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

*Bản án số: **31**/2019/DS-ST*
Ngày: 25-7-2019
Về việc:"Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Hiếu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Hồng Châu.
2. Ông Trần Tấn Phát.

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Cẩm Loan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Khánh Bình, Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 524/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về việc "*Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2019/QĐST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948.

Địa chỉ: số A, hẻm B, đường H T Ph, khu phố H B, phường H N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn:

Anh Nguyễn T M, sinh năm 1979.

Chị Trần B V, sinh năm 1977 – có đơn vắng mặt.

Địa chỉ: số A, hẻm B, đường H T Ph, khu phố H B, phường H N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Trần Thị M V, sinh năm 1985 – có đơn vắng mặt.

Địa chỉ: số X, tổ Y, ấp Kh Ngh, xã C Kh, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại Đơn khởi kiện và qua lời trình bày trong quá trình giải quyết, tại phiên tòa xét xử như sau:**

Bà Nguyễn Thị M có một phần đất diện tích 215,7m^2 thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 16 tờ tọa lạc tại khu phố H B, phường H N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là Thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26-10-2011.

Ngày 25-11-2014, Văn phòng Công chứng Tây Ninh lập hợp đồng công chứng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với chị Trần Thị M V. Nội dung là bà M cho chị V thuê diện tích ngang 3,2m dài 8,125m = 26m^2 trong thời hạn 03 năm đến ngày 27-11-2017 hết hạn. Trên phần diện tích cho thuê, bà M trình bày có xây dựng kiốt diện tích 26m^2 với kết cấu tường xây gạch, nền gạch men, cửa sắt kéo, mái lợp tôn nhưng không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Đến ngày 21-5-2015 bà Nguyễn Thị M thỏa thuận với vợ chồng anh Nguyễn T M, chị Trần B V về việc chuyển nhượng một phần diện tích là 104m^2 của thửa số 46 tờ bản đồ số 16 tọa lạc khu phố H B, phường H N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Việc chuyển nhượng thỏa thuận tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn. Anh Nguyễn T M, chị Trần Thị Bích Vân được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16-6-2015.

Sau đó, bà M giao Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bản chính và tiền đặt cọc của chị Trần Thị M V cho anh Nguyễn T M. Lý do là bà M chuyển nhượng đất cho anh M nên không còn quyền cho thuê tài sản trên đất, vì vậy chị V tiếp tục đóng tiền thuê cho anh M nếu không thì bà M sẽ bồi thường hợp đồng. Khi chuyển nhượng đất thì bà M và vợ chồng anh M, chị V có thỏa thuận miệng là khi nào hết hạn thuê kiốt thì bà M tự tháo dỡ căn kiốt để giao đất lại cho anh M, chị V. Ngoài ra, các bên không thỏa thuận gì khác.

Ngày 07-12-2017, anh Nguyễn T M tháo dỡ tài sản kiot bà M xây dựng khi cho chị Trần Thị M V thuê mà không được sự đồng ý của bà M nên bà gửi Đơn thưa đến chính quyền địa phương. Tại Ủy ban nhân dân phường H N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh hòa giải không thành nên có Phiếu chuyển đơn đến tòa án.

Bà Nguyễn Thị M trình bày căn ki ốt xây dựng khoảng thời gian năm 2006 – 2008 nhưng không nhớ với chi phí vật liệu, công xây dựng....Đối với Giấy bổ sung vật liệu thì bà M kê khai chi phí, giá vật liệu, nhân công được tính thời điểm năm 2019 như sau (Bút lục 36, 47):

1. Tole lợp nhà: 10.000.000đ

2. Tole la phông:	5.000.000đ
3. Tất cả các loại cây:	30.000.000đ
4. Dây điện đồng hồ công:	8.000.000đ
5. Mái hiên:	3.000.000đ
6. Cửa sắt (kéo):	5.000.000đ
7. Cửa ra vào bên hông:	1.500.000đ
8. Cây cửa sổ của nhà bếp:	1.000.000đ
9. Gạch ống – thẻ:	4.000.000đ
10. Xi măng:	5.600.000đ.
11. Cát:	2.800.000đ.
12. Gạch nền:	2.800.000đ
13. Đá 4/6 – ½:	2.100.000đ
14. Ống nước:	1.100.000đ.
15. Công làm nhà:	16.000.000đ
16. Sắt:	1.000.000đ

Tổng cộng là 98.900.000 (Chín mươi tám triệu chín trăm nghìn) đồng, trong quá trình giải quyết vụ án nhưng bà Nguyễn Thị M yêu cầu bồi thường chi phí là 100.000.000đ.

Nay bà Nguyễn Thị M yêu cầu anh Nguyễn T M, chị Trần B V bồi thường thiệt hại tài sản kiốt là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Ngoài ra bà Nguyễn Thị M không yêu cầu gì khác.

*** Ý kiến của bị đơn anh Nguyễn T M, chị Trần B V trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:**

Anh M, chị V và bà Nguyễn Thị M có chuyển nhượng với nhau một phần diện tích đất của bà M. Trên đất có căn ki ốt có 2 vách tường, hai bên thỏa thuận làm Giấy đặt cọc và sau sẽ chuyển nhượng toàn bộ, các bên đồng ý đến Văn phòng công chứng Tây Ninh lập hợp đồng. Sau đó, vợ chồng anh M, chị V được cấp giấy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Sau khi anh M, chị V và bà M thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị M cùng chị Trần Thị M V có liên hệ với anh về việc chuyển giao Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vì bà Mạnh đã chuyển nhượng đất cho anh, nếu anh tháo dỡ tài sản thì bà Mạnh sẽ bồi thường giá trị hợp đồng cho chị Trần Thị M V. Ngược lại, anh M sẽ tiếp tục nhận tiền thuê tháng và kể cả tiền đặt cọc 10.000.000đ của chị V. Bà M bàn giao bản chính Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25-11-2014 của bà M cho anh M giữ nên anh M và chị V có ghi Nội dung cam kết thực hiện hợp đồng ngày 27-5-2015 phía sau Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25-11-2014 (bản chính). Ngoài ra, vợ chồng anh M, chị V không có bất cứ thỏa thuận nào khác với bà Nguyễn Thị M. Sau đó vợ chồng anh M, chị V xây dựng nhà

ở trong thời gian 4 tháng, bà M có nhà ở sát bên nhưng không phản đối hay có ý kiến.

Nay anh Nguyễn T M, chị Trần B V không đồng ý theo yêu cầu bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị M V trình bày:

Nguồn gốc phần đất anh M chị V hiện đứng tên thửa số 164 tờ bản đồ 16 tọa lạc khu phố H B, phường H N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 là chuyển nhượng từ của bà M.

Trước khi anh M, chị V chuyển nhượng đất của bà M thì chị và bà M có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25-11-2014 tại Văn phòng công chứng Tây Ninh. Trên đất có căn kiốt tường xây gạch, nền gạch men, cửa sắt kéo, mái lợp tôn nhưng do bà M xây dựng không xin giấy phép. Sau khi bà M chuyển nhượng đất cho anh M, chị V thì bà M dẫn anh M, chị V đến gặp chị bàn giao việc thuê ki ốt của chị Trần Thị M V. Cụ thể là Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (bản chính) bà M giao cho vợ chồng anh M, chị V để chị V tiếp tục thực hiện hợp đồng với anh M, nếu chấm dứt việc cho thuê quyền sử dụng đất bà M sẽ bồi thường hợp đồng. Do đó, anh M, chị M V có ghi, ký tên cam kết thực hiện hợp đồng phía sau Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bản chính.

Sau khi kết thúc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 25-11-2014 với thời hạn 3 năm thì chị V giao trả tài sản kiốt lại cho anh M.

Nay ý kiến chị V là việc bà M chuyển nhượng tài sản cho anh M, chị V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc thuê ki ốt của chị V thì bà M cũng chuyển giao cho anh M, chị B V nhận tiền thuê hàng tháng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử, các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng 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 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với anh Nguyễn T M, chị Trần B V về việc bồi thường số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng chi phí thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản. Đề nghị giải quyết vấn đề án phí xem xét miễn án phí cho bà Nguyễn Thị M nhưng bà Nguyễn Thị M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về tố tụng:***

Chị Trần B V là bị đơn, chị Trần Thị M V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có Đơn đề nghị vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, 233 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] ***Về nội dung:***

[2.1] *Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn T M, chị Trần B V:*

Ngày 14-5-2015, bà Nguyễn Thị M và vợ chồng anh Nguyễn T M, chị Trần B V thỏa thuận giấy đặt cọc chuyển nhượng đất (Bút lục 15) về việc chuyển nhượng một phần diện tích là 104m^2 của thửa số 46 tờ bản đồ số 16 tọa lạc khu phố H B, phường H N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ngày 21-5-2015, các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn – Tây Ninh nhưng trong Giấy đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến việc tài sản trên đất là căn ki ốt đã có nêu trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà M với chị M V. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà M, vợ chồng anh M chị V không có yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét. Xét thấy, các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất và hình thức hợp đồng cũng như giao nhận tiền, sử dụng đất đã hoàn thành nhưng không thỏa thuận tài sản trên đất và việc bà Nguyễn Thị M yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về căn kiốt là phù hợp.

[2.2] *Xét tài sản (ki ốt)*:

Trong quá trình giải quyết, bà Nguyễn Thị M trình bày bà chuyển nhượng đất nhưng không chuyển nhượng tài sản trên đất là căn kiốt. Bà M có thỏa thuận miệng với vợ chồng anh M, chị V là sau khi kết thúc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với chị Trần Thị M V sẽ tháo dỡ tài sản (ki ốt) giao lại mặt bằng cho vợ chồng anh M, chị V. Vợ chồng anh M, chị V trình bày bà thỏa thuận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất nên vợ chồng anh M tiến hành thủ tục mua bán, việc bà M có yêu cầu sẽ tháo dỡ ki ốt giao lại tài sản cho anh M, chị V là hoàn toàn không có, hai bên không có thỏa thuận nào khác việc chuyển nhượng đất, tài sản gắn liền trên đất.

Đối với căn kiốt của bà M không có bản vẽ, không thể hiện trong hợp đồng và sau khi chuyển nhượng đất anh M sử dụng tài sản kiốt thì bà M không có ý kiến. Ngoài ra, do việc bà M cho chị M V thuê quyền sử dụng đất diễn ra trước khi chuyển nhượng đất với anh M, chị B V nên bà M đã chuyển giao phần tiền thuê ki ốt hàng tháng cho vợ chồng anh M, chị V nhận kể cả bản chính Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do đó, anh M, chị V tiếp tục thực hiện việc cho thuê tài sản,

các bên không thỏa thuận tiền thuê giao cho bà M. Bà M trình bày là có thỏa thuận miệng với anh M, chị V về việc tháo dỡ kiốt giao lại tài sản là phần đất cho anh M, chị V sau khi kết thúc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng anh M chị V không thừa nhận và bà M chưa cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Bên cạnh đó, bà M trình bày là bà vẫn sinh sống, ở trên đất, không có cản trở việc anh M tiến hành xây dựng công trình nhà ở mới. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ lời trình bày bà M, anh M, chị M V khi cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất bà M đã chuyển nhượng, bàn giao căn kiốt cho anh M, chị B V là có cơ sở.

Đối với tài sản ki ốt như bà M trình bày xây dựng năm 2006-2008 nhưng bà M chưa cung cấp được hóa đơn mua bán vật liệu xây dựng, người thi công mà chỉ cung cấp Giấy bổ sung (Bút lục 36, 47) do bà M kê khai về những tài sản, giá trị tiền của vật liệu xây dựng tính tại thời điểm 2019 nhưng không nêu được khối lượng, số lượng theo quy định Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét hiện trạng thì hiện nay căn kiốt như bà M trình bày là không còn, cơ quan chuyên môn không thể xem xét tính giá trị tài sản kiốt.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn T M, chị Trần B V có nghĩa vụ bồi thường số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng chi phí thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản là chưa đủ cơ sở để xem xét chấp nhận. Bên cạnh đó, việc ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh đề xuất không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, chi phí tố tụng, án phí là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] ***Chi phí tố tụng***: Bà Nguyễn Thị M chịu 2.000.000 (Hai triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ghi nhận đã nộp xong.

[4] ***Về án phí***:

Bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi có Đơn yêu cầu miễn tiền tạm ứng án phí. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị M được giải thích pháp luật và tại phiên tòa, bà Mạnh có yêu cầu miễn tiền án phí nên Hội đồng xét xử xem xét miễn tiền án phí là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với anh Nguyễn T M, chị Trần B V về việc bồi thường số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng chi phí thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản.

2. Chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị M chịu 2.000.000 (Hai triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ghi nhận đã nộp xong.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu (Hi).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Trọng Hiếu