

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 93/2021/DS-PT

Ngày 08-12-2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng

vay tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Ly

Ông Đặng Đức Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hào, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2021/QĐPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2021/QĐ-PT ngày 19-4-2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 212/20021/TB-TA ngày 17-11-2021, giữa:

Nguyên đơn: Ông Lê Hữu L, sinh năm 1960 và bà Đỗ Thị L, sinh năm 1955. Cùng địa chỉ: đường N, phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ hiện nay: Đường 30/4, phường 12 thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc Q, sinh năm 1958 và bà Diệp P, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: đường P, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Sở Xây dựng tỉnh B. Địa chỉ: Trung tâm hành chính Tỉnh, Số 1, đường P, TP B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Quốc T – Giám đốc Sở.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Sở Xây dựng tỉnh B: Ông Khải Quốc B (có mặt) và ông Dương Cao C (vắng mặt) – Cán bộ Sở X.

- Ủy ban nhân dân thành phố V. Địa chỉ: đường Lý Thường Kiệt, phường 1, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Vũ T – Quyền Chủ tịch.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân TP V: Bà Nguyễn Thị Tú A (vắng mặt) – Cán bộ Phòng T.

- Phòng Công chứng Số 1 tỉnh B. Địa chỉ: Đường Đ, phường 1, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Anh N – Quyền Trưởng phòng (vắng mặt).

- Chị Hoàng Thu H, sinh năm 1991 (vắng mặt); anh Hoàng T, sinh năm 1996 (có mặt) và anh Hoàng T, sinh năm 1996 (vắng mặt). Cùng địa chỉ: đường V, phường 8, Quận 6, TP Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

- Bà Hồ Thị B, sinh năm 1956. Địa chỉ: đường P, phường 7, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959. Địa chỉ: đường P, Phường 7, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Hữu L, bà Đỗ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Hữu L và bà Đỗ Thị L trình bày:

Ông L và bà L tranh chấp với ông Hoàng Ngọc Q và bà Diệp P nhà, đất diện tích 62m² thuộc thửa số 333 (mới 171), tờ bản đồ 01 (mới 06), tại địa chỉ đường P, Phường 7, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nguồn gốc nhà, đất trên là của ông Nguyễn Văn N trước đây bán lại cho ông L theo Bản án số 35/DSST ngày 07-12-1992 của Tòa án nhân dân (viết tắt: TAND) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Biên bản làm việc ngày 22-4-1994 của Phòng Thi hành án (viết tắt: THA) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do nhà xuống cấp không có tiền để sửa nên năm 1994 ông bà có cho bà N (quen ở chợ - không rõ lai lịch) bỏ tiền sửa chữa để được ở nhờ và ngăn cản nhà làm 2 mỗi gia đình ở 1 bên. Do ông L đi biển thường xuyên vắng nhà và để thuận tiện cho việc bán cơm, bà L đã thuê căn nhà tại khu vực chợ B, phường T vừa ở vừa bán cơm. Riêng bà N vẫn ở căn nhà trên.

Đến năm 2002 ông, bà phát hiện ông Q, bà P ở trong nhà của mình nên có gặp hỏi thì ông Q, bà P nói đã mua căn nhà trên của bà N. Sau đó, ông bà chuyển đến ở nhờ nhà người quen gần đó, mục đích tìm gặp bà N để hỏi rõ sự việc bán nhà. Nhưng không gặp và cũng không biết bà N ở đâu.

Năm 2004 ông L đi tù, đến năm 2012 bà L làm đơn tố cáo ông Q, bà P tại Công an TP V về hành vi làm hồ sơ giấy tờ giả để sang tên chiếm đoạt nhà đất của ông bà.

Cho rằng sau khi mua nhà của ông N năm 1994 thì ông, bà không làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận nhưng ngày 16-7-1994, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lại cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 775/CNSHN cho ông Lê Hữu L và bà Đỗ Thị L đứng tên; ngoài ra, ông, bà không ký Hợp đồng mua bán (cho) nhà ở với ông Q, bà P nhưng Phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lại công chứng hợp đồng số 219, ngày 10-01-1996. Như vậy, cả hồ sơ cấp giấy CNQSH nhà ở số 775/CNSHN và HĐMB nhà nói trên đều là giả mạo. Do đó, Ủy ban nhân dân TP V căn cứ các tài liệu trên để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 13-11-2007 cho ông Q, bà P là không đúng quy định. Nguyên đơn xác nhận từ khi bà N xây, sửa lại căn nhà, đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng không có sửa chữa, coi nói gì thêm.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại căn nhà tại đường P, Phường 7, TP V. Đồng thời yêu cầu:

- **Hủy Giấy CNQSH nhà số 775/CNSHN ngày 16-7-1994 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

- **Hủy HĐMB nhà được Phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng số 219, trang số 13, quyển số 09/HĐ ngày 10-01-1996 giữa vợ chồng ông L với vợ chồng ông Q.**

- Hủy Giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở số 777472652400174 ngày 13-11-2007 của UBND TP V.

Tại phiên tòa ông L thừa nhận mua lại nhà của ông N diện tích 66m² như nội dung đơn của ông N ngày 16-5-1994 về xin xác nhận QSD đất và bổ sung yêu cầu:

- Giám định lại chữ ký của ông L, bà L có trong HĐMB nhà ngày 10-01-1996 được lưu tại Phòng **Công chứng S tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.**

- Hủy Văn bản chuyển nhượng QSD đất giữa ông L, bà L với vợ chồng ông Q, bà P được UBND Phường 7 xác nhận ngày 02-10-1996. Vì kết luận giám định thể hiện không có cơ sở xác định chữ ký, chữ viết của ông L, bà L.

2. Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Hoàng Ngọc Q và bà Diệp P trình bày:

Năm 1996 ông, bà được bà Nguyễn Thị M giới thiệu mua căn nhà cấp 4 diện tích 62m² tọa lạc trên thửa đất số 333 (mới 171), tờ bản đồ 01 (mới 06) Phường 7, địa chỉ đường P, Phường 7, TP Vũng Tàu của vợ chồng bà Võ Thị N (tên thường gọi bà N – người Huế), ông Lê Văn Y, với giá 19,2 lượng vàng. Khi thỏa thuận mua bán nhà, vợ chồng bà N cam kết nhà đất có giấy tờ nên ông bà mới mua và hai bên có làm giấy mua bán nhà viết tay (hiện đã bị thất lạc). Do căn nhà trước đây vợ chồng bà N mua của ông L, bà L chưa sang tên, nên ngày 10-01-1996, tại Phòng **Công chứng S tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**, bà N đã yêu cầu vợ chồng ông L, bà L cùng ký vào HĐMB nhà và được công chứng số 219, trang số 13, quyển số 09/HĐ. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông bà đã thanh toán đầy đủ tiền, vàng cho bà N và nhận nhà ở cho đến nay không coi nói hay sửa chữa gì thêm và không có ai tranh chấp. Khoảng năm 2002 gia đình ông L về ở tại nhà người thân

gần đó đến năm 2004 thì ông L đi tù, thời gian ở đây gia đình ông L cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì với gia đình ông, bà. Cho rằng mình đã mua và ở căn nhà hợp pháp nên bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông Khải Quốc B và ông Dương Cao C trình bày:

Căn nhà cấp 4 mà các bên tranh chấp tại địa chỉ đường P, Phường 7, TP V đã được Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy CNQSH nhà số 775/CNSHN, ngày 16-7-1994 cho ông Lê Hữu L và bà Đỗ Thị L. Do không sao lục đủ thành phần các loại giấy tờ liên quan đến hồ sơ cấp Giấy CNQSH nhà (hồ sơ lưu trữ quá lâu và có sự chuyển giao giữa Sở Xây dựng và TP V nên bị thất lạc), nhưng căn cứ bản án số 35/DSST ngày 07-12-1992 của TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Biên bản làm việc ngày 22-4-1994 của Phòng THA tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, về việc thỏa thuận mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn N và ông Lê Hữu L; Văn bản mua bán nhà ngày 24-4-1994 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Lê Hữu L; Bản vẽ mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn N và ông Lê Hữu L. Theo đó, ngày 16-7-1994, Sở Xây dựng cấp Giấy CNQSH nhà số 775/CNSHN cho ông Lê Hữu L và bà Đỗ Thị L là có cơ sở.

Tuy nhiên, căn cứ Văn bản mua bán nhà ngày 24-4-1994 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Lê Hữu L và Bản vẽ mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn N và ông Lê Hữu L (do Xí Nghiệp dịch vụ Kiến trúc V lập), Sở Xây dựng đã điều chỉnh diện tích xây dựng từ 24m² thành 62m² (có đóng dấu giáp lai tại vị trí chỉnh sửa) là phù hợp.

Sở Xây dựng đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông L, bà L về việc huỷ Giấy CNQSH nhà ở nhà số 775/QSHN ngày 16-7-1994 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Tại Văn bản số 7282/UBND-TNMT ngày 14-9-2020 của UBND TP V và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Tú A – Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của UBND TP V trình bày:

Trên cơ sở HĐMB nhà ở giữa ông bà Lê Hữu L, Đỗ Thị L với ông bà Hoàng Ngọc Q, Diệp P được Phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng ngày 10-01-1996 đối với nhà đất theo Giấy CNQSH nhà ở số 775/QSHN ngày 16-7-1994, UBND TP V đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AI 815956 ngày 13-9-2007 cho ông bà Hoàng Ngọc Q, Diệp P; việc Cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Sau đó ông Q, bà P được cấp đổi Giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở số 777472562400174 ngày 13-11-2007 diện tích nhà đất 62m².

Đối với việc tẩy sửa phần diện tích trong HĐMB nhà ở ngày 10-01-1996, theo giấy tờ công dân nộp và không xác định được có bị tẩy sửa trước đó hay không. Tại thời điểm giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận số AI 815956 ngày 13-9-2007 không có dấu hiệu làm giả giấy tờ, tài liệu có liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc

hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AI 815956 ngày 13-9-2007 và hủy Giấy CNQSH nhà ở và QSD đất ở số 777472562400174 ngày 13-11-2007.

- Tại văn bản số 184/PCCS1 ngày 02-10-2019 đại diện Phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – bà Phạm Thị Ánh N trình bày:

Ngày 10-01-1996 ông Vũ Thanh H – Công chứng viên Phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có chứng thực HĐMB nhà ở số thứ tự 219, trang số 13, quyền số 09/HĐ giữa ông Lê Hữu L, bà Đỗ Thị L với ông Hoàng Ngọc Q, bà Diệp P đối với căn nhà tại đường P, Phường 7, TP V theo Giấy CNQSH nhà số 775/CNSHN do Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16-7-1994. Về trình tự thủ tục công chứng đối với HĐMB nhà nêu trên được thực hiện theo Nghị định 45-HĐBT ngày 27-02-1991 về tổ chức và hoạt động công chứng Nhà nước. Phòng Công chứng S không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị Hoàng Thu H, anh Hoàng T và anh Hoàng T trình bày:

Chị H đã sống cùng với cha mẹ từ khi còn rất nhỏ, còn anh Hoàng T và anh Hoàng T thì sinh ra đã sống ở căn nhà mà ông L, bà L tranh chấp. Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của ông Q, bà P (cha mẹ của anh, chị), quá trình chung sống không có đóng góp và không có quyền lợi nghĩa vụ gì đối với căn nhà này và thống nhất với lời trình bày của ông Q, bà P. Các anh, chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

4. Người làm chứng:

- Bà Hồ Thị B trình bày: Khoảng năm 1981-1982 bà về ở gần nhà ông L, bà L (hiện là nhà ông Q). Khi đó, ông L làm nghề đi biển còn bà L bán cơm tấm ở Bến Đ. Khoảng năm 1994, có vợ chồng bà Võ Thị N (người Huế thường gọi là bà N), ông Lê Văn Y (làm nghề lái xe) mua căn nhà của vợ chồng ông L đang ở, được khoảng 2 năm thì bán lại cho vợ chồng ông Q, bà P. Việc thoả thuận mua bán giữa hai bên bà có chứng kiến, nhưng có làm giấy tờ gì không thì bà không biết. Giá bán nhà là 8,5 lượng vàng, bà N thiếu lại 5 chỉ vàng. Do nhà đã cũ nát nên bà N có thuê ông L và con trai xây lại căn nhà này. Vì còn thiếu 5 chỉ vàng và vợ chồng bà L khó khăn về chỗ ở nên bà N ngăn căn nhà làm hai cho gia đình bà L ở nhờ một bên. Lúc này ông L đi biển còn bà L bán cơm tấm tại Bến Đ, do bà L nấu cơm dơ bẩn làm nghẹt cống gây hôi thối nên bà N trả hết 5 chỉ vàng còn lại và đuổi gia đình bà L ra khỏi nhà. Đến khoảng năm 2002 thì gia đình bà L quay về ở nhà của mẹ bà L cùng khu vực, gần nhà ông Q đang ở, đến năm 2004 thì ông L đi tù. Thời gian ở đây, gia đình ông L cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì với gia đình ông Q. Ngoài ra, toàn bộ khu vực này (cả nhà ông L) trước đây là một dãy nhà của ông N bán lại cho các hộ gia đình, trong đó có gia đình bà, tất cả đều có diện tích như nhau và đều được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà với diện tích 24m². Quá trình ở đều coi nói về phía trước nhà, sau này thì được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích thực tế như ngày nay.

- Bà Nguyễn Thị M trình bày: Gia đình bà ở địa chỉ đường P, Phường 7, TP V từ năm 1980 (nhà sát với nhà ông L), khi đó gia đình ông L (bao gồm cả cha mẹ ông L) đã ở đó. Nguồn gốc toàn bộ nhà, đất ở khu vực đó là của ông N, sau

này bán cho các hộ gia đình như hiện nay, trong đó có nhà ông L. Sau này, bà nghe nói vợ chồng ông L bán lại cho bà N (không nhớ thời điểm cụ thể và cũng không biết tên trong giấy tờ của bà N). Do trước đó có quen ông Q nên năm 1996 nghe bà N nói bán nhà nên bà giới thiệu cho vợ chồng ông Q mua. Sau đó ông Q có cho bà xem giấy tay mua bán nhà nhưng nội dung cụ thể thế nào thì bà không nhớ. Bà nhớ gia đình ông Q mua nhà và ở từ năm 1996 vì sau khi ở 1 thời gian thì vợ ông Q sinh đôi 2 con trai, lúc đó bà làm trong bệnh viện L và có chăm sóc vợ ông Q sinh.

Ngoài ra, khu vực này trước đây là nhà của lính Ngụy ở nên nhà nào cũng như nhau diện tích khoảng 24m², quá trình ở các hộ gia đình đều coi nói về phía trước thành diện tích như ngày nay, trong đó có nhà bà và nhà ông L trước đây, nay là nhà ông Q.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2020/DS-ST ngày 28-12-2020 (đã sửa chữa bổ sung là ngày 29-12-2020) của Tòa án nhân dân thành phố V: Căn cứ các Điều 26, 35, 157, 161, 165, 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5, 8 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu L và bà Đỗ Thị L với ông Hoàng Ngọc Q và bà Diệp P về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” đối với nhà, đất diện tích 62m² thuộc thửa số 333 (mới 171), tờ bản đồ 01 (mới 06), Phường 7, TP V; địa chỉ: đường P, Phường 7, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 18-02-2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐ TP V).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06-01-2021 nguyên đơn ông Lê Hữu L, bà Đỗ Thị L có đơn kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2020/DS-ST ngày 29-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố V, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Việc kháng cáo của ông Lê Hữu L, bà Đỗ Thị L không có căn cứ nên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hữu L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 71/2020/DS-ST ngày 29-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Hữu L, bà Đỗ Thị L trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2020/DS-ST ngày 29-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố V theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ và đã có đơn xin xét xử vắng mặt, theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: ông Lê Hữu L, bà Đỗ Thị L khởi kiện ông Hoàng Ngọc Q, bà Diệp P tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của ông Lê Hữu L, bà Đỗ Thị L:

Ông Lĩnh bà L kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng từ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

[4.1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn, yêu cầu bị đơn trả lại diện tích nhà, đất tại đường P, phường 7, thành phố V, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Sở xây dựng tỉnh BRVT cấp đối với diện tích nhà, hủy hợp đồng mua bán nhà được Phòng công chứng S tỉnh BRVT công chứng, hủy giấy chứng nhận QSH nhà và QSD đất của UBND thành phố V cấp đối với diện tích đất nêu trên.

[4.2] Nguyên đơn ông L bà L cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất tại đường P, phường 7, thành phố V của ông N; ông bà không làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà mà cho bà N (một người ông bà không rõ lai lịch) ở nhờ từ năm 1994. Tuy nhiên, xét nguồn gốc nhà đất trên ông N chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà L là có thật; ngày 16-7-1994 Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 775/CNSHN cho ông L, bà L trên cơ sở bản án số 35/DSST ngày 07-12-1992 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã có hiệu lực pháp luật, biên bản làm việc ngày 24-4-1994 của Phòng thi hành án tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giữa ông N và ông L, văn bản mua bán nhà và bản vẽ mua bán nhà giữa ông N và ông L (do Xí nghiệp dịch vụ Kiến trúc V lập), sơ đồ vị trí đất, đơn xin xác nhận QSD đất của ông N để bổ túc hồ sơ xin mua bán nhà với vợ chồng ông L được UBND TP V xác nhận ngày 24-4-1994 diện tích 66m². Như vậy Sở xây dựng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho ông L, bà L là đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng, chủ thể, đúng quy định pháp luật; đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông L, bà L. Ông L, bà L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 775/CNSHN ngày 16-7-1994 của Sở xây dựng

đứng tên ông bà là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

[4.3] Đối với Hợp đồng mua bán nhà giữa ông L, bà L và ông Q, bà P đã được phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chứng thực số 219 ngày 10-01-1996. Ông L, bà L cho rằng không ký hợp đồng mua bán nhà được công chứng nêu trên; tuy nhiên tại bản kết luận giám định số 477/PC09-Đ2 ngày 28-4-2020 của phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đã xác định chữ ký chữ viết của ông L, bà L trong hợp đồng mua bán nhà nêu trên là của ông bà. Do đó có căn cứ xác định ông L, bà L đã ký tên chuyển nhượng nhà đất cho ông Q, bà P. Ông L, bà L xác định không ký hợp đồng mua bán nhà trên là không có căn cứ. Ông L, bà L yêu cầu hủy hợp đồng trên là không có cơ sở. Xét việc ông L bà L tiếp tục yêu cầu giám định đối với hợp đồng mua bán lưu tại Văn phòng công chứng; thấy rằng các hợp đồng mua bán đã được công chứng đều có cùng nội dung, giá trị ngang nhau, đã được giám định, do đó, tòa án cấp sơ thẩm nhận định không cần giám định tiếp theo yêu cầu của ông L bà L là có căn cứ.

[4.4] Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 815956 ngày 13-9-2007 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777472652400174 ngày 13-11-2007 đứng tên ông Q, bà P của Ủy ban nhân dân thành phố V. Trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và hợp đồng mua bán nhà như đã phân tích tại điểm [4.2], [4.3] thì UBND thành phố V đã cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở cho ông Q bà P là đúng quy định của pháp luật, đúng đối tượng; mặc dù diện tích trong hợp đồng mua bán nhà có sửa chữa có đóng dấu giáp lai tại vị trí chỉnh sửa, nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung, bản chất vấn đề, bởi bản chất của vụ việc tranh chấp là xác định toàn bộ diện tích nhà đất là của ai, không tranh chấp quyền sử dụng đối với từng phần diện tích hoặc ranh đất. Do đó ông L, bà L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận nêu trên là không có căn cứ.

Mặt khác diện tích nhà đất tranh chấp là của ông N chuyển nhượng cho ông L theo Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông L bà L cho rằng cho bà N ở nhờ nhà đất từ năm 1994 nhưng không có gì chứng minh; đến năm 2002 phát hiện ông Q bà P ở trên nhà đất tranh chấp thì ông bà chuyển về nhà người quen gần đó để ở, mục đích tìm gặp bà N hỏi rõ sự việc nhưng từ năm 2002 cho đến năm 2012 bà L mới có đơn tố cáo ông Q bà P tại cơ quan công an; năm 2013 Công an thành phố V kết luận và ra Quyết định không khởi tố vụ án, đến năm 2019 ông L, bà L mới đi khởi kiện tranh chấp tại Tòa án. Trong khi đó mẹ và anh trai ông L có nhà ở ngay trước nhà đất tranh chấp, tuy nhiên, suốt quá trình từ năm 1996 khi ông Q bà P nhận chuyển nhượng và cả gia đình về ở trên nhà đất tranh chấp, ông L bà L cho rằng không biết là không hợp lý. Thêm nữa, ông L bà L cho rằng chỉ biết ông Q bà P ở trên nhà đất từ năm 2002, sau đó ông bà dọn về gần nhà đất tranh chấp ở, tuy nhiên, suốt quá trình từ năm 2002 đến năm 2012, ông bà không có tranh chấp, không có bất kỳ động thái gì thể hiện quyền của chủ sở hữu đối với nhà đất trên.

Quá trình nhận chuyển nhượng, sử dụng nhà đất của bị đơn phù hợp với tài liệu, hồ sơ được lưu giữ tại các cơ quan Nhà nước về quản lý đất đai như Sở xây

dụng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V, Phòng quản lý đô thị thành phố V, phù hợp với lời làm chứng của những nhân chứng là người ở gần nhà đất tranh chấp và người môi giới bán đất cho ông Q bà P. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại nhà đất tại đường P, Phường 7, TP V là có căn cứ.

Từ những phân tích, nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hữu L, bà Đỗ Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông L bà L phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên do ông bà là người cao tuổi nên được miễn.

[6] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hữu L, bà Đỗ Thị L;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2020/DS-ST ngày 29-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 5, 8 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu L và bà Đỗ Thị L với ông Hoàng Ngọc Q và bà Diệp P về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” đối với nhà, đất diện tích 62m² thuộc thửa số 333 (mới 171), tờ bản đồ 01 (mới 06), phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu tọa lạc tại đường P, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 18-02-2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐ TP V).

2. Chi phí tố tụng: Ông Lê Hữu L và bà Đỗ Thị L phải chịu 8.774.589đ (Tám triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn, năm trăm tám mươi chín đồng); ông L, bà L đã nộp đủ.

3. Án phí: - Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Lê Hữu L và bà Đỗ Thị L là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí.

- Hoàn trả cho ông Lê Hữu L, bà Đỗ Thị L số tiền tạm ứng án phí 5.250.000đ (năm triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007622 ngày 11-3-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08-12-2021).

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, 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:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- VKSND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thành Hiếu

