

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 39/2022/DS-PT

Ngày: 28-7-2022

V/v đòi tài sản là quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Tuấn

Ông Võ Đình Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 và 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2021 về việc: "*Đòi tài sản là quyền sử dụng đất*"

Do Bản án sơ thẩm số: 37/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã N bị kháng cáo, kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2021/QĐ-ST ngày 02/12/2021, Thông báo dời ngày xét xử số 715/TA-DS ngày 15/12/2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 57 ngày 28/12/2021, Thông báo ngày xét xử số 139/TA-DS ngày 10/5/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 46 ngày 31/5/2022 và Thông báo ngày xét xử số 145/TA-DS ngày 15/7/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Tấn L, sinh năm 1987

Nơi cư trú: phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1946

Nơi cư trú: phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1959 (Giấy ủy quyền số 19276 lập ngày 21/6/2019 tại Văn phòng Công chứng HQT); nơi cư trú: xã V, huyện A, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị B: Luật sư Huỳnh Thị Bạch Y - Văn phòng Luật sư NTH thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Minh U;
2. Bà Nguyễn Trần Diễm R;

Cùng cư trú: phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; ông U có mặt, bà R vắng mặt.

3. Ông Dương Văn K; nơi cư trú: phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

4. Bà Trần Thị E; nơi cư trú: phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Trần C; nơi cư trú: phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Hồng D; nơi cư trú: Thị trấn I, huyện A, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/01/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 1148, tờ bản đồ số 7 bản đồ địa chính phường H có diện tích 180m² (trong đó đất ở đô thị: 174,0m², đất trồng cây lâu năm: 6,0m²) tọa lạc tại phường H, thị xã N là do ông Dương Văn K (cha ruột của ông Dương Tấn L) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn F năm 1983 bằng hợp đồng miệng, không có giấy tờ. Năm 1992, ông K được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Ngày 21/11/1997, ông K có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện N đối với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận lần đầu và đã được cán bộ ủy ban đo đạc xác nhận diện tích; ngày 16/12/1997, được Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Dương Văn K và bà Trần Thị E. Ngày 13/7/2017, ông K và bà E ký hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho con là Dương Tấn L. Ngày 15/8/2017, ông Dương Tấn L được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 607168, số vào sổ cấp GCN: CH-000265 ngày 15/8/2017.

Năm 1983, sau khi ông Dương Văn K nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn F, ông K xây dựng nhà cấp 4 trên đất và sinh sống cùng gia đình tại thửa đất trên. Tháng 10/1999, do ảnh hưởng của bão, lũ nên nhà bị sập; vì vậy, ông K cùng gia đình dọn đến xã H là nơi ông đang khai hoang cách nhà cũ 01

km để ở. Cùng thời điểm đó, bà Nguyễn Thị B là hàng xóm ở bên cạnh thấy nhà ông K không ở nữa nên đề nghị cho ở nhờ vì bà mâu thuẫn với con trai là Trần Minh U và con dâu không ở chung được. Thấy bà B tội nghiệp và bố vợ của ông K là ông Trần C cũng đang ở nhờ trên đất của nhà bà B gần đó nên ông đồng ý cho bà B ở tạm. Thời gian sau, vì nhà bà B dựng tạm dột nát nên bà B đã xây nhà trên đất để ở. Việc này bà B không hỏi ý kiến ông K nhưng vì thấy bà B già cả, không còn sống được bao lâu nên khi biết ông K cũng không phản đối. Đến năm 2013, bà B làm đơn kiện ngược ông K để chiếm đoạt thửa đất 1148. Cán bộ phường H đã mời các bên lên để làm việc và sau khi ông K xuất trình giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình thì cán bộ hòa giải miệng và cho về. Đến năm 2018, sau nhiều lần tìm gặp bà B để thương lượng yêu cầu bà B trả lại đất, đồng thời hứa hỗ trợ tiền di dời nhà cấp 4 trên đất không thành thì ông Dương Tấn L có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường H giải quyết tranh chấp đất. Tại buổi hòa giải vào ngày 23/8/2018 tại Ủy ban nhân dân phường H, bà B vẫn không chịu trả đất cho ông L.

Nay, ông Dương Tấn L yêu cầu bà Nguyễn Thị B phải trả lại thửa đất số 1148 nêu trên. Đối với nhà ở một tầng xây gạch diện tích sàn 40,4m², mái tôn, tường gạch, nền xi măng, nhà bếp có diện tích 17.7m² và cây trồng có trên đất gồm: 01 cây dừa xiêm, 01 cây vú sữa, 02 cây cau, 01 cây sanh do bà B tạo lập, ông L tự nguyện thanh toán giá trị cho bà B.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng nhà đất tranh chấp và chi phí định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Hồng T trình bày:

Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp là của ông bà tổ tiên để lại cho ông Nguyễn F (sinh năm 1917, chết năm 2004), sau khi ông F chết thì để lại cho cháu ngoại là ông Trần Minh U quản lý, sử dụng và tiếp tục thờ cúng ông bà, tổ tiên. Khi ông F còn sống, ông F có cho ông Trần C là người bà con xa đến ở nhờ với điều kiện là khi nào ông C qua đời thì phải trả lại đất cho ông Nguyễn F. Sự việc có ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Hồng D biết rõ.

Sau khi ở nhờ, ông C đưa con rể là ông Dương Văn K về ở cùng trên đất. Sau khi gia đình biết thì không đồng ý nên vào năm 1996 đã xảy ra tranh chấp, ông Nguyễn Hồng T có đến nhà đất cho ở nhờ để nhờ bỏ hàng rào, tuy nhiên, đây chỉ là tranh chấp giữa hai bên, không báo chính quyền địa phương. Gia đình phía bị đơn không hề biết việc ông Dương Văn K làm thủ tục đăng ký đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992.

Năm 1999, khi ông K dọn nhà xuống thôn PH để ở thì bà B có qua diện tích đất xây nhà để ở, hiện trạng lúc đó có căn nhà đã sập của ông K và nền xi măng cũ. Bà B xây dựng nhà để ở từ đó đến năm 2013 thì phát hiện ra sự việc ông K đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất nên đã làm đơn tranh chấp ra chính quyền địa phương, địa phương có mời các bên ra để hòa giải nhưng không

rõ kết quả như thế nào.

Nay, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Khi về ở trên đất tranh chấp, bà B có đồ đất nâng nền để xây nhà nhưng diện tích đất đồ nâng nền không đáng kể nên không có yêu cầu gì. Đối với vật, công trình kiến trúc và cây trồng trên đất do bà B tạo lập gồm: Nhà một tầng xây gạch diện tích sàn 40.4m², mái tôn, tường gạch, nền xi măng; nhà bếp có diện tích 17.7m²; cây trồng gồm: 01 cây dừa xiêm, 01 cây vú sữa, 02 cây cau, 01 cây sanh; nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì nguyên đơn phải trả giá trị lại tài sản cho bị đơn.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng nhà đất tranh chấp và chi phí định giá tài sản, bị đơn không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh U trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bị đơn về nguồn gốc đất tranh chấp. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tấn L. Ông Dương Văn K chỉ là ở nhờ cùng với ông Trần C trên diện tích đất tranh chấp hiện nay chứ không có việc mua bán với ông ngoại ông là ông Nguyễn F như ông K trình bày. Năm 1997, vợ chồng ông là Trần Minh U và Nguyễn Trần Diễm R được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nhìn trên giấy chứng nhận được cấp thì có diện tích đất của thửa đất 1148, vì không rành giấy tờ nên ông cứ nhầm tưởng đất đã được cấp cho mình nên không có ý kiến gì. Sau khi phát hiện ra sự việc, gia đình đã nhiều lần gửi đơn đến các cấp chính quyền để được xem xét, giải quyết và yêu cầu hủy sổ đã cấp cho gia đình ông K nhưng chưa được xem xét.

Năm 1999, khi ông Dương Văn K xuống thôn PH để ở, vì mẹ ông là bà B xích mích với vợ ông nên bà B đã dọn qua đất của ông K xây nhà để ở từ đó đến nay. Nay, ông Dương Tấn L khởi kiện, ông không đồng ý vì đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Trần Diễm R vắng mặt, không trình bày gì.

Người làm chứng ông Nguyễn Hồng T, Nguyễn Hồng D trình bày:

Các ông thống nhất với lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị B. Năm 1975, các ông có thông nhất họ tộc cho ông Trần C cùng vợ con ở nhờ trên thửa đất 1147 cho đến mãn đời. Việc ông Dương Văn K về ở cùng ông Trần C các ông không đồng ý nên vào năm 1996 đã xảy ra tranh chấp, ông Nguyễn Hồng T có đến nhà đất cho ở nhờ để nhờ bỏ hàng rào, tuy nhiên, chỉ là tranh chấp giữa hai bên, không trình báo chính quyền địa phương.

Người làm chứng ông Trần C trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 1147, tờ bản đồ số 7 bản đồ địa chính phường H có diện tích 195m² tọa lạc tại phường H, thị xã N là của ông Nguyễn F (đã mất) là

chủ hộ của ông. Năm 1975, khi giải phóng xong, ông F có đến nhà đề nghị ông cùng gia đình (01 vợ và 02 con) về ở chung cho có chủ cháu. Cùng năm đó, ông F thỏa thuận bằng miệng cho vợ chồng ông ở đến hết đời. Vì vậy, ông cùng gia đình ở trên thửa đất 1147 cho đến nay.

Ông Dương Văn K là con rể ông kết hôn với con gái ông là Trần Thị E, sinh năm 1962 nên cũng về ở chung. Sau đó, ông K biết nhà đất đang ở nhờ nên mua diện tích đất liền kề (là thửa đất 1148 tranh chấp hiện nay) của ông F để ra ở riêng (ông không nhớ chính xác ngày tháng nhưng xác định là trước năm 1983). Việc mua bán cụ thể như thế nào ông không biết chính xác nhưng biết sau đó ông K được cấp sổ đỏ. Ông K có xây dựng nhà để ở nhưng sau đó thì dọn đi, không ở nữa. Sau khi ông K dọn đi thì bà B đến ở từ đó đến nay.

Bản án sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ Điều 95, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166 và Điều 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tấn L đối với bị đơn Nguyễn Thị B về việc tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị B phải trả lại thửa đất 1148, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính phường H có diện tích 180m² (trong đó đất ở đô thị: 174,0m², đất trồng cây lâu năm: 6,0m²) tọa lạc tại tổ dân phố LT, phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; trên đất có nhà ở một tầng xây gạch diện tích sàn 40.4m², mái tôn, tường gạch, nền xi măng; nhà bếp có diện tích 17.7m² và cây trồng có trên đất gồm: 01 cây dừa xiêm, 01 cây vú sữa, 02 cây cau, 01 cây sanh cho ông Dương Tấn L. Đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 607168, số vào sổ cấp GCN: CH-000265 ngày 15/8/2017 cho ông Dương Tấn L. Thửa đất 1148 có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường đi (từ điểm A4 đến điểm A5);

Hướng Tây giáp đường đi (từ điểm A1 đến điểm A8);

Hướng Nam giáp thửa đất số 511 tờ bản đồ số 7 (từ điểm A5 đến điểm A8);

Hướng Bắc giáp thửa đất số 1147 tờ bản đồ số 7 (từ điểm A1 đến điểm A4); (Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

1.2. Ông Dương Tấn L phải trả cho bà Nguyễn Thị B 61.026.000đ (Sáu mươi một triệu không trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/10/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 15/10/2020, Viện kiểm sát nhân dân thị xã N ban hành Quyết định kháng nghị số 53/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với Bản án số 37/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm sau: (i) xác định quan hệ tranh chấp “Đòi tài sản” là không đúng, cần xác định lại là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi tài sản”; (ii) thu thập chứng cứ không đầy đủ, đánh giá chứng cứ không toàn diện, không chính xác; (iii) đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng; (iv) không tính công tôn tạo, duy trì, quản lý, giữ gìn làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B trong khi bà ở trên đất trên 20 năm.

Ý kiến của các đương sự tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị B, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh U trình bày: Đất tranh chấp là đất của dòng họ do ông Nguyễn H và bà Trần Thị M (cha mẹ của ông Nguyễn F) để lại chưa chia cho ai; ông Nguyễn F không có quyền định đoạt đất, ông tự ý cho phép gia đình ông Nguyễn K ở trên đất là không đúng; không có việc chuyển nhượng thừa đất 1148 giữa ông Nguyễn F và ông Dương Văn K; bà Nguyễn Thị B (con của ông Nguyễn F) có nợ ông Dương Văn K 01 chỉ vàng nên ông K ở trên đất này và khi ông Trần Minh U (con bà Nguyễn Thị B) trả vàng cho ông K, ông K đã trả lại đất cho gia đình bà B thể hiện tại “Đơn: Ván lại chỉ vàng” đề ngày 24/12/1998 do ông Trần Minh U viết; đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do có những vi phạm về thủ tục tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn K và vợ ông là bà Trần Thị E đồng ý với việc Tòa án bổ sung ông, bà vào tham gia tại Tòa án cấp phúc thẩm với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; thống nhất với trình bày của ông Dương Tấn L. Ông Dương Văn K trình bày thêm: Ông không biết chữ, ông không nhớ có ký vào tờ giấy nào có nội dung như ông U trình bày. Việc bà B vay tiền của ông và trả cho ông nếu có không liên quan đến việc ông mua đất của ông Nguyễn F.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, tự nguyện thanh toán cho bà Nguyễn Thị B 50.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa rút nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã N về quan hệ tranh chấp; thay đổi, bổ sung nội

dung kháng nghị về việc thu thập chứng cứ và xác định không đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục những thiếu sót của Tòa án sơ thẩm, thu thập thêm chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất tranh chấp, về qui hoạch đối với thửa đất và về tài liệu “Đơn: Ván lại chỉ ván” đề ngày 24/12/1998 do ông U giao nộp cho Tòa án và thu thập thêm các tài liệu, chứng cứ có liên quan khác; thực hiện việc giám định chữ ký phía trên chữ viết “Dương K” trên tài liệu “Đơn: Ván lại chỉ ván” theo yêu cầu của ông U để có cơ sở giải quyết vụ án; bổ sung ông Dương Văn K và bà Trần Thị E vào tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có sự đồng ý của ông K, bà E.

Như vậy, Tòa án đã thực hiện đảm bảo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa có ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện nguồn gốc thửa đất số 1148, tờ bản đồ 07 diện tích 180m² tại tổ dân phố LT, phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa là của ông Nguyễn H, bà Trần Thị M như bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông U trình bày. Đủ cơ sở xác định thửa đất này là của ông K, bà E. Ông K, bà E đã tặng cho ông Dương Tấn L thửa đất này và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L khởi kiện bà B yêu cầu trả lại cho ông thửa đất là có cơ sở.

Tuy nhiên, nguyên đơn ông Dương Tấn L khai ông K cho bị đơn bà Nguyễn Thị B ở nhờ nhưng không có gì chứng minh, trong khi bị đơn không thừa nhận và bị đơn đã xây dựng nhà ở trên thửa đất 1148 từ năm 1999 cho đến nay là hơn 20 năm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức tôn tạo, quản lý, giữ gìn làm tăng giá trị đất cho bị đơn là không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu, nguyên đơn tự nguyện thay ông K (cha nguyên đơn) thanh toán cho bị đơn 50.000.000đ nên đề nghị Tòa án xem xét, ghi nhận.

Vì vậy, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 53/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/10/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã N; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm về xem xét công sức tôn tạo, quản lý, giữ gìn làm tăng giá trị đất cho bị đơn; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán công sức tôn tạo, quản lý, giữ gìn làm tăng giá trị đất cho bị đơn với số tiền 50.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn K, bà Trần Thị E và bà Nguyễn Trần Diễm R vắng mặt nhưng đều có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Tài sản ông Dương Tấn L khởi kiện bà Nguyễn Thị B yêu cầu trả lại là thửa đất số 1288 tờ bản đồ 3a, diện tích 330m² (trong đó, đất thổ 200m², còn lại là đất quả) tọa lạc tại xã H, huyện N, tỉnh Khánh Hòa (nay là tổ dân phố LT, phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa) được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00959 QSDĐ/NH-NH ngày 22/6/1992 cho ông Dương Văn K; sau đó, được Ủy ban nhân dân huyện N cấp đổi giấy chứng nhận cho hộ ông Dương Văn K và bà Trần Thị E theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00433/QSDĐ/NH-NH ngày 16/12/1997 với số thửa đất là 1148, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính phường H, diện tích đất 180m² (trong đó đất ở đô thị: 174,0m², đất trồng cây lâu năm: 6,0m²); ngày 28/7/2017, điều chỉnh chủ sử dụng đất trên sang tên ông Dương Tấn L do được tặng cho; ngày 15/8/2017, ông Dương Tấn L được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH-00265 đổi với thửa đất số 1148 trên. Tại Biên bản xác minh ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, đại diện Ủy ban nhân dân phường H cho biết diện tích thửa đất có sự thay đổi qua các lần cấp giấy chứng nhận là do đo đạc.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Dương Văn K và bà Trần Thị E vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã bổ sung ông K và bà E vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có sự đồng ý của ông K, bà E.

[4] Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc thửa đất 1148 là của ông Nguyễn F, ông F quản lý, sử dụng từ năm 1975 đến năm 1983 thì ông K quản lý, sử dụng; năm 1992, ông Dương Văn K đứng ra kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp. Tuy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này của ông bị thất lạc, Tòa án không thu thập được nhưng sau đó, ngày 22/11/1997, ông K tiếp tục đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và đã được Nhà nước cấp đổi giấy chứng nhận cho ông và vợ là bà E vào ngày 16/12/1997; hồ sơ kê khai thể hiện nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn F. Cùng ngày 22/11/1997, ông U cũng thực hiện đăng ký kê khai đối với 02 thửa đất là thửa 511 và thửa 1147 của ông F (cùng chung nguồn gốc đất và liên thửa với thửa đất số 1148) cho ông U theo “Tờ thuận phân quyền sở hữu nhà đất” do ông F lập ngày 21/11/1997 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/12/1997; “Tờ thuận phân quyền sở hữu nhà đất” có xác nhận ngày 21/11/1998 của Ủy ban nhân dân xã H cả về nội dung và chữ ký của ông F; ông U và bà B cũng ký tên trong tài liệu này. Như vậy, ông F không giao thửa đất 1148 cho ông U hay bà B và ông cũng không thực hiện việc đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này mà ông K là người đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông F khi đó còn sống không có ý

kiến gì. Tại các thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1148, ông K đều là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, xây nhà ở ổn định. Những chứng cứ trên cho thấy có việc ông F chuyển nhượng cho ông K Thửa đất 1148 mặc dù việc mua bán là thỏa thuận miệng, không có giấy tờ.

[5] Các chứng cứ thu thập được còn cho thấy: Tuy thửa đất số 1147 (của ông Nguyễn F và ông F để lại cho ông U) trước đó vào năm 1992 đã được ông Trần C kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C (kê khai sai) nhưng năm 1997, ông Nguyễn F vẫn lập “Tờ thuận phân quyền sở hữu nhà đất” để lại cho ông U thửa đất này và ông U vẫn kê khai thửa đất 1147 để được cấp giấy chứng nhận mà không hề kê khai thửa đất số 1148; khi phát hiện ra thửa đất số 1147 đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Trần C, ông U chỉ đi khiếu nại đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1147 và đã được cơ quan Nhà nước giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U đối với thửa đất số 1147, còn ông Trần C cũng thừa nhận ông không phải là chủ sử dụng đất và giao nộp cho Ủy ban nhân dân phường H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần C (bút lục 96, 97).

[6] Quá trình sử dụng đất, ông Trần Minh U đã rào thửa đất số 511 được cấp giấy chứng nhận cho ông tách biệt với thửa đất số 1148 được cấp giấy chứng nhận cho ông K.

[7] Để chứng minh đất không phải của ông Dương Văn K, bị đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh U đưa ra tài liệu “Đơn: Ván lại chỉ ván” đề ngày 24/12/1998 do ông U viết với lập luận: Do bà B mượn của ông K 01 chỉ vàng, ông K yêu cầu bà B trả ông K 01 chỉ vàng thì ông K đi khỏi thửa đất tranh chấp nên ông U đã trả vàng thay cho bà B vào năm 1998 để ông K ra đi khỏi đất và ông K đồng ý rời khỏi đất; ông U đã viết “Đơn: Ván lại chỉ ván” có chữ ký của ông K.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy: Theo kết luận giám định, chữ ký dưới tên Dương Văn K trong “Đơn: Ván lại chỉ ván” là của ông K. Tuy nhiên, ông K không thừa nhận trình bày của ông U, ông K khai ông già rồi không nhớ có việc cho bà B mượn vàng, nếu có cho vay thì bà B trả vàng cho ông không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa ông và ông Nguyễn F; ông K không biết chữ, không nhớ có ký vào tờ giấy nào do ông U viết có nội dung là ông nhận 1 chỉ vàng và trả lại mảnh đất đang tranh chấp cho nhà bà B như ông U khai. Trong khi đó, tài liệu “Đơn: Ván lại chỉ ván” đề ngày 24/12/1998 không thể hiện nội dung như ông U khai nên không đủ cơ sở để xác định có việc ông U trả cho ông K 01 chỉ vàng mà bà B vay của ông K và ông K phải trả lại thửa đất tranh chấp cho ông U.

[9] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh U không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện nguồn gốc thửa đất 1148 là của ông Nguyễn H, bà Trần Thị M. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị B và ông Trần Minh U đều khai đất là của ông Nguyễn F để lại cho cháu là ông Trần Minh U; ông Nguyễn Hồng T tham gia với tư cách là

người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B cũng thống nhất với lời khai của bà B và không ai trong gia đình bà B tranh chấp thửa đất này.

[10] Đánh giá toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận thấy đủ cơ sở xác định thửa đất 1148 là của ông K, bà E có được do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn F và từ ngày 28/7/2017 là của ông Dương Tấn L do được ông Dương Văn K và bà E tặng cho. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Dương Tấn L, buộc bà B trả lại đất cho ông L là có căn cứ; kháng cáo của bà B không được chấp nhận.

[11] Bà Nguyễn Thị B đã xây nhà, trồng cây trên đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị B phải giao cho ông Dương Tấn L cả nhà và cây trái trên đất, ông L phải hoàn lại cho bà B giá trị tài sản trên đất là đúng nhưng phần quyết định của bản án không ghi rõ ông L được quyền sở hữu tài sản trên đất là chưa chặt chẽ, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại nội dung này.

[12] Bà Nguyễn Thị B khai bà đã đổ đất nâng nền nhưng khối lượng không nhiều nên không yêu cầu xem xét chi phí đã bỏ ra để nâng nền. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B tiếp tục khai như vậy và chỉ yêu cầu tính công sức trông coi, quản lý đất 200.000.000đ trong trường hợp bà B phải trả lại đất. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của bà B là không có căn cứ do ông Dương Văn K không nhờ bà trông coi đất và bà được lợi từ việc sử dụng đất của ông K. Nguyên đơn ông Dương Tấn L, tuy không đồng ý với yêu cầu của bà B nhưng tự nguyện thanh toán cho bà Nguyễn Thị B 50.000.000đ nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện này.

[13] Án phí: Do kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B không được chấp nhận nên bà phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà B là người cao tuổi, có đơn miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí phúc thẩm cho bà.

[14] Bị đơn phải chịu chi phí giám định chữ ký và đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, Điều 164, Điều 166, Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Giữ nguyên bản án sơ thẩm; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Dương Tấn L về việc hỗ trợ tiền cho bị đơn bà Nguyễn Thị B như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tấn L đối với bị đơn Nguyễn Thị B về việc tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị B phải giao trả cho ông Dương Tấn L thửa đất 1148, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính phường H có diện tích 180m² (trong đó đất ở đô thị: 174,0m², đất trồng cây lâu năm: 6,0m²) tọa lạc tại tổ dân phố LT, phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và giao cho ông Dương Tấn L tài sản trên thửa đất gồm: (i) nhà ở một tầng xây gạch diện tích sàn 40.4m², mái tôn, tường gạch, nền xi măng; nhà bếp có diện tích 17.7m²; (ii) cây trồng: 01 cây dừa xiêm, 01 cây vú sữa, 02 cây cau, 01 cây sanh. Đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 607168, số vào sổ cấp GCN: CH-000265 ngày 15/8/2017 cho ông Dương Tấn L. Thửa đất 1148 có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường đi (từ điểm A4 đến điểm A5);

Hướng Tây giáp đường đi (từ điểm A1 đến điểm A8);

Hướng Nam giáp thửa đất số 511 tờ bản đồ số 7 (từ điểm A5 đến điểm A8);

Hướng Bắc giáp thửa đất số 1147 tờ bản đồ số 7 (từ điểm A1 đến điểm A4); (Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

1.2. Ông Dương Tấn L phải trả cho bà Nguyễn Thị B 61.026.000đ (sáu mươi một triệu không trăm hai mươi sáu nghìn đồng) là giá trị nhà, vật kiến trúc, cây trái có trên đất được nêu tại Mục 1.1. nên trên và ông Dương Tấn L được sở hữu những tài sản này.

1.3. Bà Nguyễn Thị B được quyền lưu cư trên phần nhà đất được nêu tại Mục 1.1. nêu trên trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Tấn L hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị B 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

3. Án phí:

3.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị B.

3.2. Ông Dương Tấn L phải chịu 3.051.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0006229 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N. Như vậy, ông Dương Tấn L chỉ còn phải nộp 2.751.000đ.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền