

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 30/2022/DS-PT

Ngày 19 - 8 - 2022

V/v “Tranh chấp kiện đòi tài
sản là nhà và quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Diệu

Ông Lâm Bách

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Bà Huỳnh Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 8 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 23/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị Lệ B - sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 6, phường M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Mai Thanh Đ - sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số 55 đường N, khu phố 6, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc Diễm H, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ thường trú: Số 219/9 đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số 120 Quốc lộ 13, tổ 5, ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mai Thị Thanh S – sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 01 đường số 20, khu phố 7, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Mai Thanh Đ.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Mai Thị Lệ B trình bày:

Bà và bị đơn ông Mai Thanh Đ là chị em ruột cùng chung cha mẹ. Cha của bà tên Mai L (chết năm 1966), mẹ tên Nguyễn Thị Đ (chết năm 2009). Cha mẹ bà sinh được năm người con gồm: Mai Xuân T1 (đã chết năm 1969, có vợ tên V đã chết năm 1969, không có con), Mai Xuân T2 (đã chết năm 1969, không có vợ con), Mai Thị Thanh S, Mai Thị Lệ B và Mai Thanh Đ.

Nguồn gốc nhà, đất của thửa đất số 02 (nay là thửa số 163), tờ bản đồ địa chính số 4-(2), nay là tờ bản đồ địa chính số 19, diện tích 203,7m² (Trong đó 90m² là đất ở và 113,7m² là đất trồng cây lâu năm), hiện nay ông Mai Thanh Đ đang quản lý, sử dụng là do Giáo xứ Tấn Tài cấp cho mẹ bà là Nguyễn Thị Đ năm 1964 và bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1992. Năm 1980, bà bỏ tiền ra xây lại nhà nhưng không có tài liệu chứng minh việc bà xây nhà vì thời gian đã lâu, bà xây nhà để ở nên không giữ chứng từ.

Năm 1999, bà Đ cùng với 03 người con (bà, bà S, ông Đ) tới Ủy ban nhân dân phường T lập văn bản phân chia nhà đất làm 03 phần, tương đương giá trị 30.000.000 đồng. Bà được nhận nhà, đất và hoàn lại cho ông Đ 10.000.000 đồng, bà Đ 10.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng bà S không nhận. Ông Đ đã nhận 10.000.000 đồng nên không có quyền lợi gì đối với nhà, đất này nữa.

Sau khi chấp hành xong hình phạt tù năm 1999, ông Đ không lo làm ăn mà lại ham mê cờ bạc. Vì muốn giữ lại nhà, đất làm nhà từ đường và nơi thờ cúng để chị em, con cháu sau này có chỗ để đi về nên ngày 12/11/2007, tại Ủy ban nhân dân phường T, mẹ bà là Nguyễn Thị Đ đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà. Bà đã xây dựng nhà trên đất và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 539106 ngày 13/8/2015 đứng tên Mai Thị Lệ B. Thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có mặt ông Đ, không có mặt bà S.

Năm 2009, bà Đ chết. Ông Đ lấy lý do nhà, đất này là của cha mẹ nên dùng vũ lực đánh đuổi mẹ con bà ra khỏi nhà, ông Đ đưa một người phụ nữ đã có con riêng về ở tại căn nhà này cho đến nay. Bà cho rằng nhà là quyền sở hữu của mình nên tạm thời cho ông Đ ở khi cần sẽ lấy lại. Tuy nhiên ông Đ nghe lời người phụ nữ cùng sống chung không cho bà được bước chân vào nhà để thấp nén nhang cho cha mẹ. Nay bà khởi kiện Tòa án yêu cầu ông Mai Thanh Đ trả lại căn nhà và đất cho bà để bà có nơi sinh sống lúc tuổi già.

Đối với phần tài sản mà ông Mai Thanh Đ tạo lập như chuồng gà và các cây ăn trái thì bà đồng ý hoàn tiền cho ông Đ theo như Biên bản định giá tài sản ngày 26/7/2019. Bà thống nhất toàn bộ nội dung biên bản định giá và không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản.

Đối với số tiền 710.000 đồng chi phí định giá tài sản và trích sao bản đồ địa chính, bà đồng ý chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền này.

Bị đơn ông Mai Thanh Đ trình bày:

Ông và bà Mai Thị Lệ B là chị em ruột. Ông xác nhận cha của ông tên Mai L (chết năm 1966), mẹ tên Nguyễn Thị Đ (chết năm 2009). Cha mẹ ông sinh được năm người con như lời trình bày của bà B.

Nguồn gốc thửa đất số 02 (nay là thửa số 163), tờ bản đồ địa chính số 4-(2), nay là tờ bản đồ địa chính số 19, diện tích 203,7m² là tài sản chung của cha mẹ ông tạo lập và ở cùng với chị em ông là Mai Thị Thanh S, Mai Thị Lệ B và ông. Năm 1973 bà S vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Năm 2006, bà B tách khẩu cùng các con ra ở riêng thì còn ông sống cùng với mẹ tại căn nhà trên cho đến nay. Lúc còn sống mẹ có ý nguyện là nhà và đất sau này giao lại cho ông vì ông là con trai duy nhất trong gia đình. Việc mẹ dặn dò chỉ là mẹ nói miệng với riêng ông chứ không có làm giấy tờ gì và cũng không có ai biết để làm chứng.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341, quyền số 1 TP/CCSTC/HDGD ngày 12/11/2007 là do bà B làm gian dối để chiếm đoạt tài sản vì ông hoàn toàn không biết gì về việc tặng cho này, chữ ký và chữ viết trong Hợp đồng không phải là của ông. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341, quyền số 1 TP/CCSTC/HDGD ngày ngày 12/11/2007 do giả tạo và bác yêu cầu khởi kiện của bà B. Việc ông đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341 là trình bày của ông để Tòa án xem xét bác đơn khởi kiện của bà B chứ ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Mặc dù ông không ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng do không có tiền nộp chi phí giám định nên ông không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của ông trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào năm 2007.

Kể từ khi Hội đồng tiến hành định giá tài sản đến nay, ông không trồng trọt, sửa chữa nhà hay xây dựng bất kỳ công trình, vật kiến trúc nào trên đất tranh chấp. Đối với phần tài sản ông tạo lập như chuồng gà và các cây trồng trên đất thì ông yêu cầu bà B phải hoàn tiền theo như biên bản định giá tài sản ngày 26/7/2019. Ông thống nhất toàn bộ nội dung biên bản định giá và không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2022 do Tòa án nhân dân Thành phố T lập, bà Mai Thị Thanh S trình bày:

Cha của bà tên Mai L (không nhớ rõ năm sinh, chết năm 1966, không biết có giấy chứng tử hay không), mẹ của bà tên Nguyễn Thị Đ (sinh năm 1920, chết năm 2009, không biết có giấy chứng tử hay không) có 05 người con chung: Mai

Xuân T1 (đã chết năm 1969, có vợ tên V đã chết năm 1969, ông T1 và bà V không có con chung), Mai Xuân T2 (đã chết năm 1969, không có vợ con), Mai Thị Thanh S, Mai Thị Lệ B và Mai Thanh Đ. Ngoài ra, cha mẹ bà không có con chung, con riêng nào khác.

Nguồn gốc đất tại thửa đất số 02 (nay là thửa đất số 163), tờ bản đồ 4-(2) (nay là tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại số 55 đường N, khu phố 6, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận là của ai bà không biết, bà chỉ biết căn nhà được xây dựng trên đất là do mẹ bà Nguyễn Thị Đ xây dựng.

Khi còn sống, mẹ bà có tới Ủy ban nhân dân xã T (nay là Ủy ban nhân dân phường T) làm giấy cho 03 người con gồm bà, bà Mai Thị Lệ B, ông Mai Thanh Đ căn nhà tại địa chỉ số 55 đường N, khu phố 6, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận nói trên. Tuy nhiên, do bà đã có nhà ở nên bà đã từ chối nhận, việc bà từ chối nhận tài sản có lập văn bản tại Ủy ban nhân dân xã T, bà không giữ văn bản này. Nếu có việc mẹ bà Nguyễn Thị Đ tặng cho bà Mai Thị Lệ B căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 02 (nay là thửa đất số 163), tờ bản đồ 4-(2) (nay là tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại số 55 đường N, khu phố 6, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận thì đó là nguyện vọng của mẹ bà, bà không có ý kiến.

Đối với việc tranh chấp giữa bà Mai Thị Lệ B và ông Mai Thị Đ bà không có ý kiến và yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Hiện nay bà tuổi đã cao, đi lại khó khăn, do đó bà đề nghị được vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào:

Căn cứ vào Điều 4, Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Lệ B:
 - Buộc bị đơn ông Mai Thanh Đ phải trả lại cho bà Mai Thị Lệ B căn nhà số 55, đường N gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 02 (nay là thửa số 163), tờ bản đồ số 4-(2), (nay là tờ bản đồ địa chính số 19), diện tích 203,7m² (Trong đó 90m² là đất ở và 113,7m² là đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại khu phố 3, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA- 539106 ngày 13/8/2015 đứng tên Mai Thị Lệ B.

Có vị trí tứ cận:

+ Cận Đông giáp thửa số 162;

- + Cạnh Tây giáp thửa số 156;
- + Cạnh Nam giáp đường N;
- + Cạnh Bắc giáp thửa số 157.

* Tổng trị giá đất: 117.096.000đ (*Một trăm mười bảy triệu không trăm chín mươi sáu nghìn đồng*).

- Bà Mai Thị Lệ B được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 163, tờ bản đồ địa chính số 19 phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận gồm:

+ 01 nhà cấp 4B, tường xây gạch quét vôi, mái tole, cửa gỗ, nền xi măng có diện tích: $(9\text{m} \times 6,6\text{m}) = 59,4\text{m}^2$;

Giá trị: $59,4\text{m}^2 \times 40\% \times 2.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 54.648.000 \text{ đồng}$ (*Năm mươi tư triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng*);

+ 01 nhà vệ sinh cấp 4B, tường xây gạch, mái tole firo xi măng, nền gạch hoa, có diện tích: $(1,4\text{m} \times 2,7\text{m}) = 3,78\text{m}^2$;

Giá trị: $3.78\text{m}^2 \times 40\% \times 2.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 3.477.600 \text{ đồng}$ (*Ba triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*);

+ 01 sân xi măng có diện tích $(6,6\text{m} \times 3,5\text{m}) + (6,6\text{m} \times 4,5\text{m}) = 53,1\text{m}^2$;

Giá trị: $53,1\text{m}^2 \times 40\% \times 177.000 \text{ đồng/m}^2 = 3.759.480 \text{ đồng}$ (*Ba triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi đồng*);

+ 01 mái che tole khung gỗ có diện tích: $(6,6\text{m} \times 4,5\text{m}) = 29,7\text{m}^2$;

Giá trị: $29,7\text{m}^2 \times 40\% \times 347.000 \text{ đồng/m}^2 = 4.122.360 \text{ đồng}$ (*Bốn triệu một trăm hai mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi đồng*);

+ 01 hàng rào lưới B40 dài $(6,6\text{m} + 6,6\text{m} + 4,5\text{m} + 4,5\text{m}) = 22,2\text{m}$;

Giá trị: $22,2\text{md} \times 40\% \times 52.000 \text{ đồng/md} = 461.760 \text{ đồng}$ (*Bốn trăm sáu mươi một nghìn bảy trăm sáu mươi đồng*).

+ 01 giếng khoan sâu 10bi = 5m, giá trị: $5\text{m} \times 1.105.000 \text{ đồng/m} \times 40\% = 2.210.000 \text{ đồng}$ (*Hai triệu hai trăm mười nghìn đồng*).

+ 01 đồng hồ nước có giá trị: 1.228.000 đồng (*Một triệu hai trăm hai mươi tám nghìn đồng*);

+ 01 chuồng gà tường xây, nền đất, mái tole có diện tích $(3,8\text{m} \times 1\text{m}) + (1\text{m} \times 3,1\text{m}) = 6,9\text{m}^2$;

Giá trị: $6,9\text{m}^2 \times 40\% \times 872.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.406.720 \text{ đồng}$ (*Hai triệu bốn trăm lẻ sáu nghìn bảy trăm hai mươi đồng*).

+ 01 chuồng gà bao lưới B40, nền đất, mái tole có diện tích $(3\text{m} \times 1,5\text{m}) = 4,5\text{m}^2$. Giá trị: $4,5\text{m}^2 \times 40\% \times 433.000 \text{ đồng/m}^2 = 779.400 \text{ đồng}$ (*Bảy trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm đồng*).

+ 02 cây xoài đang thu hoạch đường kính 30cm, giá trị: 02 cây x 800.000 đồng/cây = 1.600.000 đồng (*Một triệu sáu trăm nghìn đồng*).

+ 01 cây mít đang thu hoạch đường kính 20cm, giá trị: 01 cây x 800.000 đồng/cây = 800.000 đồng (*Tám trăm nghìn đồng*).

+ 01 cây dừa đang thu hoạch, giá trị: 01 cây x 700.000 đồng/cây = 700.000 đồng (*Bảy trăm nghìn đồng*).

+ 01 cây măng cầu ta đang thu hoạch, giá trị: 01 cây x 180.000 đồng/cây = 180.000 đồng (*Một trăm tám mươi nghìn đồng*).

Tổng trị giá tài sản trên thửa đất số 163, tờ bản đồ địa chính số 19 phường T là: 76.373.320 đồng (*Bảy mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm hai mươi đồng*).

* Tổng trị giá đất và các tài sản trên đất là: 117.096.000 đồng + 76.373.320 đồng = 193.469.320 đồng (*Một trăm chín mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm hai mươi đồng*).

2./ Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Mai Thị Lệ B đồng ý trả cho bị đơn ông Mai Thanh Đ trị giá các tài sản, viết kiến trúc mà ông Mai Thanh Đ đã xây dựng, trồng trọt trên đất với số tiền là 6.466.120 đồng (*Sáu triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm hai mươi đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản, lãi suất chậm thi hành án, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, bị đơn ông Mai Thanh Đ kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 18 tháng 01 năm 2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Đối với ý kiến của ông Mai Thanh Đ về việc ông không ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341, quyền số 1 TP/CCSTC/HDGD ngày 12/11/2007 và đề nghị hủy hợp đồng tặng cho này thì đây chỉ là ý kiến của ông Đào đối với yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Lệ B, không phải là yêu cầu phản

tố. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận rút lại nội dung kháng nghị này.

+ Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng là bà Mai Thị Thanh S, Tòa án cấp phúc thẩm thu thập được ý kiến của bà Sao đã khắc phục vi phạm này của cấp sơ thẩm.

+ Nhà, đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông Phan L, bà Nguyễn Thị Đ nhưng ông Đ khai không ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2007. Ông Đ đã ủy quyền cho bà Nguyễn Ngọc Diễm H tham gia tố tụng nhưng bà H chưa nhận được giấy triệu tập của Tòa án đề đến Tòa án yêu cầu giám định chữ ký của ông Đ. Mặt khác, Tòa án chưa thu thập tài liệu chứng cứ để xác định ông Mai Xuân T1 và Mai Xuân T2 có vợ con hay không để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 259 và Điều 304 Bộ luật tố tụng dân sự, tạm ngừng phiên tòa để thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ liên quan để có cơ sở giải quyết vụ án. Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận việc tạm ngừng phiên tòa thì Kiểm sát viên không phát biểu nội dung giải quyết vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Mai Thanh Đ và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận làm trong hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất*” là có căn cứ và đúng pháp luật.

[1.3] Về xác định tư cách đương sự:

- Tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn bà Mai Thị Lệ B và bị đơn ông Mai Thanh Đ trình bày cha mẹ ông, bà là ông Phan L1, bà Nguyễn Thị Đ có 03 người con chung là Mai Thị Thanh S, Mai Thị Lệ B và Mai Thanh Đ. Tại giai đoạn phúc thẩm, các đương sự xác định cha tên Phan L (chết năm 1966), mẹ tên Nguyễn Thị Đ (chết năm 2009) và thừa nhận ông L, bà Đ có 05 người con chung là Mai Xuân T1 (đã chết năm 1969, có vợ tên V đã chết năm 1969, không có con), Mai Xuân T2 (đã chết năm 1969, không có vợ con), Mai Thị Thanh S, Mai Thị Lệ B và Mai Thanh Đ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không đưa ông Mai Xuân T1 và Mai Xuân T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu thu thập tài liệu chứng cứ để xác định ông Mai Xuân T1 và Mai Xuân T2 có vợ con

hay không để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

- Các đương sự tranh chấp về nguồn gốc nhà, đất nên sau khi ông L chết thì những người thừa kế của ông L gồm bà Nguyễn Thị Đ, bà Mai Thị Thanh S, bà Mai Thị Lệ B và ông Mai Thanh Đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Mai Thị Thanh S tham gia tố tụng là người làm chứng là sai, bỏ sót người tham gia tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà S. Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà S tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2022, bà Mai Thị Thanh S trình bày nếu có việc bà Đ tặng cho bà B căn nhà gắn liền với thửa đất số 02 (nay là thửa 163), tờ bản đồ địa chính số 4-(2) (nay là tờ bản đồ địa chính số 19), tọa lạc tại 55 đường N, khu phố 6, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận thì đó là nguyện vọng của bà Đ, bà S không có ý kiến và cũng không yêu cầu gì. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận rút một phần nội dung kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/11/2007 của ông Mai Thanh Đ và đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu, chứng cứ. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận và kháng cáo của bị đơn ông Mai Thanh Đ:

[2.1] Về nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp:

- Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn không thống nhất về nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp. Bà Mai Thị Lệ B trình bày nguồn gốc căn nhà gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 02 (nay là thửa 163), tờ bản đồ địa chính số 4-(2) (nay là tờ bản đồ địa chính số 19), diện tích 203,7m² là do Giáo xứ Tân Tài cấp cho mẹ bà là Nguyễn Thị Đ năm 1964, riêng căn nhà trên đất là do bà xây dựng nhưng bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh căn nhà do bà xây dựng. Ông Mai Thanh Đ trình bày nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp là của cha mẹ tạo lập. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2022 (BL 172), bà Mai Thị Thanh S trình bày bà không biết nguồn gốc thửa đất số 02 (nay là thửa 163), tờ bản đồ địa chính số 4-(2) (nay là tờ bản đồ địa chính số 19) là của ai, bà chỉ biết căn nhà số 55 đường N, khu phố 6, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận được xây dựng trên phần đất tại thửa số 02 (nay là thửa 163), tờ bản đồ địa chính số 4-(2) (nay là tờ bản đồ địa chính số 19) là do bà Nguyễn Thị Đ xây dựng. Các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông L, bà Đ hay là tài sản riêng bà Đ.

- Tại Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ, cụ thể là Phiếu yêu cầu Trích lục bản đồ địa chính (BL 145), bà Nguyễn Thị Đ khai

báo nguồn gốc sử dụng đất là đất Nhà Chung (Giáo xứ Tân Tài) cấp, đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 25/9/2006, phù hợp với trình bày của nguyên đơn bà Mai Thị Lệ B. Như vậy có căn cứ để xác định nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Đ và được Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/8/1992 cho bà Đ là phù hợp với thực tế quá trình sử dụng đất của bà Đ.

- Năm 2007, bà Nguyễn Thị Đ làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do thu hồi một phần để làm đường. Đến ngày 09/11/2007 Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và hộ bà Nguyễn Thị Đ. Việc Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Đ không ảnh hưởng đến nguồn gốc nhà, đất là của bà Đ vì việc ghi tên hộ trên cơ sở hộ gia đình mà không thuộc trường hợp hộ sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2003.

[2.2] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341, quyền số 01TP/CCSTC/HĐGD được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận chứng thực ngày 12/11/2007:

- Tại Bản trình bày ý kiến ngày 14/10/2019 (BL 19), ông Mai Thanh Đ có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Lệ B, trong đó có ý kiến đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341, quyền số 01TP/CCSTC/HĐGD ngày 12/11/2007 do giả tạo. Tuy nhiên, kể từ thời điểm làm bản trình bày ý kiến ngày 14/10/2019 đến trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ông Đ không làm thủ tục yêu cầu phản tố, cụ thể là không có đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341, quyền số 01TP/CCSTC/HĐGD ngày 12/11/2007, không nộp tạm ứng án phí; do đó Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341, quyền số 01TP/CCSTC/HĐGD ngày 12/11/2007 của ông Đ là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341, quyền số 01TP/CCSTC/HĐGD ngày 12/11/2007 đã được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực, các đương sự không có ý kiến phản đối đối với chữ ký của bà Đ và không có ý kiến về việc bà Đ có biết chữ hay không. Bị đơn trình bày thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà Đ không còn minh mẫn nhưng lại không có tài liệu, chứng minh. Vì vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên phù hợp với ý chí, nguyện vọng của bà Đ.

- Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ khai ông không ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341, quyền số 01TP/CCSTC/HĐGD ngày 12/11/2007, chữ ký của ông do bà B giả mạo ký. Tuy nhiên tại giai đoạn sơ thẩm, ông không làm thủ tục yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ khai do không hiểu biết pháp luật, ông nghe thông tin chi phí giám định rất cao nên không liên hệ với Tòa án để yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định, đây là do lỗi của ông Đ. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Ngọc Diễm H trình bày rằng bà là

người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Thanh Đ nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không triệu tập bà tới Tòa án làm việc để yêu cầu giám định mà lại triệu tập ông Đ. Lời trình bày của bà H không có cơ sở chấp nhận vì mặc dù ông Đ ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng nhưng không làm mất đi quyền và nghĩa vụ của ông Đ. Bà H cũng thừa nhận ông Đ có nhận các văn bản tố tụng và giấy triệu tập của Tòa án nhưng ông Đ không thông báo lại cho bà biết để bà tới Tòa án làm việc. Ngoài ra bà H tranh luận việc có giám định chữ ký của ông Đ hay không cũng không ảnh hưởng đến vụ án vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, cụ thể tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2021 (BL 137) và ngày 12/4/2022 (BL 139), ông Đ không yêu cầu giám định chữ ký của ông tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341, quyền số 01TP/CCSTC/HĐGD ngày 12/11/2007. Mặc khác, nhà đất đang tranh chấp là tài sản riêng của bà Đ nên dù ông Đ có ký hay không ký vào hợp đồng tặng cho cũng không ảnh hưởng đến tính hợp pháp của hợp đồng này.

- Ngoài ra, bà Nguyễn Ngọc Diễm H tranh luận đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa Ủy ban nhân dân phường T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận vì quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Mai Thanh Đ không có yêu cầu phản tố hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 341, quyền số 01TP/CCSTC/HĐGD ngày 12/11/2007, do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân phường T.

[2.3] Từ những phân tích, đánh giá như trên, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận và kháng cáo của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố P xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí định giá tại cấp sơ thẩm: Bà Mai Thị Lệ B đồng ý chịu 710.000đ chi phí định giá tài sản, bà B đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Lệ B nên ông Mai Thanh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên ông Đ là người cao tuổi nên thuộc đối tượng được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Mai Thanh Đ không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Mai Thanh Đ. Không chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 02/2021/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/01/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Áp dụng: khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 165 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Lệ B đối với bị đơn ông Mai Thanh Đ về việc đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất.

- Buộc bị đơn ông Mai Thanh Đ phải trả lại cho bà Mai Thị Lệ B căn nhà số 55, đường N gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 02 (nay là thửa số 163), tờ bản đồ số 4-(2) (nay là tờ bản đồ địa chính số 19), diện tích 203,7m² (Trong đó 90m² là đất ở và 113,7m² là đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại khu phố 3, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 539106 ngày 13/8/2015 đứng tên Mai Thị Lệ B và Trích sao bản đồ địa chính ngày 31/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh P.

Vị trí tứ cận:

+ Cạnh Đông giáp thửa số 162;

+ Cạnh Tây giáp thửa số 156;

+ Cạnh Nam giáp đường N;

+ Cạnh Bắc giáp thửa số 157.

- Bà Mai Thị Lệ B được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 163, tờ bản đồ địa chính số 19 phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận gồm:

+ 01 nhà cấp 4B, tường xây gạch quét vôi, mái tole, cửa gỗ, nền xi măng có diện tích 59,4m².

+ 01 nhà vệ sinh cấp 4B, tường xây gạch, mái tole firo xi măng, nền gạch hoa, có diện tích 3,78m².

+ 01 sân xi măng có diện tích (6,6m x 3,5m) + (6,6m x 4,5m)= 53,1m².

+ 01 mái che tole khung gỗ có diện tích: (6,6m x 4,5m) = 29,7m².

- + 01 hàng rào lưới B40 dài $(6,6m + 6,6m + 4,5m + 4,5m) = 22,2m$.
- + 01 giếng khoan sâu 10bi = 5m.
- + 01 đồng hồ nước.
- + 01 chuồng gà tường xây, nền đất, mái tole có diện tích $(3,8m \times 1m) + (1m \times 3,1m) = 6,9m^2$;
- + 01 chuồng gà bao lưới B40, nền đất, mái tole có diện tích $(3m \times 1,5m) = 4,5m^2$.
- + 02 cây xoài đang thu hoạch đường kính 30cm.
- + 01 cây mít đang thu hoạch đường kính 20cm.
- + 01 cây dừa đang thu hoạch.
- + 01 cây măng cầu ta đang thu hoạch.

2. Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Mai Thị Lệ B đồng ý trả cho bị đơn ông Mai Thanh Đ trị giá các tài sản, vật kiến trúc mà ông Mai Thanh Đ đã xây dựng, trồng trọt trên đất với số tiền là 6.466.120 đồng (*Sáu triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm hai mươi đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí định giá tại cấp sơ thẩm: Bà Mai Thị Lệ B đồng ý chịu 710.000đ chi phí định giá tài sản, bà B đã nộp đủ.

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Lệ B nên ông Mai Thanh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên ông Đ là người cao tuổi nên thuộc đối tượng được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Mai Thanh Đ không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 19/8/2022)/.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND TP. P;
- Chi cục THADS TP. P;
- Phòng KTNV và THA;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Văn Thanh