

Bản án số: 149/2023/DS-PT

Ngày: 12.4.2023.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tuấn Quốc

Bà Phan Thị Hồng Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên

Vào ngày 07 và 12 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 236/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về “tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 358/2022/QĐPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Duy T, sinh năm: 1983 (vắng mặt)

1.2 Bà Nguyễn Đức N, sinh năm: 1984. Cùng địa chỉ: Số X, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Mai Thị Ngọc O, sinh năm: 1994. Địa chỉ: Số C, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ Tr, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Z, đường V, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1989. (Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Hồ Thị T – Công ty Luật TNHH MTV HT – Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Tuấn X, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Z, đường V, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông X: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1989 (Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022) (có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1965. Địa chỉ: Hoa Kỳ. (có mặt).

4.2. Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm: 1963. Địa chỉ: M, tổ 8, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt).

5. Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Mỹ Tr là bị đơn. Ông Bùi Tấn X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Nguyễn Duy T, bà Đức N – có đại diện hợp pháp là bà Mai Thị Ngọc O trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Vợ chồng nguyên đơn ông T, bà N là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất tại địa chỉ số Z đường V, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03/2004 do UBND quận Cái Răng cấp ngày 27/02/2004.

Vào tháng 4 năm 2018 bà Nguyễn Thị Mỹ Tr là em ruột của ông T không có chỗ ở, sinh sống nên vợ chồng tôi đã cho bà Tr ở nhờ trên phần đất và nhà này (chỉ thỏa thuận miệng chứ không có làm văn bản). Bà Tr có hứa sẽ di dời sang chỗ ở khác và trả lại căn nhà nêu trên cho nguyên đơn khi nguyên đơn có yêu cầu lấy lại. Tuy nhiên, đến tháng 3 năm 2019, khi nguyên đơn có yêu cầu lấy lại nhà thì bà Tr không đồng ý trả. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ Tr trả lại phần nhà đất mà nguyên đơn cho ở nhờ tại địa chỉ số Z đường V, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03/2004 do UBND quận Cái Răng cấp ngày 27/02/2004.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà Mỹ Tr có ý kiến và phản tố như sau: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do căn nhà và đất tại số Z đường V, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03/2004 do UBND quận Cái Răng cấp ngày 27/02/2004 được hình thành từ việc bán các tài sản khác của bà nội và cha bị đơn, cụ thể như sau: Trước đây cả gia đình bị đơn sống tại căn nhà số J, khu vực T, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ, đây là căn nhà của ông bà nội là bà Lương Thị N và ông Võ Văn S (đã chết).

Ngày 26/3/1988 ông Nguyễn Văn L (cha bị đơn) đi lao động ở nước ngoài (Mỹ), khoảng năm 1998 ông L có gởi tiền về cho bà Lương Thị N (bà nội bị đơn) để mua căn nhà tại đường L, huyện T, tỉnh Cần Thơ và phần đất phía sau nhà để xây nhà cho ông Nguyễn Duy T1 ở (đất do ông Nguyễn Duy T đứng tên).

Khi bà Lương Thị N lâm bệnh nặng, ông Nguyễn Duy T đề nghị mẹ và 03 anh em của bị đơn (có cả ông T) làm bản thỏa thuận từ chối nhận di sản thừa kế của ông S bà N. Sau đó, bà N làm văn bản giao toàn bộ tài sản cho vợ ông T là bà Nguyễn Đức N thụ hưởng. Sau khi các thủ tục chuyển quyền sở hữu về thừa kế hoàn tất, Nguyễn Đức N liền làm các thủ tục chuyển toàn bộ tài sản cho ông Nguyễn Duy T đứng tên sở hữu, sau đó ông T bán toàn bộ 03 căn nhà.

Sau đó ông T mua lại nhà đất tại số X đường N, phường B (nhà ông T đang ở) và số Y đường V, phường B (bị đơn đang ở), cả 02 căn nhà này ông T đều đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/9/2019, ông Nguyễn Văn L từ Mỹ về Việt Nam, có làm bản tự khai nội dung là: “Căn nhà Y đường V được tạo lập bằng nguồn tiền bán 03 căn nhà của cha mẹ tôi và của tôi gởi về. Tôi muốn để cho con gái tôi là Nguyễn Thị Mỹ Tr ở tại căn nhà Y. Yêu cầu cơ quan chức năng buộc Nguyễn Duy T chuyển quyền sở hữu căn nhà này cho con gái tên Nguyễn Thị Mỹ Tr”.

Do đó, bị đơn có yêu cầu phản tố buộc ông Nguyễn Duy T chuyển quyền sở hữu căn nhà và đất tọa lạc tại số 96/5 cho bị đơn được đứng tên. Đề nghị đưa bà Võ Thị Mỹ D, trú tại địa chỉ M, tổ 8, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Người liên quan ông X trình bày: thống nhất với lời trình bày của bị đơn và không đồng ý trả nhà mà yêu cầu nguyên đơn chuyển trả lại quyền sở hữu căn nhà số Y đường V cho bị đơn.

*Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Đức N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Nguyễn Thị Mỹ Tr.

3. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ Tr và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tuấn X có nghĩa vụ di dời các tài sản cá nhân của bị đơn để giao trả lại căn nhà có diện tích 57m²; tại thửa 51, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03/2004 do UBND quận Cái Răng cấp ngày 27/02/2004 đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Duy T vào ngày 09/3/2018, căn nhà tọa lạc tại số Z đường V, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Đức N.

4. Thời gian lưu cư cho bà Nguyễn Thị Mỹ Tr và ông Bùi Tuấn X là 60 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Ghi nhận việc nguyên đơn – ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Đức N tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn – bà Nguyễn Thị Mỹ Tr số tiền là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

6. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 09 tháng 8 năm 2022, bị đơn bà Mỹ Tr và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông X kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: yêu cầu ông T, bà N chuyển trả quyền sử dụng và sở hữu nhà cho bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

-Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, nhà đất tuy nguyên đơn được công nhận hợp pháp nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông L có mặt cung cấp chứng cứ về các căn nhà nhờ ông T đứng tên là tình tiết mới, chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Vì vậy, đề nghị hủy án sơ thẩm mới đảm bảo việc giải quyết vụ án được khách quan và toàn diện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về việc vắng mặt nguyên đơn, người liên quan ông X nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Tr, người liên quan ông X

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ xác định: quyền sử dụng đất và nhà tại số Y đường V, phường B, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ hiện nguyên đơn ông T đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/3/2018. Nguồn gốc nhà này ông T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Duy Đ. Phía bị đơn cho rằng nguồn gốc căn nhà này có được là do ông T bán ba căn nhà, ba căn nhà này có được là do cha của bà là ông L gửi tiền về mua cho bà Lương Thị N (bà N là mẹ của ông L), sau đó bà N đã sang tên cho ông T đứng tên toàn bộ và ông T đã bán ba căn nhà mua lại căn nhà Y đường V hiện bị đơn ở, thực chất bà N chỉ cho ông T đứng tên thay và khi mua nhà Y đường V nghĩa là phân chia tài sản cho bà, tại phiên tòa phúc thẩm, ông L (ba ông T và bà Tr) có lời khai nguồn tiền ba căn nhà là của ông và cung cấp chứng cứ chứng minh thư điện tử (email) ông T gửi cho ông ngày 25/9/2017 (bản photo) xác định rằng ông T đứng tên thay cho ông L căn nhà 74/1, nhưng quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, ông L không cung cấp và là bản photo nên cần thiết phải làm rõ email này có phải ông T gửi hay không mới có cơ sở xác định nguồn gốc tài sản của ai, có phải của ông L hay của bà N, ông L cũng có cung cấp phiếu gửi tiền từ Mỹ về cho bà N năm 1997 với số tiền 1.000 đô la Mỹ (photo), những chứng cứ này chưa được làm rõ ở cấp sơ thẩm. Nhận thấy vụ việc có liên quan đến quyền lợi ông L nên phải đưa ông L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để xác định nguồn gốc tài sản hai căn nhà 8/1 và 74/1 là của ai, và cần xác định nguồn tiền bán hai căn nhà này có phải ông T đem đi mua nhà 96/5 vì sau khi bán nhà được ủy quyền từ bà N thì 03 tháng sau ông T đã nhận chuyển nhượng nhà Y đường V. Bên cạnh đó, theo như hồ sơ thể hiện căn nhà và đất tại số 74/1 (thửa 302) là do bà N đứng tên, ông L thì cho rằng của ông gửi tiền về mua, ngày 28/9/2017 bà N đang ở Mỹ có ký ủy quyền cho bà D (mẹ ông T) được quyền thay

mặt bà N ký tặng cho, chuyển nhượng nhà 74/1, và trong hợp đồng có ghi rõ hợp đồng ủy quyền này có hiệu lực từ thời điểm bên được ủy quyền công chứng thụ ủy tại Văn phòng Công chứng ở Việt Nam, ngày 04/11/2017 bà D mới đi Công chứng thụ ủy quyền nhưng ngày 01/10/2017 thì bà N đã qua đời, tất nhiên, hợp đồng ủy quyền của bà N cho bà D được ký tặng cho, chuyển nhượng là không có hiệu lực, ngày 04/11/2017 D lại thay mặt bà N ký tặng cho T và ngày 05/01/2018 T đã ký chuyển nhượng cho N1, phía bị đơn bà Tr và ông L cho rằng tiền mua nhà này của ông L nhờ bà N đứng tên và bà N ủy quyền cho T và T bán nhà này để mua nhà hiện nay mà T đang yêu cầu bị đơn giao trả. Thực tế chỉ sau khi được đứng tên nhà 74/1 ngày 04/11/2017 thì ngày 05/01/2018 T đã bán nhà này. Nhận thấy, cần làm rõ nguồn gốc tài sản ban đầu nên cần thiết phải đưa ông L vào tham gia tố tụng trong vụ án thì mới giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được chính xác, khách quan toàn diện cũng như quyền lợi của các đương sự liên quan được đảm bảo nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để làm rõ những vấn đề như nhận định trên.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, do có phát sinh chứng cứ mới cần làm rõ nên việc hủy án là khách quan. Do hủy bản án sơ thẩm nên kháng cáo của bị đơn chưa xem xét và được giải quyết lại theo quy định.

[4] Về án phí:

[4.1] Sơ thẩm: được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4.2] Phúc thẩm: Do hủy án nên không ai phải chịu.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- 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:

1 - Hủy bản án sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Cái Răng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2 - Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Tr và ông X không phải chịu, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0008529, 0008530 ngày 10/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân quận Cái Răng;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Thi hành án dân sự quận Cái Răng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Hà Thị Phương Thanh