

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 102/2018/DS-PT

Ngày : 29 - 8 - 2018

V/v kiện đòi tài sản là quyền  
sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Hữu Nhân

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Vũ Thị Nguyệt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2018/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2018 về việc “*Kiện đòi tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 21/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2018/QĐ-PT ngày 22/8/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Công H, sinh năm: 1957; địa chỉ: Số 280/10A Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H:*

Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; địa chỉ: Số 272 (số 54 cũ) Bùi Thị X, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2017).

- *Bị đơn:* Ông Trần Công Th, sinh năm: 1967; địa chỉ: Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Th:*

Bà Lê Thị Bạch H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2017).

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

1. Bà Lê Thị Bạch H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

2. Cháu Trần Công Minh Th, sinh năm: 2003; địa chỉ: Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

3. Cháu Trần Lê Minh Th, sinh năm: 2006; địa chỉ: Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Công Th – Bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm,*

*Tại đơn khởi kiện ngày 06/12/2016 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Công H cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H là ông Lê Cao T trình bày:*

Ngày 11/12/2015, các anh em ruột trong gia đình ông đã có văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế đối với di sản của cha mẹ ông để lại được công chứng tại Văn phòng công chứng Đà Lạt, theo nội dung văn bản thỏa thuận thì ông H được nhận tài sản thừa kế của cha mẹ là cụ Trần Công T và cụ Trịnh Thị L. Phần di sản thừa kế gồm:

- Quyền sử dụng đất theo quyết định về việc giao đất ở tại phường 2, thành phố Đ số: 1025/QĐ-UBND ngày 09/5/2007, cụ thể: Lô số 80, diện tích 100m<sup>2</sup> và lô số 81, diện tích 100m<sup>2</sup>; thời hạn sử dụng: lâu dài; địa điểm: Khu quy hoạch Phan Đình Phùng – Hai Bà Trưng, phường 2, thành phố Đà Lạt.

- Quyền sử dụng đất theo quyết định về việc giao đất để làm nhà ở tại thành phố Đ số 3824/QĐ-UBND ngày 06/11/2005 cụ thể: Diện tích đất: 100m<sup>2</sup>, vị trí lô đất: lô 78 KQH Phan Đình Phùng – Hai Bà Trưng, Phường 2, thành phố Đà Lạt; mục đích sử dụng: đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài.

- Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền căn cứ theo sơ đồ hiện trạng lô đất; sơ đồ hiện trạng nhà do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ cấp ngày 31/10/2015 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số CD 604649 ngày 26/9/2016 đứng tên ông Trần Công H, cụ thể là thửa đất số 299 (gốc 88), tờ bản đồ số 5 (C69-II-C-d); diện tích sàn: 194,92m<sup>2</sup>.

Hiện nay ông Trần Công H đang làm đơn yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận vì diện tích cũ của lô đất là 260,62m<sup>2</sup>.

Toàn bộ tài sản trên thuộc quyền sở hữu của ông H. Tuy nhiên, hiện nay ông Trần Công Th và bà Lê Thị Bạch H đang quản lý căn nhà 321/2 Phan Đình Ph, phường 2, thành phố Đ, nên ông H yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Huệ giao trả nhà và toàn bộ diện tích đất nhưng vợ chồng ông Th, bà Huệ không đồng ý trả lại. Vì vậy, ông H yêu cầu ông Trần Công Th và bà Lê Thị Bạch H phải giao trả diện tích

đất là 260,62m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất cho ông. Ông sẽ hỗ trợ cho ông Th 850.000.000 đồng để ông Th ổn định cuộc sống mới.

Đến ngày 19/9/2017, đại diện theo ủy quyền của ông Trần Công H có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu ông Trần Công Th và bà Lê Thị Bạch H phải giao lại tài sản là nhà và đất tọa lạc tại 321/2 Phan Đình Phùng, phường 2, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 604649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 26/9/2016 đứng tên ông Trần Công H cho chủ sở hữu hợp pháp là ông Trần Công H.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Công Th là bà Lê Thị Bạch H trình bày:*

Cha mẹ ông Th là cụ Trần Công T(chết năm 2005) và cụ Trịnh Thị L (chết năm 2011), ông Tích, bà Lùng chết không để lại di chúc; ông bà có 10 người con ruột gồm ông Trần Công H, sinh năm 1957; bà Trần Công Thị Bích, sinh năm 1950; bà Trần Thị Thừa, sinh năm 1953; bà Trần Mỹ Hạnh, sinh năm 1965; ông Trần Công Th, sinh năm 1967; ông Trần Công Thanh Hoài, sinh năm 1970; bà Trần Thị Đào, sinh năm 1962; ông Trần Công Văn, sinh năm 1960; bà Trần Công Phương Khánh, sinh năm 1970; bà Trần Thị Hiền (đã chết, không nhớ năm chết), bà Hiền có chồng tên Nguyễn Văn Thiện, sinh năm 1956 và có con là Nguyễn Việt Bảo Quốc, sinh năm 1983. Ngoài ra, hai cụ không có người con chung và con riêng nào khác.

Khi hai cụ còn sống thì có tạo dựng được khoảng 2.000m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại 321/2 Phan Đình Ph, phường 2, thành phố Đ. Trong diện tích đất này thì ông Tích, bà Lùng có cho ông Th 01 lô đất sản xuất sản xuất nông nghiệp (cây giống). Sau khi Nhà nước quy hoạch thì bán lại 03 lô tái định cư tại địa chỉ nói trên gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Quyết định về việc giao đất để làm nhà ở tại thành phố Đ số 3824/QĐ-UBND ngày 06/11/2005 cụ thể: Lô số 78; diện tích đất: 100m<sup>2</sup>; vị trí lô đất: Khu quy hoạch Phan Đình Phùng – Hai Bà Trưng, Phường 2, thành phố Đà Lạt; mục đích sử dụng: đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài.

- Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền căn cứ theo hồ sơ hiện trạng lô đất; sơ đồ hiện trạng nhà do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ cấp ngày 31/10/2015 cụ thể: Thửa đất số: 1p88; tờ bản đồ số 5; địa chỉ: 321/2 Phan Đình Ph, phường 2, thành phố Đ; diện tích: 260,62m<sup>2</sup>; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 260,62m<sup>2</sup> và sử dụng chung: không; mục đích sử dụng: ODT; tài sản gắn liền đất là căn nhà có diện tích xây dựng: 97,46m<sup>2</sup>; diện tích sàn: 194,92m<sup>2</sup>; kết cấu nhà: Tường xây, nền gạch hoa, khung cột BTCT, sàn ván, mái ngói; số tầng: 01 trệt + 01 lầu, tổng diện tích là 560,62m<sup>2</sup>. Trong 03 lô đất nói trên thì có 01 lô đất của ông Th được quyền bán để mua lại đất sản xuất.

Từ nhỏ đến lớn ông Th ở cùng bố mẹ, đến năm 2005, bố ông Th là cụ Tích chết, không để lại di chúc; khoảng năm 2009, mẹ ông Th là cụ Lùng có mua lại 01 lô đất tái định cư của ông Trần Công H tại 280/10A Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đ để làm nhà ở, nếu sau khi cụ chết thì để lại cho ông Trần Công Thanh

Hoài ở. Trong 03 lô đất 78, 80, 81 thì cha mẹ cho ông Th lô số 78 và cho ông Th và vợ con ở lại căn nhà Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng để làm nhà thờ tự, không được quyền mua bán. Lô số 78 thì ông Th có quyền bán riêng vì đây là tài sản bà cho riêng ông Th. Đối với 02 lô 80 và 81 thì bán để trả tiền cho Nhà nước và làm lại nhà từ đường và thờ tự ông bà.

Năm 2015, bà Trần Mỹ Hạnh có nói với ông Th ký văn bản ủy quyền cho bà để làm giấy tờ nhà đất cho ông Th vì ông Th thiếu hiểu biết về các thủ tục hành chính. Sau đó ông Th có ký rất nhiều giấy tờ trong tình trạng say xỉn. Khoảng tháng 06 năm 2016 thì ông Th mới biết mình đã ký tặng cho toàn bộ phần di sản của mình được hưởng cho ông Trần Công H. Ông Th đã nhiều lần yêu cầu ông H hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/12/2015, được công chứng tại văn phòng công chứng Đà Lạt nhưng ông H không đồng ý hủy. Ngày 13/9/2016, ông H và ông Văn có hẹn ông Th lên văn phòng công chứng Đà Lạt để hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/12/2015 nhưng ông H vẫn không đồng ý hủy và ông H cũng không viết cam kết sẽ trả lại tài sản cho ông Th.

Ngoài chứng cứ là ông Th là con ruột của cụ Tích và cụ Lùng thì ông Th không có chứng cứ nào khác, ông Th không có nhà ở nên đã ở với bố mẹ ruột từ nhỏ cho đến nay, khi ông Th lập gia đình thì ông Th và vợ con vẫn ở tại căn nhà nói trên.

Từ những lý do nêu trên ông Trần Công Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công H về việc buộc ông Th và bà Huệ phải ra khỏi nhà và giao trả lại tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại 321/2 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đ cho ông Trần Công H vì căn nhà của bố mẹ để lại chứ không phải của ông Trần Công H. Ông Th cũng không đồng ý với số tiền 850.000.000 đồng ông H hỗ trợ cho ông tạo lập nơi ở mới.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bạch H trình bày:*

Bà Huệ không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng bà và ông Trần Công Th chung sống với nhau từ năm 2002, đến năm 2003 ông bà mới đăng ký kết hôn. Bà và ông Th cùng các con đã sinh sống tại nhà Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ từ năm 2002 cho đến nay. Căn nhà và đất nói trên mẹ chồng bà đã cho vợ chồng bà ở và làm nhà từ đường để thờ tự ông bà nên không có lý do gì ông H lại đi kiện đòi lại tài sản là nhà và đất nêu trên. Đề nghị Tòa án sớm giải quyết vụ án để gia đình bà ổn định cuộc sống.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 21/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công H về việc “*kiện đòi tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*” đối với ông Trần Công Th.

Buộc ông Trần Công Th và bà Lê Thị Bạch H phải giao lại tài sản là toàn bộ căn nhà và đất thuộc thửa số 229 (góc 88), tờ bản đồ số (C69-II-C-d), tọa lạc tại

321/2 Phan Đình Ph, phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 604649 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Trần Công H ngày 26/9/2016).

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/5/2018, bị đơn ông Trần Công Th kháng cáo đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/12/2015; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Công H theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/12/2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Th cũng như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Th là bà Huệ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo; không đồng ý việc ông H tự nguyện hỗ trợ số tiền 850.000.000đồng. Về phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H là ông Tánh không đồng ý đối với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm, đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông Th, bà Huệ số tiền 850.000.000 đồng để vợ chồng ông Th, bà Huệ ổn định chỗ ở mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm;

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Th; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Công nhận sự tự nguyện của ông H hỗ trợ cho vợ chồng ông Th, bà Huệ số tiền 850.000.000 đồng để ổn định chỗ ở mới.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; các quy định của pháp luật; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt và đã có văn bản ủy quyền. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Xuất phát từ việc nguyên đơn ông H cho rằng nhà và đất thuộc thừa đất số 299 (88), tờ bản đồ số 5 (C69-II-C-d) tọa lạc tại Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Trần

Công H có nguồn gốc từ nhận thừa kế được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Hiện nay toàn bộ nhà và đất nói trên do gia đình ông Th đang quản lý, sử dụng. Do ông Th không chịu giao trả lại tài sản hợp pháp nói trên cho ông nên ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Th phải trả lại nhà đất nói trên cho ông.

Còn bị đơn ông Th do bà Huệ là người đại diện theo ủy quyền thì lại cho rằng nhà và đất nói trên là do mẹ của ông Th là cụ Trịnh Thị L cho ông Th để làm nhà thờ tự, trong năm 2015 ông Th có ký rất nhiều loại giấy tờ trong tình trạng say sấn, đến tháng 6/2016 thì mới biết ông Th đã ký tặng cho toàn bộ phần di sản của ông Th được hưởng cho ông H; ông Th đã nhiều lần yêu cầu ông H hủy bỏ văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/12/2015 nhưng ông H không đồng ý, nay ông H khởi kiện thì bị đơn không đồng ý.

Vì vậy, hai bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Kiện đòi tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Th:

[3] Theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế (bút lục số 78-83) thể hiện: Ông Trần Công H, bà Trần Công Thị Bích, bà Trần Thị Thừa, bà Trần Mỹ Hạnh, ông Trần Công Th, ông Trần Công Thanh Hoài, bà Trần Thị Đào, ông Trần Công Văn, ông Trần Công Phương Khánh, ông Nguyễn Văn Thiện, ông Nguyễn Việt Bảo Quốc cùng tiến hành phân chia di sản do cụ Tích, cụ Lùng để lại đối với di sản là quyền sử dụng đất tại lô số 80, 81, 78 tọa lạc tại khu quy hoạch Phan Đình Phùng – Hai Bà Trưng, phường 2, thành phố Đ và quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 1p88, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại 321/2 Phan Đình Ph, phường 2, thành phố Đ. Theo đó, bà Trần Công Thị Bích, bà Trần Thị Thừa, bà Trần Mỹ Hạnh, ông Trần Công Th, ông Trần Công Thanh Hoài, bà Trần Thị Đào, ông Trần Công Văn, ông Trần Công Phương Khánh, ông Nguyễn Văn Thiện, ông Nguyễn Việt Bảo Quốc xin tặng cho toàn bộ phần di sản mình được hưởng đối với di sản thừa kế nói trên của cụ Trần Công Tích, cụ Trịnh Thị L để nhường lại cho ông Trần Công H. Văn bản được Văn phòng công chứng Đà Lạt thực hiện việc công chứng theo quy định của pháp luật vào ngày 11/12/2015, số công chứng 5271, quyền số 15TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nói trên thì ông Th xác định nhà và đất tọa lạc tại Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ là di sản của cụ Trần Công Tích, cụ Trịnh Thị L, đồng thời, ông Th cũng đồng ý tặng cho toàn bộ phần di sản của mình được hưởng đối với phần di sản thừa kế của cụ Tích, cụ Lùng đối với di sản nói trên cho ông H. Ông Th đã viết, ký tên và điểm chỉ vào văn bản thỏa thuận được công chứng nói trên.

[4] Căn cứ vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nói trên thì ông H được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bút lục số 01-02) thì: Ông Trần Công H

được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 604649 vào ngày 26/9/2016 đối với diện tích đất 240m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 299 (gốc 88), tờ bản đồ số 5 (C69-II-C-d) tọa lạc tại Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ, trên diện tích đất có căn nhà với diện tích xây dựng 97,46m<sup>2</sup>, diện tích sàn 194,92m<sup>2</sup>.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Th cho rằng, việc ông ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/12/2015 là do ông bị bà Trần Mỹ Hạnh lừa dối, ký trong lúc ông không tỉnh táo nhưng ông Th lại không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên việc ông Th cho rằng khi ký văn bản công chứng ngày 11/12/2015 mình bị lừa dối và ký trong lúc không tỉnh táo là không có cơ sở để chấp nhận. Ngoài ra, bị đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc tài sản là nhà và đất nói trên cụ Lùng đã cho ông Th.

Như vậy, có căn cứ xác định nhà và đất tọa lạc tại Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 604649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Trần Công H vào ngày 26/9/2016 là đúng quy định của pháp luật và thuộc quyền sở hữu của ông H.

[6] Đối với nội dung ông Th kháng cáo yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Công H theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 11/12/2015 thì thấy rằng tại phiên tòa ngày 26/3/2018 bà Lê Thị Bạch H có yêu cầu phản tố (bút lục số 95-99).

Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định tạm ngừng phiên tòa (bút lục số 102) để giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho bị đơn liên quan đến yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng bị đơn lại không thực hiện, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nên Tòa án cấp phúc thẩm cũng không có căn cứ để xem xét.

Tại giai đoạn phúc thẩm, bà Huệ nộp bổ sung giấy xác nhận của ông Trần Công Văn, bà Trần Công Thị Bích, ông Trần Công Thanh Hoài với nội dung ông Văn, bà Bích, ông Hoài cùng xác nhận về việc vào ngày 13/10/2015 âm lịch là ngày giỗ của cụ Trịnh Thị L thì tại nhà ông H thì các con của cụ Lùng là ông Văn, ông Hoài, bà Bích có ký giấy ủy quyền cho ông H đại diện cho các anh chị em trong gia đình đứng tên để làm thủ tục giấy tờ thừa kế của cụ Tích và cụ Lùng để lại chứ không cho tặng tài sản của cụ Tích, cụ Lùng cho ông H. Ông Văn, bà Bích, ông Hoài còn xác nhận nội dung về việc ông Th có ký vào giấy ủy quyền nhưng không đọc văn bản ủy quyền. Các giấy xác nhận mà bà Huệ cung cấp thì liên quan đến yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, theo như phân tích nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nên Tòa án cấp phúc thẩm cũng không có căn cứ để xem xét.

[7] Tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định những người đang lưu trú cùng với ông Th, bà Huệ là ai. Bởi lẽ, khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý

vụ án thì hai con chung của ông Th, bà Huệ là cháu Trần Công Minh Th, sinh năm 2003 và cháu Trần Lê Minh Th, sinh năm: 2006 đang theo học tại Thành phố Hồ Chí Minh, không ở chung với cha mẹ. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều thống nhất xác định cháu Thắng và cháu Thư là những người đang lưu trú cùng với ông Th, bà Huệ tại nhà và đất đang tranh chấp là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với vụ án nêu trên, đồng ý đưa cháu Thư và cháu Thắng vào tham gia tố tụng trong vụ án nêu trên nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự để giải quyết vụ án là phù hợp.

Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay nhà và đất nói trên hiện đang do gia đình ông Th, bà Huệ là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *“Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”*. Do vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, nên cần buộc ông Th và những người đang lưu trú cùng với ông Th tại nhà đất đang tranh chấp nói trên là bà Huệ, cháu Thư, cháu Thắng phải trả lại nhà đất tọa lạc tại Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ cho ông H là có căn cứ.

Tuy nhiên, hiện nay nhà và đất tọa lạc tại Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ là nơi ở duy nhất của ông Th, bà Huệ, cháu Thư, cháu Thắng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không quy định về thời hạn lưu trú cho ông Th, bà Huệ, cháu Thư, cháu Thắng là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th, bà Huệ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm cần quy định cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền lưu cư tại nhà và đất Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực là có căn cứ.

[8] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H là ông Tánh đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông Th, bà Huệ số tiền 850.000.000 đồng để ông Th, bà Huệ có điều kiện tạo lập chỗ ở mới nhưng vợ chồng ông Th, bà Huệ không đồng ý. Tuy nhiên, đây là sự tự nguyện hỗ trợ của nguyên đơn ông H vào việc tạo điều kiện để vợ chồng ông Th, bà Huệ và các con của ông Th, bà Huệ tạo lập chỗ ở mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông H.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Th để sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên là có căn cứ.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bị đơn ông Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.



[10] Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Công Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông H phải chịu 37.500.000 đồng án phí dân sự đối với số tiền 850.000.000 đồng phải thanh toán cho ông Th, bà Huệ. Tuy nhiên, ông H, sinh năm 1957 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, phúc thẩm đã hơn 60 tuổi nên ông H thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 1 Điều 160; khoản 1 Điều 166; Điều 169 và khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.
- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Công Th; sửa bản án sơ thẩm. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công H về việc *“kiện đòi tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”* đối với bị đơn ông Trần Công Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Bạch H, cháu Trần Công Minh Th, cháu Trần Công Minh Th.

1.1 Buộc ông Trần Công Th và bà Lê Thị Bạch H, cháu Trần Công Minh Th, cháu Trần Công Minh Th phải giao lại tài sản là toàn bộ căn nhà và đất thuộc thửa số 229 (gốc 88), tờ bản đồ số (C69-II-C-d), tọa lạc tại 321/2 Phan Đình Phùng, phường 2, thành phố Đ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 604649 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Trần Công H ngày 26/9/2016) cho ông Trần Công H.

1.2 Quy định cho ông Trần Công Th và bà Lê Thị Bạch H, cháu Trần Công Minh Th và cháu Trần Công Minh Th đang trực tiếp lưu trú tại nhà đất tọa lạc tại Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ được quyền lưu trú tại Số 321/2 Phan Đình Ph, Phường 2, thành phố Đ trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật

1.3 Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của ông Trần Công H cho vợ chồng ông Trần Công Th, bà Lê Thị Bạch H số tiền 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, theo quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

## 2. Về án phí dân sự (sơ thẩm và phúc thẩm):

2.1 Ông Trần Công Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

2.2 Buộc ông Trần Công Th phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông Th đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008223 ngày 02/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Ông Th đã nộp đủ số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.3 Ông Trần Công H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (do ông H thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí). Hoàn trả cho ông Trần Công H số tiền 6.500.000 đồng (*sáu triệu năm trăm nghìn đồng*) mà ông H đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007976 ngày 15/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

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 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.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

**Bùi Hữu Nhân**

