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

Bản án số: 218/2018/DS-PT
Ngày: 06-11-2018
V/v "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà"

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 Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Ông Nguyễn Văn Son

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, 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 06 tháng 11, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 168/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 9 năm 2018 về việc "Tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2018/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 189/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm: 1979; cư trú tại: Ấp PĐ, xã PC, huyện TrB, tỉnh Tây Ninh.(có mặt)
- *Bị đơn*: Chị Huỳnh Thị T, sinh năm: 1985; cư trú tại: Ấp XM, xã TP, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.(có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn – chị Huỳnh Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị H trình bày:

Do quen biết là bạn bè, hơn nữa chị T không có nhà ở, nên vào tháng 6-2017, chị có chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ư, bà Phan Thị Kim L phần đất với giá 50.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chị không trực tiếp đứng

tên trong hợp đồng mà giao cho chị T đứng tên và ký hợp đồng. Ngày 09-11-2017 âm lịch, chị xây nhà, tổng chi phí xây nhà và mọi công trình phụ khác gắn liền với căn nhà là khoảng 141.000.000 đồng. Ngày 23-12-2017 âm lịch, chị vào ở chung với chị T đến ngày 02-01-2018 âm lịch thì chị T đuổi chị ra khỏi nhà vì chị T cho rằng đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cho chị ở nữa. Việc chị T đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lúc này giữa chị và chị T có tình cảm rất thân thiết, hơn nữa chị mua đất và xây nhà để hai chị em ở chung.

Nay chị T không cho chị sống chung nên chị yêu cầu chị T trả lại cho chị diện tích đất 141,8 m^2, nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 74,8 m^2 và toàn bộ tài sản trên đất.

Bị đơn chị Huỳnh Thị T trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do chị H mua của vợ chồng ông Ư. Sau khi mua đất, chị H cất nhà để cho chị và chị H ở chung. Toàn bộ chi phí xây dựng nhà và công trình phụ trên đất, chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của chị H. Chị H nói cho chị đứng tên phần đất này, đến khi không còn sống chung thì chị H cho chị luôn, chị H có làm giấy cam kết ngày 19-6-2018 cho chị nhà, đất.

Nay chị H yêu cầu chị trả lại nhà, đất và các tài sản gắn liền với nhà đất chị không đồng ý.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 44/2018/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 166, 459, 462, 500, 502 Bộ luật Dân sự và Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Án Lệ số 02/2016/AL ngày 06-4-2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H đối với chị Huỳnh Thị T.

Buộc chị Huỳnh Thị T có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị H quyền sử dụng đất có diện tích 141,8 m^2 và quyền sở hữu nhà cấp 4C có diện tích xây dựng 74,8 m^2, sân xi măn có diện tích 14,75 m^2, 01 mô tơ bơm nước, 01 giếng khoan, 01 chân điện thắp sáng.

Đất thuộc thửa số 1903, tờ bản đồ số 11, tứ cận: Đông giáp đường đất dài 5 m, Tây giáp thửa 1904 dài 5 m, Nam giáp thửa 1749 dài 24,35 m, Bắc giáp thửa 1893 dài 28,37 m, tọa lạc Ấp XM, xã TP, huyện GD tỉnh Tây Ninh do chị Huỳnh Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản chênh lệch tăng thêm cho chị Huỳnh Thị T là 17.575.000 đồng.

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

Ngày 8 tháng 8 năm 2018, bị đơn chị Huỳnh Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của chị Huỳnh Thị T, nhận thấy: Phần đất tranh chấp có diện tích đo thực tế là 141,8 m^2 thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 11 và căn nhà cấp 4 trên đất, tọa lạc tại Ấp XM, xã TP, huyện GD, tỉnh Tây Ninh do chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04355 ngày 02 tháng 8 năm 2017.

[2] Về nguồn gốc tài sản tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp chị H nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ư, bà Nguyễn Thị Kim L vào ngày 02/6/2017, với giá 50.000.000 đồng và chị H bỏ tiền ra xây dựng nhà, làm giếng khoan, mua máy bơm nước, vào chân điện thắp sáng.

[3] Chị T cho rằng việc chị đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng nhà, đất của chị H thể hiện chị H đã tặng cho chị các tài sản trên không kèm theo điều kiện nào. Xét thấy, lời trình bày của chị T là không có căn cứ vì chính chị thừa nhận đất tranh chấp do chị H chuyển nhượng, nhà do chị H xây dựng; việc chị H cho chị đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây dựng nhà là để hai chị cùng sống chung; chị T còn cho rằng chị H nói khi nào hai chị không sống chung nữa sẽ cho chị tài sản tranh chấp nhưng chị H không thừa nhận. Như vậy, có căn cứ xác định việc chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên không xuất phát từ giao dịch tặng cho tài sản giữa chị H và chị T. Từ khi chuyển nhượng đất và xây nhà xong, giữa hai bên cũng không có văn bản nào thỏa thuận việc tặng cho tài sản.

[4] Mặt khác, khi hai bên xảy ra mâu thuẫn không còn sống chung, chị H viết tờ cam kết ngày 19-6-2018 cho chị T, nội dung cũng không thể hiện chị H cho chị T nhà, đất mà chỉ cho chị T được ở, không được bán. Chị T không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh chị H tặng cho chị tài sản tranh chấp. Cấp sơ thẩm buộc chị T giao trả nhà, đất tranh chấp cho chị H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06-4-2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết vụ án, trong đó, áp dụng việc tính công sức đóng góp cho chị T là chưa chuẩn xác về cách viện

dẫn án lệ cũng như điều kiện áp dụng án lệ vì tính chất, tình tiết vụ việc trong vụ án này không tương tự án lệ nêu trên theo hướng dẫn tại Nghị quyết 03/2015/NQ-HĐTP ngày 28-10-2015 và Công văn số 146/TANDTC-PC ngày 11-7-2017. Tuy nhiên, chị H đồng ý theo quyết định của bản án sơ thẩm, không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không sửa án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ; không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của chị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị T không được chấp nhận nên chị phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận kháng cáo của chị Huỳnh Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H đối với chị Huỳnh Thị T.

Buộc chị Huỳnh Thị T có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị H quyền sử dụng đất có diện tích 141,8 m^2 và quyền sở hữu nhà cấp 4C có diện tích xây dựng 74,8 m^2, sân xi măng có diện tích 14,75 m^2, 01 mô tơ bơm nước, 01 giếng khoan, 01 chân điện thắp sáng.

Đất thuộc thửa số 1903, tờ bản đồ số 11, tứ cận: Đông giáp đường đất dài 5 m, Tây giáp thửa 1904 dài 5 m, Nam giáp thửa 1749 dài 24,35 m, Bắc giáp thửa 1893 dài 28,37 m, tọa lạc Ấp XM, xã TP, huyện GD tỉnh Tây Ninh do chị Huỳnh Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04355 ngày 02 tháng 8 năm 2017.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định của Luật Đất đai.

Chị T được quyền lưu cư trong thời hạn là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán công sức đóng góp, giữ gìn tài sản cho chị Huỳnh Thị T là 17.575.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày chị T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng chị H 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 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí đo đạc định giá và án phí:

2.1. Ghi nhận chị Nguyễn Thị H tự nguyện chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Chị H đã nộp xong.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chi Huỳnh Thị T phải chịu 10.429.000 đồng (mười triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Chị Nguyễn Thị H phải chịu 879.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm dân sự đã nộp 4.300.000 đồng theo biên lai thu số 0013300 ngày 06-4-2018 và 0013613 ngày 20-6-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; chị H đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả 3.421.000 đồng (ba triệu bốn trăm hai mươi mốt nghìn đồng)

2.3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0008098 ngày 09/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Chị T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, 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:
- TAND huyện Gò Dầu;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án (Oanh).

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

(đã ký)

Võ Thị Hồng Mai