

Bản án số: 121/2024/DS-PT
Ngày: 28 - 6 -2024
V/v tranh chấp về đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Bà Phạm Phong Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Khang là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Anh T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số A đường ĐT, thôn H2, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1990; Địa chỉ: D đường E, khu dân cư H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2022).

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh X, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số E đường ĐT, thôn H2, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Phi H1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số D đường L, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Duy T1
- Luật sư Công ty TNHH MTV N; Địa chỉ: Lâu A, AN, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A đường ĐT, thôn H2, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

2. Chị Trần Huyền T2, sinh năm 1996; Địa chỉ: Tô A, thôn I, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. Chị Trần Thanh T3, sinh năm 1999

4. Anh Trần Xuân T4, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: Số E đường ĐT, thôn H2, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T2, chị T3 và anh T4: Ông Nguyễn Phi H1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số D đường L, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2023).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị Thanh X do ông Nguyễn Phi H1 đại diện.

Tại phiên tòa, ông Trần Anh T, ông Trần Văn H, ông Nguyễn Phi H1 và bà Trần Thị Thanh X có mặt ngày 25 và 28/6/2024; bà Nguyễn Thị B có mặt ngày 25/6/2024, vắng mặt ngày 28/6/2024; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/6/2022; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 14/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Anh T trình bày:

Ông Trần Cương Q (đã chết năm 2015) và bà Nguyễn Thị B1 (đã chết năm 1984) là vợ chồng. Vợ chồng ông Q, bà B1 có 04 người con chung, gồm: Ông Trần Xuân T5, sinh năm 1969 (đã chết năm 2018); ông Trần Anh T, sinh năm 1975; bà Trần Thị Thanh T6, sinh năm 1978; ông Trần Công T7, sinh năm 1979. Sau khi bà Nguyễn Thị B1 chết, giữa ông Trần Cương Q và bà Nguyễn Thị B (sinh năm 1957) có với nhau 02 người con chung gồm: Ông Trần Xuân T8, sinh năm 1988 và ông Trần Xuân T9, sinh năm 1992.

Nguyên trước đây, ông Trần Anh T nhận tặng cho từ cha mẹ diện tích đất 302m² tọa lạc tại thôn H2, xã N, huyện Đ. Ngày 22/7/2007, ông T cho gia đình anh trai ruột là ông Trần Xuân T5 và vợ là bà Trần Thị Thanh X mượn thửa đất trên để kinh doanh buôn bán quán cà phê. Đến năm 2018, ông Trần Xuân T5 chết, gia đình ông Trần Anh T có nhu cầu sử dụng lại thửa đất trên và yêu cầu bà Trần Thị Thanh X (vợ ông T5) trả lại đất, nhưng bà X vẫn không chịu trả. Sau đó, những người thừa kế của ông Trần Cương Q và bà Nguyễn Thị B1 thống nhất để bà Nguyễn Thị B nhận thừa kế toàn bộ di sản của ông Q và bà B1. Thời gian sau, bà Nguyễn Thị B đã tặng cho một phần tài sản thừa kế cho những người thừa kế còn lại của ông Q và bà B1 (tặng cho mỗi người 08m ngang), trong đó có tặng cho ông Trần Anh T phần diện tích đất 302m² tọa lạc tại thôn H2, xã N. Đến ngày 12/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 353450 tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35, diện tích 302m² (tọa lạc tại thôn H2, xã N) đứng tên người sử dụng đất ông Trần Anh T. Nay ông Trần Anh T đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Thanh X phải trả lại tài sản đang chiếm giữ cho ông Trần Anh T là thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35, diện tích 302m² (tọa lạc tại thôn H2, xã N).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Văn H là người đại diện cho nguyên đơn trình bày: Đại diện cho nguyên đơn, ông H xin rút lại biên bản cho mượn đất đề ngày 22/7/2007, vì người đại diện của bị đơn cho rằng tài liệu này chưa được công khai chứng cứ. Ông H đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 353450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 12/3/2020 đứng tên người sử dụng đất ông Trần Anh T và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án để buộc bà Trần Thị Thanh X phải trả lại cho ông Trần Anh T thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35, diện tích 302m² (tọa lạc tại thôn H2, xã N). Về chi phí đo đạc đất thì nguyên đơn xin tự chịu. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản đề Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Thanh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Huyền T2, bà Trần Thanh T3, ông Trần Xuân T4 (do ông Nguyễn Phi H1 làm đại diện) trình bày: Phần diện tích đất 302m² thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại thôn H2, xã N, huyện Đ mà ông Trần Anh T đang tranh chấp là phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Trần Xuân T5 (đã chết) và bà Trần Thị Thanh X. Gia đình bà X đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1992 đến nay. Đất được xây dựng hàng rào và được sửa chữa 03 lần nhưng không có ai tranh chấp. Nay ông Trần Anh T khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thanh X phải trả lại diện tích đất nói trên thì bà X không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện cho bị đơn ông Nguyễn Phi H1 trình bày: Về chứng cứ là biên bản cho mượn đất đề ngày 22/7/2007 mà nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa ngày 16/02/2024 thì chưa được Tòa án mở phiên họp để công khai chứng cứ. Nay đại diện cho nguyên đơn xin rút lại tài liệu này thì đại diện cho bị đơn không có ý kiến gì. Ông H1 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày: Thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35, diện tích 302m² (tọa lạc tại thôn H2, xã N) mà ông Trần Anh T đang tranh chấp có nguồn gốc là do bà (tức bà Nguyễn Thị B) tặng cho ông T và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 353450 vào ngày 12/3/2020. Bà biết sự việc ông Trần Anh T cho vợ chồng ông Trần Xuân T5 và bà Trần Thị Thanh X mượn phần đất đang tranh chấp để kinh doanh mở quán cà phê. Bà B thống nhất và đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp, hệ tọa độ V-2000-Khu vực Bình Thuận, thôn H2, tờ bản đồ số 35 (239395-8) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ lập ngày 22/5/2023 và theo Công văn phúc đáp thông tin số 115/CNVPĐKĐĐDL ngày 19/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đại Đ, thể hiện: Thửa đất tranh chấp có diện tích là 302m² (Thể hiện qua các điểm từ M1, M2, M3, M4, M1).

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2023, thể hiện: Thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35 (địa chỉ thửa đất: Thôn H2, xã N), bao gồm tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 353450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 12/3/2020 đứng tên người sử dụng đất ông Trần Anh T. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Trần Thị Thanh X, phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Ngọc B2, phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị B, phía Bắc giáp đường ĐT.

Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 302m² thể hiện theo Sơ đồ thửa đất có các cạnh như sau (đã tính trừ hành lang đường bộ): Từ M1 đến M2: 8,59m; từ M3 đến M4: 10,95m; từ M1 đến M4: 30,2m; từ M2 đến M3: 32,1m.

Tài sản gắn liền trên đất gồm:

- 01 nhà cột gỗ, mái ngói nằm tại cuối ranh thửa đất (tại điểm M3 đến M4 theo sơ đồ thửa đất) hướng ra mặt đường ĐT, có diện tích 6,5m x 6,5m.

- 01 hệ thống nhà vệ sinh nằm cuối thửa đất, sát mép thửa đất của bà Trần Thị Thanh X, được xây dựng năm 2021, có diện tích như sau: Chiều ngang theo thửa đất là 1,48m; chiều dài là 2,6m; chiều cao là 2,4m.

- Tài sản khác: 06 cây mai (được trồng trong chậu).

- 01 nhà cột gạch, mái lợp tôn, nằm sát mép thửa đất (tại điểm M1, M4 theo sơ đồ thửa đất) hướng về thửa đất của bà Trần Thị Thanh X, có diện tích 3,2m x 14,9m.

- 01 cây xanh 13 năm tuổi, trồng giữa khuôn viên thửa đất.

- Nền tráng xi măng, một phần được lát gạch terrazzo. Diện tích nền lót gạch là 42,54m² (xây dựng năm 2021).

- Tường rào bao quanh thửa đất (tại điểm M3, M4, M1 theo sơ đồ thửa đất) bằng gạch có tô trát, xây vào năm 2001. Tường rào phía sau (tại điểm M3, M4) được xây năm 2021.

Toàn bộ tài sản gắn liền trên đất do bà Trần Thị Thanh X xây dựng và tạo lập.

Theo Biên bản định giá tài sản lập ngày 28/4/2023, thể hiện:

- Thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35 (địa chỉ thửa đất: Thôn H2, xã N), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 353450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 12/3/2020 đứng tên người sử dụng đất ông Trần Anh T có diện tích là 302m². Do các bên không thống nhất được giá trị thửa đất tranh chấp nên Hội đồng định giá như sau (tính theo mét ngang): 8,59m x 300.000.000 đồng/m = 2.577.000.000 đồng.

- Tài sản trên đất:

+ 01 nhà tạm khung sắt tiền chế diện tích $47,68\text{m}^2$, có kết cấu cột xây bằng gạch có tô trát, cao 2,3m và tổ hợp kèo bằng thép mái tôn. Khấu hao giá trị sử dụng còn lại 20%, tài sản được định giá là: $47,68\text{m}^2 \times 410.000 \text{ đồng/m}^2 \times 20\% = 3.909.000 \text{ đồng}$.

+ Sân lát gạch terrazzo có diện tích $44,54\text{m}^2$. Khấu hao giá trị sử dụng còn lại là 60%, tài sản được định giá là: $44,54\text{m}^2 \times 240.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60\% = 6.413.000 \text{ đồng}$.

+ Sân tráng xi măng có diện tích $253,47\text{m}^2$. Khấu hao giá trị sử dụng còn lại là 60%, tài sản được định giá là: $253,47\text{m}^2 \times 150.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60\% = 22.812.000 \text{ đồng}$.

+ T10 rào bao quanh bên hông có chiều dài 30,2m. Khấu hao giá trị sử dụng còn lại là 30%, tài sản được định giá là: $30,2\text{m} \times 1.000.000 \text{ đồng/m} \times 30\% = 9.060.000 \text{ đồng}$.

+ Tường rào phía sau thửa đất dài 11,15m. Khấu hao giá trị sử dụng còn lại là 80%, tài sản được định giá là: $11,15\text{m} \times 1.000.000 \text{ đồng/m} \times 80\% = 8.920.000 \text{ đồng}$.

+ Nhà vệ sinh có diện tích $3,9\text{m}^2$, có kết cấu móng xây đá chẻ, tường xây gạch có tô trát, nền lát gạch men ($0,25\text{m} \times 0,25\text{m}$), mái lợp tôn. Khấu hao giá trị sử dụng còn lại là 80%, tài sản được định giá là: $3,9\text{m}^2 \times 2.300.000 \text{ đồng/m}^2 \times 80\% = 7.176.000 \text{ đồng}$.

+ 01 cây xanh 13 năm tuổi, định giá là: 180.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 156, Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 164, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 357 của Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự; Khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Anh T.

Buộc bà Trần Thị Thanh X phải trả lại cho ông Trần Anh T quyền sử dụng diện tích đất 302m^2 (được thể hiện qua các điểm từ M1, M2, M3, M4, M1 theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp, hệ tọa độ VN-2000-Khu vực Bình Thuận, thôn H2, tờ bản đồ số 35 (239395-8) lập ngày 22/5/2023 và theo Công văn phúc đáp thông tin số 115/CNVPĐKĐĐDL ngày 19/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ- Có kèm theo) thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số

35 tọa lạc tại thôn H2, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 353450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 12/3/2020 đứng tên người sử dụng đất ông Trần Anh T.

2. Giao cho ông Trần Anh T được quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền trên thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35, diện tích 302m², bao gồm:

- 01 nhà tạm khung sắt tiền chế diện tích 47,68m², có kết cấu cột xây bằng gạch có tô trát, cao 2,3m và tổ hợp kèo bằng thép mái tôn = 3.909.000 đồng (Ba triệu, chín trăm lẻ chín nghìn đồng).

- Sân lát gạch terrazzo có diện tích 44,54m² = 6.413.000 đồng (Sáu triệu, bốn trăm mười ba nghìn đồng).

- Sân tráng xi măng có diện tích 253,47m² = 22.812.000 đồng (Hai mươi hai triệu, tám trăm mười hai nghìn đồng).

- Tường rào bao quanh bên hông có chiều dài 30,2m = 9.060.000 đồng (Chín triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Tường rào phía sau thửa đất dài 11,15m = 8.920.000 đồng (Tám triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng).

- Nhà vệ sinh có diện tích 3,9m², có kết cấu móng xây đá chẻ, tường xây gạch có tô trát, nền lát gạch men (0,25m x 0,25m), mái lợp tôn = 7.176.000 đồng (Bảy triệu, một trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

- 01 cây xanh 13 năm tuổi = 180.000 đồng (Một trăm tám mươi nghìn đồng).

Tổng giá trị tài sản ông Trần Anh T được quyền sở hữu, sử dụng là 58.470.000 đồng (Năm mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

3. Ông Trần Anh T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản cho bà Trần Thị Thanh X với số tiền là 58.470.000 đồng (Năm mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

Bà Trần Thị Thanh X được quyền sở hữu số tiền 58.470.000 đồng (Năm mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng) do ông Trần Anh T thanh toán lại.

4. Buộc bà Trần Thị Thanh X phải tháo dỡ và di dời 01 nhà cột gỗ, mái ngói nằm tại cuối ranh thửa đất (tại điểm M3 đến M4 theo sơ đồ thửa đất) hướng ra mặt đường ĐT, có diện tích 6,5m x 6,5m và 06 cây mai (được trồng trong chậu) để trả lại đất cho nguyên đơn.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/3/2024, ông Nguyễn Phi H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh X kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy Bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại vụ án. Vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thông tin đầy đủ về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp, ông T khai thửa đất là của ông T cho ông T5 mượn để kinh doanh từ năm 2007 là không có cơ sở, thực tế ông T5 đã sử dụng đất này từ năm 1992. Việc UBND huyện Đ cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Cương Q, bà Nguyễn Thị B là không đúng đối tượng, nên việc bà B tặng cho ông Trần Anh T cũng không đúng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không hòa giải, công khai chứng cứ là kết quả định giá đã làm mất quyền phản tố của bị đơn và quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ và buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Huyền T2, chị Trần Thanh T3 và anh Trần Xuân T4, nhưng có mặt ông Nguyễn Phi H1 là người đại diện theo ủy quyền; vắng mặt Luật sư Nguyễn Duy T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, nhưng bị đơn cho biết đã chấm dứt hợp đồng dịch vụ pháp lý với Luật sư T1, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo đề nghị của những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh X do ông Nguyễn Phi H1 đại diện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất khai nhận: Vào năm 1982, Xí nghiệp C cấp cho gia đình ông Trần Cương Q một phần diện tích đất để sử dụng. Đến ngày 31/7/2009, ông Trần Cương Q và bà Nguyễn Thị B được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 380815 đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.395m², tọa lạc tại thôn H2, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Năm 2015, ông Trần Cương Q chết, những người thừa kế của ông Trần Cương Q (trong đó có ông Trần Xuân T5 là chồng của bị

đơn bà Trần Thị Thanh X) thống nhất để bà Nguyễn Thị B nhận thừa kế toàn bộ di sản của ông Q, theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế được UBND xã N, huyện Đ chứng thực ngày 13/7/2015. Đến ngày 29/11/2019, bà Nguyễn Thị B đã tặng cho ông Trần Anh T phần diện tích 302m² đất thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35 (tọa lạc tại thôn H2, xã N, huyện Đ) thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.395m² mà bà B được thừa kế, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng nhận tại số công chứng 4627, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2019. Đến ngày 12/3/2020, ông Trần Anh T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 353450.

[2.2] Tuy nhiên, theo bị đơn thì sở dĩ gia đình ông T5 (trong đó có ông T5) thống nhất ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để lại toàn bộ di sản thừa kế cho bà Nguyễn Thị B, trong đó có phần diện tích 302m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35 là vì trong gia đình đã thỏa thuận miệng với nhau là sau khi sang tên cho bà Nguyễn Thị B thì bà B sẽ chia lại thửa đất này cho ông T5, nhưng bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì thể hiện có sự thỏa thuận như bị đơn khai; Trong khi ông T và bà B không thừa nhận có sự thỏa thuận này.

[2.3] Ngoài ra, bị đơn còn cho rằng thửa đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bị đơn, nên gia đình bị đơn đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1992 đến nay. Tuy nhiên, lời khai này của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, nếu như lời khai của bị đơn là thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn thì không lý do gì quá trình sử dụng, vào năm 2006 bị đơn chỉ đăng ký, kê khai để UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất liền kề, giáp ranh với thửa đất tranh chấp này, mà không đăng ký kê khai luôn cả thửa đất tranh chấp này để được cấp Giấy chứng nhận.

[2.4] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn là có căn cứ, như ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

[2.5] Đối với các tài sản trên đất tranh chấp: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn nhận các tài sản trên đất không thể tháo dỡ, di dời được và hoàn lại trị giá thành tiền cho bị đơn; buộc bị đơn tháo dỡ các tài sản có thể tháo dỡ, di dời được là hoàn toàn phù hợp và đảm bảo quyền lợi cho các bên.

[2.6] Đối với ý kiến của phía bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để công khai kết quả định giá là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Biên bản định giá ngày 28/4/2023 thể hiện tại buổi định giá có mặt ông Nguyễn Phi H1 là người đại diện của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông H1 đã biết kết quả định giá tài sản và không có ý kiến gì về giá tài sản được định giá. Do đó, phía bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không mở phiên họp kiểm

tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để công khai kết quả định giá là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.7] Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận, như quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh X (do ông Nguyễn Phi H1 đại diện); Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Anh T:

Buộc bà Trần Thị Thanh X trả lại cho ông Trần Anh T 302m² đất thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn H2, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 353450 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho ông Trần Anh T ngày 12/3/2020 (*được thể hiện qua các điểm từ M1, M2, M3, M4, M1 theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp, hệ tọa độ V-2000-Khu vực Bình Thuận, thôn H2, tờ bản đồ số 35 (239395-8) lập ngày 22/5/2023 và theo Công văn số 115/CNVPĐKĐĐDL ngày 19/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ – đính kèm*).

2. Giao cho ông Trần Anh T được quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền trên thửa đất số 230, tờ bản đồ số 35, diện tích 302m² nêu trên, bao gồm:

- 01 nhà tạm khung sắt tiền chế diện tích 47,68m², có kết cấu cột xây bằng gạch có tô trát, cao 2,3m và tổ hợp kèo bằng thép mái tôn, trị giá 3.909.000 đồng (*Ba triệu, chín trăm lẻ chín nghìn đồng*).

- Sân lát gạch terrazzo có diện tích 44,54m², trị giá 6.413.000 đồng (*Sáu triệu, bốn trăm mười ba nghìn đồng*).

- Sân tráng xi măng có diện tích 253,47m², trị giá 22.812.000 đồng (*Hai mươi hai triệu, tám trăm mười hai nghìn đồng*).

- Tường rào bao quanh bên hông có chiều dài 30,2m, trị giá 9.060.000 đồng (*Chín triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng*).

- Tường rào phía sau thửa đất dài 11,15m, trị giá 8.920.000 đồng (*Tám triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng*).

- Nhà vệ sinh có diện tích 3,9m², có kết cấu móng xây đá chẻ, tường xây gạch có tô trát, nền lát gạch men (0,25m x 0,25m), mái lợp tôn, trị giá 7.176.000 đồng (*Bảy triệu, một trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

- 01 cây xanh 13 năm tuổi, trị giá 180.000 đồng (*Một trăm tám mươi nghìn đồng*).

Tổng giá trị tài sản ông Trần Anh T được quyền sở hữu, sử dụng là 58.470.000 đồng (*Năm mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng*).

3. Ông Trần Anh T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản cho bà Trần Thị Thanh X với số tiền là 58.470.000 đồng (*Năm mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng*).

Bà Trần Thị Thanh X được quyền sở hữu số tiền 58.470.000 đồng (*Năm mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng*) do ông Trần Anh T thanh toán lại.

4. Buộc bà Trần Thị Thanh X phải tháo dỡ và di dời 01 nhà cột gỗ, mái ngói nằm tại cuối ranh thửa đất (tại điểm M3 đến M4 theo sơ đồ thửa đất) hướng ra mặt đường ĐT, có diện tích 6,5m x 6,5m và 06 cây mai (được trồng trong chậu) để trả lại đất cho nguyên đơn.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Trần Thị Thanh X phải chịu 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) để hoàn trả lại cho ông Trần Anh T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

- Buộc bà Trần Thị Thanh X phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Trần Anh T phải chịu 2.923.000 đồng (*Hai triệu, chín trăm hai mươi ba nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0012505 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; Ông

Trần Anh T còn phải nộp 2.623.000 đồng (*Hai triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Trần Thị Thanh X phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004272 ngày 12/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; Bà Trần Thị Thanh X đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/6/2024).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện Đ;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái