

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 261/2023/DS-PT
Ngày 27 tháng 11 năm 2023
V/v tranh chấp “Đòi quyền sở
hữu nhà và quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Hải và ông Cao Minh Lễ.

- **Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Lê Yến Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 264/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về tranh chấp “Đòi quyền lợi sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 160/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 282/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Võ Thành P, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số A, tổ A, ấp V, xã T, huyện P, tỉnh An Giang; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Thành P: Ông Quách Thanh P1, sinh năm 1977; nơi cư trú: Khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023); có mặt.

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1970; có mặt.

2.2. Bà Dương Thị Kim C, sinh năm 1972; có mặt.

2.3. Ông Nguyễn Kim H, sinh năm 1991; có mặt.

Cùng cư trú: Tổ A, ấp M, xã T, huyện P, An Giang.

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

3.1. Cháu Nguyễn Trang Kim N sinh năm 2009; có mặt.

3.2. Cháu Nguyễn Trang Kim L sinh năm 2015; có mặt.

Do ông Nguyễn Kim H (là cha ruột của cháu N và cháu L) làm đại diện theo pháp luật.

Người kháng cáo: Ông Võ Thành P, là nguyên đơn; ông Nguyễn Hữu D, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Võ Thành P do ông Quách Thanh P1 đại diện trình bày:

Vào ngày 29/11/2017 ông P tham gia trúng đấu giá tài sản thi hành án đối với căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 570,4m², loại đất ở nông thôn. Sau đó đến ngày 15/12/2017 Chi cục Thi hành án bàn giao nhà và đất cho ông P, khi giao tài sản có lập biên bản ông Nguyễn Hữu D, bà C đồng ý giao nhà và đất. Đến năm 2019 ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy số CS03045 thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 27 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 28/10/2019 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất viết tắt là giấy CN QSDĐ).

Do giữa ông D và ông P có quan hệ họ hàng với nhau, tại thời điểm đó gia đình ông D không có chỗ ở nên ông D có hỏi ông P cho ở nhờ thì ông P đồng ý. Hai bên thoả thuận miệng khi nào ông P cần lấy lại nhà và đất thì cho gia đình ông D hay trước 01 tháng để sắp xếp dọn đồ ra ngoài trả lại nhà và đất cho ông P. Sau đó ông D, bà C và ông là H (con ông D, bà G) vào nhà ở. Khoảng tháng 9 năm 2022 ông P thông báo cho vợ chồng ông D biết là có việc cần sử dụng nên lấy lại nhà và đất thì ông D đồng ý. Sau đó ông P tiến hành mua vật tư, vật liệu xây dựng dự kiến sẽ xây dựng vào tháng 11/2022, lúc này gia đình ông D ngăn cản, không chịu di dời.

Nay ông Võ Thành P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu D, bà Dương Thị Kim C và anh Nguyễn Kim H và các con của anh H di dời đồ đạc, giao trả lại căn nhà gắn liền với phần diện tích 570,4m², loại đất ở nông thôn theo giấy CN QSD đất số CS03045, tại thửa số 4, tờ bản đồ số 27, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 28/10/2019 cho ông Võ Thành P. Đối với phần mồ mả trên diện tích đất, giữ nguyên hiện trạng.

Bị đơn ông D, bà C, anh H trình bày: Giữa ông D và ông P có quan hệ họ hàng (ông P là cháu ông D). Năm 2017 gia đình làm ăn thua lỗ nên căn nhà bị đấu giá tài sản để thi hành án, ông P là người mua tài sản có thoả thuận cho gia đình ở khi nào có tiền thì mới di dời, nay không hiểu vì lý do gì lại yêu cầu chúng tôi di dời trả lại căn nhà và đất. Hiện nay gia đình có khó khăn về kinh tế, chưa có điều kiện di dời, gia đình có nguyện vọng chuộc lại nhà và đất theo định giá của hội đồng định giá là 130.699.000 đồng, nếu ông P không đồng ý thì cho gia đình thời gian lưu cư theo qui định để có điều kiện tìm chỗ ở mới để di dời đồ đạc trả lại nhà và đất cho ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Trang Kim N, Nguyễn Trang Kim L do anh Nguyễn Kim H đại diện: Không có ý kiến.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 160/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành P về việc tranh chấp đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Hữu D, bà Dương Thị Kim C, ông Nguyễn Kim H, cháu Nguyễn Trang Kim N và cháu Nguyễn Trang Kim L có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản và các vật dụng cá nhân để giao trả tài sản là căn nhà có kết cấu sàn gỗ, khung gỗ, nông đá, vách gỗ, lợp tol, mái tol trên phần diện tích đất tọa lạc tại số A, ấp M, xã T, huyện P, tỉnh An Giang, nhà và đất có diện tích 100.8m² và góc nhà vệ sinh có diện tích 2,9m² tại các điểm 11, 12, 13, 14, 15, 38 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ Chi nhánh P2 vẽ ngày 23 tháng 3 năm 2023 nằm trong diện tích 570,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03045 tại thửa số 4, tờ bản đồ số 27 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 28/10/2019 cho ông Võ Thành P.

Cho thời gian lưu cư là 06 tháng, kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ Chi nhánh P3 lập ngày 23 tháng 3 năm 2023 là phần không tách rời của Bản án).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 20/7/2023 ông Nguyễn Hữu D có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; yêu cầu được chuộc lại căn nhà trên phần đất 570,4m² theo giấy CNQSDĐ số CS03045, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 27, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Võ Thành P ngày 28/10/2019.

Ngày 20/7/2023 ông Võ Thành P có đơn kháng cáo không chấp nhận cho ông Dương Hữu D1, bà Dương Thị Kim C, Nguyễn Kim H và các thành viên trong gia đình ông D1 được lưu cư 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực; chỉ chấp nhận cho lưu cư trong hạn 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như đã trình bày nêu trên.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác ngoài các tài liệu đã cung cấp trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 48, 285, Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành

phần hội đồng xét xử; sự có mặt của thành viên phần hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử và thủ tục phiên tòa.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của bà ông P, ông D1 đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có căn cứ xác định, căn nhà và đất mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông D1, bà C đã bị kê biên, bán đấu giá để thi hành án. Vào 29/11/2017 ông P trúng đấu giá tài sản thi hành án đối với tài sản này. Ngày 15/12/2017 Chi cục Thi hành án bàn giao nhà và đất cho ông P, khi giao tài sản có lập biên bản ông Nguyễn Hữu D, bà C đồng ý giao nhà và đất. Hiện ông P đã được cấp giấy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03045 tại thửa số 4, tờ bản đồ số 27 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 28/10/2019 cho ông Võ Thành P.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông P, buộc ông D, bà C và các thành viên trong gia đình trả nhà, đất cho ông P là có căn cứ.

Ông D kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông D không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác nên kháng cáo của ông D không có cơ sở xem xét.

Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông D và ông P; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 160/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà P và ông D nộp trong trong hạn, có nội dung rõ ràng, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án, xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn là ông Võ Thành P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hữu D, bà Dương Thị Kim C, ông Nguyễn Kim H và các con anh H phải di dời đồ đạc, tài sản để trả lại cho ông căn nhà gắn liền với diện tích đất 570,4m², loại đất ở nông thôn theo giấy CNQSDĐ số CS03045 tại thửa số 4, tờ bản đồ số 27 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 28/10/2019 do Võ Thành P đứng tên.

[2.2] Qua đo đạc thực tế, theo sơ đồ hiện trạng ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện P3 thì căn nhà có diện tích 100.8m² và góc nhà vệ sinh có diện tích 2,9m² tại các điểm 11, 12, 13, 14, 15, 38; diện tích còn lại chủ

yêu là mô mã ông bà của nguyên đơn và bị đơn. Căn nhà nằm trên phần diện tích mà nguyên đơn đã được cấp giấy CNQSDĐ theo giấy số CS03045 thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 27, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 28/10/2019. Căn nhà có kết cấu sàn gỗ, khung gỗ, nóng đá (cọc đá), vách gỗ, lợp tol, mái tol, hiện trạng chỉ còn 50% giá trị sử dụng.

[2.3] Theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, cũng như sự thừa nhận của bị đơn thì căn nhà và đất này trước đây thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông D, bà C. Tài sản này bị bán đấu giá để thi hành án trả nợ cho người khác theo bản án dân sự phúc thẩm số 89/2013/DSPT ngày 10/4/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và ông P là người trúng đấu giá tài sản thi hành án. Sau khi ông P trúng đấu giá tài sản, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân đã tiến hành giao nhận tài sản cho ông P có sự đồng ý của ông D. Do giữa ông P và ông D có quan hệ họ hàng với nhau (ông P gọi ông D bằng cậu), nên ông P có thỏa thuận cho ông D và các thành viên trong gia đình tiếp tục được ở trong căn nhà cho đến nay.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn có trình bày trước đây giữa ông P và bị đơn có thỏa thuận ông P cho phía gia đình bị đơn ở đến khi nào có tiền thì chuộc nhà và đất, nhưng không có cơ sở chứng minh trong khi ông P thì cho rằng ông có thỏa thuận cho gia đình ông D ở trong nhà khi nào ông cần lấy lại thì cho gia đình ông D hay trước 01 tháng để sắp xếp dọn đồ ra ngoài trả lại nhà và đất cho ông. Nay ông P khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà và đất, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại nhà và đất là có căn cứ.

[2.5] Việc ông D kháng cáo xin chuộc lại đất, nhưng không được ông P đồng ý. Tại phiên tòa phúc thẩm ông D không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, nên kháng cáo của ông D là không cơ sở xem xét.

[3] Đối với kháng cáo của ông P yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận cho gia đình ông D được lưu cư thời hạn 06 tháng, chỉ chấp nhận cho lưu cư thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, hiện ông D, bà C, anh H và các con anh H đang sống chung trong nhà, hoàn cảnh kinh tế khó khăn, chưa có chỗ ở khác, án sơ thẩm quyết định cho lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông P cũng không cơ sở xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông D và ông P; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 160/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông D và ông P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu D và kháng cáo của ông Võ Thành P.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 160/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 10, Điều 177 Luật nhà ở;

- Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành P về việc tranh chấp đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Nguyễn Hữu D, bà Dương Thị Kim C, ông Nguyễn Kim H, cháu Nguyễn Trang Kim N và cháu Nguyễn Trang Kim L có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản và các vật dụng cá nhân để giao trả tài sản gồm căn nhà có kết cấu sàn gỗ, khung gỗ, nong đá, vách gỗ, lợp tol, mái tol trên phần diện tích đất tọa lạc tại số A, ấp M, xã T, huyện P, tỉnh An Giang, nhà có diện tích 100.8m², góc nhà vệ sinh có diện tích 2,9m² tại các điểm 11, 12, 13, 14, 15, 38 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh P2 vẽ ngày 23 tháng 3 năm 2023 và phần đất có diện tích 570,4m² (trên đất có căn nhà nêu trên), đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo giấy số CS03045, tại thửa số 04, tờ bản đồ số 27, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 28/10/2019 cho ông Võ Thành P.

Cho thời gian lưu cư là 06 tháng, kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ Chi nhánh P3 lập ngày 23 tháng 3 năm 2023 là phần không tách rời của Bản án).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Thành P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 3.102.000đ (Ba triệu một trăm lẻ hai nghìn đồng), ông P đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hữu D, bà Dương Thị Kim C, ông Nguyễn Kim H liên đới chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Võ Thành P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho ông Võ Thành P số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005889 ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Hữu D phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng)

theo biên lai thu tiền số 0006373 ngày 21/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang (ông D đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

- Ông Võ Thành P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006379 ngày 25/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang (ông P đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

5. 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 thoả 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:

- Đương sự;
- TAND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Phú Tân;
- VKSND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Lưu: Hồ sơ, Phòng KTNV và THA,
Tòa Dân sự, Văn phòng.

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

Lê Hồng Sơn