

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 206/2017/DS-PT

Ngày: 06/9/2017

V/v: “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất, quyền sở
hữu nhà và yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Nguyễn Kim Tư

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 141/2017/TLPT-DS, ngày 07 tháng 7 năm 2017 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2017/DS-ST, ngày 09/05/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 156/2017/QĐPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tô Thị O, sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O là bà Trảng Thị Thu H – TGVPL của Trung tâm trợ giúp pháp lý N tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Tô Thị K, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Tô Tấn S, sinh năm 1972 (có mặt)

3.2. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ông T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S là ông Đào Công H – TGVPL của Trung tâm trợ giúp pháp lý N tỉnh Bến Tre. (có mặt)

3.3. Bà Tô Thị A, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Tô Thị V, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.5. Ông Tô Văn Đ, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3.6. Ông Ngô Văn D (Tô Văn D), sinh năm 1966

3.7. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ông D, bà S1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

3.8. Ủy ban nhân dân huyện B

Đại diện theo pháp luật ông Dương Minh T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

Ông T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.9. Ông Tô Văn N, sinh năm 1924 (chết)

3.10. Bà Dương Thị K1, sinh năm 1932 (chết)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N, bà K1 gồm:

3.10.1. Ông Tô Tấn S, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.10.2. Bà Tô Thị A, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.10.3. Bà Tô Thị V, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.10.4. Ông Tô Văn Đ, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3.10.5. Ông Ngô Văn D (Tô Văn D), sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Ông D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt
4. *Người kháng cáo:* bị đơn bà Tô Thị K.
5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn bà Tô Thị O trình bày:

Phần đất và nhà đang tranh chấp có diện tích 207,7m² thuộc một phần của thửa 414, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà là ông Tô Văn N và bà Dương Thị K1, vào năm 1992 cha mẹ cho cất nhà là để ở tạm. Đến năm 1996 thì cha bà cho luôn phần đất phía trong nên bà xây dựng nhà kiên cố kết cấu vách xây tường, cột đúc, nền ciment, cửa cây, mái nhà bằng lá (căn nhà tranh chấp), lúc đó anh em trong nhà ai cũng biết không có ý kiến. Năm 1999, thấy ông D ở bên vợ nên bà có kêu vợ chồng ông Doi về sống chung với vợ chồng bà. Từ đó vợ chồng bà mới xảy ra mâu thuẫn nên sống ly thân, bà có mượn của ông D 10.500.000 đồng để lên Thành phố Hồ Chí Minh làm ăn. Đến năm 2010 bà về và làm thủ tục xin ly hôn với chồng và đồng thời trả cho ông D số tiền đã mượn, sau đó ông D về huyện T ở đến nay, còn bà thì ở lại sống trong căn nhà này. Năm 2005, khi bà K có sổ đất từ cha bà sang tên cho bà K thì xảy ra tranh chấp, bà K yêu cầu bà ra khỏi nhà trả nhà lại cho bà K và cho rằng nhà này bà đã bán cho ông D và ông D đã bán lại cho bà K. Lúc này bà mới biết bà K đã lừa cha bà để sang tên sổ đất trong khi các anh chị em trong nhà đều không hay biết, vì vậy yêu cầu ra khỏi nhà bà không đồng ý. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K tại thửa 414, tờ bản đồ số 3 với diện tích 207,7m² và buộc bà K trả nhà đất lại cho bà.

Theo đơn phản tố bị đơn bà Tô Thị K trình bày:

Phần đất bà Tô Thị O tranh chấp với bà có diện tích đo đạc thực tế là 207,7m² thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 03, diện tích chung là 3.639m². Vào năm 1996 cha bà là ông Tô Văn N có cho bà O cất nhà ở. Đến năm 1999, vợ chồng bà O buồn vui nên bán nhà lại cho ông D với giá 20.000.000 đồng, ông D đưa trước 10.500.000 đồng, số tiền còn lại 3 năm sau trả tiếp. Bà O cất nhà chỗ khác gần nhà cha bà. Sau đó bà O đòi tiền ông D, ông D không có tiền trả, ông D kêu bà O trả lại cho ông D 10.500.000 đồng thì ông D trả lại nhà, bà O không có tiền trả, vì vậy

xảy ra tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã T có giải quyết, ông D trả lại cho bà O 9.500.000 đồng còn lại, sau đó ông D kêu bán nhà lại cho bà cũng với giá 20.000.000 đồng, có làm giấy tay mua bán. Do bà buôn bán ở thành phố nên nhà đóng cửa. Sau khi bà sinh con, bà nhờ bà O về nhà này sống giữ con cho bà và cho chồng sau của bà O là ông S2 làm hàn tiện cho rộng rãi nhưng sau đó bà O chiếm luôn nhà bà, không cho bà vào nhà. Về phần đất thì cha bà là ông Tô Văn N đã cho bà có sự thống nhất của anh chị em trong gia đình và làm thủ tục theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vào ngày 04/11/2003. Nay bà Tô Thị O đóng khóa cửa không cho bà vào nhà và còn yêu cầu bà trả nhà đất lại cho bà O thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu Tòa án buộc bà Tô Thị O phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và nhà của bà theo diện tích đo đạc là 207,7m² thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 3 để bà vào nhà sinh sống.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn D, bà Nguyễn Thị S1 cùng trình bày:

Căn nhà tranh chấp là của bà Tô Thị O và chồng trước của bà O là ông Đ1 xây cất, có kết cấu là vách tường xây gạch chưa tô, nền ciment, cửa gỗ, mái lá. Khi cha ông cho bà O cất nhà thì ông có về cản không cho bà O cất nhưng cha ông khuyên để cho bà O và cho ông một phần đất kế bên nên ông cũng đồng ý cho bà O cất nhà. Năm 2000, vợ chồng bà O ly hôn nên bà O bán nhà cho vợ chồng ông với giá là 20 triệu đồng, vợ chồng ông đưa trước 10.500.000 đồng, số tiền còn lại thì 03 năm sau mới đưa hết. Vì là anh em trong nhà và đang thuận thảo với nhau nên khi mua nhà và khi trả tiền nhà thì đôi bên không có lập giấy tờ, sau đó vợ chồng ông về nhà này ở, có đăng ký Công an xã để cấp hộ khẩu gia đình nhưng chỉ ở được hơn 01 năm thì hai bên tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã T có tiến hành hòa giải, sau đó vợ chồng ông có bán nhà lại cho bà Tô Thị K với số tiền 20 triệu đồng, có lập giấy tay mua bán có cha mẹ ông chứng kiến. Số tiền nhà còn nợ bà O thì bà K giao trả cho bà O, khi bà K giao trả tiền cho bà O cũng không có lập giấy tờ, sau khi mua thì bà K có lột mái nhà lại bằng tole. Về phần đất là của cha ông là ông Tô Văn N, trên đất này cha ông có cho ông một nền nhà nhưng ông chưa cất nhà thì bà O bán nhà nên ông mua nhà của bà O. Sau khi bán nhà tranh chấp này cho ông thì bà O cất một ngôi nhà lá nhỏ đơn giản kế bên nhà cha ông. Về phần đất thì cha mẹ và anh em trong gia đình có đồng ý đất đai của cha mẹ để lại cho bà K để bà K nuôi và lo cho cha mẹ và anh em trong nhà cùng ký tên, trong đó có bà O ký tên để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho K đứng tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn Đ trình bày:

Nhà là của bà Tô Thị O cất vào năm 1996 trên đất của cha là ông Tô Văn N cho O cất. Lúc đầu là cho cất nhà lá ở phía trước vào năm 1992, sau đó đến năm 1996 thì kê vôi phía trong cho cất nhà kiên cố. Sau này vợ chồng bà O buồn vui nên bà O có mượn của ông D 10.500.000 đồng để bà O đi thành phố làm nên vợ chồng ông D về nhà bà O sống 01 năm thì ông D gây chuyện đánh lộn với ông S, cha ông kêu ông về giải quyết. Ông đứng ra giải quyết có kêu ông D nếu ở nhà của bà O thì trả tiếp cho bà O 9.500.000 đồng, còn nếu không thì bà O trả lại cho ông D 10.500.000 đồng. Bà O trả cho ông D 10.500.000 đồng, ông D trả nhà đất lại cho bà O, vợ chồng ông D về huyện T cất nhà sinh sống. Bà O trở lại nhà sinh sống cho đến năm 2003 bà K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì đứng ra tranh chấp với bà O. Việc bà K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không đúng, hồ sơ đó ông không có ký tên cho bà K làm sổ đỏ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tô Tấn S trình bày:

Căn nhà là của bà O được cha là ông Tô Văn N cho đất cất nhà, khi cất nhà anh em trong nhà đều đồng ý không ai có ý kiến. Phần đất là của cha mẹ, trên đất có nhà của ông nhưng bà K tự làm hồ sơ sang tên và có chữ ký của ông là không đúng. Ông không có ký tên cho bà K phần đất này vì trên đất này khi đó có nhà của ông, cha ông cho ông một phần đất cất nhà sinh sống từ lâu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị V trình bày:

Đất của cha mẹ là ông Tô Văn N, bà Dương Thị K1, trước đây cha mẹ bà già cả nên để cho bà K đứng tên giữ gìn đất chứ không phải cho bà K thừa kế được toàn quyền quyết định phần đất này. Về nhà nếu ông D có mua nhà của bà O thì đem giấy tờ ra.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị A trình bày:

Phần đất là của cha ông Tô Văn N, sau này khi già cha bà có nói cho bà K đứng tên để giữ gìn đất nên bà có lên xã ký tên cho bà K đứng tên, không phải là ký tên cho bà K đứng tên là cho đất này hết cho bà K. Về nhà có bán hay không thì bà không biết, bà có thấy vợ chồng ông D về ở nhà này khoảng 02 năm.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Áp dụng các Điều 131, 173, 421 của Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 197, 199, 221 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 34, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị O, buộc bị đơn bà Tô Thị K trả phần đất có diện tích 207,7m², thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre và căn nhà nằm trên phần đất tranh chấp (bản vẽ đo đạc ngày 23/4/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh phần đất với diện tích 207,7m², thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre từ bà Tô Thị K sang cho bà Tô Thị O.

2/ Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tô Thị K về việc yêu cầu nguyên đơn bà Tô Thị O phải chấm dứt hành vi cản trở một phần quyền sử dụng đất thửa 414, tờ bản đồ số 3, diện tích 207,7m² và nhà trên đất.

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

Ngày 22/5/2017, bị đơn bà Tô Thị K kháng cáo không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng chấp nhận kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 08/6/2017, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị với nội dung: Bà O trình bày nhà và đất hiện nay do bà đang quản lý, sử dụng. Như vậy, quyền lợi của bà O chưa bị xâm phạm nên việc bà O yêu cầu bà K trả nhà, đất là không đúng quy định pháp luật. Đơn phản tố của bà K yêu cầu bà O chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng nhà, đất. Thấy rằng, nhà đất hiện đang tranh chấp chưa xác định quyền sử dụng nhà đất là của bà K nhưng Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng nhà đất là không đúng. Việc mua bán nhà giữa bà O với ông D là có xảy ra nhưng Tòa sơ thẩm xác định bà O không có bán nhà nên không công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bà O với ông D là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D, bà K. Do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, nên đề nghị hội đồng xét xử hủy án Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2017/DS-ST, ngày 09/05/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ba Tri giải quyết lại theo thủ tục chung.

Nguyên đơn bà O không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O trình bày: Nguồn gốc đất của ông N, bà K1. Năm 1996, bà K1 có cho đất bà O cất nhà, các anh em đều đồng ý, riêng ông D không đồng ý do bà O là nữ không được chia đất cất nhà. Đất cấp cho hộ ông N nhưng ông N tự mình quyết định cho đất bà K là không đúng pháp luật. Đơn xin thừa kế quyền sử dụng đất ghi ngày 11/9/2003 nhưng xác nhận là ngày 29/9/2003 là không khách quan. Trên đất có nhà của ông S thì ông S không thể nào trừ bỏ quyền sử dụng của mình để cho bà K đứng tên quyền sử dụng đất. Đơn thừa kế quyền sử dụng đất của bà K chỉ kê khai 4 thửa nhưng Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K lại là 5 thửa (thửa thửa 52). Như vậy, hồ sơ cấp quyền sử dụng đất là sai. Lời khai của ông D và bà K có mâu thuẫn về việc giao nhận tiền. Bà O không có cất nhà ở nơi khác mà ở trong 1 cái chòi nhỏ do ông N xây cất. Lúc tranh chấp Ủy ban xã có hòa giải nếu ông D không ở nữa thì trả nhà cho bà O và bà O trả lại tiền cho ông D. Năm 1999 căn nhà này là tài sản chung của bà O nên 1 mình bà O không thể nào bán được. Năm 2000, bà O ly hôn với ông Đ1 và ông Đ1 đồng ý giao nhà cho bà O và bà O trả vàng cho ông Đ1 nên không có việc bà O bán nhà cho ông D. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác kháng cáo của bà K, giữ y bản án sơ thẩm.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát là không hợp lý vì bà O bị cưỡng chế giao nhà thì bà O có cất 1 căn chòi ở phía trước để ở nhưng Ủy ban xã có xuống lập biên bản cho rằng phần đất này đã giải quyết rồi. Quyền sử dụng đất đã cấp cho bà K, bà O không có hành vi cản trở nên việc cản trở của bà O trong trường hợp này không có. Tòa sơ thẩm nhận định bà O bán nhà cho ông D chưa hoàn tất là không phù hợp, thực tế không có việc mua bán nhà này. Nếu việc mua bán nhà xảy ra hoàn thành thì không có việc tranh chấp xảy ra tại Ủy ban xã. Ông D bán nhà cho người khác là sai nên không có hiệu lực. Ông D là anh cả trong gia đình cũng thừa nhận có giải quyết nếu bà O ở lại nhà thì trả tiền đủ cho ông D nếu không ở thì ông D phải trả lại tiền cho bà O. Bà O đã trả tiền lại cho ông D và về huyện T sinh sống. Kháng nghị của Viện kiểm sát là không có căn cứ, đề nghị bác kháng nghị của Viện kiểm sát.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử đã làm rõ các nội dung nêu trên nên kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết. Cho nên, Viện kiểm sát rút kháng nghị và đề nghị sửa một phần

bản án sơ thẩm, cụ thể buộc bà O hoàn trả cho ông D 10.500.000 đồng tiền mua bán nhà, còn các phần khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của bà Tô Thị K, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất và nhà tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 207,7m² (trên đất có 01 căn nhà diện tích 98,8m², ký hiệu A2, A4) thuộc một phần thửa số 414, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Phần đất này hiện do bà Tô Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp hai bên đương sự thống nhất là của ông Tô Văn N và bà Dương Thị K1 (cha mẹ chung của bà K, bà O). Bà O cho rằng năm 1996 bà được cha mẹ cho phần để cất nhà sinh sống cùng chồng là ông Phan Văn Đ1. Bà đã xây nhà kiên cố trên đất để ở, các anh chị em đều biết và không ai có ý kiến gì. Riêng ông D không đồng ý nên ông N đã cho ông D một phần đất kế bên để bà O cất nhà thì ông D mới đồng ý cho bà O cất nhà. Ngày 30/9/2009, ông N đã viết giấy “Xinh tách hậu khẩu” với nội dung ông N cho đất bà O 400m² để cất nhà ở và làm cơ sở cho bà O tách hộ khẩu. Văn bản này có ông N ký tên, các con ông N là bà Tô Thị V có lấn tay và ông Tô Tấn S, ông Tô Văn Đ có ký tên xác nhận. Như vậy, có cơ sở để xác định phần đất này ông N đã cho bà O.

[3] Đối với căn nhà trên đất bà ở đang tranh chấp thì ông D và bà K trình bày không thống nhất. Phía ông D cho rằng vào năm 1999, bà O đã bán nhà cho ông với giá là 20 triệu đồng, ông đã trả cho bà O 10.500.000 đồng, còn lại 9.500.000 đồng sẽ trả sau 3 năm nhưng chưa đến hạn chỉ 01 năm sau bà O đã yêu cầu ông trả số tiền còn lại. Ông D không có tiền trả nên đã bán căn nhà này lại cho bà K, bà K trả số tiền còn lại cho bà O. Bà K thì cho rằng ông D đã trả tiền mua nhà đầy đủ cho bà O nên bà mới mua nhà của ông D và trả tiền cho ông D. Việc trình bày không thống nhất giữa ông D và bà K chứng tỏ việc mua bán nhà giữa ông D và bà O chưa hoàn thành. Như vậy, việc ông D mua nhà, thanh toán tiền cho bà O thì ông D không có chứng cứ chứng minh cho việc có mua nhà và trả tiền này. Bà O không thừa nhận có bán nhà cho ông D nên có đủ cơ sở xác định căn nhà này thuộc quyền sở hữu của bà O.

[4] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà K thì không cần thiết do phần đất tranh chấp có diện tích 207,7m² thuộc một phần của thửa 414 nên kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K để cấp cho bà O, không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bà K về việc yêu cầu bà O phải chấm dứt hành vi cản trở một phần quyền sử dụng đất và nhà trên phần đất có diện tích 207,7m² thuộc một phần thửa 414 là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông D không phải là chủ sở hữu căn nhà này nên ông D không có quyền bán cho bà K, việc mua bán nhà giữa bà K và ông D là không có giá trị pháp lý. Đất và nhà thuộc quyền sở hữu của bà O nên yêu cầu phản tố của bà K không được chấp nhận.

Như phân tích nêu trên thì án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bà K kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì chứng minh nên không được chấp nhận.

[6] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Tại phiên tòa Kiểm sát viên cho rằng Hội đồng xét xử đã làm rõ các nội dung trong kháng nghị, nên kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết. Tại phiên tòa Kiểm sát viên rút kháng nghị, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm số: 27/2017/DS-ST, ngày 09/05/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri. Tuy nhiên, Kiểm sát viên yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bà O phải trả lại cho ông D số tiền 10.500.000 đồng, còn các phần khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên. Xét thấy, số tiền 10.500.000 đồng ông D cho rằng đã đưa cho bà O đó là tiền mua nhà, nhưng ông D không có chứng cứ để chứng minh là tiền mua bán nhà giữa ông và bà O. Trong khi đó bà O cho rằng số tiền 10.500.000 đồng là tiền bà mượn của ông D nhưng bà đã trả rồi. Nếu ông D có đủ căn cứ cho rằng bà O không có trả số tiền 10.500.000 đồng cho ông thì ông có thể khởi kiện bà O bằng một vụ kiện khác.

Kháng cáo của bà K, Kháng nghị của Viện kiểm sát không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát có một phần chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Tô Thị K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-P9 ngày 08/6/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2017/DS-ST, ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 131, 173, 421 của Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 197, 199, 221 của Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án.

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị O, buộc bị đơn bà Tô Thị K trả phần đất có diện tích 207,7m², thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre và căn nhà nằm trên phần đất tranh chấp (bản vẽ đo đạc ngày 23/4/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh phần đất với diện tích 207,7m², thuộc một phần thửa 414, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre từ bà Tô Thị K sang cho bà Tô Thị O.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tô Thị K về việc yêu cầu nguyên đơn bà Tô Thị O phải chấm dứt hành vi cản trở một phần quyền sử dụng đất thửa 414, tờ bản đồ số 3, diện tích 207,7m² và nhà trên đất.

3. Chi phí tố tụng (đo đạc, định giá): tổng cộng 2.393.000đ (Hai triệu ba trăm chín mươi ba nghìn đồng) bà K phải chịu và đã tạm ứng nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tô Thị K phải chịu 4.124.250 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà K đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0003696 ngày 29/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Bà K còn phải nộp tiếp số tiền 3.924.250đ (Ba triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm năm mươi đồng).

- Hoàn tạm ứng án phí cho bà Tô Thị O số tiền 2.200.000đ (Hai triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002238 ngày 25/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

5. Án phí dân sự phúc thẩm bà Tô Thị K phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà K đã nộp theo biên lai thu số 0007226 ngày 23/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Thị Ngọc Hương

Khấu Thị Thu Trang

Lê Thanh Triều

Huỳnh Ngọc Dũng