất giải quyết khó khăn. Năm 1994 bị đơn xin hợp thức hóa đất, ông T phát hiện nên ngăn cản và tranh chấp phát sinh từ đó. Tại Thông báo số 06/TB.UBP.2003 ngày 05/6/2003 (BL 10,11) của UBND phường A, kết luận “*nếu ông T có yêu cầu thì làm đơn xin khởi kiện đến tòa án nhân dân thành phố giải quyết theo thẩm quyền, trường hợp này vượt quá yêu cầu giải quyết của địa phương*”. Tại biên bản ngày 18/12/2006 của UBND phường A cũng ghi rõ ý kiến của ông T là “*do ông cho con ông là Nguyễn Văn C ở, nay ông C, bà L xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ông không đồng ý - khi ông C qua đời thì trả lại đất cho ông*”. Như vậy, xác định việc tặng cho của nguyên đơn là tặng cho có điều kiện và việc tranh chấp của các bên đã kéo dài từ năm 1994 cho đến nay. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn cũng xác định chưa được cấp giấy CNQSDĐ là do có tranh chấp. Do đó, cấp sơ

thẩm kết luận chưa có căn cứ xác định đất này bị đơn được cho hoặc nhận chuyển nhượng hợp pháp là đúng.

[4] Bên cạnh đó, đối chiếu Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 trong trường hợp này bị đơn cũng không đủ điều kiện để được xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu không có căn cứ pháp luật là 30 năm đối với bất động sản. Hơn nữa, từ năm 2014 vợ chồng bị đơn đã không còn trực tiếp sử dụng phân đất này mà cho người khác thuê; tại biên bản xem xét thẩm định ngày 14/5/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định nhà trồng; tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn cũng xác định nhà đất tranh chấp là nhà trồng. Từ đó, xét nhu cầu bức thiết về chỗ ở của bị đơn không có, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại đất và nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại giá trị căn nhà theo kết quả định giá 142.297.970đ; ghi nhận nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn công sức tu bổ, gìn giữ làm tăng giá trị tài sản với số tiền 100 triệu là có căn cứ.

Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận. Quan điểm của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp và có căn cứ nên chấp nhận đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nhưng do là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 168, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị L; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Buộc bà Phạm Thị L phải trả lại diện tích đất 87,4m² (thửa 82, tờ bản đồ số 40) theo Bản trích đo địa chính số 84/TTKTTNMT ngày 23/6/2021; tọa lạc khu vực 5, đường M, phường A, quận N (nay là số D M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ) cho ông Nguyễn Văn T (*Kèm Bản trích đo*).

Nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại bị đơn giá trị nhà và công trình phụ trên đất với số tiền 142.297.970đ và 100.000.000đ công sức tu bổ, gìn giữ đất để được quyền sở hữu và có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền nói trên, nếu nguyên đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/- Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: nguyên đơn, bị đơn được miễn.

3/- Về chi phí tố tụng khác: tổng cộng 20.754.000đ bị đơn phải chịu; trong đó nguyên đơn đã nộp tạm ứng 4.754.000đ, nên bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền này.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q. Ninh Kiều.
- Chi cục THADS.Ninh Kiều.
- Lưu (HS - 2b).

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

(đã ký)

Trần Tuấn Quốc