

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 255/2019/DS-PT
Ngày: 31-10-2019
V/v “Tranh chấp về bồi thường
thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”

**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 Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Quốc Tuấn;
2. Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 9 năm 2019, về việc “Tranh chấp về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 288/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948; địa chỉ cư trú: Số L, hẻm N, đường P, khu phố B, phường N, thành phố N, tỉnh N; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1979 và bà Trần Bích V, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số F, hẻm T, đường T, khu phố F, phường V, thành phố R, tỉnh N; ông K có mặt; bà V có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị Mỹ S, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Số E, tổ H, ấp N, xã K, Huyện C, tỉnh N; vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23-10-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Ngày 21-5-2015, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn K và vợ bà Trần Bích V một phần đất diện tích 104 m², thuộc một phần thửa số 46, tờ bản đồ số 16, tọa lạc khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ngày 16-6-2015, ông K, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông K, bà V, ngày 25-11-2014, bà M đã ký hợp đồng cho chị Trần Thị Mỹ V thuê một phần quyền sử dụng đất diện tích ngang 3,2m, dài 8,125m = 26 m², nằm trong diện tích 104 m², trên phần đất cho thuê bà có xây dựng căn kiốt diện tích 26 m² khoảng năm 2006 đến năm 2008; kết cấu tường xây gạch, nền gạch men, cửa sắt kéo, mái lợp tôn, nhưng không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu; thời hạn thuê 03 năm, kể từ ngày 25-11-2014 đến ngày 24-11-2017, nên khi chuyển nhượng đất cho ông K, bà V hai bên có thỏa thuận cho chị Mỹ V tiếp tục thuê diện tích đất trên, nếu không bà sẽ bồi thường hợp đồng.

Sau chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, bà giao bản chính hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tiền đặt cọc 10.000.000 đồng của chị Mỹ V cho ông K. Lý do, bà đã chuyển nhượng đất cho ông K nên không còn quyền cho thuê tài sản trên đất, vì vậy chị Mỹ V có nghĩa vụ đóng tiền thuê đất hàng tháng cho ông K theo hợp đồng đã ký với bà và bà với ông M, bà V có thỏa thuận miệng khi hết hạn chị Mỹ V thuê đất thì bà tự tháo dỡ căn kiốt để giao đất lại cho ông M, bà V. Ngày 07-12-2017, sau khi hết hạn cho thuê đất, ông K tháo dỡ căn kiốt nhưng không được sự đồng ý của bà, nên bà gửi đơn đến UBND phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh yêu cầu giải quyết nhưng không thành.

Bà không nhớ chi phí vật liệu, tiền công xây dựng căn kiốt hết bao nhiêu, nhưng theo bà (giấy bổ sung vật liệu) chi phí, giá vật liệu, tiền công được tính thời điểm năm 2019 bao gồm (BL số 36, 47): Tôn lợp nhà 10.000.000 đồng; tôn la phong 5.000.000 đồng; tất cả các loại cây 30.000.000 đồng; dây điện, đèn, đồng hồ điện, tiền công 8.000.000 đồng; mái hiên 3.000.000 đồng; cửa sắt kéo 5.000.000 đồng; cửa ra vào bên hông 1.500.000 đồng; cây cửa sổ của nhà bếp 1.000.000 đồng; gạch ống, gạch thẻ 4.000.000 đồng; sắt 1.000.000 đồng; xi măng 5.600.000 đồng; cát 2.800.000 đồng; gạch nền 2.800.000 đồng; đá 4/6 – ½ 2.100.000 đồng; ống nước 1.100.000 đồng; tiền công 16.000.000 đồng. Tổng cộng 98.900.000 đồng, nhưng bà yêu cầu ông K, bà V bồi thường thiệt hại tài sản cho bà số tiền 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn K và bà Trần Bích V trình bày: Ngày 21-5-2015, ông bà ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M một phần đất diện tích 104 m², thuộc một phần thửa số 46, tờ bản đồ số 16, tọa lạc khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và

được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16-6-2015. Trên diện tích đất chuyển nhượng có căn kiốt, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ, nên đến Văn phòng công chứng Tây Ninh lập hợp đồng.

Sau khi chuyển nhượng đất, bà M cùng chị Mỹ V đến liên hệ với ông việc chuyển giao hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà M và chị Mỹ V trước đó, nếu ông tháo dỡ căn kiốt thì bà M sẽ bồi thường hợp đồng cho chị Mỹ V. Bà M đã giao cho ông bản chính hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25-11-2014, tiền đặt cọc 10.000.000 đồng và chị Mỹ V tiếp tục trả tiền thuê đất hàng tháng cho ông, do đó chị Mỹ V có ghi nội dung cam kết tiếp tục thực hiện hợp đồng ký ngày 27-5-2015 ở phía sau hợp đồng. Ông, bà đã xây dựng nhà ở trên đất sang nhượng, bà M sinh sống kề bên nhưng không ngăn cản hay phản đối gì.

Nay bà M yêu cầu ông, bà bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng, ông bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Mỹ V trình bày: Ngày 25-11-2014, chị có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà M, trên diện tích đất thuê có một căn kiốt tường xây gạch, nền gạch men, cửa sắt kéo, mái lợp tôn, tọa lạc khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; thời hạn thuê 03 năm.

Sau khi cho chị thuê đất, bà M chuyển nhượng diện tích tại thửa số 164 (tách ra từ thửa số 46) tờ bản đồ 16, trên đất có căn kiốt cho Ông K, bà V. Bà M đưa ông K, bà V đến gặp chị bàn giao việc thuê kiốt giữa chị và bà M trước đó, đồng thời bà M giao bản chính hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K để chị tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông Minh, vì nếu chấm dứt hợp đồng thuê đất thì bà M phải bồi thường cho chị do vi phạm hợp đồng. Phía sau hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chị cam kết trả tiền thuê hàng tháng cho ông K, bà V thực hiện hợp đồng đã ký ngày 25-11-2014 với bà M.

Bà M đã chuyển nhượng đất và chuyển giao thuê kiốt cho ông K, bà V nhận tiền hàng tháng, nên bà M yêu cầu ông K, bà V bồi thường kiốt số tiền 100.000.000 đồng là không đúng.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 584, 585, 586, 589, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với ông Nguyễn Tấn K và bà Trần Bích V về việc bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng khác.

Ngày 08-8-2019, bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn, kháng cáo Bản án dân

sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 25-7-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông K bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu Ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định 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; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Bà M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng K cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 25-7-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

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, xét thấy:

[1] Bà Trần Bích V là bị đơn trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt; chị Trần Thị Mỹ S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử xử vắng mặt bà V và chị Mỹ S.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị M yêu cầu ông Nguyễn Tấn K và bà Trần Bích V bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 100.000.000 đồng thấy rằng: Ngày 21-5-2015, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia T – N, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K, bà V phần đất có diện tích 104 m², tại thửa số 164 (tách từ thửa số 46), tờ bản đồ số 16, tọa lạc khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, ngày 16-6-2015 ông K, bà V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Tại Giấy đặt cọc ký ngày 14-5-2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21-5-2015 bà M không đề cập gì đến căn kiốt bà xây dựng trên đất từ khoảng năm 2006. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông K, bà V, bà M đưa chị Trần Thị Mỹ V là người ký hợp đồng thuê căn kiốt với bà ngày 25-11-2014 đến gặp vợ, chồng ông K để chuyển giao nghĩa vụ trả tiền thuê kiốt hàng tháng; đồng thời bà M giao cho ông Minh, bà V số tiền chị Mỹ V đặt cọc 10.000.000 đồng và bản chính hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tại mặt sau bản chính hợp đồng chị Mỹ V ghi “... nay bà M đã chuyển nhượng phần đất và kiốt trên cho ông Nguyễn Tấn K và bà Trần Bích V, theo yêu cầu của bà M để hoàn tất hợp đồng đã ký ngày 25-11-2014, tôi có trách nhiệm đóng tiền mỗi

tháng cho ông Nguyễn Tấn K và bà Trần Bích V ... theo đơn giá đã ký hợp đồng với bà Mạnh”.

[4] Xét bà M trình bày chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất, nên có thỏa thuận với ông M, bà V sau khi chị Mỹ V kết thúc hợp đồng bà sẽ tháo dỡ kiốt giao lại mặt bằng, nhưng ông M, bà V không thừa nhận có sự thỏa thuận trên và cho rằng, khi bà M chuyển nhượng đất gắn liền với tài sản trên đất cho ông, bà. Tại phiên tòa bà M cũng không cung cấp được chứng cứ chứng K cho yêu cầu kháng cáo của mình.

[5] Theo lời khai của bà M, căn kiốt được xây khoảng từ năm 2006, không có giấy phép; theo biên bản xác K ngày 01-7-2019 tại Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh xác định, khi bà M xây dựng kiốt không xin giấy phép xây dựng, nên Phòng Quản lý đô thị không có hồ sơ lưu. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cơ quan công chứng không ghi nhận tài sản là căn kiốt trên đất là đúng, vì tại điểm d, Khoản 1, Điều 40 Luật Công chứng quy định hồ sơ yêu cầu công chứng gồm các giấy tờ *“Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó”*.

Từ những nhận định trên thấy rằng, căn kiốt bà M tranh chấp không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản; bà M không cung cấp được chứng cứ chứng K căn kiốt là tài sản của bà sau khi chuyển nhượng đất; bà M đã chuyển giao nghĩa vụ của người thuê đất + kiốt cho ông Minh, bà V nên có cơ sở xác định căn kiốt gắn liền với diện tích đất 104 m² bà M đã chuyển nhượng cho ông M, bà V ngày 21-5-2015, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Bà M tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản đối với ông M, bà V phát sinh tháng 12-2017 là ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có hiệu lực thi hành, hơn nữa vụ án này tranh chấp phát sinh ngoài hợp đồng nhưng cấp sơ thẩm căn cứ thêm Điều 688 Bộ luật Dân sự để xét xử là không đúng.

[7] Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, nên bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, nhưng bà M đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ điểm đ, Khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà M được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 584, 585, 586, 589 của Bộ luật Dân sự; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M yêu cầu ông Nguyễn Tấn K và bà Trần Bích V bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu).

3. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

3.1. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị M.

3.2. Chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ghi nhận bà M đã nộp xong.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh TN;
- TAND thành phố N;
- Chi cục THADS thành phố N;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ

