

Bản án số: 149/2017/DS-PT
Ngày 20-7-2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 208/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2017; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Green Tu T, sinh năm 1941, *(có mặt)*;

2. Bà Green Thu Th, sinh năm 1969, *(có mặt)*;

Cùng cư trú tại: BWO City, USA.

Địa chỉ tạm trú: Tổ X, khu phố Y, phường T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lâm Thanh B, sinh năm 1962, (*có mặt*);

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966, (*có mặt*);

Cùng cư trú tại địa chỉ: Khu phố Y, phường T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2016): Bà Hoàng Thị Hoài Th1, sinh năm 1980, (*có mặt*);

Cư trú tại địa chỉ: Tòa nhà A, đường K, Phường Z, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Quốc Th2, Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội, (*có mặt*).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962, (*có mặt*);

Cư trú tại địa chỉ: Tổ X, Khu phố Y, phường T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954, (*có mặt*);

3. Bà Ung Thị Phương Th3, sinh năm 1981, (*có mặt*);

4. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1972, (*có mặt*);

5. Bà Bùi Thị Ng, sinh năm 1935, (*vắng mặt*);

6. Ông Trần Văn T2, (*vắng mặt*);

7. Ông Nguyễn Văn M1, (*vắng mặt*);

8. Ông Nguyễn Văn B1, (*vắng mặt*);

Cùng cư trú tại địa chỉ: Khu phố Y, phường T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

9. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1964, (có mặt);

10. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1966, (có mặt);

11. Bà Phạm Thị Xuân Th4, (vắng mặt);

Cùng cư trú tại địa chỉ: Khu phố E, phường T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

12. Bà Nguyễn Thị Diệu H1, (vắng mặt);

13. Ông Phạm Ngọc Th5, (vắng mặt);

Cùng cư trú tại địa chỉ: đường N2, phường T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lâm Thanh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 15/3/2013 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Green Tu T và Green Thu Th trình bày:*

Hai bà và ông Lâm Thanh B là chị em, anh em ruột, hai bà là người Việt Nam định ở nước ngoài. Do có ý định sẽ về Việt Nam sinh sống khi tuổi già nên trong thời gian từ năm 1997 đến năm 2002, hai bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nhiều hộ gia đình tại Tổ X, khu phố Y, phường T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận gồm vợ chồng ông Trần Văn T2, vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Diệu H1 và vợ chồng bà Nguyễn Thị N, tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng khoảng 1.148m². Khi nhận chuyển nhượng đất, những chủ đất cũ chưa có giấy tờ về đất nên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Việc thỏa thuận chuyển nhượng, giao nhận tiền có lúc cả hai cùng thực hiện, có lúc chỉ có bà T thực hiện nhưng hai nguyên đơn xác nhận tiền mua đất và đất đều là tài sản chung của hai bà. Do pháp luật Việt Nam chưa cho

phép Việt Kiều đứng tên nhà đất nên hai bà nhờ ông Lâm Thanh B, bà Nguyễn Thị M đứng tên và trông coi, quản lý đất.

Cụ thể việc nhận chuyển nhượng của từng người như sau:

Khoảng năm 1997 - 1998, nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc D diện tích 399m², giá 07 cây vàng, không lập giấy tờ mua bán và giao nhận vàng.

Khoảng năm 2000 - 2001, nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Diệu H1 01 thửa đất tiếp giáp với phần nhận chuyển nhượng của bà D, ông T2 về hướng Nam với giá khoảng 20.000.000 đồng. Bà T là người trả tiền, việc mua bán và giao nhận tiền không lập giấy tờ.

Khoảng cuối năm 2001 - đầu năm 2002, hai bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ung Ngọc Kh, Nguyễn Thị N hai lần. Lần 1 có diện tích 1m ngang, chiều dài bằng nhà hai bà, vị trí đất nằm giữa nhà hai bà và bà N. Lần hai diện tích 390m² có vị trí nằm phía sau nhà hai bà và nhà bà N. Giá hai thửa 65.000.000 đồng, bà T là người trả tiền cho bà N có bà Ung Thị Phụng Th3 chứng kiến. Việc chuyển nhượng đất, giao nhận tiền không lập giấy tờ. Trên thửa đất này, sau đó hai bà thuê người xây tường rào để bảo vệ đất.

Riêng thửa đất mua của vợ chồng ông Trần Văn T2 hiện nay hai bà không tranh chấp.

Năm 1997, hai bà xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên phần đất mua của ông T2 và cho vợ chồng ông Lâm Thanh B ở. Đến khoảng năm 2002, hai bà tiếp tục xây dựng ngôi nhà cấp 2A trên phần đất mua của bà D để ở mỗi khi về Việt Nam. Ngôi nhà của ông Lâm Thanh B và nhà hai bà liền kề nhau. Ngày 24/11/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8845 đối với ngôi nhà cấp 2A đứng tên ông B, bà M. Năm 2007, hai bên tranh chấp ngôi nhà cấp 2A, vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử tại Bản án phúc thẩm số 83/2010/DS_PT ngày 15/11/2010. Theo đó Tòa án công nhận ngôi nhà và diện tích đất 282,9m²

thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của hai bà. Ngày 18/01/2011, hai bà được Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BD 329687 với diện tích đất 282,9m².

Đối với ngôi nhà cấp 4 hiện nay vợ chồng ông Lâm Thanh B đang quản lý, sử dụng và diện tích đất liền kề phía sau nhà ông B, hai bà không tranh chấp. Đối với diện tích đất còn lại, có vị trí giáp ranh giữa hai nhà và liền kề phía sau ngôi nhà của hai bà thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn hiện do vợ chồng ông B đang quản lý, hai bà yêu cầu vợ chồng ông Lâm Thanh B, bà Nguyễn Thị M phải giao trả. Tại đơn khởi kiện ngày 15/03/2013, hai bà yêu cầu bị đơn giao trả diện tích đất đo đạc thực tế theo Mảnh chính lý trích lục địa chính ngày 22/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bình Thuận là 573,4m².

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2016, nguyên đơn xác nhận không xác định được chính xác vị trí tứ cận đối với diện tích đất đã mua của bà Nguyễn Thị Diệu H1 và của vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc D; riêng đối với diện tích đất mua của vợ chồng bà Nguyễn Thị N, nguyên đơn xác định có vị trí theo Mảnh chính lý trích lục địa chính số 01/2014 ngày 22/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bình Thuận ở tọa độ theo các mốc ranh giới M6M7M8M9M10 và từ M10 kéo thẳng về hướng Bắc tiếp giáp sân bê tông xi măng phía sau nhà nguyên đơn, từ điểm này kéo thẳng về hướng Đông giáp điểm M6.

Trên diện tích đất tranh chấp 573,4m² hiện có các tài sản như sau:

Tài sản do nguyên đơn xây dựng gồm: tường xây gạch, sân bê tông xi măng.

Tài sản do vợ chồng ông B tạo lập trong quá trình quản lý, sử dụng đất gồm: nhà kho tạm diện tích 6,44m², trại nuôi thỏ tạm, sân xi măng, nhà vệ sinh thường xây dựng năm 2012, giếng bi, 09 cây trồng gồm trứng cá, mít, xoài, cau cảnh, đu đủ, chuối, các loại cây được trồng sau khi có tranh chấp.

Hai bà yêu cầu vợ chồng ông Lâm Thanh B tháo dỡ tài sản do phía bị đơn tạo lập để giao trả quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Lâm thanh B và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ông bà thống nhất lời khai của nguyên đơn về quan hệ huyết thống. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng hợp pháp của nhiều chủ trong thời gian từ năm 1997 đến 2001. Tiền mua đất là của vợ chồng bị đơn dành dụm mà có, không liên quan đến nguyên đơn. Cụ thể việc chuyển nhượng đất như sau:

Thửa đất thứ nhất, nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T2 và vợ là Nguyễn Thị Ngọc A1 diện tích 210m² và một căn nhà cũ diện tích 60m² với giá 10.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng ngày 07/4/1998. Thửa đất này, vợ chồng bị đơn đã xây dựng nhà cấp 4 hiện nay đang sinh sống và chừa một phần đất giáp nhà nguyên đơn để làm đường đi. Do mốc giới đã thay đổi và do nhận chuyển nhượng đất của nhiều người nên hiện nay, vợ chồng bị đơn không xác định được chính xác vị trí tứ cận của thửa đất này trên thực địa.

Thửa đất thứ hai, nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Diệu H1, diện tích 240m² (20 x 12m), giá 15.000.000 đồng, có lập giấy tay ngày 20/12/2000, có nhân chứng Trần Văn T2, Nguyễn Văn B1 biết và ký tên làm chứng trong giấy sang nhượng. Thửa đất này có vị trí tiếp giáp với thửa đất mua của vợ chồng ông T2 hướng về Nam. Hiện nay, bị đơn không xác định được vị trí tứ cận thửa đất này trên thực địa.

Thửa đất thứ ba, nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ung Ngọc Kh, bà Nguyễn Thị N diện tích 390m², giá 56.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 3/12/2001 có ông Kh ký tên. Vợ chồng bị đơn là người trả tiền cho vợ chồng ông Kh, khi giao tiền không lập giấy giao nhận, không có người chứng kiến nhưng khi vợ chồng bị đơn đem tiền qua giao có ông Nguyễn Văn H trông thấy. Việc mua bán giữa hai bên có các nhân chứng biết và đã ký tên trong hợp đồng gồm Trần Văn T2, Nguyễn Văn M1, Nguyễn

Văn H, Nguyễn Văn B1, Tạ Thị Thu H2. Do trên thửa đất có một phần nhà của vợ chồng ông Kh nên ngày 03/12/2001, ông Kh đã ký giấy cam đoan đúng ngày 10/01 âm lịch năm 2002 sẽ dỡ nhà và giao đất. Sau khi nhận đất, vợ chồng bị đơn nhờ ông Nguyễn Văn H xây tường rào, xây nhà kho chứa muối, đào giếng, tráng sân xi măng để sản xuất nước mắm. Hiện nay, vợ chồng bị đơn đang chăn nuôi thỏ trên diện tích này. Bị đơn thông nhất việc xác định tứ cận thửa đất này theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2016 như lời khai của nguyên đơn.

Đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bị đơn nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán công sức giữ gìn, bảo quản đất từ năm 2001 đến nay là 821.250.000 đồng và tiền nộp thuế đất 15.000.000 đồng, tổng cộng 02 khoản 836.250.000 đồng.

- Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng có lời khai như sau:

1. Ông Trần Văn T2:

Ông là người có đất liền kề nhà ông B về hướng Tây. Vợ ông là bà Nguyễn Thị Ngọc A1 hiện nay đã chết. Khoảng năm 1997, vợ ông có bán cho vợ chồng ông B 210m² đất (7 x 30 m) là diện tích có nhà ông B hiện nay (nguồn gốc đất do gia đình vợ cho). Sau khi mua bán, ông có ký giấy bán đất ngày 07/4/1998 cho ông B. Vợ ông không bán diện tích đất tranh chấp hiện nay có vị trí nằm giữa nhà nguyên đơn và bị đơn cho ông B. Đến nay ông không xác định được chính xác vị trí tứ cận diện tích đất đã bán trên thực tế.

Ngoài ra, theo yêu cầu của vợ chồng ông B, ông có ký tên vào giấy mua bán đất giữa ông B với bà H1 và bà N với tư cách là người có đất giáp ranh, ông không biết gì về việc mua bán đất của vợ chồng ông B. Vì lý do công việc, ông yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn B1:

Ông là anh ruột của bà M (vợ ông B). Ông có ký tên trong giấy sang nhượng đất ngày 20/12/2000 giữa vợ chồng ông B với bà Nguyễn Thị Diệu H1 và giấy mua bán đất ngày 03/12/2001 giữa vợ chồng ông B với vợ chồng ông Kh, bà N. Ông không chứng kiến việc thỏa thuận mua bán, việc ký giấy mua bán và việc giao nhận tiền giữa vợ chồng ông B với các chủ đất. Ông ký tên trong hai tài liệu trên do ông biết vợ chồng ông B là người mua đất, ông biết việc này là do vợ chồng ông B nói lại. Ông yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

3. Bà Tạ Thị Thu H2:

Bà xác nhận có ký tên vào giấy mua bán đất giữa vợ chồng ông B với bà N với tư cách là người có đất liền kề. Bà không biết và không chứng kiến việc mua bán đất giữa hai bên.

4. Ông Nguyễn Văn M1:

Ông là người có đất liền kề với nhà ông B. Theo yêu cầu của ông B, ông có ký tên vào giấy mua bán đất giữa ông B với bà N với tư cách là người có đất liền kề. Ông không biết việc mua bán giữa hai bên. Vì lý do công việc, ông yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc D:

Năm 1997, vợ chồng bà (chồng bà là ông Nguyễn Văn L hiện đã chết) có chuyển nhượng cho bà T01 thửa đất tại khu phố Y, phường T2, thành phố P. Hai bên chỉ xác định ranh giới, không đo đạc đất. Thửa đất này, bà Tư đã xây nhà và ở từ đó đến nay. Hiện nay bà không xác định được diện tích đất trồng ở hướng Tây nhà bà Tư mà ông B đang sử dụng làm đường đi có thuộc diện tích đất bà đã bán cho bà Tư hay không vì ranh giới đã thay đổi. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Diệu H1:

Trước đây mẹ bà là cụ Văn Thị Đ có đất liền kề với khu đất đang tranh chấp giữa chị em bà T. Vào năm nào bà không nhớ, mẹ bà có cho ông B 01 rẻo

đất nằm liền kề sau nhà ông B hiện nay. Vợ chồng ông B có đưa cho mẹ bà khoảng 900.000 đồng hay 1.000.000 đồng gì đó để bồi dưỡng. Bà không bán đất cho vợ chồng ông B và cũng không bán đất cho bà T. Chữ ký trong giấy sang nhượng đất ngày 20/12/2000 không phải chữ ký, chữ viết của bà. Vì lý do sức khỏe, bà yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn H:

Ông là người có nhà đất liền kề với bà Nguyễn Thị N. Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2014, ông H trình bày: Cuối năm 2001, ông B mua diện tích đất phía sau nhà bà T hiện nay của bà Nguyễn Thị N. Ông B có nhờ ông đi đo đất. Sau khi đo đất xong, ông thấy vợ chồng ông B đem tiền vào nhà bà N trả. Do vợ chồng ông B nói vào chồng tiền đất nên ông biết. Đầu năm 2002, ông B nhờ ông xây tường bao quanh đất này. Việc xây dựng do một mình ông thực hiện. Theo chỉ dẫn của ông B, ông lấy vật liệu tại công trình xây dựng nhà bà T để xây (thời điểm này nhà bà T đang xây dựng) ông B là người trả tiền công cho ông.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/3/2016, ông H trình bày: Ông không biết gì về việc mua bán đất giữa vợ chồng ông B với ông Kh và bà N, ông không chứng kiến việc mua bán, việc giao nhận tiền giữa hai bên. Theo yêu cầu của ông B thì ông có ký tên trong hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng ông Kh, bà N với vợ chồng ông B, do ông nghĩ ông làm chứng việc đo đất cùng ông B nên ký giấy mua bán.

8. Bà Nguyễn Thị N:

Bà là người có nhà đất liền kề nhà đất của bà T về hướng Đông. Khoảng năm 2001-2002, vợ chồng bà (chồng bà là ông Ung Ngọc Kh đã chết năm 2002) có bán cho nguyên đơn 02 thửa đất, 01 thửa có chiều rộng 1m (chiều dài bằng chiều dài ngôi nhà) nằm giữa nhà bà và nhà bà T với giá 5.000.000 đồng và 390m² nằm phía sau nhà bà và nhà bà T với giá 60.000.000 đồng, việc mua bán

không lập giấy tờ. Bà T là người thỏa thuận mua bán và trả tiền. Khi giao nhận tiền chỉ có bà T, bà và con gái Ung Thị Phượng Th3.

Thời gian sau, bà có nghe ông Kh nói lại ông B có yêu cầu vợ chồng bà viết giấy mua bán để làm giấy tờ đất, bà không biết ông Kh có ký giấy bán đất với ông B không nhưng đất là của cha mẹ bà cho riêng nên ông Kh không có quyền ký giấy bán khi chưa được sự đồng ý của bà. Riêng bà không ký giấy bán đất nào với vợ chồng ông B. Bà xác định tọa độ vị trí đất đã bán cho bà T đúng như lời khai của bà Tư.

9. Bà Ung Thị Phượng Th3 trình bày:

Bà là con của bà Nguyễn Thị N, bà thống nhất lời khai của mẹ bà và xác nhận lời khai này là đúng.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án có quyết định trưng cầu giám định để giám định chữ ký, chữ viết của ông Ung Ngọc Kh, bà Nguyễn Thị N trong hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 03/12/2001 và chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Diệu H1 trong giấy sang nhượng đất ngày 20/12/2000. Tại kết luận giám định số 285/KLGD.PC54 ngày 11/3/2015 của Phòng Kỹ thuật Hình sự - Công an tỉnh Bình Thuận đã kết luận:

“ – Chữ ký, chữ viết Ung Ngọc Kh trên hợp đồng...ngày 03/12/2001 với chữ ký, chữ viết mang tên Ung Ngọc Kh tại mẫu so sánh không phải do cùng một người viết và ký.

- Chữ ký, chữ viết Nguyễn Thị N trên hợp đồng... ngày 03/12/2001 với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị N trên mẫu so sánh không phải do cùng một người viết và ký.

- Không đủ cơ sở để kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Thị Diệu H1 trên tài liệu gửi đến giám định”.

Ngày 09/5/2013 và 20/01/2016, Tòa án thành lập Hội đồng định giá tài sản theo yêu cầu của đương sự, cả hai bên đương sự thống nhất giá tài sản do

Hội đồng đã định và không yêu cầu định giá lại (Biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2014, 23/12/2015 và lời khai tại phiên tòa).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 9 tháng 09 năm 2016, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; khoản 1, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 688, khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 6 Điều 5, điểm đ khoản 1 Điều 169, khoản 1 Điều 186, Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 7, khoản 1 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014; điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Green Tu T, bà Green Thu Th đối với bị đơn ông Lâm Thanh B, bà Nguyễn Thị M về việc đòi quyền sử dụng 138,8m² đất thuộc thửa đất số 262.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Green Tu T, Green Thu Th đối với bị đơn ông Lâm Thanh B, bà Nguyễn Thị M về việc đòi quyền sử dụng diện tích 434,6m² đất: Buộc ông Lâm Thanh B và bà Nguyễn Thị M giao trả cho bà Green Tu T và bà Green Thu Th diện tích đất 434,6m². Trong đó, bao gồm 21,2m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BD329687 ngày 18/01/2011 đứng tên Green Tu T 21,3m² thửa 263 và 392,1m² thửa số 260.

Diện tích đất tại mục 1 và mục 2 nêu trên đều tọa lạc tại khu phố Y, phường T2, thành phố P có tọa độ, vị trí theo Mảnh chính lý trích lục địa chính số 04-2016 ngày 01/7/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận có đính kèm bản án.

Bà Green Tu T và bà Green Thu Th có quyền sử dụng đăng ký, đăng ký biến động đối với diện tích đất nêu trên tại mục theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Giao cho các bà Green Tu T, Green Thu Th sở hữu tài sản tọa lạc trên thửa số 260 diện tích 392,1m² nêu tại mục 2 gồm: Tường xây gạch có lưới B40, 01 kho xây gạch, 01 giếng nước, 03 cây bàng.

4. Buộc ông Lâm Thanh B và bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ chuồng trại tạm và các công trình khác (nếu có) trừ tài sản nêu tại mục 3 trên diện tích đất nêu tại mục 2.

5. Buộc các bà Green Tu T, Green Thu Th trả giá trị tài sản và công sức cho ông Lâm Thanh B và bà Nguyễn Thị M tổng số tiền 53.316.000 đồng (năm mươi ba triệu ba trăm mười sáu ngàn đồng) được chia phân nghĩa vụ mỗi người 1/2.

6. Ông Lâm Thanh B và bà Nguyễn Thị M được tiếp tục quản lý, sử dụng và có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng đối với diện tích đất nêu tại mục 2 trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ của bên thi hành án, tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định;

Ngày 12/9/2016, bị đơn ông Lâm Thanh B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/6/2017, bị đơn ông Lâm Thanh B có đơn bổ sung, thay đổi kháng cáo, cụ thể: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng 21,3m² thuộc thửa số 263 và 392,1m² thuộc thửa số 260.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lâm Thanh B trình bày: Ngày 12/9/2016 ông có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nhưng tại phiên tòa hôm này ông xin rút lại nội dung kháng cáo đối với diện tích đất 21,2m² có vị trí thuộc giấy chứng nhận của nguyên đơn đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng cho nguyên đơn và rút lại nội dung kháng cáo đối với diện tích đất 138,8m² tại thửa đất số 262 mà bản án sơ thẩm đã công nhận quyền sử dụng cho bị đơn. Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm ông kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng 21,3m² thuộc thửa số 263 và 392,1m² thuộc thửa số 260.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày ý kiến với nội dung: Đối với diện tích đất 21,3m² thuộc thửa số 263 thì diện tích đất này nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Trong khi đó, những đánh giá và nhận định của bản án sơ thẩm để công nhận diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là suy diễn không có căn cứ. Còn đối với diện tích đất 392,1m² thuộc thửa số 260 thì nguyên đơn không có đủ chứng cứ để chứng minh diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của mình. Trong khi đó, phía bị đơn có đầy đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh từ khi mua, trong suốt quá trình quản lý sử dụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Thanh B, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng 21,3m² thuộc thửa số 263 và 392,1m² thuộc thửa số 260.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của ông Lâm Thanh B: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để xác định nguyên đơn bà Green Tu T và bà Green Thu Th là người đã bỏ tiền ra mua diện tích đất 21,3m²

thuộc thửa số 263 và 392,1m² thuộc thửa số 260. Vợ chồng ông Lâm Thanh B chỉ là người đứng phía nguyên đơn nhờ đứng tên giấy tờ và quản lý đối với những diện tích đất này. Kháng cáo của ông B là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lâm Thanh B trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ.

[2] Xét việc bị đơn ông Lâm Thanh B trình bày tại phiên tòa phúc thẩm về việc rút một phần kháng cáo là tự nguyện nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này theo quy định tại khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm của bị đơn ông Lâm Thanh B được xem xét theo quy định pháp luật:

1. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lâm Thanh B đối với diện tích đất 392,1m² thuộc thửa 260:

[3] Ông Lâm Thanh B cho rằng diện tích đất 392,1m² thuộc thửa 260 là do vợ chồng ông B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ung Ngọc Kh và bà Nguyễn Thị N với giá 56.000.000 đồng. Hai bên đã lập hợp đồng mua bán ngày 03/12/2001 có các ông, bà Trần Văn T2, Nguyễn Văn M1, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn B1 và Tạ Thị Thu H2 chứng kiến và ký tên trong hợp đồng. Sau đó, ông Ung Ngọc Kh có lập giấy cam đoan ngày 03/12/2001 với nội dung ông Kh cam đoan dời nhà để ông B xây tường rào. Ông B còn cho rằng vợ chồng ông B là người trực tiếp giao tiền cho vợ chồng ông Kh, bà N theo thỏa thuận giữa hai bên. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà N không thừa nhận, còn ông Kh thì đã chết. Tại thời điểm lập hợp đồng mua bán ngày 03/12/2001 thì vợ chồng ông B cũng đã đứng tên hộ trên giấy tờ nhà đất cho bà Green Tu T và bà Green Thu Th. Năm 2007 giữa nguyên đơn và bị đơn đã tranh chấp nhà đất và được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm tại Bản án số 83/2010/DS-PT ngày

15/11/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (Bản án số 83/2010/DS-PT). Theo đó, bản án xác định ngôi nhà 2A và diện tích đất 282,9m² tại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8845 ngày 24/11/2004 đứng tên Lâm Thanh B, Nguyễn Thị M tọa lạc tại Khu phố Y, phường T2, Thành phố P thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà và bà Th do nhờ vợ chồng ông B đứng tên. Do đó, để xác định người nhận chuyển nhượng đất đích thực trong vụ án này cần phải xác định ai là người trả tiền cho bên chuyển nhượng đất, như sau:

[4] Xét Hợp đồng mua bán và giấy cam đoan cùng ngày 03/12/2001 do ông Lâm Thanh B xuất trình, mặc dù được ông Kh ký tên (Theo kết luận giám định) và nội dung thể hiện vợ chồng ông B là người nhận chuyển nhượng đất. Nhưng hợp đồng chưa được chứng thực, không có chữ ký của bà N là chưa rõ ràng và hơn nữa hợp đồng cũng không thể hiện việc giao nhận tiền.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành lấy lời khai của bà Tạ Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn M1, ông Trần Văn T2, nhưng họ cùng thống nhất xác nhận không biết việc mua bán đất giữa hai bên, họ ký tên trong giấy mua bán đất với tư cách chủ đất giáp ranh. Do đó, xét việc ông B cho rằng, hợp đồng mua bán ngày 03/12/2001 nêu trên có các ông, bà Trần Văn T2, Nguyễn Văn M1, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn B1 và Tạ Thị Thu H2 chứng kiến và ký tên trong hợp đồng là không có căn cứ.

[6] Đồng thời, xét việc ông B cho rằng, mặc dù khi vợ chồng ông giao tiền cho vợ chồng bà N không lập giấy tờ, không có người chứng kiến nhưng có ông Nguyễn Văn H nhìn thấy việc vợ chồng ông đem tiền qua nhà vợ chồng bà N để trả trả cho họ. Thế nhưng, tại lời khai ngày 03/3/2016, ông H lại xác nhận ông không biết gì việc mua bán đất giữa vợ chồng ông B và vợ chồng ông Kh, ông không chứng kiến việc mua bán đất và việc giao nhận tiền giữa hai bên, ông ký tên trong giấy mua bán do ông có đi đo đất giúp ông B. Mặt khác, lời khai của ông H và lời khai của ông B, bà M cũng có mâu thuẫn: Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2014, ông H xác nhận sau khi đo đất xong vợ chồng ông B mới vào trả tiền; Còn ông B và bà M lại khai vợ chồng bị đơn trả tiền xong mới đi đo

đất (Biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2014). Lời khai của ông H bất nhất mâu thuẫn với lời khai của vợ chồng ông B nên không tin cậy. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cũng trình bày là ông không trực tiếp chứng kiến việc mua bán đất và việc giao nhận tiền giữa hai bên, ông chỉ nghe vợ chồng ông B nói việc họ mang tiền qua nhà vợ chồng ông Kh để trả tiền mua đất cho họ.

[7] Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai ngày 07/5/2014, ông H còn xác nhận, đầu năm 2002, ông B nhờ ông xây tường bao quanh đất này; việc xây dựng do một mình ông thực hiện. Trong khi xây tường bao quanh đất, theo chỉ dẫn của ông B, ông lấy vật liệu tại công trình xây dựng nhà bà T để xây (thời điểm này nhà bà T đang xây dựng).

[8] Trong khi đó, nguyên đơn bà Green Tu T và bà Green Thu Th cũng cho rằng họ là người trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà N gồm 02 thửa; Trong đó có diện tích 392,1m² (là thửa 260 theo Mạnh chính lý ngày 01/7/2016), giá hai thửa là 65.000.000 đồng; bà T là người trả tiền cho bà N, có con bà N là bà Ung Thị Phương Th3 chứng kiến; thời điểm mua bán đất và giao nhận tiền khoảng cuối năm 2001, đầu năm 2002. Toàn bộ lời khai của nguyên đơn đều được bà N và bà Th3 xác nhận trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Để chứng minh việc có mặt tại Việt Nam thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất và giao tiền, bà T cung cấp đơn xin xác nhận tạm trú đề ngày 25/11/2009 được Công an phường T2 xác nhận cùng ngày và Đơn xin xác nhận thời gian xuất nhập cảnh đề ngày 01/6/2016 có xác nhận của Phòng quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh Bình Thuận có kèm theo dữ liệu Danh sách xuất nhập cảnh. Nội dung hai tài liệu này đều thể hiện bà Green Tu T có nhập cảnh về Việt Nam ở thời điểm từ ngày 23/10/2001 đến ngày 15/4/2002 thì xuất cảnh. Như vậy xét thấy, lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời khai của bà N và bà Th3 về người giao dịch chuyển nhượng đất, về người trả tiền chuyển nhượng, phù hợp với xác nhận của Cơ quan công an về việc nguyên đơn T có mặt tại Việt Nam vào thời điểm giao tiền.

[9] Như vậy xét thấy đã đủ cơ sở để xác định bà Green Tu T và bà Green Thu Th là người nhận chuyển nhượng diện tích đất 392,1m² thửa 260 và giao cho vợ chồng ông B, bà M quản lý, trông coi đúng như lời khai của nguyên đơn bà Green Tu T và bà Green Thu Th. Do đó, diện tích đất 392,1m² thửa 260 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, bà Green Tu T và bà Green Thu Th.

2. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lâm Thanh B đối với diện tích đất diện tích 21,3m² thuộc thửa 263:

[10] Trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà N đều thống nhất xác định, khoảng năm 2001-2002, vợ chồng bà có bán cho bà Green Tu T và bà Green Thu Th 02 thửa đất, trong đó có thửa 260 diện tích 392,1m² và 01 thửa có chiều rộng 1m (chiều dài bằng chiều dài ngôi nhà) nằm giữa nhà bà và nhà bà T với giá 5.000.000 đồng, đây chính là thửa 263 diện tích 21,3m². Việc mua bán không lập giấy tờ. Bà T là người thỏa thuận mua bán và trả tiền. Khi giao nhận tiền chỉ có bà T, bà và con gái Ung Thị Phượng Th3. Trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà Th3 cũng xác nhận sự việc này.

[11] Trong khi đó xét thấy, mặc dù diện tích đất 21,3m² thuộc thửa 263 nằm ngoài giấy chứng nhận của nguyên đơn nhưng trên diện tích đất này có ban công nhà của nguyên đơn chiếm không gian (cả hai tầng lầu) và ngôi nhà đã được nhà nước cấp quyền sở hữu cho nguyên đơn. Mặt khác, tại Bản án số 83/2010/DS-PT ngày 15/11/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và tại phiên tòa sơ thẩm, ông B đã xác nhận toàn bộ giấy tờ nhà đất của nguyên đơn do ông B đi làm tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy là đã có đủ căn cứ để xác định diện tích đất 21,3m² thuộc thửa 263 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, bà Green Tu T và bà Green Thu Th.

3. Xét điều kiện để được sử dụng đất của bà Green Tu T và bà Green Thu Th:

[12] Nguyên đơn bà Green Tu T và bà Green Thu Th là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, mỗi năm đều cư trú tại Việt Nam từ 3 tháng trở lên. Ngày 18/01/2011 Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BD329687 đứng tên Green Tu T và Lâm Thị Th (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận của nguyên đơn) theo Bản án số 83/2010/DS-PT. Căn cứ khoản 2 Điều 7, khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 166, điểm đ khoản 1 Điều 169, khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 thì nguyên đơn đủ điều kiện sở hữu nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất ở và thuộc đối tượng được sử dụng đất ở tại Việt Nam. Diện tích đất 392,1m² thuộc thửa 260 nằm liền kề ngôi nhà theo giấy chứng nhận của nguyên đơn, lại thuộc loại đất ở (theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố P) và trên thửa đất này có công trình tường xây kiên cố, giếng nước, nhà kho gắn liền phục vụ đời sống sinh hoạt hàng ngày, còn trên diện tích đất 21,3m² thuộc thửa 263 có ban công nhà của nguyên đơn chiếm không gian (cả hai tầng lầu), là bộ phận gắn liền ngôi nhà này; căn cứ điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó.*” Căn cứ quy định nêu trên, đủ cơ sở xác định nguyên đơn hội đủ điều kiện để sử dụng đất ở gắn liền với nhà ở tại Việt Nam.

[13] Từ những phân tích, nhận định nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lâm Thanh B và bà Nguyễn Thị M giao trả cho bà Green Tu T, Green Thu Th diện tích đất 392,1m² thuộc thửa số 260 và 21,3m² thuộc thửa 263 nêu trên; đồng thời giải quyết các vấn đề liên quan, là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bị đơn ông Lâm Thanh B và lời trình bày của Luật sư cho bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận.

[14] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[15] Từ những phân tích và nhận định nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm, thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Thanh B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[16] Ông Lâm Thanh B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận việc rút một phần kháng cáo bị đơn ông Lâm Thanh B.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo mà bị đơn ông Lâm Thanh B đã rút tại phiên tòa phúc thẩm.

- Không chấp nhận phần kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm của bị đơn ông Lâm Thanh B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; khoản 1, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 688, khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 6 Điều 5, điểm đ khoản 1 Điều 169, khoản 1 Điều 186, Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 7, khoản 1 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014; điểm

a khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Green Tu T, bà Green Thu Th đối với bị đơn ông Lâm Thanh B, bà Nguyễn Thị M về việc đòi quyền sử dụng 138,8m² đất thuộc thửa đất số 262.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Green Tu T, Green Thu Th đối với bị đơn ông Lâm Thanh B, bà Nguyễn Thị M về việc đòi quyền sử dụng diện tích 434,6m² đất: Buộc ông Lâm Thanh B và bà Nguyễn Thị M giao trả cho bà Green Tu T và bà Green Thu Th diện tích đất 434,6m². Trong đó, bao gồm 21,2m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BD329687 ngày 18/01/2011 đứng tên Green Tu T, 21,3m² thuộc thửa 263 và 392,1m² thuộc thửa số 260.

Diện tích đất tại mục 1 và mục 2 nêu trên đều tọa lạc tại Khu phố Y, phường T2, thành phố P có tọa độ, vị trí theo Mảnh chính lý trích lục địa chính số 04-2016 ngày 01/7/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận có đính kèm bản án.

Bà Green Tu T và bà Green Thu Th có quyền sử dụng, đăng ký biến động đối với diện tích đất nêu trên tại mục theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Giao cho các bà Green Tu T, Green Thu Th sở hữu tài sản tọa lạc trên thửa số 260 diện tích 392,1m² nêu tại mục 2 gồm: Tường xây gạch có lưới B40, 01 kho xây gạch, 01 giếng nước, 03 cây bàng.

4. Buộc ông Lâm Thanh B và bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ chuồng trại tạm và các công trình khác (nếu có) trừ tài sản nêu tại mục 3 trên diện tích đất nêu tại mục 2.

5. Buộc các bà Green Tu T, Green Thu Th trả giá trị tài sản và công sức cho ông Lâm Thanh B và bà Nguyễn Thị M tổng số tiền 53.316.000 đồng (năm mươi ba triệu ba trăm mười sáu ngàn đồng) được chia phần nghĩa vụ mỗi người $\frac{1}{2}$.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Ông Lâm Thanh B và bà Nguyễn Thị M được tiếp tục quản lý, sử dụng và có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng đối với diện tích đất nêu tại mục 2 trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

+ Bà Green Tu T và bà Green Thu Th phải chịu 3.499.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 5.327.000 đồng chi phí tố tụng. Nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 2.500.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P theo biên lai thu số 2099 ngày 27/3/2013; bà Green Tu T và bà Green Thu Th còn phải nộp 999.000 đồng (chín trăm chín mươi chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khoản chi phí tố tụng nguyên đơn đã thi hành xong.

+ Ông Lâm Thanh B và bà Nguyễn Thị M phải chịu 2.607.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 5.327.000 đồng chi phí tố tụng, được chia phần nghĩa vụ mỗi người $\frac{1}{2}$. Khoản chi phí tố tụng được khấu trừ vào số tiền 4.254.000 đồng bị đơn đã thanh toán. Ông Lâm Thanh B, bà Nguyễn Thị M còn phải nộp 1.073.000 đồng chi phí tố tụng.

+ Hoàn trả cho các bà Green Tu T, Green Thu Th 1.073.000 đồng chi phí tố tụng do ông B, bà M nộp.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Thanh B phải chịu 200.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số: AA/2013/0009945 ngày 04/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận; ông B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 20 tháng 7 năm 2017/.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THA dân sự tỉnh Bình Thuận;
- ND (2);
- BD (2);
- Lưu (VT3, HS2). 14b. (Án 38)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đỗ Đình Thanh