

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 120/2022/DS-PT

Ngày: 23/6/2022

V/v “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản,  
Quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản nhà đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Minh Dũng.

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Công Phương.

Bà Đỗ Thị Thắm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2022/TBTL-DS ngày 16 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản nhà đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2022/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, giữa các đương sự:

**\* Đồng nguyên đơn:**

1. Ông Trương Văn M, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 2, xã An Ph, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Bà Trương Thị Th (chết), những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Thâm gồm:

- Bà Hồ Thị Th1, sinh năm 1959

Địa chỉ: 282 Trần Ph, tổ 9, phường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

- Bà Hồ Thị Th2, sinh năm 1961

Địa chỉ: Tổ 8, thị trấn D, huyện D, tỉnh Gia Lai.

- Bà Hồ Thị Th3, sinh năm 1968

Địa chỉ: Tổ 8, thị trấn D, huyện D, tỉnh Gia Lai.

- Ông Hồ T, sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn 2, xã An Ph, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Bà Hồ Thị Th4, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 2, xã An Ph, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3. Bà Trương Thị Th5, sinh năm 1942

Địa chỉ: Thôn 2, xã An Ph, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

4. Bà Trương Thị Ph, sinh năm 1947

Địa chỉ: Thôn 2, xã An Ph, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Bà Th5, bà Ph, bà Th1, bà Th2, bà Th3, ông T ủy quyền cho ông Trương Văn M.

**\* Bị đơn:** Ông Trần Trương K, sinh năm 1928 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Mỹ Th, xã Nhơn Ph, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Chí Th6 – Công ty luật Chí Th6 thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Địa chỉ: 200/5 Nguyễn Hữu T, phường Tây Th, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm: 1965

Địa chỉ: Thôn 2, xã An Ph, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Bà Trách ủy quyền cho ông Trương Văn M.

2. Ông Trương Văn Th7, sinh năm: 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: 32/12 Nguyễn Đình Ch, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3. Bà Trương Thị T2, sinh năm: 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: 31 Trần Nhật Duật, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

4. Ông Trần Trương Kh, 67 tuổi (vắng mặt)

Địa chỉ: 99 đường 15, phường T, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.

5. Ông Trần Xuân Ph1 (chết). Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph1:

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1953 (vắng mặt)

- Chị Trần Thị Bích Ph2, sinh năm 1979 (vắng mặt)

- Anh Trần Thanh Ph3, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 52 đường An Thái 2, thôn An Thái, xã Nhơn Phúc, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

6. Ông Trần Ngọc D, 60 tuổi (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 83/8 Khu phố 4, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Trần Tấn Đ, 56 tuổi (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn An Th, xã Nhơn Ph, thị xã A, tỉnh Bình Định.

8. Ông Trần Gia T3, 54 tuổi (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn Dak Đoa, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

9. Bà Trần Thị Bích H, 50 tuổi (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã Hà L, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

10. Bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn An Th, xã Nhơn Ph, thị xã A, tỉnh Bình Định.

11. Ông Nguyễn Văn C, 55 tuổi (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã An Ph, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

12. Bà Trương Thị Minh T4, sinh năm 1939 (vắng mặt)  
Địa chỉ: Số 100 Trần Cao V, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

13. Ủy ban nhân dân thị xã A.

Địa chỉ: Số 78 đường Lê Hồng Ph, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh H1 – Trưởng phòng tài nguyên và Môi trường thị xã A (vắng mặt - có đơn xin vắng mặt).

14. Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã Nhơn Ph (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn An Th, xã Nhơn Ph, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- *Kháng cáo của:* Ông Trần Trương K là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* **Nguyên đơn ông Trương Văn M trình bày:** Nhà và đất hiện đang tranh chấp tọa lạc tại thôn Mỹ Th, xã Nhơn Ph, thị xã A, tỉnh Bình Định hiện ông Trần Trương K đang quản lý là của ông nội ông là cụ Trương L để lại cho cha mẹ ông là ông Trương Văn B và bà Nguyễn Thị Th6. Sau khi giải phóng cha mẹ ông đã cho ông Trần Trương K ở nhờ và quản lý nhà đất. Đến năm 1991, ngôi nhà hư hỏng, ông K báo gia đình ông nên ông cùng vợ là Nguyễn Thị Tr bỏ tiền chi phí xây dựng lại nhà mới, và giao cho ông K tiếp tục ở, khi đó ông K có đóng góp 02 chỉ vàng để xây dựng. Hai bên có viết giấy giao ước cho mượn và quản lý vườn đất ngày 28/9/1991.

Cha ông Trương Văn B chết năm 1984 không để lại di chúc. Mẹ ông bà Nguyễn Thị Th8 chết năm 2008 có để lại di chúc ngày 07/01/2001 để lại di sản thừa kế cho ông quản lý. Cha mẹ ông có 7 người con gồm: Trương Văn T5 (chết năm 1965), có vợ Phạm Thị Ph4 (chết) có 02 người con là Trương Thị T2 và Trương Văn Th7; Trương Thị Th (chết năm 2017); Trương Thị Th5; Trương Thị Ph; Trương Văn M; Trương Thị L ( chết lúc nhỏ); Trương Thị M1 (chết lúc nhỏ).

Năm 1993 bà Bùi Thị H vợ ông K tự ý kê khai nhà, đất của cha mẹ ông cho ở nhờ mà không báo cho gia đình ông biết và đã được UBND huyện A (nay thị xã A) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H số thửa 186, tờ bản đồ số 02 diện tích 770m<sup>2</sup>. Năm 2000, ông và gia đình phát hiện sự việc nên ngày 07/01/2001 hai bên gặp nhau và ông K đã đồng ý trả lại nhà đất trên và có viết đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nhà. Năm 2013, ông đòi lại nhà đất thì ông K không đồng ý giao.

Nay, với tư cách là nguyên đơn, người được các nguyên đơn bà Th5, bà Ph, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Th là bà Th1, bà Th2, ông T, bà Th4, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tr ủy quyền ông thống nhất với ông yêu cầu ông Trần Trương K phải hoàn trả lại nhà đất trên cho gia đình ông giao cho ông đại diện quản lý, sử dụng. Đồng thời hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Bùi Thị H, ông đồng ý trả lại cho ông K 02 chỉ vàng mà ông K đóng góp xây dựng lại nhà. Trong thời gian ông K ở trên nhà đất từ năm 1975 đến nay có xây dựng tu bổ gì thêm thì tự tháo dỡ vì không có sự đồng ý của gia đình ông, ông không bồi thường. Chi phí vợ chồng ông bỏ ra xây dựng lại nhà vào năm 1991, ông không yêu cầu giải quyết. Riêng phần xây dựng tường rào cổng

ngõ vào năm 2013 có sự đóng góp của một số anh em trong tộc họ khoảng 90.000.000đ ông không yêu cầu giải quyết.

**\* Bị đơn ông Trần Trương K trình bày:** Thống nhất nguồn gốc nhà, đất hiện đang tranh chấp như lời trình bày của ông Trương Văn M. Nhà đất đang tranh chấp hiện do ông Trần Trương K ở, quản lý. Sau giải phóng năm 1975 cụ Trương Văn B có cho ông Trần Trương K ở nhờ trên nhà đất trên, lúc vào ở có ngôi nhà nhỏ đã xuống cấp, năm 1993 nhà nước đo đạc khu vườn đất đó lúc đó có vợ ông K là bà Bùi Thị H ở nhà nên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị H. Năm 1991, nhà bị hư hỏng nên gia đình cùng đứng ra sửa chữa, cụ thể là ai bỏ tiền ra, bỏ bao nhiêu ông không nhớ rõ. Năm 2010, do bão nên ngôi nhà bị xập, tộc họ đứng ra đóng góp sửa chữa lại, cụ thể ông Trần Trương Kh, cha ông Trần Trương K, ông Ph1 con ông K và 1 số người trong tộc họ Trương nhưng không rõ cụ thể là ai và cũng không biết số tiền cụ thể đóng góp mỗi người. Tháng 3/2013 ông M đứng ra kêu gọi xây dựng lại tường rào cổng ngõ như hiện nay. Ông Trương Văn C đóng góp 50.000.000đ, Trương Thị Th5 đóng góp 20.000.000đ, Trần Trương Kh đóng góp 10.000.000đ và một số người đóng góp ít nên không nhớ số tiền cụ thể, nhưng tổng cộng là 90.000.000đ, ông xác định lại là Trần Ngọc D và Trần Tấn Đ không có đóng góp xây tường rào cổng ngõ. Từ ngày ông ở quản lý đến nay không có nâng đất vườn, không có xây dựng hay làm thêm các công trình nào khác. Hiện nay nhà đất ông Trần Trương K và con ông K là bà Trần Thị Đ1 đang ở. Ông K không đồng ý trả lại nhà, đất vì gia đình ông đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ ông là bà Bùi Thị H.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Th7, bà Trương Thị T2 trình bày:** Thống nhất với lời trình bày của ông Trương Văn M về quan hệ gia đình, nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp. Ông, bà yêu cầu ông K phải trả lại nhà đất cho gia đình.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Minh T4 trình bày:** Thống nhất với lời trình bày của ông Trương Văn M về quan hệ gia đình, nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp. Bà có đóng góp 2.000.000đ để xây dựng tường rào cổng ngõ nhưng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Đ1 trình bày:** Nguồn gốc nhà, đất hiện này ông K đang ở tọa lạc tại thôn Mỹ Th, xã Nhơn Ph có từ đời ông bà nội là Trương L và Trần Thị M2 đã chia cho bác ruột là ông Trương Văn B và bà Nguyễn Thị Th6. Năm 1975, ông B, bà Th6 thỏa thuận giao nhà và đất cho ông Trần Trương K và bà Bùi Thị H quản lý. Hiện nay ngôi nhà này do ông K và bà quản lý. Năm 1993, nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Từ sau năm 1991 đến trước năm 2013, chỉ có bà cùng tất cả anh, chị em ruột đóng góp sửa chữa ngôi nhà, tổng cộng 4 lần 60.000.000đ. Riêng bà đóng góp 20.000.000đ còn những người khác đóng góp cụ thể bao nhiêu thì bà không nhớ. Năm 2013, ông Trương Văn M đứng ra tổ chức xây dựng tường rào, cổng ngõ. Bà đóng góp 5.000.000đ, ông Trần Trương Kh đóng góp 5.000.000đ, bà Trương Thị T đóng góp 2.000.000đ, bà Trương Thị Th5 đóng góp 20.000.000đ, bà Trương Thị Ph đóng góp 5.000.000đ, ông Trương Minh S đóng góp 5.000.000đ. Ông Trương Văn C có đóng góp nhưng bao nhiêu bà không rõ. Ngoài ra không còn ai đóng góp

xây dựng tường rào. Bà không có yêu cầu gì liên quan đến số tiền đã đóng góp xây dựng và sửa chữa ngôi nhà đang tranh chấp. Tại phiên Tòa bà thống nhất theo yêu cầu của ông Trần Trương K không đồng ý trả lại nhà, đất cho ông M.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Gia T3, bà Trần Thị Bích H trình bày:** Ông T3, bà H là con của ông Trần Trương K và bà Bùi Thị H. Ông Trương Văn M là anh con bác. Ông T3, bà H không biết nhà và đất tranh chấp cũng không liên quan gì đến tranh chấp. Không có yêu cầu gì và từ chối tham gia tố tụng.

**\* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Trương Thị Th và Hồ Thị Th4 trình bày:** Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Trương Văn M. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

**\* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Xuân Ph1 là bà Nguyễn Thị X, anh Trần Thanh Ph3:** Thống nhất với lời trình bày của bị đơn về quan hệ gia đình, ông K bà H sinh được 06 người con: Gồm Trần Trương Kh, Trần Xuân Ph1, Trần Ngọc D, Trần Thị Đ1, Trần Gia T3 và Trần thị Bích H, cũng như việc ông Ph1 có đóng góp tiền sửa chữa nhà. Ông Ph1 có yêu cầu sẽ giao lại nhà, đất cho ông Trương Văn Th7 làm nơi thờ cúng ông bà, tổ tiên bà X và anh Ph3 cũng thống nhất với yêu cầu này. Bà X, anh Ph3 từ chối nhận phần quyền lợi được hưởng từ ông Ph1 nếu có.

**\* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Trần Xuân Ph1 là chị Trần Thị Bích Ph2:** Đã được tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng cố tình vắng mặt nên không có lời khai.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn Đ, ông Trần Ngọc D, ông Trương Văn C:** Không xác định được địa chỉ, không làm việc được nên không có lời khai.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trương Kh:** Ông Kh đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt nên không có lời khai.

**\* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã A – ông Huỳnh H1 trình bày:**

Về nguồn gốc đất, qua kiểm tra, rà soát bản đồ, sổ mục kê ruộng đất năm 1983, bản đồ, sổ mục kê ruộng đất năm 1993 thể hiện: Theo bản đồ đo đạc năm 1983 và sổ mục kê ruộng đất năm 1983 thì thửa đất số 710 tờ bản đồ số 06, diện tích 764 m<sup>2</sup>, loại đất T do ông Trần Trương K (chồng bà Bùi Thị H) đứng tên đăng ký sử dụng. Theo bản đồ đo đạc năm 1993 và sổ mục kê ruộng đất năm 1993 thì thửa đất số 710 tờ bản đồ số 06 được đo đạc chỉnh lý thành thửa 186, tờ bản đồ số 2 diện tích 770 m<sup>2</sup> (đất ở 200 m<sup>2</sup> đất vườn 570 m<sup>2</sup>) do bà Bùi Thị H đứng tên đăng ký sử dụng. Quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị H tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 2: Tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất theo luật đất đai năm 1993 và Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Hộ bà Bùi Thị H là hộ sản xuất nông nghiệp có hộ khẩu thường trú tại địa phương. Hội đồng xét giao quyền sử dụng đất của xã thống nhất đề nghị, Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00897/QSĐĐ/I11 ngày 24/11/1993 cho hộ bà H gồm 04 thửa đất, trong đó có thửa số 186, tờ bản đồ số 2, diện tích 770 m<sup>2</sup> (đất ở 200 m<sup>2</sup> đất vườn 570 m<sup>2</sup>). Tại thời điểm giao quyền hộ bà

Bùi Thị H có 04 nhân khẩu được giao quyền sử dụng đất gồm: Bà Bùi Thị H (chủ hộ), ông Trần Trương K (chồng bà H), bà Trần Thị Đ1 (con bà H), bà Trần Thị Bích H1 (con bà H).

**\* Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã Nhơn Ph ông Võ Minh H2 trình bày:** Về nguồn gốc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, diện tích 770m<sup>2</sup> (đất ở 200 m<sup>2</sup> đất vườn 570 m<sup>2</sup>) được giao quyền cho bà Bùi Thị H theo Nghị định 64 của Chính Phủ. Năm 1992, Ủy ban nhân dân xã N tổ chức kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Bùi Thị H đã đứng ra kê khai thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, diện tích 770m<sup>2</sup> (đất ở 200 m<sup>2</sup> đất vườn 570 m<sup>2</sup>) có nhà của ông Trương Văn B và bà Nguyễn Thị Th6 là cha mẹ của ông Trương Văn M đã cho vợ chồng ông K, bà H ở nhờ trông coi nhà đất nên từ đó bà H đã đứng ra kê khai, thời điểm đó không có ai tranh chấp nên Ủy ban nhân dân xã đã lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Bùi Thị H theo như bà H kê khai. Năm 2014, ông M có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã N đòi lại nhà, đất của cha, mẹ đã cho bà H, ông K ở nhờ. Ngày 24 tháng 4 năm 2014, tại Ủy ban nhân dân xã N, ông Trần Xuân Ph1 thay mặt ông K (có giấy ủy quyền) cùng với ông Trương Văn M hòa giải thống nhất giao trả nhà, đất cho những người thừa kế của ông Trương Văn B, nhưng sau đó thay đổi thỏa thuận nên đã khởi kiện ra tòa án.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã A quyết định:*

Tuyên xử:

1. Buộc ông Trần Trương K và bà Trần Thị Đ1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Trương Văn M nhận, đại diện quản lý, sử dụng phần đất có nhà, các công trình vật kiến trúc trên đất và các cây trồng trên đất tọa lạc tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02 diện tích theo giấy giao quyền sử dụng đất 770m<sup>2</sup> (trong đó 200m<sup>2</sup> và 550m<sup>2</sup> đất vườn), có diện tích theo đo đạc hiện trạng thực tế 944,7m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Mỹ Th, xã Nhơn Ph, thị xã A, tỉnh Bình Định đã được ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị H theo số 00897/QSĐĐ/I11 ngày 24/11/1993 (có sơ đồ hiện trạng nhà, đất lập ngày 19/5/2020 kèm theo).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00897/QSĐĐ/I11 ngày 24/11/1993 của Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp cho bà Bùi Thị H về thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02 diện tích 770m<sup>2</sup>.

3. Thời hạn ông Trần Trương K và bà Trần Thị Đ1 thực hiện nghĩa vụ giao trả đất, nhà và các công trình, vật kiến trúc, các loại cây trên đất (ở 1.) cho ông Trương Văn M đại diện nhận quản lý, sử dụng trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trong thời hạn lưu cư ông K, bà Đ1 không được làm thay đổi hiện trạng nhà, đất, công trình, vật kiến trúc và các cây trồng trên đất.

4. Buộc ông Trương Văn M phải có nghĩa vụ giao cho ông Trần Trương K và bà Trần Thị Đ1 số tiền công sức trông coi di sản, lợp ngói, sơn lại nhà, sơn tường rào cổng ngõ, trồng chuối với số tiền là 64.975.200đ (Sáu mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm đồng). Đồng thời buộc ông Trương Văn M phải có nghĩa vụ giao cho ông Trần Trương K 02 chỉ vàng y khi ông K và chị Trần Thị Đ1 giao trả lại nhà, đất.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm chậm thi hành án, chi phí định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 09/9/2021 bị đơn ông Trần Trương K có đơn kháng cáo không đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn vì đất đã được cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông K nên yêu cầu chia lại đất và tính công sức đóng góp cho phù hợp quy định pháp luật.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Trương K trình bày: Yêu cầu tòa án sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Trương K.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Trương K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai cho các đương sự nhưng tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt bà Hồ Thị Th4, bà Nguyễn Thị Tr, ông Trương Văn Thi7, bà Trương Thị T2, ông Trần Trương Kh, bà Nguyễn Thị X, chị Trần Thị Bích Ph2, anh Trần Thanh Ph3, ông Trần Ngọc D, ông Trần Tấn Đ, ông Trần Gia T3, bà Trần Thị Bích H, ông Nguyễn Văn C, bà Trương Thị Minh T4, đại diện UBND thị xã A, đại diện UBND xã Nhơn Ph. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Trương K, HĐXX thấy rằng:

Nguồn gốc nhà, đất tranh chấp hiện nay ông Trần Trương K cùng con gái là bà Trần Thị Đ1 đang quản lý, sử dụng là di sản của cụ Trương L để lại cho ông Trương Văn B và bà Nguyễn Thị Th6. Cụ L, ông B, bà Th6 đã chết. Ông B (chết năm 1984), bà Th6 (chết năm 2008) có 07 người con gồm: Trương Văn T5 (chết năm 1965) vợ Phạm Thị Ph4 (chết năm nào không rõ) có 02 người con là Trương Thị T2 và Trương Văn Th7; bà Trương Thị Th (chết năm 2017) có chồng Hồ K2 (chết) có 05 người con: Hồ Thị Th1, Hồ Thị Th2, Hồ Thị Th3, Hồ T, Hồ Thị Th4; Trương Thị Th5; Trương Thị Ph; Trương Văn M; Trương Thị L1 (chết lúc nhỏ) và Trương Thị M (chết lúc nhỏ).

Năm 1975 vợ chồng ông Trương Văn B bà Nguyễn Thị Th6 có cho ông K ở nhờ. Năm 1993, bà Bùi Thị H vợ ông K đã tự ý kê khai quyền sử dụng đất mà không báo cho gia đình ông M biết nên UBND huyện A (nay là thị xã A) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ do bà H đứng tên. Năm 2000, gia đình ông M mới biết và ngày 07/01/2001 gia đình ông M và ông K thỏa thuận ông K trả lại nhà, đất nhưng đến năm 2013 ông M yêu cầu ông K trả lại nhà, đất của cha, mẹ ông thì ông K không đồng ý vì cho rằng ông K đã được ông B, bà Th6 cho ở từ

năm 1975 đến nay và nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông do vợ ông là bà H đứng tên.

Căn cứ theo bản đồ đo đạc năm 1983 và sổ mục kê ruộng đất năm 1983 thì thửa đất số 710, tờ bản đồ số 6, diện tích 764 m<sup>2</sup>, loại đất T do ông Trần Trương K (chồng bà Bùi Thị H) đứng tên đăng ký sử dụng. Theo bản đồ đo đạc năm 1993, sổ mục kê đất năm 1993 thì thửa đất 710 tờ bản đồ số 6 được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 186, tờ bản đồ số 2, diện tích 770 m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở 200 m<sup>2</sup>, đất vườn 570 m<sup>2</sup>) do bà Bùi Thị H đăng ký sử dụng. Thời điểm giao quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị H là chủ hộ có 04 nhân khẩu gồm: Bà Bùi Thị H (chủ hộ), ông Trần Trương K (chồng bà H), bà Trần Thị Đ1 (con bà H), bà Trần Thị Bích H1 (con bà H). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Bùi Thị H có tổng cộng 2.454 m<sup>2</sup> đất, trong đó: đất ở 200 m<sup>2</sup>, đất vườn 570 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 186 thuộc tờ bản đồ số 02 và 1.684 m<sup>2</sup> đất lúa tại thửa 33A, 145B và 201 thuộc tờ bản đồ số 3 xã Nhơn Ph. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ, hộ bà Bùi Thị H có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, hội đồng xét giao quyền sử dụng đất đề nghị nên UBND huyện A (nay là thị xã A) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Qua biên bản xác minh, chủ tịch UBND xã Nhơn Ph và cán bộ địa chính – xây dựng xã Nhơn Ph xác định thửa đất số 186 tờ bản đồ số 02 diện tích 770 m<sup>2</sup> có ngôi nhà của ông Trương Văn B và bà Nguyễn Thị Th6 là cha mẹ của ông Trương Văn M đã cho vợ chồng ông Trần Trương K và bà Bùi Thị H ở quản lý thổ cư và nhà ở được xác nhận ngày 28/9/1991 (bằng “giấy giao ước về việc quản lý thổ cư và nhà ở” có ông K ký xác nhận), bà H biết nhưng năm 1993 đã đăng ký kê khai, thời điểm đó không ai tranh chấp nên UBND xã lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H như đã kê khai. Năm 2014, ông Trương Văn M có đơn khiếu nại gửi đến UBND xã Nhơn Ph về việc đòi lại nhà, đất của ông B, bà Th6 đã cho vợ chồng ông K, bà H ở nhờ sau giải phóng năm 1975. Ngày 24/4/2014, UBND xã Nhơn Ph tiến hành hòa giải có mặt ông Trương Văn M và ông Trần Xuân Ph1 đại diện theo ủy quyền ông Trần Trương K chấp nhận trả lại nhà, đất cho những người thừa kế của ông Trương Văn B, bà Nguyễn Thị Th6. Tại phiên tòa phúc thẩm ông K không thừa nhận nhưng không yêu cầu giám định và giấy giao ước ngày 28/9/1991 không phải là chứng cứ duy nhất để giải quyết vụ án như nhận định trên. Do đó, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn buộc ông Trần Trương K trả lại phần nhà, đất cho ông Trương Văn M là người đại diện cho những người thừa kế của ông Trương Văn B và bà Nguyễn Thị Th6 quản lý, sử dụng di sản nhà, đất thuộc thửa số 186 tờ bản đồ số 02 diện tích theo giấy giao quyền là 770m<sup>2</sup> theo đo đạc thực tế là 944,7m<sup>2</sup>. Khi nào, những người thừa kế của ông B, bà Th6 yêu cầu chia di sản thừa kế thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét về công sức trông coi di sản nhà, đất từ năm 1975 đến nay 45 năm, cấp sơ thẩm nhận định trong thời gian quản lý, sử dụng đã khai thác hoa lợi trên đất nên mỗi năm được tính 1.000.000đ. Nên công sức trông coi được tính 45.000.000đ là không có cơ sở vì công sức trông coi di sản phụ thuộc vào thời gian và giá trị tài sản trông coi, tòa sơ thẩm không định giá quyền sử dụng đất để xem xét công sức



trông coi di sản nhà, đất là thiếu xót. Sau khi tòa phúc thẩm tiến hành định giá quyền sử dụng đất thì xác định giá trị thửa đất ông K, bà Đ1 giữ gìn, trông coi là 852.350.000đồng, HĐXX trích cho ông K, bà Đ1 12% giá trị tài sản là công sức giữ gìn, bảo quản trong 45 năm là phù hợp vậy ông K bà Đ1 được hưởng số tiền  $852.350.000\text{đồng} \times 12\% = 102.282.000\text{đồng}$ .

Như vậy, tổng giá trị từ công sức trông coi, gìn giữ di sản nhà, đất và các khoản đóng góp xây dựng, tu sửa nhà, cổng ngõ năm 2020 và chuổi trên đất là  $102.282.000\text{đ} + 15.025.200\text{đ} + 2.500.000\text{đ} + 2.450.000\text{đ} = 122.257.200\text{đ}$

Ngoài ra, nguyên đơn được các đồng nguyên đơn ủy quyền đồng ý hoàn trả lại cho ông K 02 chỉ vàng y khi ông K giao trả lại nhà, đất theo như giấy giao ước về việc quản lý thổ cư và nhà ở”. Ông Trương Văn M đại diện sẽ có nghĩa vụ thực hiện các khoản hoàn lại cho ông K và Đ1 khi nào có sự phân chia nhà, đất thì những những người thừa kế của ông B, bà Th6 phải tính và thanh toán lại cho ông M đã đại diện thực hiện nghĩa vụ cho ông K, bà Đ. Nên tòa sơ thẩm Buộc ông Trương Văn M phải có nghĩa vụ giao cho ông Trần Trương K và bà Trần Thị Đ1 các khoản tiền công sức trông coi di sản, lợp ngói, sơn lại nhà, sơn tường rào cổng ngõ, trồng chuổi và 02 chỉ vàng y khi ông K và chị Trần Thị Đ1 giao trả lại nhà, đất là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Trương K về phần công sức trông coi, gìn giữ di sản nên sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông Trương Văn M, bà Trương Thị Ph, Trương Thị Th5 và bà Trương Thị Th (chết năm 2017), ông Trần Trương K được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326, ông Trần Trương K không phải chịu.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá cấp phúc thẩm 3.000.000đ ông Trương Văn M phải chịu (đã nộp xong).

[7] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Trương K đề nghị: Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Chấp nhận một kháng cáo của bị đơn ông Trần Trương K; sửa bản án sơ thẩm về phần tính giá trị công sức trông coi, gìn giữ di sản nhà, đất là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Trương K. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

2. Buộc ông Trần Trương K và bà Trần Thị Đ1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Trương Văn M (là người đại diện cho những người thừa kế của ông Trương Văn B và bà Nguyễn Thị Th6) nhận, quản lý phần đất có nhà, các công trình vật kiến trúc trên đất và các cây trồng trên đất tọa lạc tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02 diện tích theo giấy giao quyền sử dụng đất 770m<sup>2</sup> (trong đó 200m<sup>2</sup> và 550m<sup>2</sup> đất vườn), có diện tích theo đo đạc hiện trạng thực tế 944,7m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Mỹ Th, xã Nhơn Ph, thị xã A, tỉnh Bình Định đã được ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị H theo số 00897/QSDĐ/I11 ngày 24/11/1993 (có sơ đồ hiện trạng nhà, đất lập ngày 19/5/2020 kèm theo).

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00897/QSDĐ/I11 ngày 24/11/1993 của Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp cho bà Bùi Thị H về thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02 diện tích 770m<sup>2</sup>.

4. Thời hạn ông Trần Trương K và bà Trần Thị Đ1 thực hiện nghĩa vụ giao trả đất, nhà và các công trình, vật kiến trúc, các loại cây trên đất (ở 1.) cho ông Trương Văn M đại diện nhận quản lý, sử dụng trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trong thời hạn lưu cư ông K, bà Đ1 không được làm thay đổi hiện trạng nhà, đất, công trình, vật kiến trúc và các cây trồng trên đất.

5. Buộc ông Trương Văn M (là người đại diện cho những người thừa kế của ông Trương Văn B và bà Nguyễn Thị Th6) phải có nghĩa vụ giao cho ông Trần Trương K và bà Trần Thị Đ1 số tiền công sức trông coi di sản, lợp ngói, sơn lại nhà, sơn tường rào cổng ngõ, trồng chuối với số tiền là 122.257.200đ (Một trăm hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm đồng) và giao cho ông Trần Trương K 02 chỉ vàng y khi ông K và chị Trần Thị Đ1 giao trả lại nhà, đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

6. Về án phí, chi phí tố tụng:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Văn M, bà Trương Thị Ph, Trương Thị Th5 và bà Trương Thị Th (chết năm 2017), ông Trần Trương K được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Trương K không phải chịu.

6.3. Về chi phí tố tụng gồm: Chi phí đo đạc, định giá tài sản cấp sơ thẩm là 3.000.000đ. Ông Trương Văn M tự nguyện chịu (đã nộp xong).

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá cấp phúc thẩm 3.000.000đ ông Trương Văn M phải chịu (đã nộp xong).

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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 Bình Định;
- TAND thị xã A;
- CCTHADS thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

**Phan Minh Dũng**

