

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 18/2020/DS-ST

Ngày 11 - 6 - 2020

V/v tranh chấp đòi lại tài sản nhà
và đất cho ở nhờ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Chi;

Ông Nguyễn Thành Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thùy Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2015/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2015 về việc tranh chấp đòi lại tài sản nhà và đất cho ở nhờ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 27/2020/QĐST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Cụ Vũ Thị M, sinh năm 1926, chết ngày 10 tháng 8 năm 2019; nơi cư trú trước khi chết: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Vũ Thị M:

1.1. Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1950; cư trú tại: Tổ E, ấp Ph, xã Ph, huyện T, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng V (văn bản ủy quyền ngày 27/11/2019): Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1965; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1956; cư trú tại: Số A, Khu phố Q, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V (văn bản ủy quyền ngày 13/11/2019): Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1965; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958; cư trú tại: Số D, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H (văn bản ủy quyền ngày 13/11/2019): Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1965; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.4. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1959; cư trú tại: Số D, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công T (văn bản ủy quyền ngày 13/11/2019): Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1965; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.5. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1965; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.6. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1968;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng H (văn bản ủy quyền ngày 04/12/2019): Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1965; cùng cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.7. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1972;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H (văn bản ủy quyền ngày 13/11/2019): Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1965; cùng cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.8. Ông Nguyễn Đức Tr, sinh năm 1950; cư trú tại: Đường Ph, Phường QE, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức Tr (văn bản ủy quyền ngày 13/11/2019): Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1965; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.9. Ông Nguyễn Duy Kh (tên gọi khác: Nguyen Paul K), sinh năm 1966; cư trú tại: Hoa Kỳ.

1.10. Bà Nguyễn Thị Kh, chết năm 1975;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kh: Ông Lê Thành Ph, sinh năm 1967; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thành Ph (văn bản ủy quyền ngày 27/11/2019): Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1965; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Cụ Nguyễn Đức M, sinh năm 1926, chết ngày 28 tháng 3 năm 2015; nơi cư trú trước khi chết: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Đức M:

2.1. Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1950; cư trú tại: Tổ E, ấp Ph, xã Ph, huyện T, tỉnh Đồng Nai;

2.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1956; cư trú tại: Số A, Khu phố Q, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

2.3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958; cư trú tại: Số D, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2.4. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1959; cư trú tại: Số D, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2.5. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1965;

2.6. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1968;

2.7. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1972;

Cùng cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2.8. Ông Nguyễn Đức Tr, sinh năm 1950; cư trú tại: Đường Ph, Phường QE, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà V, bà H, ông T, ông T, bà H, bà H và ông Tr (văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 6 năm 2015): Ông Trần Duy L, sinh năm: 1976; cư trú tại: Số Q0, đường Ng, Khu phố Y, phường Th, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2.9. Ông Nguyễn Duy Kh (tên gọi khác: Nguyen Paul K), sinh năm 1966; cư trú tại: Hoa Kỳ.

2.10. Bà Nguyễn Thị Kh, chết năm 1975;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kh: Ông Lê Thành Ph, sinh năm 1967; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thành Ph (văn bản ủy quyền ngày 27/11/2019): Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1965; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1938; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Ng (văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 8 năm 2018): Bà Trần Thị L, sinh năm: 1946; cư trú tại: Khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1945; cư trú tại: Số A, Khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Phạm Thị Ngọc L, sinh năm 1957; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Phạm Hoàng L, sinh năm 1975; cư trú tại: Số B, Khóm W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị Ngọc L và ông Phạm Hoàng L (văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 8 năm 2018): Bà Trần Thị L, sinh năm: 1946; cư trú tại: Khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1968; cư trú tại: Đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn L (văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 8 năm 2018): Bà Trần Thị L, sinh năm: 1946; cư trú tại: Khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Vũ Thị Ng, sinh năm 1932; cư trú tại: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Ng (văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 11 năm 2018): Bà Trần Thị L, sinh năm: 1946; cư trú tại: Khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Nguyễn Đức T, ông Trần Duy L và bà Trần Thị L có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn cụ Nguyễn Đức M và cụ Vũ Thị M có yêu cầu khởi kiện như sau:

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cư trú ở Việt Nam và có ủy quyền trình bày:

Năm 1962, hai cụ có nhận chuyển nhượng 02 diện tích đất cách nhau một con đường (65m² và 17m²), cùng tại địa chỉ: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Năm 1966, hai cụ xây nhà trên diện tích 65m²; năm 1968, xây nhà để xe lam trên diện tích 17m². Năm 1998, Ủy ban nhân dân phường T có thông báo, nên hai cụ đăng ký và kê khai quyền sử dụng đất. Ngày 20/8/2002, hai cụ được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4701090385 đối với diện tích đất 65m²; diện tích đất 17m² cũng được cấp giấy chứng nhận nhưng bị thu hồi vì nhà đang có khiếu nại của cụ Phạm Viết Th (cha của bà Phạm Thị Ng - bị đơn, cụ Th đã chết); cụ Th cho rằng, sợ không được ở nữa nên mới khiếu nại; sau đó, hai cụ cũng có khiếu nại nhưng không được giải quyết.

Năm 1981, hai cụ thấy hoàn cảnh của cụ Th khó khăn, sau khi bán xe lam, hai cụ đã cho cụ Th và bà Ng ở nhờ; và thỏa thuận, sau khi cả hai qua đời thì hai cụ nhận lại nhà; thỏa thuận này chỉ bằng lời nói và không lập thành văn bản. Sau khi cụ Th chết gần 06 năm, căn nhà vẫn do bà Ng quản lý và sử dụng. Ngày 16/7/2009, có hai vợ chồng tên H và Th tự xưng là con gái và rể của cụ Th đòi đập nhà để xây mới; đến ngày 22/7/2009, bà H – ông Th tự ý vào nhà ở.

Đối với “Giấy cho nhà” đề ngày 27/10/1981, cụ Nguyễn Đức M ký cho cụ Phạm Viết Th (bút lục số 63), việc này nhằm mục đích để cụ Th và bà Ng đi đăng ký thường trú; tuy vậy, việc cụ Đức M không hỏi ý kiến của cụ M là trái pháp luật (bút lục số 43).

Hiện nay, nhà - đất tranh chấp do bà Phạm Thị Ng trực tiếp quản lý và sử dụng. Việc khởi kiện như sau:

1/ Ngày 19/11/2010, nguyên đơn nộp “Đơn khởi kiện”, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Phạm Thị Ng trả cho nguyên đơn căn nhà mà bà Ng đang ở (Số B, Khu phố W, phường T) và quyền sử dụng đất khoảng 17m² thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 13.

2/ Ngày 11/6/2014, nguyên đơn nộp “Đơn bổ sung đơn khởi kiện” (bút lục số 150 và 151), yêu cầu Tòa án:

+ Tuyên bố vô hiệu đối với “Giấy cho nhà” ngày 27/10/1981;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 292041 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 30/11/2010 đang lưu giữ tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B.

3/ Ngày 13/8/2014, nguyên đơn nộp “Đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện về việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” (bút lục số 153 đến 155), yêu cầu Tòa án:

+ Tuyên bố vô hiệu đối với “Giấy cho nhà” ngày 27/10/1981;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 292041 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 30/11/2010 đang lưu giữ tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (*sau đây gọi tắt là Văn phòng Đăng ký*) – Chi nhánh B.

+ Buộc bà Phạm Thị Ng, bà Phạm Thị H và ông Phạm Hoàng L cùng liên đới trả lại quyền sở hữu căn nhà số B, Khu phố W, phường T và trả lại quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà, khoảng 17m² thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 13.

4/ Ngày 17/11/2014, nguyên đơn nộp “Đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện về việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” (bút lục số 164), yêu cầu Tòa án:

Buộc bà Phạm Thị Ng, bà Phạm Thị H và ông Phạm Hoàng L cùng liên đới trả lại quyền sở hữu căn nhà số B, Khu phố W, phường T và trả lại quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà, khoảng 17m² thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 13.

5/ Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/01/2019, nguyên đơn xác định như sau: “*khẳng định nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà đất là diện tích 17m² mà bà Ng đang ở; địa chỉ: Số B, Khu phố W, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 13*” (các bút lục số 378, 382, 406, 492 và 495).

6/ Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn xác định thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện; chỉ khởi kiện diện tích đất 13.7m² cho phù hợp với bản vẽ và yêu cầu đòi lại nhà vẫn giữ nguyên.

- Ông Nguyễn Duy Kh (tên gọi khác: Nguyen Paul K); cư trú tại Hoa Kỳ trình bày:

Ông là con ruột của cụ Nguyễn Đức M và cụ Vũ Thị M. Nhà và đất tranh chấp thuộc sở hữu của cha mẹ ông, việc tranh chấp ông không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Ông đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

2. Bị đơn bà Phạm Thị Ng trình bày:

Ngày 27/10/1981, cha bà là cụ Phạm Viết Th có mua 01 căn nhà nhỏ (lúc đó là chuồng heo, bò) của cụ Nguyễn Đức M (nguyên đơn), rộng 2.8m x dài 8.5m; giá mua 02 chỉ vàng. Thời điểm đó, Nhà nước không cho phép mua bán nhà bằng vàng; nên cha bà và cụ Đức M có lập giấy tay ghi là “Giấy cho nhà” để phù hợp. Sau đó, gia đình bà sửa chữa lại căn nhà trên và ở ổn định cho đến nay. Năm 1998, Ủy ban nhân dân phường T có thông báo, nên cụ Th đăng ký và kê khai nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Năm 1999, cha bà chết, căn nhà trên do bà quản lý và sử dụng; mọi nghĩa vụ tài chính với nhà nước đều do gia đình bà thực hiện. Bà đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và công nhận quyền về tài sản cho gia đình bà (bút lục số 49).

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

3.1. Bà Phạm Thị H trình bày:

Về nguồn gốc nhà – đất tranh chấp đúng như bà Phạm Thị Ng (bị đơn) trình bày. Bà là con của cụ Phạm Viết Th (chết năm 1999) và cụ Phạm Thị M (chết năm 1964); cha mẹ bà có 03 con chung gồm: Phạm Văn L (sinh năm 1930, chết năm 2007), Phạm Thị Ng (bị đơn) và bà. Cha mẹ bà không làm giấy khai sinh cho các con và khi mẹ bà chết, gia đình không làm thủ tục khai tử, nên không có để nộp cho Tòa án.

Sau khi cha bà chết, nhà – đất tranh chấp do bà Ng quản lý và sử dụng cho đến nay. Đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

3.2. Bà Phạm Thị Ngọc L, ông Phạm Hoàng L và ông Phạm Văn L cùng trình bày:

Các ông bà là con của ông Phạm Văn L và bà Vũ Thị Ng, các ông bà đã ủy quyền cho bà Trần Thị L đại diện đối với tranh chấp của bên nguyên đơn; đề nghị Tòa án sớm giải quyết vì nhà đã xuống cấp trầm trọng và có thể bị sụp đổ.

3.3. Bà Vũ Thị Ng trình bày:

Bà là vợ của ông Phạm Văn L (con cụ Th), sống chung như vợ chồng từ năm 1947 và có 04 con chung nay đã trưởng thành, gồm có: Phạm Văn L, Phạm Văn L (liệt sỹ theo giấy báo tử năm 1986), Phạm Thị Ngọc L và Phạm Hoàng L. Tuy nhiên, ông bà không đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật; đến năm 2007, ông L chết. Đối với tranh chấp trong vụ án, ý kiến của bà thống nhất với bên bị đơn.

4. Phân phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

4.1. Về việc tiến hành tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tuy nhiên, có vi phạm về thời gian giải quyết vụ án. Người tham gia tố tụng chấp hành tốt pháp luật.

4.2. Về nội dung tranh chấp:

Nhà và đất tranh chấp là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng cụ Đức M và cụ M tạo dựng trước năm 1981. Giấy cho nhà lập ngày 27/10/1981, thể hiện nội dung cụ Đức M cho cụ Th “*cái chuồng heo nho nhỏ*”, không phải cho ở nhờ; bởi vì, cụ Đức M có lời khai thừa nhận cụ có ký tên vào giấy này (bút lục số 44). Căn cứ Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959, việc cụ Đức M ký giấy cho nhà mà không có chữ ký cụ M là không đúng và xâm phạm quyền định đoạt của cụ M. Bị đơn bà Ng cho rằng đã mua nhà - đất với giá 02 chỉ vàng nhưng không có chứng cứ chứng minh và nguyên đơn không thừa nhận, nên không có cơ sở chấp nhận. Do vậy, việc cho tài sản chỉ có hiệu lực đối với phần tài sản của cụ Đức M, nên chỉ công nhận $\frac{1}{2}$ và vô hiệu $\frac{1}{2}$ đối với phần của cụ M.

Về nhà – đất, qua các tài liệu, chứng cứ, chỉ có cơ sở xác định phần các bên tranh chấp có diện tích là 13.7m². Xét trên thực tế, gia đình cụ Th đã ở trên nhà đất tranh chấp từ năm 1981 cho đến nay, nên cần giao căn nhà và đất này cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Th sử dụng, sở hữu; đồng thời thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất cho cụ M theo chứng thư thẩm định giá ngày 14/4/2017, cụ thể là 91.444.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đã phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Ông Nguyễn Duy Kh (tên gọi khác: Nguyen Paul K) có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt (bút lục số 230); căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Nguyên đơn khởi kiện, đòi lại nhà - đất cho ở nhờ; do đó, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp “Đòi lại tài sản nhà và đất cho ở nhờ”. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện rút 01 phần yêu cầu khởi kiện diện tích đất 3.3m², nên đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

2.1. Về tài sản tranh chấp:

Nguyên đơn trình bày về tài sản tranh chấp: Năm 1981, thấy hoàn cảnh của cụ Phạm Viết Th khó khăn, nguyên đơn đã cho cụ Th và bà Ng (bị đơn) ở nhờ; hai bên thỏa thuận, sau khi cả hai qua đời thì nguyên đơn nhận lại nhà; thỏa thuận này chỉ bằng lời nói và không lập thành văn bản.

Bị đơn trình bày về tài sản tranh chấp: Ngày 27-10-1981, cụ Phạm Viết Th có mua 01 căn nhà nhỏ (lúc đó là chuồng heo, bò) của cụ Nguyễn Đức M (nguyên đơn), rộng 2.8m x dài 8.5m; giá mua 02 chỉ vàng. Thời điểm đó, Nhà nước không cho phép mua bán nhà bằng vàng; nên cụ Th và cụ Đức M có lập giấy tay ghi là “Giấy cho nhà” để phù hợp.

Xét các chứng cứ và nội dung sau đây:

- “Giấy cho nhà” lập ngày 27/10/1981, do cụ Nguyễn Đức M và cụ Phạm Viết Th ký kết, với nội dung: *“Tôi tên Nguyễn Đức M..., tôi bằng lòng cho ông Phạm Viết Th một cái chuồng heo nho nhỏ vì ông cụ chỉ có 2 cha con, không có nhà ở. Vậy tôi cho ông Th để ở. Nếu sau này có sự gì ngăn trở, tôi sẽ chịu trách nhiệm”*. Trang sau của văn bản này, có dòng chữ xác nhận của ông Phạm Quang T (đã chết nên không thể lấy lời khai) - Tổ trưởng Tổ 1 (bút lục số 473), thể hiện: *“đương sự thường trú tại tổ 1, có 1 cái chuồng heo theo nguyên đơn, kính chuyển cấp trên”*; văn bản này, đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đúng với bản gốc đang lưu giữ (bút lục số 476).

- “Giấy cho nhà” và sự xác nhận của ông T nêu trên, được cụ Nguyễn Đức M xác nhận là có thật tại Bản tự khai có xác nhận của địa phương ngày 23/12/2013 (bút lục số 44).

- Tại Bản tự khai có xác nhận của địa phương ngày 23/12/2013 (bút lục số 43), cụ Vũ Thị M trình bày: *“Về giấy cho nhà đề ngày 27/10/1981 chồng tôi ông Nguyễn Đức M và ông Th cùng ký là nhằm mục đích ông Th và bà Ng đi đăng ký thường trú. Tuy việc làm của chồng tôi xuất phát từ tình cảm nhưng không hỏi ý kiến của tôi là trái với quy định của pháp luật”*.

- Tại “Đơn khiếu nại về kết quả đo đạc xét duyệt đăng ký đất” ngày 07/12/1998, cụ Nguyễn Đức M thừa nhận có “Giấy cho nhà” nêu trên (bút lục số 193).

- Tại Biên bản hòa giải ngày 15/10/2010 của Ủy ban nhân dân phường T (bút lục số 08), thể hiện cụ Đức M trình bày: *“Tại thời điểm đó, ông M và ông Phạm Viết Th có đưa giấy cho nhà để ông Phạm Quang T-tổ trưởng ký xác nhận”*.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận không có văn bản nào khác thể hiện có chữ ký của cụ Đức M, cụ Th và ông T, để cung cấp cho Tòa án.

- “Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất” ngày 11/11/1998 (bút lục số 345), bà Phạm Thị Ng xác định: *“Cha tôi là ông Phạm Viết Th được ông Nguyễn Đức M cho 1 miếng đất có nền chuồng heo cũ để sửa lại ở. Và ông M có làm giấy tay vào ngày 27/10/1981, và sau đó 2 cha con tôi sửa lại và ở cho tới nay, không có ai tranh chấp”*. Mặt sau văn bản này, được ông Nguyễn Văn A (Tổ trưởng Tổ 10) xác nhận ngày 12/11/1998 về trình bày của bà Ng là đúng; đồng thời, khi làm việc với Tòa án ngày 25/01/2019, ông A cũng xác nhận lại nội dung trên (bút lục số 474).

- Khi đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận, tại “Tờ trình nguồn gốc đất” ngày 11/11/1998, cụ Phạm Viết Th xác định: *“Đất do ông Nguyễn Đức M cho năm 1981 để tôi xây lên ở”* (bút lục số 453).

- Công văn số: 5115/VNBH-TTTLT ngày 13-9-2017 của Văn phòng Đăng ký - Chi nhánh B (bút lục số 324a), thể hiện: Thửa đất số 235, tờ bản đồ số 13, phường T có nguồn gốc do ông Nguyễn Đức M cho ông Phạm Viết Th năm 1981 (bằng giấy tay); trước khi cho chưa được cấp giấy chứng nhận. Năm 1998, ông Th kê khai đăng ký đồng loạt; đến năm 2010, ông Th được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận) số:

BC 292041 ngày 30-10-2010; hiện nay, bên ông Th chưa nhận giấy chứng nhận. Theo văn bản thỏa thuận phân chia tài sản được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực ngày 19-02-2009, thửa đất trên giao lại cho bà Phạm Thị H toàn quyền định đoạt; tuy nhiên, hiện nay chưa lập thủ tục sang tên cho bà H.

- Thửa đất số 235, tờ bản đồ số 13, phường T nêu trên cụ Nguyễn Đức M cũng có đi đăng ký; tuy nhiên, hồ sơ lưu trữ không có Biên nhận hồ sơ và không có ngày tháng cấp Biên nhận hồ sơ (bút lục từ 190-195).

- Tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 433/2011 ngày 03/8/2011 của Trung tâm Kỹ thuật địa chính nhà đất tỉnh Đồng Nai (bút lục số 107), xác định diện tích đất thực tế là 16.5m²; trong đó, diện tích nằm trên mương nước là 2.8m², diện tích còn lại là 13.7m² có 7m² quy hoạch mở đường. Trên đất có 01 căn nhà: Mái tôn, tường gạch, sàn gỗ, cột gạch, nền xi măng (bút lục số 108). Tại Công văn số: 2114/TNMT-QLĐT ngày 08/4/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (bút lục số 443), xác định: Diện tích cấp giấy chứng nhận cho cụ Th 13.7m² là đảm bảo theo ranh giới sử dụng; việc sử dụng tăng 2.8m² không thuộc giấy chứng nhận đã cấp mà do đo đạc xác định lại và chưa có ý kiến xác nhận nguồn gốc đất của địa phương, nên chưa có cơ sở trả lời về việc cấp giấy đối với diện tích 2.8m² này.

Kết luận:

- Nguồn gốc nhà - đất tranh chấp là tài sản chung của cụ Nguyễn Đức M và cụ Vũ Thị M. Ngày 27/10/1981, cụ Nguyễn Đức M đã lập văn bản tặng cho cụ Phạm Viết Th tài sản tranh chấp.

- Từ những nội dung nêu trên, có đủ căn cứ xác định “Giấy cho nhà” lập ngày 27/10/1981 là có thật, được dùng làm chứng cứ để giải quyết vụ án.

- “Giấy cho nhà” lập ngày 27/10/1981 không thể hiện diện tích đất bao nhiêu; căn cứ bản vẽ và giải thích nêu trên, chỉ có cơ sở để giải quyết đối với diện tích đã được cấp giấy là 13.7m².

- Việc nguyên đơn cho rằng tài sản tranh chấp cho bị đơn ở nhờ, bị đơn cho rằng đã mua với giá 02 chỉ vàng, nhưng cả hai đều không có chứng cứ chứng minh và bên kia không thừa nhận; do đó, trình bày của 02 bên đều không có căn cứ chấp nhận.

- Tài sản tranh chấp được xác định gồm: 01 căn nhà cấp 4, tọa lạc trên diện tích đất 13.7m², thửa đất 235, tờ bản đồ địa chính số 13, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Sau khi được tặng cho vào năm 1981, cụ Phạm Viết Th

sửa tạm lại nhà và sinh sống, về cơ bản căn nhà vẫn giữ nguyên và không thay đổi (bút lục số 106 và 473); hiện nay, cá nhân bà Phạm Thị Ng (bị đơn) đang quản lý và sử dụng.

2.2. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nhà đất tranh chấp là tài sản chung của cụ Nguyễn Đức M và cụ Vũ Thị M tạo lập trước năm 1981. Căn cứ Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959, tại Điều 12 quy định: “*Trong gia đình, vợ chồng đều bình đẳng về mọi mặt*” và Điều 15 quy định: “*Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới*”. Do vậy, cụ Đức M lập văn bản tặng cho tài sản chung mà không có chữ ký cụ M là xâm phạm quyền định đoạt của cụ M. Việc cho tài sản chỉ có hiệu lực đối với phần tài sản của cụ Đức M nên chỉ công nhận $\frac{1}{2}$ và vô hiệu $\frac{1}{2}$ đối với phần còn lại là tài sản của cụ M.

Cụ Phạm Viết Th và bà Phạm Thị Ng đã nhận tài sản, sử dụng liên tục từ năm 1981 cho đến nay, thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận. Do đó, chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại nhà - đất. Giao căn nhà cùng diện tích đất nêu trên cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Th được đồng quản lý và sử dụng; đồng thời, buộc họ phải thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị nhà và đất cho cụ Vũ Thị M.

Căn cứ Chứng thư Thẩm định giá số: 750/TĐG-CT ngày 14/4/2017 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai, xác định nghĩa vụ phải thanh toán nêu trên là 91.444.000 đồng (chín mươi một triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

[3] Chi phí tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng các số tiền sau đây: 1.946.000 đồng (bút lục số 123) và 3.962.000 đồng (bút lục số 299), tổng cộng: 5.908.000 đồng (năm triệu chín trăm lẻ tám nghìn đồng). Căn cứ quyết định về vụ án nêu trên, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng.

[4] Án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 27 của Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 17 của Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các bên phải chịu án phí không có giá ngạch.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 266, khoản 2 Điều 244, điểm a khoản 1 Điều 470 và khoản 2 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 12 và 15 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959;

Áp dụng điểm a khoản 2, 5 Điều 7 của Nghị quyết số: 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991;

Áp dụng Điều 144 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Quy định về án phí đã viện dẫn nêu trên;

1. Về nội dung tranh chấp:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại tài sản diện tích 3.3m² đất, thuộc một phần thửa đất 235, tờ bản đồ địa chính số 13, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Đức M và cụ Vũ Thị M về việc tranh chấp “đòi lại tài sản nhà và đất” với bị đơn bà Phạm Thị Ng.

1.1. Buộc bà Phạm Thị Ng và bà Phạm Thị H (mỗi người chịu trách nhiệm ½) phải thanh toán cho người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thứ nhất của cụ Vũ Thị M (Ông Nguyễn Hoàng V, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Công T, ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Đức Tr và ông Nguyễn Duy Kh) ½ giá trị tài sản tranh chấp là 91.444.000 đồng (chín mươi một triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

1.2. Công nhận tài sản sau đây là di sản để lại thừa kế của cụ Phạm Viết Th; giao tài sản này cho bà Phạm Thị Ng và bà Phạm Thị H đồng quản lý, sở hữu và sử dụng:

- Quyền sử dụng diện tích đất 13.70m², thửa đất 235, tờ bản đồ địa chính số 13, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, theo các mốc 1,4,5,6,1, thể hiện tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số: 433/2011 ngày 03/8/2011 của Trung tâm Kỹ thuật địa chính nhà đất tỉnh Đồng Nai (được sao y bản chính ban hành kèm theo bản án này).

- Quyền sở hữu 01 căn nhà căn nhà, kết cấu: Mái tôn, tường gạch, sàn gỗ, cột gạch, nền xi măng; chiều ngang trước 3.06 m (phía Bắc), chiều ngang sau 1.61 m (phía Nam), chiều dài phía Đông 6.37 m và chiều dài phía Tây 5.66 m; tọa lạc trên diện tích đất 13.7 m² nêu trên. Căn nhà được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 03/8/2011 của Trung tâm Kỹ thuật địa chính nhà đất tỉnh Đồng Nai (được sao y bản chính ban hành kèm theo bản án này).

1.3. Những người thừa kế của cụ Phạm Viết Th có quyền thỏa thuận, phân chia hoặc khởi kiện để định đoạt di sản thừa kế nêu trên theo pháp luật; chấp hành các quy hoạch, kế hoạch, quy định về đất đai, nhà ở của Nhà nước; đồng thời, có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các quy định về đăng ký đất đai, nhà ở để được cấp giấy chứng nhận theo quyết định của bản án này.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Phạm Thị Ng và bà Phạm Thị H (mỗi người chịu trách nhiệm ½) phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 2.954.000 đồng (hai triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

3. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và Thi hành bản án của Tòa án:

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án); hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, được nêu tại tiểu mục 1.1 Mục 1 và Mục 2 phần quyết định của bản án này) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy tại Điều 2, thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 9; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thứ nhất của cụ Nguyễn Đức M (Ông Nguyễn Hoàng V, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Công T, ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Hồng H, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Đức Tr và ông Nguyễn Duy Kh) phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp tại Biên lai Thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0006369 ngày 21/12/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B; trả lại họ 7.300.000 đồng (bảy triệu ba trăm nghìn đồng).

- Bà Phạm Thị Ng và bà Phạm Thị H phải nộp 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) (mỗi người chịu trách nhiệm ½) án phí tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5. Quyền kháng cáo:

- Đương sự hoặc người đại diện có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án;

- Ông Nguyễn Duy Kh (tên gọi khác: Nguyen Paul K) được quyền kháng cáo trong hạn 01 (một) tháng, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh B;
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành