TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 330/2024/DS-PT
Ngày: 23 - 7 – 2024
V/v tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nam.

Các Thẩm phán: Ông Trần Thanh Tòng;

Ông Trần Quốc Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hương- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnhTây Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Bé Thi- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 220/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 về việc "*Tranh chấp đòi tài sản"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 287/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Hồ Thị Hạnh N, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A, đường N, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người đại diện hợp pháp*: ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1998; địa chỉ: Lầu A, số A N, Khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành Phố Hồ Chí Minh (theo văn bản uỷ quyền ngày 28/8/2023), có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1986, là luật sư Công ty L, thuộc đoàn luật sư Thành Phố H, có mặt.

- *Bị đơn:* bà Hồ Thị Kim H1, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố G, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người kháng cáo*: bà Hồ Thị Kim H1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28 tháng 8 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Hồ Thị Hạnh N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2019 bà có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Phương T1 diện tích đất 204,4 m^2, thửa đất số 90, tờ bản đồ 58, tọa lạc khu phố G, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, giá tiền 1.875.000.000 đồng bà có nhờ bà H1 đứng tên dùm, khi mua thì đất trống. Tháng 11/2021 bà làm đơn xin giấy phép xây dựng nhà ở, sau khi được cấp giấy bà tiến hành xây nhà, bà nhờ em chồng tên Nguyễn Thanh V, địa chỉ: Số C, N, phường P, quận T, thành Phố Hồ Chí Minh chuyển tiền về cho cháu ruột của bà tên Đỗ Hồ Diễm T2 nhiều lần tổng cộng 150.000.000 đồng để T2 rút tiền ra đưa cho bà H1 là chị ruột mua vật tư dùm, vì bà ở xa, mục đích xây nhà cho bà H1 ở do bà H1 lúc này không có nhà ở, sau khi bà xây nhà xong bà H1 vô ở đến nay. Tháng 01 năm 2022 bà H1 sang tên quyền sử dụng đất và nhà ở cho bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 11229 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/01/2022, sau khi sang tên nhà đất lại cho bà, bà có kêu bà H1 dời về nhà bà H1 mới mua để ở, nhưng bà H1 không đi bà H1 yêu cầu bà trả tiền nợ 1.300.000.000 đồng và tiền xây nhà, bà không đồng ý. Bà thừa nhận có ký giấy cam kết có nợ bà Hồ Thị Kim Hằng s tiền 1.900.000.000 đồng, trong giấy cam kết bà có ghi bán được nhà ở Đ thì trả lại tiền cho bà Hồ Thị Kim H1. Do bà cần sang tên nhà đất ở Tây Ninh nên ngày 04 tháng 6 năm 2021 bà đã trả cho bà H1 1.000.000.000 đồng, do bà không có chứng cứ chứng minh số tiền 150.000.000 đồng đã bỏ ra xây nhà. Tại phiên tòa hôm nay bà N thay đổi không yêu cầu đòi căn nhà trên đất, bà N đồng ý trả tiền giá trị căn nhà cho bà H1 theo Hội đồng định giá là 392.981.600 đồng và hỗ trợ di dời số tiền 7.018.400 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng, đối với số tiền nợ 900.000.000 đồng bà còn nợ bà H1 khi nào bán được đất ở Đ bà sẽ trả cho bà H1, theo như hai bên đã cam kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hồ Thị Kim H1 trình bày:

Năm 2019 bà N có nhờ bà đứng tên thửa đất số 99, tờ bản đồ số 58, diện tích đất 204,4m^2, tọa lạc khu phố G, phường C, thành phố T, bà N nói còn thiếu tiền bà nên kêu bà cất nhà trên đất để ở và hứa cho bà ở suốt đời, trong năm 2019 bà xây nhà tường cấp 4 hết số tiền 700.000.000 đồng ở cho đến nay. Bà xác định bản cam kết N nợ bà số tiền 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) bà nhờ em ruột Hồ Thị Kim O viết dùm vào năm 2019 lúc này bà đã đứng tên giấy đất ở khu phố G, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh dùm cho N (đất hiện đang tranh

chấp). Năm 2021 bà N chuyển khoản trả cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ) đồng, còn lại 900.000.000 đồng. Lúc N mua đất có mượn của em T3 600.000.000 đồng, sau đó bà lấy tiền của bà trả cho T3 dùm cho N, giữa bà và N, T3 không có làm giấy nợ, nên hiện tại N còn nợ bà số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Bà đồng ý trả lại đất cho bà N, bà N phải trả tiền bà đã bỏ ra xây nhà là 700.000.000 đồng, bà chỉ biết là xây nhà bao nhiêu đó tiền (bà không có giấy tờ chứng minh) và tiền bà N nợ 1.500.000.000 đồng, bà sẽ dọn đi, bà không làm đơn phản tố bà chỉ yêu cầu bà N trả tiền nợ thì bà dọn đi ngay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Hạnh N đối với bà Hồ Thị Kim H1.

Bà Hồ Thị Kim H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị Hạnh N quyền sử dụng thửa đất số 90, tờ bản đồ số 58, diện tích 204,4 m^2, tọa lạc khu phố G, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do bà Hồ Thị Hạnh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD352670 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS11229 do Sở tài nguyên và Mội trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10.01.2022.

Bà Hồ Thị Hạnh N được quyền sở hữu căn nhà tường cấp 3 diện tích xây dựng 114,4 m^2, tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 58, móng gạch bê tông cột thép, tường gạch có tô sơn bê, có dán gạch cao trên 1,6m, mái lợp tôn, tần thả tấm nhựa, nền gạch, cửa sắt kính, có nhà vệ sinh trong nhà, phía sau có mái che, khung sắt tiền chế, mái lợp tôn, nền xi măng, có tường rào, xây kiên cố xung quanh phía sau nhà có độ cao trên 2 m, phía trước có hàng rào khung sắt, cổng rào khung sắt, nền láng xi măng, tổng trị giá 392.981.600 đồng.

Bà Hồ Thị Hạnh N có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị Kim Hằng s tiền giá trị căn nhà và tài sản trên đất 392.981.600 đồng và tiền hỗ trợ di dời 7.018.400 đồng, tổng cộng 400.000000 (bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Hồ Thị Kim H1 được lưu trú 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03 - 6 - 2024, bị đơn bà Hồ Thị Kim H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bà Hồ Thị Kim H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày nếu bà Hồ Thị Hạnh N trả hết nợ cho bà thì bà sẽ dọn nhà đi nơi khác.

Chị Hồ Thị Hạnh N và người đại diện hợp pháp của bà N không đồng ý với kháng cáo của bà Hồ Thị Kim H1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N trình bày bà H1 kháng cáo không cung cấp được chứng cứ gì mới, việc bà H1 trình bày xây nhà hết số tiền 700.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, kết luận của Hội đồng định giá bà H1 cũng không có ý kiến gì, bà cũng không yêu cầu định giá lại căn nhà, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1 giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Kim H1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy :

[1] Về tố tụng: bà Hồ Thị Kim H1 kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn bà Hồ Thị Hạnh N khởi kiện yêu cầu bà Hồ Thị Kim H1 trả lại cho bà quyền sử dụng thửa đất số 90, tờ bản đồ số 58, diện tích 204,4 m^2, tọa lạc khu phố G, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do bà Hồ Thị Hạnh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD352670 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS11229 do Sở tài nguyên và Mội trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10.01.2022.

[2.2] Bị đơn bà Hồ Thị Kim H1 cho rằng bà N còn nợ bà số tiền 1.500.000.000 đồng chưa trả nên bà không đồng ý trả đất cho bà N.

[3] Xét kháng cáo của bà Hồ Thị Kim H1, Hội đồng xét xử xét thấy: nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp là do bà Hồ Thị Hạnh N sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị Phương T1 vào năm 2019 với giá tiền là 1.875.000.000 đồng và nhờ bà Hồ Thị Kim H1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do là chỗ chị em ruột nên sau đó bà N cho bà H1 cất nhà để ở trên phần đất này. Đến tháng 01/2022 bà H1 mới sang tên lại cho bà N và phát sinh mâu thuẫn nên bà N khởi kiện yêu cầu bà H1 trả lại cho bà N thửa đất số 90, tờ bản đồ số 58, diện tích 204,4 m^2, tọa lạc khu phố G, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà H1 cho rằng do bà N còn thiếu tiền của bà H1 nên bà H1 không đồng ý trả đất cho bà N đây là hai vấn đề khác nhau, hơn nữa trong vụ án này bà H1 cũng không khởi kiện bà N để yêu cầu bà N trả lại tiền nên Toà án không xem xét mối quan hệ vay mượn tiền giữa bà H1 và bà N, việc vay mượn tiền giữa bà H1 và bà N nếu có tranh chấp sẽ tách ra giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu. Đối với căn nhà trên đất tranh chấp bà H1 cho rằng bà H1 xây hết 700.000.000 đồng nhưng bà không có chứng cứ gì để chứng minh. Bà H1 kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị Kim H1 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa và lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: bà Hồ Thị Kim H1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Kim H1.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: **70**/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Hạnh N đối với bà Hồ Thị Kim H1.

Bà Hồ Thị Kim H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị Hạnh N quyền sử dụng thửa đất số 90, tờ bản đồ số 58, diện tích 204,4 m^2, tọa lạc khu phố G, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do bà Hồ Thị Hạnh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD352670 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS11229 do Sở tài nguyên và Mội trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10.01.2022.

Bà Hồ Thị Hạnh N được quyền sở hữu căn nhà tường cấp 3 diện tích xây dựng 114,4 m^2, tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 58, móng gạch bê tông cột thép, tường gạch có tô sơn bê, có dán gạch cao trên 1,6m, mái lợp tôn, tần thả tấm nhựa, nền gạch, cửa sắt kính, có nhà vệ sinh trong nhà, phía sau có mái che, khung sắt tiền chế, mái lợp tôn, nền xi măng, có tường rào, xây kiên cố xung quanh phía sau nhà có độ cao trên 2 m, phía trước có hàng rào khung sắt, cổng rào khung sắt, nền láng xi măng, tổng trị giá 392.981.600 đồng.

Bà Hồ Thị Hạnh N có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị Kim Hằng s tiền giá trị căn nhà và tài sản trên đất 392.981.600 đồng và tiền hỗ trợ di dời 7.018.400 đồng, tổng cộng 400.000000 (bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Hồ Thị Kim H1 được lưu trú 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn tiền án phí cho bà Hồ Thị Kim H1;

- Bà Hồ Thị Hạnh N phải chịu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu số 0002660 ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, bà N còn phải nộp 19.700.000 (mười chín triệu bảy trăm nghìn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Hồ Thị Hạnh N tự nguyện chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Ghi nhận bà N đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hồ Thị Kim H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp 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.

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh TN;
-TAND thành phố Tây Ninh;
-Chi cục THADS thành phố Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu VP TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.N[2]

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

Nguyễn Văn Nam