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

Bản án số: 267/2019/DS-PT
Ngày: 12-11-2019
V/v 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: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu.
Các thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Hồng Vân;
2. Bà Trương Thị Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Hồng Thảo Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong các ngày 08; 12 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 248/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp "Đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 274/2019/QĐXX-PT ngày 11 tháng 10 năm 2019; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1949; địa chỉ: Nhà số H, đường M, khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B: Ông Phạm Thanh Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 27/6 đường C, Khu phố M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng O, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị Út M, sinh năm 1965; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Nhà số 366/1, đường L, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 366/1, đường Lê, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung của bản án sơ thẩm, nguyên đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị

Út M là em ruột của bà Nguyễn Thị B; ông Nguyễn Hoàng O là chồng của bà M. Vào năm 1999, bà B định cư tại Mỹ có gửi tiền về Việt Nam nhờ bà M, ông O mua một phần đất và đứng tên với diện tích 783,7 m^2, Thửa 61, Tờ bản đồ 15; đất tọa lạc tại khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; bà B gửi về mua đất là đô la Mỹ, không nhớ bao nhiêu, nhưng tương đương số vàng 234 (hai trăm ba mươi bốn) chỉ vàng 24 Kara 97% và tiền xây nhà trên đất 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng; mục đích để bà B về Việt Nam sinh sống. Bà B có yêu cầu ông O, bà M viết giấy cam kết đứng tên dùm cho bà và có Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T xác nhận vào ngày 15/3/2011.

Tháng 4/2013, bà B về Việt Nam định cư; bà yêu cầu ông O, bà M làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà; nhưng ông O và bà M không đồng ý, còn buộc bà phải trả tiền gìn giữ nhà đất. Ngày 20/01/2015, bà B nhập hộ khẩu chung với bà M, ông O và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B; bà B đã quản lý, sử dụng nhà đất đến nay.

Nay bà B yêu cầu công nhận diện tích đất 783,7 m^2, Thửa 61, Tờ bản đồ 15 (bản đồ 2001); tọa lạc tại khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và giao nhà, công trình phụ gắn liền đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu cho bà B. Bà B không tranh chấp cây trồng trên đất, vật dụng trong nhà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Út M, ông Nguyễn Hoàng O - do chị Nguyễn Thị Minh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1999, bà B định cư Mỹ đã gửi tiền về cho ông O, bà M mua đất và xây nhà ở như lời trình bày của bà B. Tuy nhiên, bà B khẳng định với ông O, bà M cho tiền mua đất, xây nhà để khi bà B về Việt Nam ở hết đời, sau khi bà B chết, nhà và đất sẽ thuộc quyền sở hữu của ông O, bà M. Khi mua đất của ông Nguyễn Văn Trượng (đã chết) chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên làm giấy tay mua bán; ông O và bà M giao vàng cho bà Nguyễn Thị L (con ông T) 2 lần; lần 1 đặt cọc 20 chỉ vàng 24 Kara 97%; lần thứ 2 trả số vàng 214 chỉ vàng 24 Kara 97%. Ông O, bà M đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà B gửi tiền về cho ông O, bà M xây nhà ở số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Khi bà B về Việt Nam sinh sống, ông O và bà M muốn thương lượng với bà B về việc sang tên quyền sử dụng đất, nhưng bà B không đồng ý. Giấy cam kết đứng tên dùm quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh lập ngày 15/3/2011 do ông Nguyễn Văn H viết; ông O và bà M thừa nhận có ký tên xác nhận để chứng minh không chiếm đoạt tài sản của bà B.

Nay ông O, bà M không đồng ý giao quyền sử dụng đất và nhà ở, công trình phụ cho bà B. Tuy nhiên, nếu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình phụ cho ông O và bà M thì ông O và bà M đồng ý để bà B sinh sống cho đến hết đời. Nếu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và nhà, công trình phụ thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu cho bà B thì bà B phải trả công sức gìn giữ, quản lý nhà đất cho ông bà số tiền 4.131.585.000 đồng. Ông O, bà M không tranh chấp cây trồng trên đất, vật dụng trong nhà với bà B.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 203 của Luật đất đai; Điều 158, 160, 161, 166, 168 của Bộ luật Dân sự; Điều 12; 14; 26, 27 của Nghị quyết số: 326/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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản của bà Nguyễn Thị B đối với bà Nguyễn Thị Út M và ông Nguyễn Hoàng O.

2. Bà Nguyễn Thị B được quyền tiếp tục sử dụng, sở hữu:

- Quyền sử dụng diện tích đất 783,7 m^2, thửa 61, tờ bản đồ 15 (bản đồ 2001), tọa lạc tại khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; Loại đất: 200 m^2 đất ở đô thị, 583,7 m^2 đất trồng cây lâu năm. Có tứ cận:

Đông giáp đất ông H dài 13,39 m.

Tây giáp đường nhựa Bời Lời dài 14,86 m.

Nam giáp đất ông H dài 54,63 m.

Bắc giáp đất bà T2 dài 48,16 m + 9,23 m.

- Quyền sở hữu:

+ 01 nhà cấp 3B, tô xong, 01 lầu, mái tole, nền gạch men, cửa sắt gắn kiếng, diện tích sàn (9,8 m x 9 m) + (11,7 m x 7,9 m) = 180,63 m^2, xây dựng năm 2000;

+ 01 mái che, nền gạch, mái tole, trụ sắt, diện tích 4,5 m x 9,7 m;

+ 01 mái che, nền gạch, mái tole, trụ sắt, diện tích 3,3 m x 7 m;

+ 01 nhà vệ sinh xây tường, mái tole, diện tích 2 m x 2,5 m; trị giá:

+ Hàng rào xây gạch xung quanh đất diện tích 37,15 m^2;

+ 01 giếng khoan;

+ Hàng rao lưới B40 diện tích 141,56 m^2.

Ghi nhận các đương sự không tranh chấp tài sản là vật dụng trong nhà, cây trồng trên đất.

3. Bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Út M và ông Nguyễn Hoàng O số tiền 2.075.285.500 (Hai tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm) đồng.

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 án xong, 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 Nguyễn Thị B có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh; thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 679157, số vào sổ cấp GCN: H01036, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/7/2006 và cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11 tháng 6 năm 2019, ông Nguyễn Hoàng O có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Ngày 11 tháng 6 năm 2019, bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và không buộc bà phải trả tiền công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản cho ông O, bà M.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Việc ký cam kết của bà M, ông O là tự nguyện xác định ý chí thừa nhận tài sản của bà B; bị đơn cho rằng khi ký tên là không sáng suốt nhưng không xuất trình tài liệu. Tại Ủy ban nhân dân xã, ông O và bà M thừa nhận tiền đất và nhà là của bà B. Giá trị chênh lệch và tài sản là do giá đất tăng, không có sự đóng góp của ông O, bà M. Án lệ số 02 khác tình huống của vụ án này, đề nghị Hội đồng xét xử không áp dụng, vì án lệ không có sự cam kết. Tuy nhiên ông O, bà M mua dùm đất, nên tại phiên tòa bà B thay đổi 1 phần yêu cầu kháng cáo; bà B đồng ý thanh toán giá trị công sức cho bà M, ông O số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng là phù hợp pháp luật và đạo đức.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu ông Phạm Thanh Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại cấp phúc thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[2] Quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu bị đơn trả quyền sử dụng diện tích 783,7 m^2; Thửa 61, Tờ bản đồ 15 (bản đồ 2001) và nhà trên đất; tọa lạc tại khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ: H01036 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị Út M, ông Nguyễn Hoàng O người sử dụng đất. Nguồn gốc tài sản tranh chấp từ nguồn tiền và vàng của bà B. Do đó cần xác định "Tranh chấp đòi lại tài sản" theo Điều 166 của Bộ luật Dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng O thấy rằng: Giữa bà B và ông O, bà M đều thống nhất xác định:

[3.1] Quyền sử dụng đất diện tích 783,7 m^2, Thửa 61, Tờ bản đồ 15 (bản đồ 2001); đất tọa lạc tại khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H01036; do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12 tháng 7 năm 2006 cho người sử dụng hộ bà Nguyễn Thị Út M và ông Nguyễn Hoàng O; trên đất có nhà cấp 3B, 01 lầu, diện tích sàn 180,63 m^2 và những công trình phụ khác. Nguồn gốc đất và tài sản trên đất là do nguồn tiền của bà B khi còn định cư tại nước Mỹ gửi về cho ông O và bà M 234 chỉ vàng 24 Kara vàng 97% để sang nhượng của ông T và số tiền 500.000.000 đồng để xây dựng nhà và công trình khác trên đất.

[3.2] Các bên cùng lập Giấy cam kết ngày 12 tháng 3 năm 2011 xác định diện tích 783,7 m^2, Thửa 61, Tờ bản đồ 15 (bản đồ 2001); tọa lạc tại khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và nhà là của bà Nguyễn Thị B. Tại biên bản hòa giải ngày 27/4/2018 tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T và quá trình tố tụng tại Tòa án các bên cũng thống nhất đất và nhà tranh chấp là của bà B.

[3.3] Năm 2015, bà B được nhập hộ khẩu tại khu phố G, thị trấn T, huyện T, Tây Ninh; đến năm 2017 bà B được cấp Căn cước công dân; theo Luật Quốc tịch thì bà B là công dân Việt Nam.

[3.4] Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B công nhận cho bà Nguyễn Thị B được quyền sở hữu diện tích 783,7 m^2, Thửa 61, Tờ bản đồ 15 (bản đồ 2001); tọa lạc tại khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ; phù hợp Luật đất đai năm 2013.

[3.5] Ông O kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của ông là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị B thấy rằng:

[4.1] Thời điểm sang nhượng đất vào năm 1999 và thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 cho ông O và bà M diện tích 783,7m^2, Thửa 61,Tờ bản đồ 15 (bản đồ 2001); đất tọa lạc tại khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh thì bà Nguyễn Thị B là người Việt Nam định cư tại nước ngoài; Luật đất đai không quy định cá nhân là người Việt Nam định cư tại nước ngoài được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam; do đó ông O và bà M trực tiếp nhận chuyển nhượng hộ cho bà B và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà hộ cho bà B; đến nay bà B đang quản lý và sử dụng. Cấp sơ thẩm xác định có công sức của ông O, bà M nên xác định giá trị chênh lệch của tài sản tranh chấp là lợi nhuận chung của các bên là có căn cứ.

[4.2] Do bà B không có chứng cứ chứng minh công sức đóng góp của ông O, bà M; cấp sơ thẩm đã chia đôi lợi nhuận chung của các bên cho ông O, bà M số tiền 2.075.285.500 đồng là có căn cứ.

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo với nội dung: Do ông O, bà M đứng tên dùm nên đồng ý thanh toán giá trị công sức cho bà M, ông O số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng là tự nguyện; nhưng bà không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B xác định bà B thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý thanh toán cho ông O và bà M số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng là tự nguyện, nhưng không phù hợp nên không chấp nhận.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009; điểm đ Khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/206 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Hoàng O được miễn nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B và không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng O.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm dân sự số: 11/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 14; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với bà Nguyễn Thị Út M và ông Nguyễn Hoàng O về tranh chấp "Đòi tài sản"

2. Bà Nguyễn Thị B được quyền sở hữu:

- Phần đất có diện tích 783,7 m^2, thuộc Thửa 61, Tờ bản đồ 15 (bản đồ 2001); đất tọa lạc tại khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp đất ông H dài 13,39 m; Tây giáp đường nhựa Bời Lời dài 14,86 m; Nam giáp đất ông H dài 54,63 m; Bắc giáp đất bà T2 dài 48,16 m + 9,23 m.

- Nhà cấp 3B, 01 lầu, mái tole, nền gạch men, cửa sắt gắn kiếng, diện tích sàn (9,8 m x 9 m) + (11,7 m x 7,9 m) = 180,63 m^2; 01 mái che, nền gạch, mái tole, trụ sắt, diện tích 4,5 m x 9,7 m; 01 mái che, nền gạch, mái tole, trụ sắt, diện tích 3,3 m x 7 m; 01 nhà vệ sinh xây tường, mái tole, diện tích 2m x 2,5m; Hàng rào xây gạch xung quanh đất diện tích 37,15 m^2; 01 giếng khoan; hàng rao lưới B40 diện tích 141,56 m^2.

Ghi nhận các đương sự không tranh chấp tài sản vật dụng trong nhà, cây trồng trên đất.

3. Bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Út M, ông Nguyễn Hoàng O số tiền 2.075.285.500 (hai tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bà M, ông O có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà B 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.

4. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Hoàng O không phải chịu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án này 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 Tây Ninh;
- TAND huyện T, tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện T, tỉnhTây Ninh;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Minh Châu