| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH THANH HÓA** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 34/2019/DS-PT<br>Ngày: 26/4/2019 | |
| V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản là đất ở". | |

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà*: Ông Lê Quốc Thành.

*Các Thẩm phán*: Bà Lê Thu Hương.
Ông Lê Thanh Hùng.

- *Thư ký phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà*:

Bà Thiều Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là đất ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 74/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Trịnh Thị Nm, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (Có mặt).

**Bị đơn**: Anh Nguyễn Văn Tg, sinh năm 1974 (Vắng mặt có lý do).

Chị Trần Thị H, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: Đều trú tại thôn T, xã H, huyện H, Thanh Hóa.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện ngày 16/7/2018, bản tự khai ngày 14/9/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Trịnh Thị Nm đã trình bày:

Năm 1982 bà được UBND xã Hoằng Trinh cấp cho một thửa đất ở, lúc đó chỉ có giấy tờ của xã mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(CNQSDĐ). Năm 1997 bà vào Đaklak ở với con trai thứ hai, ở nhà Ủy ban nhân dân (UBND) xã Hoằng Trinh đã làm thủ tục để UBND huyện Hoằng Hóa cấp giấy CNQSDĐ cho con trai đầu của bà là Nguyễn Văn Tg và con dâu là Trần Thị H. Đến tháng 7/2014 khi anh Tg ốm, bà về quê, lúc này mới biết đất không đứng tên bà nên bà đã khiếu nại lên UBND xã Hoằng Trinh; anh Tg cũng đề nghị UBND xã Hoằng Trinh cấp lại giấy CNQSDĐ mang tên bà. Năm 2015 bà lại vào Miền Nam với con trai thứ hai, tháng 11/2015 bà về quê thì UBND xã trả lời do anh Tg và chị H cố tình không trả sổ nên xã không làm thủ tục cấp đất lại cho bà được. Do vậy bà đã khởi kiện vụ án Hành chính tại Tòa án, tại bản án số 07/2016/ST-HC ngày 29/12/2016 TAND huyện Hoằng Hóa tuyên xử:

"1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Nm.

2. Tuyên hủy một phần Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 30/9/2004 của UBND huyện Hoằng Hóa về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở khu vực nông thôn cho các hộ dân xã Hoằng Trinh về phần cấp giấy CNQSD đất ở cho hộ ông Nguyễn Văn Tg và bà Trần Thị H tại thửa số 35, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã Hoằng Trinh để làm lại thủ tục cấp giấy CNQSD đất ở theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Giấy CNQSD đất được UBND huyện Hoằng Hóa cấp số Đ946909 ngày 30/9/2004 đứng tên Nguyễn Văn Tg và Trần Thị H bị hủy bỏ".

Bản án sau đó không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật. Và ngày 25/7/2017 bà được UBND huyện Hoằng Hóa cấp giấy CNQSDĐ mang tên Trịnh Thị Nm. Sau đó bà thương lượng với vợ chồng anh Tg chị H: Trước đây, vợ chồng anh Tg chị H xây dựng gì trên đất của bà thì bà sẽ mua lại toàn bộ công trình, và anh Tg chị H trả lại đất cho bà, nhưng anh Tg chị H không đồng ý, lý do bà yêu cầu như vậy là vì vợ chồng anh Tg quá hỗn láo, luôn chửi bới, đe dọa đánh bà từ khi bà về Bắc đến giờ, để cho bà ở một gian nhỏ gần chuồng gà và nhà xí, điều kiện ăn ở cả mùa đông lẫn mùa hè rất khổ cực, mà bà nay đã già, trong khi đất bà được Nhà nước cấp giấy CNQSD. Bà đã từng báo cáo chính quyền xã nhưng không giải quyết được, bản thân vợ chồng anh Tg đã được chồng cũ của bà cho đất ở ngay cùng làng để làm nhà mới, như vậy nếu bà đưa tiền cho vợ chồng anh Tg thì họ sẽ đủ điều kiện chuyển ra nơi khác ở. Nay bà đã già, không thể tiếp tục bị đe dọa hành hung chửi bới mỗi ngày từ chính con trai và con dâu của mình nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết để vợ chồng anh Tg ra khỏi đất của bà, trả lại đất cho bà.

Hội đồng định giá đã định giá toàn bộ công trình trên đất là 170.409.000đ, bà chấp nhận giao toàn bộ số tiền trên cho vợ chồng anh Tg để được sử dụng đất và sở hữu nhà mà vợ chồng anh Tg đã xây dựng. Trước đây bà cũng có làm một số thứ như bỏ móng đá hộc hay vài gian nhà cũ nhưng nay bà cũng không yêu cầu gì hết mà Hội đồng định giá bao nhiêu bà giao lại cho vợ chồng anh Tg bấy nhiêu.

* Tại bản khai ngày 05/10/2018 của anh Nguyễn Văn Tg và bản khai ngày 10/10/2018 của chị Trần Thị H đều thể hiện:

Anh chị đều thừa nhận đất thuộc quyền sở hữu của bà Nm, anh chị không thắc mắc gì, chấp nhận trả đất cho bà để xây dựng nơi ở mới, bố đẻ của anh Tg là

chồng cũ của bà Nm có cho anh Tg một thửa đất cùng thôn, đã được cấp giấy CNQSDĐ (Anh Tg khai) nhưng bà Nm phải giao lại tiền đã xây dựng nhà cho anh chị là 400 triệu đồng; Hội đồng định giá (HĐĐG) đã định giá 170.409.000 đồng nhưng anh chị không chấp nhận, nhưng cũng không yêu cầu định giá lại mà bà Nm giao đủ cho vợ chồng anh 400.000.000 đồng thì vợ chồng anh sẽ rời đi để trả lại đất cho bà; Do công trình nhà xây dựng từ năm 2010 nên anh chị cũng không còn bất cứ giấy tờ gì chứng minh đã chi phí xây dựng 400.000.000 đồng.

Ngày 23/10/2018 HĐĐG đã định giá: Toàn bộ công trình là tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh Tg chị H tồn tại trên đất của bà Nm bao gồm:

- Nhà ở mái tôn, hè mái bằng: 70.646.000đ

- Buồng lồi, hè mái bằng: 59.023.000đ

- Mái tôn không tường: 4.050.000đ

- Bếp mái proximăng: 6.998.000đ

- Nhà tắm mái bằng: 1.524.000đ

- Mái cổng bê tông: 1.363.000đ

- Bể nước: 1.219.000đ

- Sân lát gạch bát: 2.385.000đ.

Tổng toàn bộ giá trị công trình: 170.409.000đ trên thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã Hoằng Trinh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trịnh Thị Nm do UBND huyện Hoằng Hóa cấp ngày 25/7/2017 có kích thước và tứ cận: Phía Đông 12m giáp hộ ông Trịnh Văn Thọ; phía Tây 10,8m giáp đường đi; phía Nam 12,7m giáp hộ ông Trịnh Văn Phúc, phía bắc 13,6m giáp hộ ông Trịnh Văn Hỳ và Đinh Văn Tiêm, diện tích thửa đất: 166m2 (Theo biên bản thẩm định, xem xét tại chỗ ngày 10/10/2018).

Tại phiên hòa giải ngày 29/10/2018:

- Bà Nm chấp nhận giá của HĐĐG đã định giá, không yêu cầu gì về công trình bà đã xây dựng trước đó, chấp nhận giao tiền cho vợ chồng anh Tg là 170.409.000đ.

- Anh Tg và chị H không chấp nhận giá mà HĐĐG đã đưa ra nhưng anh chị không yêu cầu định giá lại. Anh chị yêu cầu bà Nm phải giao lại cho anh chị 400.000.000đ thì anh chị mới đồng ý nhưng anh chị không xuất trình được chứng cứ gì chứng minh đã xây dựng nhà với giá 400.000.000đ.

- Cả hai bên đương sự không thống nhất được cách giải quyết vụ án nên yêu cầu Tòa án đưa vụ án ra xét xử và không yêu cầu Tòa án tiến hành hòa giải nữa.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà Nm vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện ban đầu là yêu cầu vợ chồng anh Tg trả lại đất ở và bà Nm mua lại công trình mà anh Tg chị H đã xây dựng với trị giá 170.409.000đ; Đối với vợ chồng anh Tg, mặc dù đã được tống đạt hợp lệ giấy triệu tập nhưng anh Tg và chị H vắng mặt hai lần và vẫn không xuất trình được chứng cứ mới.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 116, Điều 166, Điều 169, khoản 4 Điều 275, Điều 579, khoản 1 Điều 580 Bộ luật Dân sự. Khoản 7 Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai; Điều 147, 227 , 266, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 điều 27, Nghị quyết 326 của UBTV QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Nm.

2. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn Tg và chị Trần Thị H phải trả lại cho bà Nm thửa đất số đất số 35, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã Hoằng Trinh, có diện tích 166m2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Thị Nm do UBND huyện Hoằng Hóa cấp ngày 25/7/2017 có kích thước và tứ cận: Phía đông 12m giáp hộ ông Trịnh Văn Thọ; phía Tây 10,8m giáp đường đi; phía Nam 12,7m giáp hộ ông Trịnh Văn Phúc, phía bắc 13,6m giáp hộ ông Trịnh Văn Hỳ và Đinh Văn Tiêm, và buộc vợ chồng anh Tg chị H phải di dời tài sản trong nhà để giao lại cho bà Nm quyền sở hữu căn nhà trên đất với đặc điểm và giá trị như sau:

- Nhà ở mái tôn diện tích 39,6m2, hè mái bằng: 70.646.000đ

- Buồng lồi diện tích 21,78m2, hè mái bằng: 59.023.000đ

- Mái tôn không tường: 4.050.000đ

- Bếp mái proximang diện tích 10,85m2: 6.998.000đ

- Nhà tắm diện tích 4,5m2 mái bằng: 1.524.000đ

- Mái cổng bê tông: 1.363.000đ

- Bể nước: 1.219.000đ

- Sân lát gạch bát diện tích 39,7m2 2.385.000đ. Tổng toàn bộ giá trị công trình: 170.409.000đ.

Bà Nm phải giao lại cho vợ chồng anh Tg số tiền 170.409.000đ + 10.000.000đ là tiền công sức cho vợ chồng anh Tg . Tổng số tiền bà Nm phải giao cho vợ chồng anh Tg là 180.409.000đ (Một trăm tám mươi triệu, bốn trăm linh chín nghìn đồng).

Anh Tg và chị H được quyền lưu cư trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/12/2018 bị đơn anh Nguyễn Văn Tg và chị Trần Thị H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 74/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà Nm phải trả cho vợ chồng anh 400.000.000đ thì vợ chồng anh mới giao lại nhà và đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trịnh Thị Nm vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn anh Nguyễn Văn Tg và chị Trần Thị H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa ý kiến về giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử (HĐXX): Tại phiên tòa hôm nay HĐXX đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

* Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Đối với đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

Thẩm phán và đương sự thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS để giữ nguyên Bản án sơ thẩm sô 74/2018/DSST ngày 15/11/2018 của TAND huyện Hoằng Hóa.

Về án phí: Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQHK14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội.

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

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là quan hệ tranh chấp về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ngày 15/11/2018, Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa xét xử sơ thẩm (Bị đơn anh Tg, chị H vắng mặt tại phiên tòa). Ngày 26/11/2018 anh Tg, chị H nhận được bản án của Tòa án; Ngày 03/12/2018, anh Tg, chị H kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo đúng quy định tại Điều 273, và Điều 276 Bộ luật TTDS nên kháng cáo trong hạn luật định, được thụ lý, xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Văn Tg và chị Trần Thị H, HĐXX thấy rằng:

Anh Tg, chị H kháng cáo vì không đồng ý với mức giá buộc bà Nm phải trả cho vợ chồng anh. Theo anh Tg, chị H thì khi làm các công trình trên đất, anh chị làm hết 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nm phải trả 170.409.000đ (Một trăm bảy mươi triệu, bốn trăm lẻ chín nghìn đồng) là không đúng.

Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Mặc dù anh Tg và chị H đều thừa nhận khi làm các công trình trên đất hết 400.000.000đ nhưng cả anh và chị không cung cấp được tài liệu chứng minh nên không có cơ sở để xác định tại thời điểm làm nhà anh chị làm hết 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Mặt khác, anh Tg, chị H làm nhà từ năm 2010, đến khi Hội đồng định giá (tháng 10/2018) thì phải trừ khấu hao của công trình nên giá trị hiện tại của nhà sẽ thấp hơn giá trị làm ban đầu. Theo kết quả của Hội đồng định giá ngày 23/10/2018, toàn bộ tài sản trên đất của vợ chồng anh Tg, chị H có tổng giá trị là 170.409.000đ (Một trăm bảy mươi triệu, bốn trăm lẻ chín nghìn đồng). Tại biên bản định giá, chị H và anh Tg đều ký vào biên bản và không có ý kiến gì về kết quả định giá của Hội đồng định giá. Do đó, anh Tg, chị H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Nm phải trả cho anh chị số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) là không có cơ sở.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn Tg và chị Trần Thị H không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí: Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên anh Nguyễn Văn Tg và chị Trần Thị H phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn Tg và chị Trần Thị H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 74/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Về án phí: Anh Nguyễn Văn Tg và chị Trần Thị H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền anh Tg, chị H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số: AA/2017/0004466 ngày 11 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận***:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND cấp cao, VKSND cấp cao;
- TAND,VKSND,THADS H. Hoằng Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Lê Quốc Thành**