

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**
Bản án số: 155/2018/DS-PT
Ngày 08-10-2018
V/v tranh chấp đòi quyền sở
hữu nhà và quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Trâm Anh

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Linh

Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2018/TLPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2018 về việc tranh chấp đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 158/2018/QĐPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Văn D, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:

1. Chị Lâm Thanh T, sinh năm 1989

2. Anh Mai Văn T2, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Khu phố P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Anh Lâm Thanh T1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn chị Lâm Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lâm Thanh T1.

(các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Nguyên đơn ông Lâm Văn D trình bày:*** Năm 2016, ông D và vợ là bà Trần Mỹ H ly hôn theo bản án số 02/2016/HNGĐ-ST ngày 10/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện T và bản án số 12/2016/HNGĐ-PT ngày 18/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh G. Theo bản án phân chia tài sản thì ông D được nhận căn nhà và diện tích đất đo đạc thực tế 118,8m² đồng thời ông D có nghĩa vụ giao lại cho bà H một phần giá trị căn nhà và đất là 300.000.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực, ông D đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho bà H và chỉ cục Thi hành án dân sự huyện T đã tổ chức thi hành án, bà H đã giao nhà và đất cho ông, con ông là Lâm Thanh T cũng thống nhất ký tên vào biên bản. Sau đó, vợ chồng Lâm Thanh T tự ý vào ở căn nhà và đất nêu trên, không cho ông sử dụng. Ngoài ra còn có Lâm Thanh T1 ở trên căn nhà này.

Nay ông yêu cầu vợ chồng Lâm Thanh T, Mai Văn T2, Lâm Thanh T1 trả nhà và đất nêu trên cho ông.

- ***Bị đơn chị Lâm Thanh T trình bày:*** Căn nhà và đất là của ông bà để lại, chị đã sinh sống trong căn nhà này từ nhỏ, đến khi lấy chồng vẫn ở đây. Đây là đất cấp cho hộ gia đình nên thuộc sở hữu chung của gia đình, ông D muốn về ở chung thì cứ về ở. Sau khi cha mẹ ly hôn, chị và anh T1 có sửa lại một phần căn nhà nhưng không yêu cầu gì đối với chi phí này. Nay chị không thống nhất trả nhà và đất cho ông D.

- ***Bị đơn anh Mai Văn T2 trình bày:*** Thống nhất lời trình bày của chị T, không bổ sung gì thêm

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lâm Thanh T1 trình bày:*** Anh là con ruột của ông D, do đây là đất và nhà của hộ gia đình nên không thống nhất trả cho ông D. Anh không yêu cầu gì đối với chi phí sửa chữa nhà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 28/6/2018 Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn D về việc yêu cầu vợ chồng chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2 giao trả nhà và quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2 và anh Lâm Thanh T1 di dời và giao trả diện tích đất và căn nhà, các loại cây trồng trên đất, cụ thể diện tích đất 118,8m² trên đất có căn nhà chiều ngang 4,5m dài 20,2m, loại nhà đúc có gác, mái lợp tole lạnh, nền gạch ceramic và gạch tàu, 1 số cây trồng, hoa màu thuộc thửa số 02, tờ bản đồ 711 tọa lạc khu phố P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Kiên Giang, do ông Lâm Văn D đứng tên quyền sử dụng.

Thời gian di dời giao trả nhà và đất trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm Văn D hỗ trợ tiền di dời và chi phí sửa chữa nhà cho vợ chồng chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2 30.000.000 đồng và cho anh Lâm Thanh T1 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09 tháng 7 năm 2018, chị Lâm Thanh T và anh Lâm Thanh T1 kháng cáo với nội dung: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng trường hợp ông D lấy nhà lại để ở, thờ cúng nhưng không cho chị T và anh Lâm Thanh T1 ở chung thì buộc ông D phải trả tiền chi phí sửa chữa nhà cho chị T, anh Lâm Thanh T1 với số tiền 76.800.000 (bảy mươi sáu triệu tám trăm nghìn) đồng và tiền tổn thất tạo điều kiện tìm nơi ở mới cho chị T là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, cho anh Lâm Thanh T1 là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Trong trường hợp ông D lấy lại nhà để sang bán thì chị T, anh Lâm Thanh T1 yêu cầu được nhận lại nhà đất để sử dụng và hoàn trả tiền cho ông D giá trị căn nhà bằng tiền mặt theo giá đã thẩm định (700.000.000 đồng) sau khi trừ đi chi phí sửa chữa nhà 76.800.000 đồng, chị T, anh Lâm Thanh T1 trả số tiền còn lại 623.200.000 (sáu trăm hai mươi ba triệu hai trăm nghìn) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lâm Văn D vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Chị Lâm Thanh T và anh Lâm Thanh T1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về việc áp dụng pháp luật: Tranh chấp “đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” giữa ông Lâm Văn D với chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2 phát sinh sau ngày 01/01/2017 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết tranh chấp là chưa phù hợp đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm áp dụng quy định tại các điều 158, 164, 166, 194, 235 của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Lâm Thanh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lâm Thanh T1. Tuy nhiên để đảm bảo cuộc sống và thời gian cho vợ chồng chị T, anh T1 tìm nơi ở mới, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng gia hạn thời hạn cho chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2, anh Lâm Thanh T1 di dời giao trả nhà và đất trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của ông D về việc hoàn trả chi phí sửa chữa nhà và tiền hỗ trợ di dời cho chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2, anh Lâm Thanh T1 với tổng số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Cụ thể: chị Lâm Thanh T và anh Mai Văn T2 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, anh Lâm Thanh T1 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quyền sở hữu tài sản: Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 12/2016/HNGĐ-PT ngày 18/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã xác định diện tích đất và nhà gắn liền với đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ 711 tọa lạc khu phố P, thị trấn T, huyện T, Kiên Giang là tài sản chung của ông Lâm Văn D và bà Trần Mỹ H. Ông D được nhận hiện vật là nhà đất nói trên, ông D có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản cho bà H số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Như vậy, ông D đã được xác lập quyền sở hữu nhà và đất này bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên ông D được thực hiện tất cả các quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với nhà đất nói trên. Chị Lâm Thanh T và anh Lâm Thanh T1 kháng cáo cho rằng đây là tài sản chung của ông D, chị T, anh Lâm Thanh T1 là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2 và anh Lâm Thanh T1 di dời và giao trả nhà đất cho ông D theo sơ đồ bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 10/10/2014, tuy nhiên hiện trạng

nhà đất hiện nay có thay đổi so với sơ đồ bản vẽ được lập ngày 10/10/2014 nên buộc vợ chồng chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2 và anh Lâm Thanh T1 di dời và giao trả hiện trạng thực tế nhà đất cho ông D theo biên bản xem xét tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang lập ngày 02/10/2018.

[2] Về áp dụng pháp luật: Tại đơn khởi kiện ông D trình bày ngày 15/8/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã tổ chức bàn giao nhà và đất cho ông theo Bản án số 12/2016/HNGĐ-PT ngày 18/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, thời điểm này chị T cũng thống nhất ký tên vào biên bản để bàn giao nhà đất, nhưng sau đó chị T không giao trả nhà và đất và cũng không cho ông vào ở, như vậy thời điểm phát sinh tranh chấp giữa ông D với chị T, anh Mai Văn T2 là sau ngày 15/8/2017, ngày 05/12/2017 ông D mới nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, do đó cần áp dụng quy định tại các điều 158, 164, 166, 194, 235 của Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực từ ngày 01/01/2017 để giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại các điều 197, 246, 256 của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp là chưa phù hợp, cần rút kinh nghiệm.

[3] Về yêu cầu đòi chi phí sửa chữa nhà và tiền hỗ trợ di dời: Chị T, anh Lâm Thanh T1 kháng cáo yêu cầu ông D phải thanh toán chi phí sửa chữa nhà với số tiền 76.800.000 (bảy mươi sáu triệu tám trăm nghìn) đồng và hỗ trợ tiền di dời tìm nơi ở mới cho chị T, anh Lâm Thanh T1 mỗi người 100.000.000 (một trăm triệu) đồng trong trường hợp ông D dùng nhà đất này để thờ cúng ông bà và không muốn cho chị T và anh Lâm Thanh T1 ở cùng. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm, chị T, anh Lâm Thanh T1 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết chi phí sửa chữa nhà nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ. Đối với tiền yêu cầu ông D hỗ trợ di dời tìm nơi ở mới cho chị T, anh Lâm Thanh T1 mỗi người 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, tại phiên tòa phúc thẩm, ông D không thống nhất hỗ trợ theo yêu cầu của chị T, anh Lâm Thanh T1 nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét chấp nhận, tuy nhiên ông D tự nguyện thay đổi mức hỗ trợ tiền di dời và hoàn trả toàn bộ tiền sửa chữa nhà là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, cụ thể hoàn trả tiền sửa chữa nhà là 76.800.000 đồng, hỗ trợ tiền di dời là 23.200.000 (hai mươi ba triệu hai trăm nghìn) đồng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông D.

[4] Về quyền ưu tiên mua nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại đơn kháng cáo chị T, anh Lâm Thanh T1 yêu cầu được quyền ưu tiên mua nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thẩm định là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng sau khi đã khấu trừ tiền chi phí sửa chữa nhà,

chị T, anh Lâm Thanh T1 sẽ hoàn trả cho ông D số tiền 623.200.000 (sáu trăm hai mươi ba triệu hai trăm nghìn) đồng. Xét thấy, việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất là giao dịch dân sự trên cơ sở tự nguyện, thể hiện ý chí của hai bên mua và bán. Tại phiên tòa hôm nay, ông D không thống nhất việc chuyển nhượng nhà đất trên cho chị T, anh Lâm Thanh T1 nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[5] Về quyền lưu cư: Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T tuyên thời hạn di dời giao trả nhà và đất trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, chị T, anh Mai Văn T2, anh Lâm Thanh T1 trình bày hiện tại không còn chỗ ở nào khác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần thiết gia hạn thêm thời hạn lưu cư kéo dài là 03 (ba) tháng để chị T, anh Mai Văn T2, anh Lâm Thanh T1 có điều kiện tìm nơi ở mới, đảm bảo ổn định cuộc sống.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của chị T, anh Lâm Thanh T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm về thời hạn lưu cư cho chị T, anh Mai Văn T2, anh Lâm Thanh T1 di dời giao trả nhà và đất trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ tiền di dời và hoàn trả tiền sửa chữa nhà cho chị Lâm Thanh T, anh Lâm Thanh T1 số tiền 100.000.000 đồng, cụ thể chị T và anh Mai Văn T2 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, anh Lâm Thanh T1 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

[6] Về án phí: Do chị T, anh T1 kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166, Điều 194, Điều 235 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Lâm Thanh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lâm Thanh T1.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn D về việc yêu cầu vợ chồng chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2 giao trả nhà và quyền sử dụng đất. Buộc vợ chồng chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2 và anh Lâm Thanh T1 di dời và giao trả diện tích đất và căn nhà 126 m² (ngang 4,5m dài 28m), loại nhà đúc có gác, mái lợp tol lạnh, nền gạch ceramic thuộc thửa số 02, tờ bản đồ 711, tọa lạc tại khu phố P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Kiên Giang, do ông Lâm Văn D đứng tên quyền sử dụng, có vị trí tứ cận:

Phía đông bắc giáp đất bà Bùi Thị H 28 m.

Phía đông nam giáp đất ông Trần Đại N 4,5m;

Phía tây nam giáp đất ông Trần Văn H1 28 m;

Phía tây bắc giáp đường lộ 4,5m.

(Theo biên bản xem xét tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang lập ngày 02/10/2018).

Thời gian di dời giao trả nhà và đất trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm Văn D hỗ trợ tiền di dời và chi phí sửa chữa nhà cho vợ chồng chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2 số tiền 50.000.000 đồng, anh Lâm Thanh T1 số tiền 50.000.000 đồng (bao gồm tiền sửa chữa nhà 76.800.000 đồng, tiền hỗ trợ di dời 23.200.000 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động 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) 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 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Vợ chồng chị Lâm Thanh T, anh Mai Văn T2 chịu án phí là 300.000 đồng.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Lâm Văn D theo biên lai thu số 0005465 ngày 06/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T số tiền là 300.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: chị Lâm Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002069 ngày 09/7/2018 của Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh Kiên Giang. Anh Lâm Thanh T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002070 ngày 09/7/2018 của Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh Kiên Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Trâm Anh