

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

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

Bản án số: 29/2024/DS-PT

Ngày 30 - 8 - 2024

V/v Đòi lại giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất; Tranh chấp
quyền sử dụng đất; Kiện đòi tài
sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Hiếu.

Thẩm phán: Bà Điều Thị Kim Liên, bà Tòng Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Hương – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Bà Hoàng Thị Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 30/8/2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024 về việc Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất; Kiện đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Vinh C - Sinh năm: 1961. Địa chỉ: Xóm A V, xã V, huyện T, Thành phố Hà Nội, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bùi Thị T - Sinh năm: 1988. Hộ khẩu thường trú: Tổ E phường Y, quận H, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số nhà E L, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2023), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Công B, sinh năm: 1954 và bà Trần Thị T1, sinh năm: 1958. Địa chỉ: Tiểu khu N, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La. Ông B, bà T1 có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Dương Thị H, sinh năm 1994. Địa chỉ: Tầng C, số B phố H, phường Q, quận Đ, Thành phố Hà Nội (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2023), có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị T2, sinh năm: 1961. Địa chỉ: Tiểu khu F, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La, có mặt.

+ Ông Nguyễn Hợp T3, sinh năm: 1969 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1969. Cùng địa chỉ: Tiểu khu D, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La; ông T3, bà P đều có mặt.

+ Ông Đỗ Bá X, sinh năm: 1989, địa chỉ: Tiểu khu C, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Phan Thị H1 (Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Đội 32, phân trại số 1, trại giam Q1, Bộ C4 có địa chỉ tại xã T, huyện S, tỉnh Tuyên Quang) không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Toà án không triệu tập.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Vinh C; người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chị Dương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Vinh C và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Vinh C trước đây có làm việc tại Công ty T10 và sinh sống tại thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La. Thời gian sinh sống tại M ông C có thửa đất số 33A5, 33B5, 33B9 diện tích 796m² tại tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại tiểu khu B, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601, Quyết định số 57/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: H 00860, ngày cấp 20/01/2009 do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2. Ông C đã sử dụng thửa đất trên từ năm 2009 cho đến nay ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, không thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp hay cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601.

Tuy nhiên, trong quá trình quản lý và bảo quản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (T4 bổ sung kẹp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn lưu giữ). Năm 2012 ông C có quen biết một người phụ nữ tên Phan Thị H1, tại tiểu khu C, thị trấn Nông Trường M, ông C có nói chuyện đang có thửa đất nêu trên muốn bán. Bà H1 bảo ông C cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho khách xem, ông C đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuống cho khách xem nhưng giao dịch không thành công ông C đã cầm về. Khi đến nhà ông C phát hiện Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất không thấy trong túi đựng hồ sơ, ông C quay lại địa điểm trên để tìm kiếm nhưng không thấy. Sau đó ông C vội về Hà Nội để khám bệnh theo lịch hẹn đã lên từ trước, ông C không kịp báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan Công an có thẩm quyền.

Khoảng thời gian ông C nhận được điện thoại thông báo của Công an huyện M hỏi gia đình ông C có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không và gọi ông C đến Công an huyện M để giải quyết.

Ông C đã lên trình báo và tường trình cụ thể nguyên nhân mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với Cơ quan Công an huyện M và UBND thị trấn N để giải quyết theo thủ tục pháp luật. Tuy nhiên, từ đó đến nay vẫn chưa có kết quả.

Ngày 11/05/2023 UBND thị trấn N có biên bản niêm yết công khai về việc thông báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601, Quyết định số 57/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: H 00860, ngày cấp 20/01/2009 do UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2. Sau đó hết thời hạn niêm yết tại UBND thị trấn N theo quy định của pháp luật. Ông C đã làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở T11 - Văn phòng Đ chi nhánh huyện M và UBND thị trấn N.

Ngày 28/5/2023 UBND thị trấn N có công văn số 686/UBND-ĐCXD về việc trả lại hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công dân “tại công văn có nêu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2 và do bà Trần Thị T1 đang giữ”. Sau đó, ông C biết được bà T1 đang cầm giữ, ông C nhiều lần liên hệ yêu cầu trả lại cho ông C Giấy chứng nhận nhưng gia đình bà T1, ông Ba k trả lại cho ông C.

Ông C không tranh chấp về quyền sử dụng đất, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu gia đình bà Trần Thị T1 và ông Nguyễn Công B trả lại cho ông Nguyễn Vinh C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601, Quyết định số 57/QĐ-UBND, số vào sổ cấp GCN: H 00860, ngày cấp 20/01/2009 do chủ tịch UBND huyện M, tỉnh Sơn La cấp mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2.

****Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập trình bày như sau:***

Ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1 không có mối quan hệ họ hàng gì với ông Nguyễn Vinh C và bà Phan Thị H1.

Xuất phát từ mối quan hệ quen biết do bà Phan Thị H1 thuê trọ gần nhà ông bà Ba T5 và thường xuyên vào nhà ông bà Ba T5 chơi; từ ngày 26/12/2012 đến ngày 03/02/2013, bà Phan Thị H1 có vay tiền của bà T5 nhiều lần với tổng số tiền là 809.000.000đ (T6 trăm linh chín triệu đồng), cụ thể như sau: Lần 1 vào

ngày 26/12/2012 vay 650.000.000 đồng; lần 2 vào ngày 30/12/2012 vay 100.000.000 đồng; lần 3 vào ngày 03/01/2013 vay 10.000.000 đồng; lần 4 vào ngày 24/01/2013 vay 10.000.000 đồng; lần 5 vào ngày 25/01/2013 vay 10.000.000 đồng; lần 6 vào ngày 28/01/2013 vay 9.000.000 đồng; lần 7 vào ngày 01/02/2013 vay 14.000.000 đồng; lần 8 vào ngày 03/02/2013 vay 6.000.000 đồng.

Khi vay mượn Bà H1 có viết Giấy biên nhận vay tiền nhưng do thời gian đã lâu nên bà T5 chỉ còn lưu giữ lại Giấy biên nhận vay tiền ngày 26/12/2012.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ngày 25/3/2013, bà H1 đã viết “Giấy thế chấp tài sản vay tiền” có nội dung bà H1 đã thế chấp cho bị đơn quyền sử dụng thửa đất có diện tích 796m² tại Tiểu khu B, thị trấn Nông trường M, huyện M, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601 do UBND huyện M cấp ngày 20/01/2009 cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Vinh C và vợ là bà Phạm Thị T2. Theo bà H1 trình bày thì thửa đất này bà đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Vinh C và ông C đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 và bà H1 sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thế chấp cho ông bà Ba T5. “Giấy thế chấp tài sản vay tiền” này do bà H1 viết ở nhà và mang sang nhà cho bà T5, sau đó bà T5 có nhờ bà Nguyễn Thị L ký làm chứng và đi xin xác nhận của ông Vũ Duy C1 - tiểu khu trưởng tiểu khu N. Trên thực tế bà L và ông C1 không biết việc vay mượn và thế chấp tài sản giữa bà T5 và bà H1. Khi bà T5 nhận thế chấp quyền sử dụng đất, trên đất không có tài sản gì mà chỉ có hùm hóc, lau sậy và cây cỏ mọc dại.

Đến thời hạn trả nợ, bà H1 không trả được nợ cho bà T5 và bà T5 cũng không liên lạc được với bà H1 để các bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên theo quy định của pháp luật. Do không liên lạc được với bà H1 nên vào năm 2013, bà T5 đã lên Công an huyện M, Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Châu để tố cáo bà Phan Thị H1 về việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay và trình báo về việc ông bà Ba T5 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601 do UBND huyện M cấp ngày 20/01/2009 cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Vinh C và vợ là bà Phạm Thị T2 do bà Phan Thị H1 thế chấp cho bà T5.

Sau khi trình báo lên Công an huyện M, Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Châu, bà T5 không nhận được bất kỳ thông tin gì từ bà Phan Thị H1, ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2. Vì vậy, cùng năm 2013 ông bà Ba, T5 đã thuê người san ủi toàn bộ diện tích đất nêu trên. Sau khi ông bà Ba, T5 san ủi bằng phẳng toàn bộ diện tích đất nêu trên thì bà Phạm Thị T2 có đến tìm gặp ông bà B, T5 để trình bày nội dung sự việc và xin được mượn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa do bà T2 và ông C đã ly

hôn, khi ly hôn thì bà T2 và ông C đã thỏa thuận phân chia tài sản chung đối với quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể như sau:

+ Ông Nguyễn Vinh C được 8m mặt đường theo chiều rộng và chiều sâu là 36m, giáp quán Hoa viên quán từ Sơn La xuống;

+ Bà Phạm Thị T2 được 12m mặt đường theo chiều rộng, chiều sâu 22m về phía Hà Nội.

Thời gian đầu khi bà T2 đặt vấn đề bà T5 không đồng ý, nhưng sau khi xác minh nội dung sự việc đúng như bà T2 trình bày ông bà Ba, T5 và bà T2 đã thỏa thuận: bà T2 được quyền sử dụng 12m mặt đường theo chiều rộng đúng như thỏa thuận phân chia tài sản khi ly hôn giữa ông C và bà T2, còn ông bà B, T5 sử dụng 8m mặt đường theo chiều rộng còn lại.

Từ sau khi nhận thế chấp, gia đình ông bà B, T5 là người trực tiếp quản lý, sử dụng một phần thửa đất trên. Tháng 5 năm 2014, gia đình ông bà B, T5 đã làm nhà cấp 4 mái tôn để làm xưởng gara và sử dụng, kinh doanh ổn định từ năm 2014 đến nay mà không vấp phải sự phản đối của bất kỳ ai. Một phần thửa đất còn lại hiện nay bà Phạm Thị T2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hợp T3, bà Nguyễn Thị P.

Hiện nay ông Nguyễn Vinh C đang khởi kiện vợ chồng ông bà Ba T5 ra trước Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu yêu cầu vợ chồng ông bà Ba T5 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601 do UBND huyện M cấp ngày 20/01/2009 cho ông C. Quan điểm của vợ chồng ông bà B, T5 hiện nay là không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vinh C vì thửa đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Vinh C đang khởi kiện đã được ông C chuyển nhượng cho bà H1 từ năm 2012, hiện không còn thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông C nữa. Đồng thời, thửa đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này đã được bà H1 thế chấp cho vợ chồng ông bà Ba, T5 để đảm bảo cho khoản vay của bà H1 đối với vợ chồng ông bà B, T5 nhưng đến nay bà H1 vẫn chưa trả được nợ cho vợ chồng ông bà Ba, T5, ông C hoàn toàn không trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên từ năm 2012 đến nay. Việc vợ chồng ông bà Ba, T5 nhận thế chấp và sử dụng đất là hoàn toàn ngay thẳng, công khai.

Năm 2022 gia đình bà Trần Thị T1 có nhờ anh Tòng Văn T7 đứng tên Hợp đồng điện nước cho ngôi nhà đang có tranh chấp tại T, thị trấn Nông Trường M, huyện M. Thực tế gia đình bà Trần Thị T1 trực tiếp trả tiền điện nước, sau khi cho ông X thuê lại làm quán thì ông X là người trực tiếp là người thanh toán. Ông Tòng Văn T7 không có tài sản gì liên quan đến vụ án.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà Trần Thị T1 làm đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị H1 và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết những vấn đề cụ thể sau:

Yêu cầu bà Phan Thị H1 phải trả cho gia đình bà T1 số tiền nợ gốc là 809.000.000đ (*T6 trăm linh chín triệu đồng*).

Yêu cầu bà Phan Thị H1 phải trả cho gia đình bà T1 số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính từ ngày 15/4/2013 tạm tính đến ngày 31/10/2023 là 125 tháng, với mức lãi suất cơ bản theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29-11-2010 của Ngân hàng N là 9%/năm, tương ứng với số tiền 758.437.500đ (*B1 trăm năm mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*);

Tổng số tiền bà Trần Thị T1 yêu cầu bà Phan Thị H1 phải thanh toán là: 1.567.437.500đ (*Một tỷ, năm trăm sáu mươi bảy triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*).

Sau khi được Tòa án thông báo về ý kiến của bà Phan Thị H1 về việc bà H1 nhất trí trả cho gia đình ông bà B, T1 số tiền gốc vay là 809.000.000đ và tiền lãi là 500.000.000đ tổng cộng là 1.309.000.000đ bà Trần Thị T1 nhất trí.

Bà Trần Thị T1 có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu xem xét và tuyên công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Vinh C và bà Phan Thị H1 năm 2012; từ đó công nhận giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Trần Thị T1 + Nguyễn Công B với bà Phan Thị H1 năm 2012 và công nhận cho gia đình bà Trần Thị T1 là người sử dụng hợp pháp diện tích đất nói trên do bà Phan Thị H1 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ nên gia đình ông bà Ba, T1 đã xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận là gia đình bà Trần Thị T1 được nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vinh C, buộc gia đình bà Trần Thị T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 144601 do UBND huyện M cấp ngày 20/01/2009 cho ông Nguyễn Vinh C. Đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Nguyễn Vinh C phải thanh toán cho gia đình bà Trần Thị T1 công sức tôn tạo, bảo quản, xây dựng tài sản trên đất và làm tăng giá trị sử dụng đất tương ứng với số tiền cụ thể là: 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Bà Phan Thị H1 trình bày:

Bà Phan Thị H1 không có quan hệ họ hàng mà chỉ quen biết ông Nguyễn Vinh C, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1.

Năm 2012 bà H1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Vinh C diện tích đất khoảng 288m² tại tiểu khu B, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144 601 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2. Nguồn gốc diện tích đất trên là tài sản của ông Nguyễn Vinh C chuyển nhượng cho bà H1 là tài sản của ông C và bà T2 đã tự thoả thuận phân chia trước khi ly hôn và ông C được sử dụng diện tích nêu trên. Mục đích ông Nguyễn Vinh C chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H1 là để ông C lấy tiền trả nợ Ngân hàng, còn việc trả nợ ngân hàng nào thì bà không biết.

Khi bà nhận chuyển nhượng thì ông Nguyễn Vinh C là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng đất, có ông Vũ Duy c là người làm chứng ký vào giấy chuyển nhượng giữa bà và ông Nguyễn Vinh C.

Giá trị chuyển nhượng đất là 135.000.000 đồng. Bà đã trực tiếp giao tiền mặt cho ông Nguyễn Vinh C, ông C đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất cho bà H1.

Giữa bà H1 và ông C mới chỉ làm giấy tờ mua bán viết tay, chưa làm hợp đồng chuyển nhượng. Khi bà H1 nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Vinh C trên đất không có tài sản gì, chỉ có cỏ mọc um tùm. Diện tích đất có chiều rộng 08m theo mặt đường, chiều sâu 36m.

Từ khi nhận chuyển nhượng bà H1 đã nhiều lần yêu cầu ông C làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C vẫn nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2 nên khi nào làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 thì sẽ sang tên cho bà H1.

Hiện nay ông Nguyễn Vinh C khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144 601 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2 cấp mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2 bà H1 không đồng ý vì ông Nguyễn Vinh C đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H1 và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1. Năm 2012 bà H1 đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144 601 cho gia đình bà Trần Thị T1 để vay tiền.

Năm 2015 bà H1 phải đi chấp hành án, toàn bộ giấy tờ liên quan đều do mẹ bà H1 cất giữ nhưng mẹ đẻ của bà H1 đã chết năm 2020 nên hiện nay bà H1 không biết ai là người đã giữ Giấy tờ chuyển nhượng viết tay giữa bà H1 và ông Nguyễn Vinh C.

Bà H1 trình bày trong thời gian sinh sống chữa bệnh tại M có vay tiền của gia đình bà Trần Thị T1 nhiều lần, bà H1 không nhớ rõ số lần cụ thể chỉ nhớ là vay 650.000.000 đồng. Bà H1 xác nhận chữ viết và chữ ký trong giấy biên nhận vay tiền đề ngày 26/12/2012 là chữ viết, chữ ký của bà. Còn chữ viết và chữ ký trong giấy thế chấp tài sản vay tiền đề ngày 25/3/2013 không phải là chữ viết, chữ ký của bà. Khi vay tiền với gia đình bà Trần Thị T1 bà H1 chỉ thế chấp với gia đình bà Trần Thị T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144 601 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2. Từ khi bà H1 thế chấp tài sản cho gia đình bà Trần Thị T1, bà H1 và ông Nguyễn Vinh C không có tranh chấp gì với nhau.

Hiện nay, bà Phan Thị H1 xác định còn nợ gia đình bà Trần Thị T1 số tiền gốc là 809.000.000 đồng, bà H1 nhất trí thanh toán cho gia đình bà Trần Thị T1 số tiền lãi là 500.000.000 đồng. Tổng cộng cả gốc lẫn lãi là 1.309.000.000 đồng.

Bà Phạm Thị T2 trình bày.

Bà (Phạm Thị T2) là vợ cũ của ông Nguyễn Vinh C, bà Phạm Thị T2 không có mâu thuẫn và quan hệ họ hàng gì với ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 mà chỉ có mối quan hệ quen biết ông bà Ba, T1.

Ngày 28/12/2012, bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Vinh C đã làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản trước khi ly hôn tại Văn phòng C5 tỉnh Sơn La về việc phân chia tài sản chung của vợ chồng. Trong đó có diện tích đất 796m² thuộc thửa đất số 33a5, 33b8, 33b9 tờ bản đồ số 20 tại Tiểu khu B, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La (Trong đó có 80m² đất ở đô thị và 716m² đất trồng cây hàng năm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/01/2009, cụ thể: Ông Nguyễn Vinh C được sử dụng 8m mặt đường theo chiều rộng, chiều sâu 36m giáp quán Hoa Viên Q; bà Phạm Thị T2 được sử dụng 12m mặt đường theo chiều rộng, chiều sâu 22m về phía Hà Nội.

Ngày 17/01/2013, bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Vinh C đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2013/QĐST-HNGĐ ngày 17/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

Ngày 16/4/2015, bà Phạm Thị T2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P (đã chuyển nhượng 12m mặt đường Quốc lộ F về phía Hà Nội, chiều sâu 22m) tại tiểu khu B, thị trấn Nông Trường M, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/01/2009. Hai bên đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C5 tỉnh Sơn La. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng. Gia đình ông Nguyễn Hợp T3

và bà Nguyễn Thị P đã thanh toán đủ cho bà Phạm Thị T2 số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015 tại Văn phòng C5 tỉnh Sơn La, bà Phạm Thị T2 không có giấy tờ gì khác về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P.

Khi bà Phạm Thị T2 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P trên đất không có tài sản gì, tại thời điểm đó bà Trần Thị T1 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Vinh C). Do đó, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P chưa làm đầy đủ thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P đã dựng nhà khung sắt để làm quán bán vật liệu xây dựng.

Đối với phần diện tích đất bà Phạm Thị T2 được sử dụng bà Phạm Thị T2 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P bà T2 vẫn nhất trí chuyển nhượng và bà Phạm Thị T2 không có tranh chấp gì với ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P.

Hiện nay ông Nguyễn Vinh C khởi kiện tranh chấp đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1, bà Phạm Thị T2 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Để đảm bảo quyền và lợi ích của bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P, bà Phạm Thị T2 đề nghị Tòa án đưa ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà Phạm Thị T2 đề nghị Tòa án giải quyết đề ông Nguyễn Vinh C, ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1 có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P đối với phần diện tích bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P.

Bà Phạm Thị T2 xác định Giấy chứng nhận đề ngày 23/5/2015 không phải là chữ viết, chữ ký của bà Phạm Thị T2. Bà Phạm Thị T2 xác định giấy biên nhận đề ngày 13/4/2015 là do bà Phạm Thị T2 trực tiếp viết, chữ ký và chữ viết họ và tên Phạm Thị T2 đúng là chữ ký và chữ viết của bà Phạm Thị T2. Mục đích bà Phạm Thị T2 viết giấy biên nhận là để mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Vinh C lúc đó bà Trần Thị T1 đang giữ. Tuy nhiên, nội dung bà T2 ghi "... mượn bìa đất mà anh C đã bán

cho anh chị Ba Thơm” nhưng thực tế lúc đó bà T2 cũng không biết việc ông Nguyễn Vinh C có bán đất cho ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 hay không.

Ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P trình bày:

Gia đình tôi không có mâu thuẫn và không có quan hệ họ hàng gì với ông Nguyễn Vinh C, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1.

Ngày 16/4/2015, gia đình tôi đã nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T2 diện tích đất 12m mặt đường Quốc lộ F về phía Hà Nội, chiều sâu 22m tại tiểu khu B, thị trấn Nông Trường M, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/01/2009 mang tên ông Phạm Vinh C2 và bà Phạm Thị T2. Hai bên đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C5 tỉnh Sơn La. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng. Gia đình tôi đã thanh toán đầy đủ cho bà Phạm Thị T2 số tiền 300.000.000 đồng.

Nguồn gốc diện tích đất bà Phạm Thị T2 đã chuyển nhượng cho gia đình tôi là do ngày 28/12/2012, bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Vinh C đã làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản trước khi ly hôn tại Văn phòng C5 tỉnh Sơn La về việc phân chia tài sản chung của vợ chồng. Trong đó có diện tích đất 796m² thuộc thửa đất số 33a5, 33b8, 33b9 tờ bản đồ số 20 tại tiểu khu B, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La (Trong đó có 80m² đất ở đô thị và 716m² đất trồng cây hàng năm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/01/2009, cụ thể: Ông Nguyễn Vinh C được sử dụng 8m mặt đường theo chiều rộng, chiều sâu 36m giáp quán Hoa Viên Q; bà Phạm Thị T2 được sử dụng 12m mặt đường theo chiều rộng, chiều sâu 22m về phía Hà Nội.

Sau khi bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Vinh C được Tòa án giải quyết cho ly hôn, bà Phạm Thị T2 đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho gia đình tôi.

Khi bà Phạm Thị T2 chuyển nhượng đất cho gia đình tôi thì trên đất không có tài sản gì, tại thời điểm đó bà Trần Thị T1 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Vinh C) do đó giữa gia đình tôi và bà Phạm Thị T2 chưa làm đầy đủ thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho gia đình tôi theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất gia đình tôi đã dựng nhà khung sắt để làm quán bán vật liệu xây dựng.

Trong quá trình gia đình tôi sử dụng đất gia đình tôi không có tranh chấp gì với bà Phạm Thị T2 và cũng không có ai đến tranh chấp với gia đình tôi. Hiện nay gia đình tôi và bà Phạm Thị T2 cũng không có tranh chấp gì với nhau về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hiện nay, gia đình tôi đề nghị Tòa án giải quyết để gia đình tôi được làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bà Phạm Thị T2 đã chuyển nhượng cho gia đình tôi.

Ông Đỗ Bá X trình bày:

Ông Đỗ Bá X không có mâu thuẫn và không có quan hệ họ hàng gì với ông Nguyễn Vinh C, bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1.

Ngày 20/3/2023 ông Đỗ Bá X có ký Hợp đồng thuê lại tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1. Tài sản thuê là khuôn viên đất 8m tiếp giáp đường Quốc lộ 6, chiều sâu 30m, tổng diện tích là 240m², trên đất có gồm 01 nhà xây cấp 4 mái lợp tôn, khu vệ sinh khép kín, kèm theo phụ kiện bình nóng lạnh, vòi sen, chậu rửa bát, máy bơm tăng áp, téc nước 1m³. Mục đích thuê làm nhà hàng kinh doanh ăn uống. Thời hạn thuê là 6 năm với giá trị thuê là 8.000.000 đồng/1 tháng.

Sau khi thuê nhà ông X đã đầu tư hết khoảng 660.000.000 đồng để sửa chữa nâng cấp cải tạo nhà để làm quán kinh doanh bán hàng ăn uống (như là làm gác xép, trần, gạch nền, thiết bị bếp, bàn ghế, sập, biển nhà hàng, ...). Sau khi thuê nhà ông X đã thanh toán tiền nhà cho ông bà Ba T5 là 02 lần tổng là 12 tháng với số tiền là 96.000.000 đồng.

Hiện nay, ông Nguyễn Vinh C khởi kiện đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1, ông X đề nghị Tòa án giải quyết để ông được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê lại tài sản gắn liền với đất ký ngày 20/3/2023. Nếu phải trả lại nhà thuê không được tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị ông bà B, T1 bồi thường cho ông số tiền ông đã đầu tư sửa chữa, cải tạo.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu đã quyết định:**

Căn cứ khoản 16 Điều 3; khoản 10 Điều 12; Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 155, Điều 166, Điều 169 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vinh C về việc yêu cầu ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 trả lại cho ông Nguyễn Vinh C 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601 vào sổ cấp GCNQSDĐ GCN: H 00860 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/01/2009 mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2 đối với thửa đất số 33a5, 33b8, 33b9, tờ bản đồ số 20, diện tích 796m² trong đó có 80m² đất ở, 716m² đất trồng cây hằng năm khác, địa chỉ thửa đất tại tiểu khu B (nay thuộc T), thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La.

1.2. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hoặc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1.

2.1. Buộc ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 giao trả lại cho ông Nguyễn Vinh C quản lý, sử dụng diện tích đất 347,5m², thuộc thửa đất số 33a5, 33b8, 33b9, tờ bản đồ số 20, địa chỉ tại: T, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La.

Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đất nhà Lụa Hiền từ M1 đến M2 là 1,44m, giáp đất nhà Thục P1 từ M2 đến M3 là 5,29m; Phía Đông Nam giáp đất nhà Thục P1 đang sử dụng từ M3 đến M11 là 30,17m, từ M11 đến M7 là 10,64m; Phía Tây Nam giáp đường Quốc lộ 6 từ M7 đến M8 là 8,0m; Phía Tây Bắc giáp nhà D từ M8 đến M9 là 10,63m, từ M9 đến M10 là 20,0m, từ M10 đến M1 là 14,17m.

2.2. Buộc ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất tranh chấp bao gồm: 01 nhà khung sắt mái lợp tôn, tường xây gạch kết hợp thưng tôn, mái lợp tôn 3 lớp, lát gạch, diện tích 263m²; trần nhựa khung xương 223m²; mái tôn gác lên tường, nền láng vữa xi măng, diện tích 16,8m².

2.3. Giao cho ông Nguyễn Vinh C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 347,5m², thuộc thửa đất số 33a5, 33b8, 33b9, tờ bản đồ số 20, địa chỉ đất tại: T, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La.

Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đất nhà Lua Hiền từ M1 đến M2 là 1,44m, giáp đất nhà Thục P1 từ M2 đến M3 là 5,29m; Phía Đông Nam giáp đất nhà Thục P1 đang sử dụng từ M3 đến M11 là 30,17m, từ M11 đến M7 là 10,64m; Phía Tây Nam giáp đường Quốc lộ 6 từ M7 đến M8 là 8,0m; Phía Tây Bắc giáp nhà D từ M8 đến M9 là 10,63m, từ M9 đến M10 là 20,0m, từ M10 đến M1 là 14,17m.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Công B.

Buộc ông Nguyễn Vinh C trả cho bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Công B giá trị tôn tạo, bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị của đất với tổng số tiền 729.300.000 đồng và giá trị tài sản trên đất là 317.384.560 đồng. Tổng cộng là 1.046.684.560 đồng (*Một tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi tư nghìn năm trăm sáu mươi đồng*).

4. Tạm giao cho ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P quản lý sử dụng diện tích đất 448,5m², thuộc thửa đất số 33b8, 33b9, tờ bản đồ số 20, địa chỉ đất tại: T, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La. Tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà khung sắt, mái lợp tôn, tường xây gạch kết hợp thưng tôn diện tích 323m²; mái tôn gác tường, nền láng vữa xi măng, diện tích 29,5m².

Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đất nhà Phương T9 từ M3 đến M4 là 12,75m; Phía Đông Nam giáp đất nhà ông C3 đang sử dụng từ M4 đến M5 là 23,85m, từ M5 đến M6 là 10,65m; Phía Tây Nam giáp đường Quốc lộ 6 từ M6 đến M7 là 12,0m; Phía Tây Bắc giáp đất nhà ông B, bà T1 đang sử dụng từ M7 đến M11 là 10,64m, M11 đến M3 là 30,17m.

Buộc ông Nguyễn Vinh C có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601 vào sổ cấp GCNQSDĐ GCN: H 00860 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/01/2009 mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2 và phối hợp với bà Phạm Thị T2 để bà T2 làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P theo đúng quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ khu đất kèm theo).

5. Buộc bà Phan Thị H1 phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 số tiền 1.309.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm linh chín triệu đồng*).

6. Ghi nhận việc ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1 và ông Đỗ Bá X thống nhất thỏa thuận ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1 có trách nhiệm bồi thường lại cho ông Đỗ Bá X số tiền 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ghi nhận việc Ông Nguyễn Vinh C tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) và chi phí định giá tài sản là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng). Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Vinh C đã nộp đủ.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

*** Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 06/6/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Vinh C có đơn kháng cáo một phần Bản án. Nội dung đơn: Toà án nhân dân huyện Mộc Châu tuyên buộc ông C phải trả cho bà Trần Thị T1 và ông Nguyễn Công B giá trị công sức, bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị của thửa đất và giá trị tài sản trên đất, tổng số tiền là 1.046.484.570 đồng là không đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Toà cấp phúc thẩm xét xử để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của ông C.

Ngày 09/6/2024 người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Dương Thị H có đơn kháng cáo. Nội dung đơn: Toà án nhân dân huyện Mộc Châu tuyên buộc ông C phải trả cho bà Trần Thị T1 và ông Nguyễn Công B giá trị công sức, bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị của thửa đất và giá trị tài sản trên đất, tổng số tiền là 1.046.484.570 đồng là chưa đảm bảo lợi ích hợp pháp của gia đình bà T1. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tăng giá trị tôn tạo, bảo quản, giá trị của đất và tài sản trên đất.

*** Tại phiên toà phúc thẩm:**

- Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa mục 3 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận giá trị tôn tạo đất vì: đất có giá trị hay không là phụ thuộc vào vị trí, điều kiện an ninh, điều kiện phát triển kinh tế xã hội chứ không phải phụ thuộc vào công sức tôn tạo nên đồng ý trả cho ông B, bà T1 giá trị tài sản trên đất là 317.384.560 đồng, không chấp nhận phần tôn tạo, bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị đất là 729.300.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1 rút kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia

tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Vinh C và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chị Dương Thị H làm trong hạn luật định, thoả mãn về hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, do vậy được chấp nhận giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà:

Tại phiên toà phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Bá X có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy anh Đỗ Bá X không có kháng cáo, hoàn toàn nhất trí với bản án sơ thẩm, do đó sự Toà án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn Vinh C:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vinh C về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trong quá trình quản lý và bảo quản, năm 2012 ông Nguyễn Vinh C đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144601 vào sổ cấp GCNQSDĐ GCN: H 00860 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/01/2009 mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H1 đã khai nhận: năm 2012 bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Vinh C diện tích đất khoảng 288m² tại Tiểu khu B, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144 601 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2. Tuy nhiên, năm 2015 bà H1 phải đi chấp hành án, toàn bộ giấy tờ liên quan do mẹ bà H1 cất giữ, nhưng mẹ của bà H1 đã chết năm 2020 nên hiện nay

bà H1 không biết ai là người đã giữ giấy tờ chuyển nhượng viết tay giữa bà H1 và ông Nguyễn Vinh C. Do bà H1 không giao nộp được cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc đã nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của ông Nguyễn Vinh C nên không có cơ sở để kết luận việc ông C đã chuyển nhượng đất cho bà H1. Việc bà Phan Thị H1 thế chấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 khi quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2 là không phù hợp với quy định của pháp luật về thế chấp tài sản. Từ đó, việc ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 144 601 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/01/2009 mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2 là đang cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 10 Điều 12, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 169 Bộ luật Dân sự. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 về việc công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đang tranh chấp, buộc ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Vinh C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Vinh C và bà Phạm Thị T2 là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.2] Đối với đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Nguyễn Vinh C phải thanh toán cho gia đình ông Nguyễn Công B2, bà Trần Thị T1 công sức tôn tạo, bảo quản, làm tăng giá trị sử dụng đất và xây dựng tài sản trên đất:

Tại cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản diện tích đất đang tranh chấp. Kết quả: Diện tích đất ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 đang sử dụng là 347,5m² có giá trị là 2.431.000.000 đồng; Về tài sản trên đất có giá trị là 634.769.120 đồng.

Xét thấy gia đình ông B, bà T1 đã sử dụng từ năm 2012 đến nay, từ khi trên đất không có tài sản gì, do đó cấp sơ thẩm xem xét công sức đóng góp, san ủi, tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị của đất để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên là phù hợp với lẽ công bằng theo quy định của pháp luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên ông Nguyễn Vinh C phải trả cho ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 một khoản tiền về công sức giữ gìn, tôn tạo, làm tăng giá trị của đất tương ứng với 3/10 giá trị diện tích đất đang có tranh chấp, tương đương với số tiền 729.300.000 đồng là phù hợp

Về toàn bộ tài sản trên đất do ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 xây dựng từ năm 2012 cho đến nay, xét thấy ông B và bà T1 có một phần lỗi khi chưa tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng (xây dựng khi chưa có giấy phép) và quy định của pháp luật về đất đai (xây dựng trên đất nhận thế chấp chưa hợp pháp); ông Nguyễn Vinh C cũng có lỗi khi để ông B, bà T1 xây dựng

tài sản trên đất và sử dụng đất từ năm 2012 đến nay mà không có ý kiến gì. Do đó mỗi bên phải chịu ½ lỗi đối với thiệt hại phát sinh, Toà cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Vinh C phải bồi thường cho ông B và bà T1 50% giá trị tài sản trên đất, tương đương với số tiền 317.384.560 đồng là phù hợp.

Do vậy, Toà cán nhân dân huyện M chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Công B, buộc ông Nguyễn Vinh C trả lại cho ông B, bà T1 giá trị tôn tạo, bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị của đất và giá trị tài sản trên đất tổng số tiền 1.046.684.560 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.3] Những vấn đề khác trong vụ án: Ngoài ra Toà cấp sơ thẩm còn tuyên buộc ông B, bà T1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất tranh chấp; tạm giao cho ông Nguyễn Hợp T3 và bà Nguyễn Thị P quản lý, sử dụng diện tích đất 448,5m², thuộc thửa đất số 33b8, 33b9, tờ bản đồ số 20; Buộc bà Phan Thị H1 phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1 số tiền 1.309.000.000 đồng; Ghi nhận việc ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1 và ông Đỗ Bá X thống nhất thỏa thuận ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1 có trách nhiệm bồi thường lại cho ông Đỗ Bá X số tiền 270.000.000đ; Ghi nhận việc Ông Nguyễn Vinh C tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; nghĩa vụ chịu án phí; quyền kháng cáo. Xét thấy những vấn đề này không bị kháng cáo, kháng nghị, Toà cấp sơ thẩm đã đánh giá khách quan, đúng quy định của pháp luật, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[3] Từ những nhận định nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Toà án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

[4] Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là chị Dương Thị H rút toàn bộ kháng cáo, xét thấy việc rút kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, cần chấp nhận. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Vinh C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bị đơn ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1 rút kháng cáo tại phiên toà nên ông B, bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông Nguyễn Vinh C, ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1 đều thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 4 Điều 29 Nghị quyết

326/2016/UBTNQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công B và bà Trần Thị T1.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Vinh C, giữ nguyên mục 3 phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/TCDS-DT ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Công B.

Buộc ông Nguyễn Vinh C trả cho bà Trần Thị T1, ông Nguyễn Công B giá trị tôn tạo, bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị của đất với tổng số tiền 729.300.000 đồng và giá trị tài sản trên đất là 317.384.560 đồng. Tổng cộng là 1.046.684.560 đồng (*Một tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi tư nghìn năm trăm sáu mươi đồng*).

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Vinh C, ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị T1.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 30/8/2024).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 302 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV TAND tỉnh Sơn La;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Lại Thị Hiếu

