TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 338/2024/DS-PT
Ngày: 24 - 5 - 2024
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản nhà và quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Văn Vâng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1005/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, Tỉnh lộ 8, ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà H: Bà Đoàn Thị Thùy H1 (có mặt).

Địa chỉ: Số 67/90 Nguyễn Thị Tú, phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: Số 61 Thới An 11, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Lê Minh S, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, khu phố B, đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Danh Thị T, sinh năm 1962 (vắng mặt);

2. Ông Lê Thanh L, sinh năm 1986 (vắng mặt).

3. Ông Lê Thanh L1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

4. Ông Lê Thành L2, sinh năm 1993 (vắng mặt).

5. Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

6. Lê Ngọc Nhân Á, sinh năm 2004 (vắng mặt).

7. Lê Ngọc Nhân T2, sinh năm 2008 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, khu phố B, đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

8. Ông Trần Văn D, sinh năm 1953 (vắng mặt).

9. Bà Trần Thị Diễm T3, sinh năm 1973 (vắng mặt).

10. Bà Trần Thị Mỹ N, sinh năm 1975 (vắng mặt).

11. Bà Trần Thị Mộng T4, sinh năm 1978 (vắng mặt).

12. Ông Trần Công P, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, Tỉnh lộ 8, ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của: ông D, bà T3, bà N, bà T4 và ông P: Bà Đoàn Thị Thùy H1 sinh năm 1997 (có mặt).

Địa chỉ: Số 67/90 Nguyễn Thị Tú, phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: Số 61 Thới An 11, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Lê Minh H2 (HOANG MINH LE), sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: M C B, T

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn là bà Lê Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị Thu H trình bày:

Vào năm 2005, em trai tên Lê Minh H2 có gửi tiền về cho bà thông số tài khoản của ông S nhận giùm. Sau đó, bà có mua 01 căn nhà và đất tọa lạc tại số B, đường C, khu phố B, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, căn nhà cấp 4, diện tích (chiều ngang 5,70m x chiều dài 15,70m), căn nhà là do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất. Sau khi mua nhà trên bà chưa có nhu cầu để ở nên bà cho em trai bà là ông Lê Minh S ở nhờ để giữ nhà giùm, giữa chị em chỉ nói bằng miệng chứ không có lặp thành văn bản. Đến nay do hoàn cảnh kinh tế khó khăn và bản thân bà cũng đang bị bệnh nên bà cần tiền để điều trị bệnh, bà có gặp em bà là ông S để nói chuyện trả nhà cho bà, để bán nhà

lấy tiền trị bệnh. Do tình nghĩa chị em với nhau bà có thương lượng với ông S là trả nhà cho bà thì bà sẽ hỗ trợ 01 ít tiền để ông S di dời chỗ ở mới nhưng đến nay ông S và gia đình ông S không trao trả nhà cho bà.

Nguyên đơn khẳng định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nguyên đơn đang giữ không cầm cố và thế chấp, sau khi nghe Toà án công bố chứng cứ và kết quả định giá tài sản, nguyên đơn thống nhất kết quả định giá, không yêu cầu định giá lại.

Bà H và người đại diện bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Minh S cùng bà Danh Thị T, ông Lê Thanh L, ông Lê Thanh L1, ông Lê Thanh L3, bà Trần Thị Thanh T1, cháu Lê Ngọc Nhân Á, cháu Lê Ngọc N1 T2 di dời chỗ ở để trả căn nhà cấp 4, diện tích (chiều ngang 5,70m x chiều dài 15,70m) trên đất tọa lạc tại số B, đường C, khu phố B, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, cho bà H sử dụng và toàn quyền quyết định.

Theo bị đơn ông Lê Minh S trình bày:

Ông xác nhận nguồn gốc nhả và đất tọa lạc tại tọa lạc tại số B, đường C, khu phố B, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang là do anh trai ông là ông Lê Minh H2 ở Thụy Sĩ gởi tiền về cho ông mua ở để thờ cúng ông bà nhưng bà H muốn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy chỗ chị em nên ông cũng đồng ý vì căn nhà trên mục đích mua là nhà để ở và thờ cúng ông bà chứ không chuyển nhượng, sang bán. Khi mua nhà của bà T5 với giá 540.000.000 đồng, khi đó ông H2 gửi về 35.000 đô (Thụy Sĩ), chuyển vào số tài khoản của ông tại Ngân hàng TMCP N2, số tài khoản 0091000062148 để mua nhà.

Bị đơn ông S thống nhất kết quả định giá, không yêu cầu định giá lại. Nay ông yêu cầu: Nếu bà H muốn lấy lại căn nhà thì phải hỗ trợ cho ông số tiền 300.000.000 đồng để ông tìm chỗ khác ở thờ cúng ông bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Danh Thị T, ông Lê Thanh L, Ông Lê Thanh L1, ông Lê Thành L2, bà Trần Thị Thanh T1, Lê Ngọc Nhân Á, Lê Ngọc Nhân T2 trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Lê Minh S không yêu cầu gì thêm xin vắng nhận đặt các phiên hoà giải và xét xử bảo lưu ý kiến trình bày trong hồ sơ.

Thống nhất kết quả định giá, không yêu cầu định giá lại

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh H2 trình bày trong hồ sơ:

Vào năm 2004- 2005 ông có gửi số tiền cho chị ruột là Lê Thị Thu H, sinh năm 1951 tại 323/1 Hậu nghĩa, Đ, Long An để mua căn nhà 251A Cách Mạng Tháng 8, khu phố E, Phường V, Thành Phố R, tỉnh kiên Giang. Ông có mượn số tài khoản của Lê Minh S, sinh năm 1962 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N2. Để giúp bà H nhận số tiền trên và trọn quyền sử dụng để mua căn nhà, số tiền này ông cho riêng bà H sử dụng ông không cho ông S. Sau khi mua căn nhà trên bà H chưa có nhu cầu sử dụng nên cho ông S ở nhờ từ năm 2005 đến nay đã 16

năm nhưng bà H không lấy một đồng nào của S nay bà H tuổi cao sức yếu muốn lấy lại nhà bán giải quyết việc gia đình thì ông S không chịu trả.

Ông H2 không đồng ý với lời khai của ông S, ông khẳng định chỉ gửi tiền cho riêng bà H mua nhà không liên quan tới ông S. Ông yêu cầu giải quyết công nhận quyền sở hữu nhà và đất cho bà H, ông S phải giao trả nhà và đất cho bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu H.

1. Buộc ông Lê Minh S, bà Danh Thị T và các thành viên trong hộ gia đình: ông Lê Thanh L, ông Lê Thanh L1, ông Lê Thanh L3, bà Trần Thị Thanh T1, cháu Lê Ngọc Nhân Á, cháu Lê Ngọc Nhân T2 phải di dời chỗ ở trả cho bà Lê Thị Thu H căn nhà cấp 4 cùng công trình phụ và quyền sử dụng đất diện tích 84,70m2 đất thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 05, tại địa chỉ số B, đường C, khu phố B, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, căn nhà cấp 4, diện tích (chiều ngang 5,70m x chiều dài 15,70m). Căn nhà, công trình phụ trên đất và diện tích đất nêu trên được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 4/3/2022; Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số TĐ 30-2022(56-05) ngày 31/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R; Chứng thư thẩm định giá số Vc 22/7/70/CT-TVAP ngày 07/7/2022.

2. Buộc bà Lê Thị Thu H hỗ trợ tiền di dời cho ông Lê Minh S số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Gia đình ông S được quyền lưu cư 3 tháng kể từ ngày án có hiệu lực thi hành.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2022 nguyên đơn bà Lê Thị Thu H (có bà Đoàn Thị Thùy H1 là đại diện theo ủy quyền) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Lê Thị Thu H (có bà Nguyễn Thị Thùy H3 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, giảm số tiền buộc bà H hỗ trợ cho ông S từ 200.000.000 đồng xuống thành 50.000.000 đồng, vì quá trình ông S sử dụng nhà bà H không thu tiền gì và ông S cũng không sửa chữa nhà. Hiện nay bà H đã lớn tuổi, chồng vừa mới chết, không còn khả năng để hỗ trợ tiền cho ông S di dời.

Bị đơn là ông Lê Minh S không đồng ý yêu cầu kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Danh Thị T, Lê Thanh L, Lê Thanh L1, Lê Thành L2, Trần Thị Thanh T1, Lê Ngọc Nhân Á, Lê Ngọc Nhân T2 và Lê Minh H2. vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Nhà và quyền sử dụng đất diện tích 84.70m^2 tại số B đường C, khu phố B, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 723782 cấp ngày 29/3/2004 hiện nay bà Lê Thị Thu H đã được đăng ký biến động sang tên ngày 29/4/2005.

[3] Theo bị đơn ông Lê Minh S cho rằng nguồn tiền dùng để mua căn nhà và đất đang tranh chấp nêu trên là của ông Lê Minh H2 gửi tiền về cho ông mua ở, thờ cúng không được sang bán, giao cho bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại văn bản trình bày ý kiến của ông H2 được hợp pháp hoá lãnh sự, đã khẳng định số tiền ông gửi về thông qua số tài khoản của ông S là cho cá nhân bà H sử dụng mua căn nhà và đất nêu trên bà H được toàn quyền sở hữu và định đoạt căn nhà và đất này ông không có ý kiến. Căn cứ lời khai của các bên đương sự và chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện căn nhà và đất tranh chấp là do bà H chuyển nhượng của bà T5 nguồn tiền là do ông H2 gửi tiền cho bà H. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông S và gia đình trả nhà và đất cho bà là có căn cứ.

[4] Nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm vì không đồng ý hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng để bị đơn di dời, và ổn định cuộc sống. Xét, mặc dù nhà, đất đang tranh chấp được xác định là thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn, và việc bị đơn đang quản lý, sử dụng tài sản là ở nhờ. Nhưng bà H cũng xác nhận sau khi mua nhà do không có nhu cầu để ở, nên bà H đã cho bị đơn ở để giữ nhà giùm. Gia đình bị đơn đã cư trú tại căn nhà từ khi được bà H nhận chuyển nhượng vào năm 2005. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn hỗ trợ bị đơn số tiền 200.000.000 đồng để di dời là có căn cứ, bởi đây là công sức quản lý, giữ gìn tài sản của bị đơn và đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án

cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu H sinh năm 1951 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 05/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 163, 166, 179 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu H.

Buộc ông Lê Minh S, bà Danh Thị T và các thành viên trong hộ gia đình: ông Lê Thanh L, ông Lê Thanh L1, ông Lê Thanh L3, bà Trần Thị Thanh T1, cháu Lê Ngọc Nhân Á, cháu Lê Ngọc Nhân T2 phải di dời chỗ ở trả cho bà Lê Thị Thu H căn nhà cấp 4 cùng công trình phụ và quyền sử dụng đất diện tích 84,70m^2 đất thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 05, tại địa chỉ số B, đường C, khu phố B, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, căn nhà cấp 4, diện tích (chiều ngang 5,70m x chiều dài 15,70m). Căn nhà, công trình phụ trên đất và diện tích đất nêu trên được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 4/3/2022; Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp số TĐ 30-2022(56-05) ngày 31/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R; Chứng thư thẩm định giá số Vc 22/7/70/CT-TVAP ngày 07/7/2022.

2. Buộc bà Lê Thị Thu H hỗ trợ tiền di dời cho ông Lê Minh S số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Gia đình ông S được quyền lưu cư 3 tháng kể từ ngày án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu H được miễn.

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Đương sự
- Lưu. (Án PPC).

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

(đã ký)

Phan Nhựt Bình