TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 145/2020/DS-PT
Ngày : 09-9-2020
V/v: "Đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyến**
Các Thẩm phán: **Bà Đỗ Thị Nhung**
Ông Trần Vĩnh Yên
- ***Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Trần Trúc Thủy**
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Bà **Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.**

Ngày 09 tháng 9 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2020/TLPT-DS ngày 14/02/2020 về việc: "Đòi lại tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố K bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 176/2020/QĐP-T ngày 05/8/2020 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***: Bà **Nguyễn Thị Tuyết L,** sinh năm 1986.

Địa chỉ: 98 N, khu phố 5, phường X, thành phố K, Đồng Nai (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Trần Thị Minh K, sinh năm: 1958 (có mặt).

Địa chỉ: 16/1, đường H, phường V, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2020).

* ***Bị đơn*** **:** 1/ Ông **Nguyễn Thành C**, sinh năm 1971 (có mặt)
2/ Bà **Đinh Thị T**, sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 763 T, tổ 6, khu phố 5, phường X, thành phố K, Đồng Nai.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C và bà T**:

- Luật sư Trương Tiến D – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).
- Luật sư Nguyễn Văn N – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***:

1/ Ông Diệp Trường S, sinh năm 1965 (vắng mặt).

2/ Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 2A74 H, khu phố 4, phường X, thành phố K, Đồng Nai.

3/ Cụ bà Nguyễn Thị Phi Y, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Địa chỉ: 98 N, tổ 6, khu phố 5, phường X, thành phố K, Đồng Nai

4/ Cụ ông Nguyễn C, sinh năm 1937, chết ngày 11/5/2020.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ ông Nguyễn C:

- Cụ bà Nguyễn Thị Phi Y, sinh năm 1942 (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 13, khu phố 2, phường X, thành phố K, Đồng Nai.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: 217/19 T (nối dài), phường Xuân A, thành phố K, Đồng Nai.

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: 217 Đ (nối dài), phường Xuân A, thành phố K, Đồng Nai.

- Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, Lạc H, Lạc T, huyện T, tỉnh B.

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1969 (có mặt),

Địa chỉ: khu phố C, phường T, thành phố K, Đồng Nai.

Cùng địa chỉ: 98 N, tổ 6, khu phố 5, phường X, thành phố K, Đồng Nai.

Đại diện cho ông H là bà Nguyễn Thị Thanh H1 (Văn bản ủy quyền ngày 02/7/2020).

Đại diện cho các bà C, bà P, bà M, ông C do bà Nguyễn Thị Thanh H1 (Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020).

Người đại diện theo ủy quyền của cụ bà Nguyễn Thị Phi Y: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1991 (Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2019).

Địa chỉ: Tổ 34, khu phố B, phường B, Thành phố K, Đồng Nai (bà T có đơn xin vắng mặt).

5/ Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Địa chỉ: 763 N, tổ 6, khu phố 5, phường X, thành phố K, Đồng Nai.

Người kháng cáo: bị đơn Nguyễn Thành C, Đinh Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo án sơ thẩm:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 11/03/2019, bản tường trình, biên bản đối chất và tại phiên toà nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L do ông Nguyễn Huy V đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Thị Tuyết L là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà diện tích 110,5m^2 gắn liền diện tích đất 110,5m^2, trong tổng diện tích đất 290.8m^2 , thửa đất số 02, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 5, phường X, thị xã K (nay là thành phố K) tỉnh Đồng Nai. Nhà, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CQ582198 ngày 03/01/2019 cho bà L đứng tên cùng ông Diệp Trường S và bà Phạm Thị Thanh T.

Trước khi bà L sở hữu thửa nhà, đất trên, cha bà là ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị Phi Y có cho ông Nguyễn Thành C và bà Đinh Thị T ở nhờ tại căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 110,5m^2 trong tổng diện tích 290.8m^2, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 5, phường X, thị xã K (nay là thành phố K) tỉnh Đồng Nai. Ông C là anh ruột của bà L, còn bà T là vợ ông C, là chị dâu của bà L. Ông C, bà T đuổi cha mẹ bà L ra khỏi nhà, không quan tâm chăm sóc cha mẹ. Năm 2018, do kinh tế khó khăn cha mẹ bà L đã bán toàn bộ diện tích 290.8m^2 thửa đất số 02, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 5, phường X, thị xã K (nay là thành phố K) tỉnh Đồng Nai cho ông Diệp Trường S và bà Phạm Thị Thanh T. Dù ông S và bà Phạm Thị Thanh T yêu cầu ông C, bà T ra khỏi nhà nhưng ông C bà T không đồng ý. Cuối năm 2018 ông S, bà Phạm Thị Thanh T đã bán lại cho bà L nhà và diện tích đất 110.5m^2. Bà L có yêu cầu ông C, bà T trả lại tài sản trên, tuy nhiên ông C, bà T có ý định chiếm hữu và thách thức bà L.

Nay bà L yêu cầu Tòa án buộc ông C và bà T phải trả lại cho bà căn nhà trên diện tích đất 110,5m^2 trong tổng diện tích 290.8m^2 thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố 5, phường X, thành phố K, Đồng Nai.

Đối với cổng rào, tường rào và sân nền trước nhà do ông C và bà T xây dựng nên bà L đồng ý hoàn trả theo giá trị của chứng thư thẩm định giá với tổng trị giá là 10.416.000đ.

- Tại bản tự khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa ông Nguyễn Thành C và bà Đinh Thị T trình bày:

Cha mẹ ông là ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị Phi Y. Vào năm 2000, cha mẹ ông có chia cho 8 người con gồm 2 con trai và 6 con gái. Cụ thể 2 con trai là mỗi người một phần đất ngang 5m, dài 18m, 6 người con gái hai phần mỗi phần (ngang 5m, dài 18m). Khi chia đất cho anh em, cha mẹ ông chỉ nói cho bằng miệng.

Sau đó 7 anh chị em nhà ông đã bán phần đất được chia, chỉ còn lại ông xây dựng nhà trên phần đất đó và sinh sống ổn định cho đến nay, nhưng do phần đất ông được chia nằm trong khu quy hoạch nên chưa làm thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ.

Tháng 09 năm 2015, cha mẹ ông đã bán căn nhà của cha mẹ ông (trong giấy CNQSDĐ có phần đất của ông C) cho ông Diệp Trường S. Nhưng khi giao dịch mua bán nhà, cha mẹ ông và ông S không nói cho ông biết nên ông không hề biết việc cha mẹ bán nhà. Đến tháng 10/2015, ông S nói cho vợ chồng ông biết là đã làm giấy chứng nhận QSDĐ. Đồng thời đề nghị vợ chồng ông dọn đi chỗ khác.

Sau đó ông S và bà Thủy khởi kiện buộc ông phải giao nhà nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông S, bà Phạm Thị Thanh T đồng ý trả lại phần đất mà ông C đã xây dựng nhà ở. Tuy nhiên không biết lý do vì sao mà sau đó ông S, bà Phạm Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Tuyết L lại đứng tên đồng sở hữu thửa đất mà đúng ra phần đất đó là của ông.

Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L, vì bà L không liên quan đến mảnh đất này. Vì bà L đã được chia tài sản là phần đất cha mẹ cho 6 người con gái 1 lô đất, 2 người con trai là 2 lô chiều ngang là 5m, chiều dài là 20m. Bà L đã bán đất và đi lấy chồng. Sau đó bà L về ở chung với ba mẹ ông là ông C và bà Y. Lợi dụng cha mẹ ông già yếu bà L đã dụ bán 2 căn nhà cho ông Diệp Trường S và bà Phạm Thị Thu T. Trước đây ông S và bà Phạm Thị Thanh T có mua căn nhà của ông bà. Ông S kiện ông ra Tòa. Sau đó ông S thấy việc mua bán không rõ ràng nên ông S rút đơn. Qua 1 năm sau thì ông S có hứa nếu bà L đứng tên thì ông S sẽ báo cho ông nhưng ông S đã thông đồng với bà L và không báo cho vợ chồng ông biết. Khi ông biết thì ông có làm đơn lên phường báo nhà này là nhà ông. Đồng thời có người đến nói với ông là nhà này bà L đã thế chấp 400 triệu rồi nên nếu không đưa nhà thì họ sẽ đến lấy nhà. Ngoài ra còn cho người đến ném đá vào nhà ông bà. Công an phường đã đến xem, chụp lại hiện trường và mời bà L lên làm việc. Vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Ngoài ra bà L còn bán căn nhà của ông Đoàn Duy T là nhà của cha ông bán cho ông T. Sau khi bán nhà cho cha mẹ ông thì bà L không mua nhà cho cha mẹ ở mà cho ra ở nhà trọ. Hiện nay thì cho cha mẹ ông ở nhà chị Nguyễn Thị C. Việc chăm sóc ông bà hiện nay do các anh em lo tiền còn bà L không lo việc gì.

* **Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/04/2019 ông Nguyễn C1, bà Nguyễn Thị Phi Y trình bày:**

Trước đây vợ chồng bà có cho đất anh C nhưng anh C chê không lấy nên bà có cho 5 cây vàng và 1 bầy heo nái để làm vốn. Sau đó vợ chồng bà có làm nhà trên đất khoảng 1 đến 2 năm sau thì vợ chồng C, T có xin bà về ở tạm. Khi ông bà đòi nhà nhưng C và T không trả. Nhà là do ông bà xây dựng nhưng sau khi anh C và chị Tâm đến ở thì có sửa sang lại cho đẹp. Sau đó, do con gái thứ sáu là bà C đã gây nợ Ngân hàng nên bà có yêu cầu các con bỏ tiền ra để trả sau đó bà sẽ bán nhà cho lại nhưng không con nào chịu bỏ tiền. Vì vậy bà phải bán nhà cho ông Diệp Trường S để lấy tiền trả nợ. Sau khi mua nhà, ông S có kiện đòi lại nhà nhưng anh C, chị T không trả. Vì vậy, ông S có rút đơn và trả lại nhà, đất cho ông bà nên ông bà bán lại cho L là con gái út của ông bà. Vì L sẽ lo cho ông bà khi tuổi già và khi ông bà chết. Nay ông bà khẳng định là ông bà không có cho nhà và đất anh C và chị T. Nếu cho thì bà đã làm giấy tờ rồi. Bà xác định là bà vừa bán vừa cho cô L là con gái út của ông bà để cô L lo cho ông bà. Hiện nay mọi chi phí sinh hoạt của ông bà đều do cô L lo lắng. Các con trong nhà không ai nuôi dưỡng ông bà. Ông bà khẳng định chỉ cho anh C, chị T ở tạm trên căn nhà thôi, còn tài sản này thì ông bà đã bán và cho cô L rồi.

*** Tại bản tự khai ông Diệp Trường S, bà Phạm Thị Thanh T trình bày:**

Năm 2015 ông có mua miếng đất do ông Nguyễn C1 và bà Nguyễn Thị Phi Y đứng tên bán cho ông. Ông đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 30/09/2015 giấy chứng nhận số AP467123 số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ H02075 do UBND thị

xã K cấp ngày 25/05/2009. Do sau khi bán, Ông C1 và bà Y không bàn giao được diện tích 110,5m^2 (Đất trồng cây lâu năm 41,3m^2 + đất ở đô thị 69,2m^2) Vì con trai ông bà là Nguyễn Thành C và vợ là Đinh Thị T đang ở nên ông không mua nữa. Hai bên thống nhất phần nhà đất 110,5m^2 với giá 200.000.000đ. Hai bên thỏa thuận lại là bên ông chưa thanh toán cho bên Ông C1 bà Y số tiền chuyển nhượng trên nên bên Ông C1 bà Y có trách nhiệm làm giấy tờ tách sổ và phải chịu mọi chi phí phát sinh (kèm theo vi bằng lập vào lúc 16 giờ ngày 25/05/2017 tại số 46 Nguyễn Thị Minh K, phường Xuân A, thị xã K, Đồng Nai).

Đến ngày 4/12/2018 ông cùng Ông C1 làm thủ tục trả đất, thì Ông C1, bà Y cùng thống nhất giao toàn bộ mảnh đất 110,5m^2 cho con gái là Nguyễn Thị Tuyết L và Ông C1, bà Y đồng ý cho bà L và ông đồng quản lý sử dụng đất này trên cùng giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Bà Y, Ông C1 nói cô L không cần thanh toán bất cứ khoản nào hay lợi ích gì cho Ông C1, bà Y.

Ý kiến của ông bà đây là sự việc tranh chấp giữa 2 anh em trong gia đình, ông không có tranh chấp gì nên yêu cầu Tòa án không triệu tập ông bà. Ông bà đã nộp chứng cứ cho Tòa rồi.

*** Tại bản tự khai, anh Nguyễn Công T trình bày:**

Trong thời gian anh sống trong gia đình lúc anh đang học lớp 10 thì bà L là cô của anh quấy rối, kiện nhà cha mẹ anh nên ông không tiếp tục học được. Ông bà Nội có 8 người con, 2 con trai và 6 người con gái. Bác của anh được chia phần đất ngang là 5m x 20m, cha của anh cũng được chia ngang 5m x 20m. Một thời gian bác của anh và 6 người con gái bán đất đi làm ăn chỗ khác, còn riêng cha của anh làm nhà để ở cho đến nay. 18 năm cha mẹ anh đóng thuế cho nhà nước hết, đất cha mẹ anh nằm trong vùng quy hoạch, không tách sổ ra được. Cô L bỏ chồng về ở chung với ông bà nội, nói chung ông bà nội không biết chữ, già sức yếu, không được minh mẫn nên cô L đã bán hết tài sản của ông Nội. Trong đó phần đất của cha mẹ anh, ông Nội bán cho ông Diệp Trường S và bà Nguyễn Thị Thu T. Lúc đó vợ chồng ông S kiện cha mẹ anh ra Tòa, cha mẹ ông đã cung cấp giấy tờ cho Tòa án. Vợ chồng ông S qua gặp cha mẹ anh để xin lỗi, rút đơn không mua nữa. Cha mẹ anh ra tòa gặp Thẩm phán lấy lại hồ sơ về. Cô L đã lợi dụng ông bà già yếu không còn minh mẫn nên lừa đảo ông bà nội để ký giấy chuyển cho cô L cùng đứng tên với vợ chồng ông S trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả nhà đất của cha mẹ anh.

Bản án sơ thẩm số 28/2019/ DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố K tuyên xử: Căn cứ Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L.
- Buộc ông Nguyễn Thành C, bà Đinh Thị T và ông Nguyễn Công T phải giao toàn bộ căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 110,5m^2 thuộc thửa đất số 02 tờ bản đồ số 16

tọa lạc tại khu phố 5 phường X, thành phố K, Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Tuyết L đứng tên cùng với chủ sử dụng đất là ông Diệp Trường S và bà Phạm Thị Thanh T theo giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 582198 do Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 03/01/2019 cho bà Nguyễn Thị Tuyết L (Theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số 3726/2019 ngày 08/08/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh K).

- Bà Nguyễn Thị Tuyết L có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Thành C và bà Đinh Thị T tổng số tiền là 202.116.000đ (Hai trăm lẻ hai triệu một trăm mười sáu ngàn đồng). Theo chứng thư thẩm định giá số 138/TĐG-CT ngày 25/9/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá T.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết L được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 110,5m^2 thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố 5 phường X, thành phố K, Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Tuyết L đứng tên cùng với chủ sử dụng đất là ông Diệp Trường S và bà Phạm Thị Thanh T theo giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 582198 do Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 03/01/2019.

- Ông C, bà T và hai con của ông C được quyền lưu cư trong thời gian 3 tháng theo quy định.

- Về chi phí tố tụng :

Ông C, bà T phải chịu 10.533.000đ chi phí tố tụng. Ông C, và bà T phải thanh toán lại cho bà L số tiền chi phí tố tụng là 10.533.000đ.

- Về án phí:

Ông C, bà T phải nộp 300.000đ án phí DSST. Bà L phải nộp 10.105.000đ án phí DSST. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 300.000đ. Bà L phải nộp tiếp số tiền 9.805.000đ. Theo biên lai thu tiền số 009519 ngày 26/03/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K (nay là thành phố K).

Kể từ ngày ông Nguyễn Thành C và bà Đinh Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Tuyết L chưa thanh toán xong số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 điều 468, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự.

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.

Ngày 28/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Thành C và bà Đinh Thị T kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/12/2019, Viện kiểm sát nhân dân thành phố K có Quyết định số 01/2019/QĐKNPT-VKS-LK đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ngày 03/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố K có Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 01/2019/QĐKNPT-VKS-LK ngày 09/12/2019.

*** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C và bà T trình bày:**

Tại phiên tòa phúc thẩm xuất hiện tình tiết mới là tờ giấy cho đất lập ngày 06/5/2004 cần phải được giám định chữ ký, thu thập chứng cứ làm rõ. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm làm rõ chứng cứ mới.

*** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:**

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm và việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý đến tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Ngày 09/12/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố K có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-LK và ngày 03/6/2020, Viên trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố K có quyết định số 01/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-LK ngày 09/12/2019. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng nghị.

Về nội dung kháng cáo của ông C bà T: Án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông C bà T xuất trình chứng cứ mới là Giấy cho nền nhà lập ngày 06/5/2004. Tuy nhiên, tại phiên tòa, phía nguyên đơn cũng không yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký tại Giấy cho nền nhà. Những người khác đều thừa nhận chữ ký, chữ viết là của họ nên việc giám định là không cần thiết. Mặt khác, Giấy cho nền nhà đã bị phủ nhận bởi bản cam kết cho ở nhờ lập ngày 03/8/2004 nên yêu cầu hủy án sơ thẩm để giám định Giấy cho nền nhà là không cần thiết. Việc xác định Ông C1, bà Y chưa cho ông C bà T nhà, đất là hoàn toàn phù hợp với chứng cứ và lời khai của các đương sự, nhân chứng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Bị đơn kháng cáo trong thời hạn Luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố K có Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 01/2019/QĐKNPT-VKS-LK ngày 09/12/2019. Việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát là đúng quy định tại Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố K, đình chỉ xem xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố K.

[3] Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghiã vụ liên quan là cụ ông Nguyễn C1 đã mất nên cụ bà Nguyễn Thị Phi Y và các con của ông bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn C1.

[3] Về tư cách đương sự, cấp sơ thẩm xác định là đúng. Tài sản tranh chấp phát sinh trong thời gian bà L chưa ly hôn chồng. Tuy nhiên, trước khi tòa án giải quyết tranh chấp thì bà L đã được giải quyết ly hôn. Trong vụ án xin ly hôn, Tòa án đã giải quyết cho bà L ly hôn vắng mặt ông Nguyễn Đức T do không tìm được địa chỉ của ông T. Do vậy, trong vụ án này, Tòa án không đưa ông T tham gia tố tụng là đúng tinh thần hướng dẫn tại Nghị quyết số 04/2012 của Tòa án nhân dân tối cao. Nếu có tranh chấp tài sản chung với bà L thì ông T có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành C và bà Đinh Thị T:

[4] Về tư cách khởi kiện, bà L khởi kiện vì xác định tài sản tranh chấp là nhà gắn liền diện tích đất 110,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 02 bản đồ số 16, phường X, thành phố K, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của bà do bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong khối tài sản là quyền sử dụng đất cùng đứng tên quyền sử dụng đất chung với vợ chồng ông Diệp Trường S, bà Phạm Thị Thanh T nên Tòa án sơ thẩm xác định bà L là nguyên đơn. Bà L có quyền khởi kiện. Vợ chồng ông S bà Phạm Thị Thanh T không khởi kiện nên được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[5] Đối với nội dung bị đơn kháng cáo cho rằng: Bản án sơ thẩm sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến xâm hại quyền lợi hợp pháp của công dân. Trước khi Tòa án mở phiên tòa phúc thẩm, ông C bà T có nộp thêm chứng cứ mới là tờ Giấy cho nền nhà ghi ngày 06/5/2004 với nội dung Cha tôi tên Nguyễn C1, mẹ tôi tên Nguyễn Thị Phi Y….vợ chồng tôi đồng ý cho con trai tôi tên Nguyễn Thành C: một nền nhà gồm diện tích ngang 05m dài 20m…cha mẹ đồng ý ký tên…có chữ ký ghi tên các anh em ruột của ông C và có xác nhận của trưởng khu là Lê Văn K ghi ngày 08/5/2004. Xét thấy: Tất cả các đương sự trong vụ án đều thừa nhận phần nhà đất tranh chấp trong vụ án này là 110,5m^2 đất thuộc một phần thửa đất số số 02 bản đồ số 16, phường X, thành phố K, tỉnh Đồng Nai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà L cùng đứng tên quyền sử dụng đất chung với vợ chồng ông Diệp Trường S, bà Phạm Thị Thanh T có nguồn gốc là của cụ ông Nguyễn C1 và cụ bà Nguyễn Thị Phi Y. Trước đây vợ chồng cụ C1 và cụ Y có ý định cho ông C nhưng chưa cho. Lý do chưa cho theo cụ Y, cụ C1 (khi còn sống) đã khai là có cho đất anh C nhưng anh C chê không lấy nên bà có cho 5 cây vàng và 1 bầy heo nái để làm vốn. Sau đó 2 cụ có làm nhà trên đất. Khoảng 1 đến 2 năm sau thì vợ chồng C, T có xin bà về ở tạm và đã làm giấy cam kết ngày 02/8/2004. Khi bà C mắc nợ, cần tiền trả nợ, Ông C1 bà Y có thông báo việc bán nhà trả nợ, nếu ông C bà T muốn ở thì phải trả tiền mua nhà để

ông bà lấy tiền trả nợ cho bà C nhưng ông C bà T không mua. Hai cụ treo biển bán nhà trước khi bán cho ông S bà Phạm Thị Thanh T (BL 414-416). Điều này cũng phù hợp với bản tự khai của các anh em ông C là các ông bà H1, H, M, P khẳng định cho ông C bà T vào ở tạm với điều kiện ở đàng hoàng thì cho ở không thì cuốn gói đi. Thực tế, sau khi về ở chung thì vợ chồng ông C bà T hỗn láo nên cha mẹ không cho nữa (BL từ 69- 71; từ 75-78). Tương tự, trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng phần nhà đất này, trước đây do ông Diệp Trường S, bà Phạm Thị Thanh T là nguyên đơn, các ông bà Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Kim L có bản tự khai là lời khai về việc Ông C1 bà Y chưa cho ông C bà T nhà, đất mà chỉ cho ở tạm, ở đàng hoàng mới làm giấy tờ cho nhưng ông C bà T đã hỗn láo, xúc phạm cha mẹ, gây gổ với cha mẹ phải nhờ đến công an và chính quyền can thiệp nên ông bà không cho. Bà H1 cũng khẳng định: Khoảng 5-6 năm trước cha mẹ bà có đòi ông C trả 8 cây vàng thì sẽ cho nền nhà. Bà thấy cao nên năn nỉ cha mẹ bớt nhưng cha mẹ không đồng ý. Trước khi bán nhà cho ông Diệp Trường S, cha mẹ bà đã yêu cầu ông C trả cho cha mẹ 8 cây vàng bao gồm vàng mượn chưa trả và tiền ông bà xây dựng nhà trên đất hoặc không phải cũng phải trả 100 triệu đồng nhưng ông C không đồng ý. Theo bà thì cô L đã mua toàn bộ nhà đất rồi mới bán lại cho ông S (BL 406-410; 420-424). Như vậy, các lời khai của những người con của cụ C1, cụ Y trên phù hợp với nội dung bản cam kết cho ông C, bà T ở tạm nhà đất ghi ngày 03/8/2004. Điều đó phù hợp với lời khai của cụ C1, cụ Y khẳng định có ý định cho ông C nhà, đất nhưng ông C không thực hiện đúng yêu cầu nên ông bà chưa cho và đã yêu cầu viết bản cam kết ở tạm ngày 03/8/2004 nội dung*"... Qua cam kết của con ruột, con dâu tôi đồng ý cho các cháu về ở tạm với vợ chồng tôi, nếu sau này con ruột hoặc con dâu tôi còn tái phạm (vô lễ, hỗn láo với cha mẹ) thì vợ chồng tôi có quyền mời chúng dọn đi nơi khác ở, không được ở lại nhà của vợ chồng tôi nữa"*.

[6] Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có cung cấp Giấy cho nền nhà lập ngày 06/5/2004 có nội dung Ông C1 bà Y đồng ý cho ông C một nền nhà diện tích 05m x 20m, không ghi rõ vị trí ở đâu. Tuy nhiên, giấy cho này nếu đúng như bị đơn khẳng định là cho đất, nhà đang tranh chấp thì như đã nhận định trên, giấy này đã bị thay thế bằng bản cam kết ở tạm ngày lập 03/8/2004, phù hợp với các lời khai khác khẳng định cụ Y, cụ C có ý định cho ông C nhà đất với điều kiện ăn ở đàng hoàng nhưng thực tế vợ chồng ông C, bà T thường xuyên gây gổ, hỗn láo với cha mẹ nên đã không được cho. Như vậy, chứng cứ mới là Giấy cho nền nhà mà bị đơn mới cung cấp đã được các đương sự thừa nhận chữ ký, nguyên đơn không yêu cầu giám định nên đề nghị của Luật sư hủy án sơ thẩm để giám định chữ ký, chữ viết là không cần thiết. Chứng cứ mới này không có giá trị chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Do vậy, ý kiến của Luật sư đề nghị hủy án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Theo quy định của pháp luật thì bà L không có nghĩa vụ phải thanh toán giá trị nhà trên đất cho ông C. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm buộc bà L thanh toán toàn bộ giá trị nhà trên đất cho ông C, bà T là có lợi cho ông C, bà T, bà L không kháng cáo nên giữ nguyên.

Quan điểm đề nghị Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ đã thu thập, quá trình tranh tụng tại phiên tòa và quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Ông C bà T mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ Điều 284, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố K. Đình chỉ việc xem xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố K.

Bác kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thành C, Đinh Thị T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L Đòi tài sản đối với bị đơn ông Nguyễn Thành C, bà Đinh Thị T.

- Buộc ông Nguyễn Thành C, bà Đinh Thị T và ông Nguyễn Công T phải giao toàn bộ căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 110,5m^2 thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại khu phố 5 phường X, thành phố K, Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Tuyết L đứng tên cùng với chủ sử dụng đất chung là ông Diệp Trường S và bà Phạm Thị Thanh T theo giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 582198 do Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 03/01/2019 cho bà Nguyễn Thị Tuyết L. (Theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất số 3726/2019 ngày 08/08/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh K).

- Bà Nguyễn Thị Tuyết L có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Thành C và bà Đinh Thị T toàn bộ giá trị nhà và công trình trên đất tổng số tiền là 202.116.000đ. (Hai trăm lẻ hai triệu một trăm mười sáu ngàn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Tuyết L được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 110m^2 thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 5 phường X, thành phố K, Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Tuyết L đứng tên chung với chủ sử dụng đất là

ông Diệp Trường S và bà Phạm Thị Thanh T theo giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 582198 do Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 03/01/2019.

- Ông C, bà T và hai con của ông C bà T là Nguyễn Công T và Nguyễn Thị Thu T được quyền lưu cư trong thời gian 3 tháng.

- Về chi phí tố tụng :

Ông C, bà T phải chịu 10.533.000đ chi phí tố tụng. Do bà L đã nộp tạm ứng nên ông C, và bà T phải thanh toán lại cho bà L số tiền chi phí tố tụng là 10.533.000đ.

- Về án phí:

Bà L phải nộp 10.105.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 300.000đ (Theo biên lai thu tiền số 009519 ngày 26/03/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K nay là thành phố K). Bà L còn phải nộp tiếp số tiền 9.805.000đ (chín triệu tám trăm lẻ năm ngàn đồng).

Ông C, bà T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm. Ông C bà T mỗi người phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí kháng cáo ông C bà T đã nộp 600.000đ tại biên lai thu tiền số 0005690 ngày 12/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố K được tính trừ vào án phí phúc thẩm ông C bà L phải chịu. Ông C bà L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày ông Nguyễn Thành C và bà Đinh Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Tuyết L chưa thanh toán xong số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả mức lãi suất nếu thỏa thuận được thì theo quy định tại khoản 1 điều 468, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự.

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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- TAND tp. K
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND TP. K;
- Chi cục THADS TP. K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Hồng Tuyến