

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

Bản án số: 139/2023/DS-PT

Ngày: 14-8-2023

V/v: “Kiện đòi tài sản”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp: “Kiện đòi tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 127/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quốc T, sinh năm: 1983; cư trú tại số 605, đường Hùng V, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Khả Th, sinh năm: 1937; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Khả H, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn 1, xã Liêng S, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3314, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 18/7/2023); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồ Khả H, sinh năm: 1985; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Khả Th, sinh năm: 1937; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2468, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 2 tỉnh T chứng nhận ngày 03/8/2023); có mặt.

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm: 1984; cư trú tại số 586, đường Hùng V, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc T, sinh năm: 1983; cư trú tại số 605, đường Hùng V, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 5877, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 24/6/2022); có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1947; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Vợ chồng ông Lê Trung T, sinh năm: 1992; bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1992; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc T, sinh năm: 1983; cư trú tại số 605, đường Hùng V, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3721, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Ng chứng nhận ngày 11/8/2023); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Khả Th - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 26/4/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của Ông Trần Quốc T thì: Ngày 10/6/2021 ông có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 202m² thuộc thửa 141, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, trên đất có nhà tạm của Ông Hồ Khả H; hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Ng; đến ngày 28/7/2021 ông đã được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh cập nhật tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông đã nhận đất và quản lý sử dụng ổn định. Tuy nhiên, đến khoảng năm 2022 thì Ông Hồ Khả Th là cha của Ông Hồ Khả H liên hệ với ông để xin vào nhà để di dời vật dụng, bàn thờ tổ tiên thì ông đồng ý cho ông Th khoảng nửa tháng để di dời; quá thời hạn trên ông Th không di dời mà cố tình ở tại căn nhà này cho đến nay và không giao đất cho ông sử dụng mặc dù ông đã yêu cầu nhiều lần; ông đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và chính quyền địa phương hòa giải nhưng cũng không được.

Đến nay các bên không thể tự thương lượng, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp và để đảm bảo quyền lợi của mình, ông đề nghị Tòa án giải quyết

buộc Ông Hồ Khả Th phải di dời vật dụng và trả lại cho ông lô đất có diện tích 202m² thuộc thửa 141, tờ bản đồ 61 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo lời trình bày của Ông Hồ Khả H, người đại diện theo ủy quyền của Ông Hồ Khả Th, thì: việc Ông Trần Quốc T yêu cầu bị đơn di dời vật dụng và trả lại lô đất có diện tích 202m² thuộc thửa 141 tờ bản đồ 61 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L thì ông Th không đồng ý. Bởi vì khi nhận chuyển nhượng thì Ông Trần Quốc T chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, cũng không hỏi ý kiến người có tài sản trên đất. Do đó, ông Th có yêu cầu phản tố cụ thể như sau: trường hợp ông T muốn lấy đất và tài sản trên đất thì phải trả lại cho ông Th giá trị tài sản trên đất với số tiền là 1.200.000.000đ và trả 24.000.000đ là tiền mà ông T đã cho thuê nhà. Tổng cộng là 1.224.000.000đ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Lê Trung Toàn, bà Nguyễn Thị Thu Hồng thì: Vợ chồng ông, bà là người thuê lại căn nhà nhỏ phía trước của Ông Trần Quốc T để làm nhà máy nước đá. Nay liên quan đến tranh chấp giữa ông T với ông Th thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với việc thuê nhà của ông T thì vợ chồng ông, bà tự thỏa thuận và thương lượng, giải quyết với ông T.

- Ông Hồ Khả H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt nên không có bản tự khai.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không Th.

Tại Bản án số 32/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023; Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Quốc T về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với Ông Hồ Khả Th.

Buộc Ông Hồ Khả Th phải di dời vật dụng và trả lại cho Ông Trần Quốc T diện tích đất là 202m² thuộc thửa 141 tờ bản đồ 61 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Hồ Khả Th về việc yêu cầu Ông Trần Quốc T phải thanh toán lại cho ông giá trị tài sản trên đất là 1.200.000.000đ và trả cho ông số tiền 24.000.000đ tiền cho thuê nhà trên đất. Tổng cộng là 1.224.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/4/2023 Ông Hồ Khả Th kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa,

Ông Hồ Khả Th, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Trần Quốc T không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Ông Trần Quốc T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Hồ Khả Th phải di dời vật dụng và trả lại cho ông lô đất có diện tích 202m² thuộc thửa số 141, tờ bản đồ 61 tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông Th không đồng ý và có yêu cầu phản tố đề nghị ông T phải thanh toán giá trị tài sản trên đất là 1.200.000.000đ, tiền cho thuê nhà là 24.000.000đ; tổng cộng là 1.224.000.000đ nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là chưa phù hợp với quy định của pháp luật; bởi lẽ trên thực tế bị đơn cũng công nhận phần diện tích đất nói trên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên giữa các bên không có tranh chấp; nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn di dời vật dụng và trả lại đất cho ông; bị đơn thì yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán giá trị công trình trên đất và tiền mà nguyên đơn đã hưởng lợi khi cho thuê nhà; vì vậy cần xác định lại quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Kiện đòi tài sản*” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của Ông Hồ Khả Th thì thấy rằng:

[2.1] Lô đất có diện tích 202m² thuộc thửa 141, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại thị trấn Đình Văn huyện L, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 000140 ngày 25/9/2020 cho vợ chồng Ông Hồ Khả Th, bà Trần Thị Túy. Ngày 09/10/2020 vợ chồng ông Th, bà T lập “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” cho Ông Hồ Khả H, hợp đồng được Văn phòng công chứng N, chứng nhận số 6818, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2020; đến ngày 15/10/2020, ông H được điều chỉnh đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 10/6/2021 ông H lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho Ông Trần Quốc T, hợp đồng được Văn phòng công chứng Ng chứng nhận số 5526, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; đến ngày 28/7/2021, ông T được điều chỉnh đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vừa nêu.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Th không có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông H; đồng thời ông Th cũng công nhận phần diện tích đất nói trên là thuộc quyền sử dụng của ông T và đồng ý trả lại. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Th cũng không có kháng cáo đối với nội dung này. Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T nên cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Th phải di dời vật dụng và trả lại cho ông T lô đất có diện tích 202m² thuộc thửa số 141, tờ bản đồ 61 tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là phù hợp.

Tuy nhiên hiện nay ông Hà Khả Thành đang quản lý, sử dụng 01 căn nhà trên đất; cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại không buộc ông Th phải trả lại căn nhà cho nguyên đơn là có thiếu sót, dẫn đến khó thi hành án sau này nên cần tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn căn nhà này là phù hợp.

[2.2] Đối với yêu cầu của ông Th về việc buộc ông T phải thanh toán giá trị tài sản trên đất là 1.200.000.000đ, số tiền ông T cho thuê nhà là 24.000.000đ; tổng cộng là 1.224.000.000đ thì thấy rằng:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 000140 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/9/2020 cho vợ chồng ông Th, bà T không có ghi nhận tài sản gì trên đất. Tuy nhiên, trong thực tế thì có 04 căn nhà được xây dựng trên đất; đây là bộ phận không thể tách rời với quyền sử dụng đất nên tại “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa vợ chồng ông Th, bà T với ông H ngày 09/10/2020 đã thể hiện nội dung: *“Hai bên đồng ý thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thỏa thuận sau đây...”*.

Như vậy, có thể khẳng định vợ chồng ông Th, bà T đã đồng ý tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H. Đồng thời, *“Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”* đã hoàn thành và có hiệu lực pháp luật; ông H đã được điều chỉnh đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Th không còn quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên cũng như tài sản trên đất nên việc ông Th yêu cầu ông T phải thanh toán với giá trị tài sản trên đất và tiền cho thuê nhà với tổng số tiền là 1.224.000.000đ là không có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Ông Hồ Khả Th; sửa Bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp và cách tuyên như đã nhận định là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 7.029.000đ; đã được ông T tạm nộp và quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên cần buộc ông Th có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền nói trên.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố kháng cáo không được chấp nhận; lẽ ra nên ông Th phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Tuy nhiên, Ông Hồ Khả Th, sinh năm: 1937, tính đến thời điểm xét xử thì đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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; miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 163, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Hồ Khả Th, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Kiến đòi tài sản*”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Quốc T về việc “*Kiến đòi tài sản*” đối với Ông Hồ Khả Th.

Buộc Ông Hồ Khả Th phải di dời vật dụng sinh hoạt thuộc quyền sở hữu của ông Th và trả lại cho Ông Trần Quốc T lô đất có diện tích 202m² thuộc thửa số 141, tờ bản đồ 61 tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 000140 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/9/2020; đăng ký sang tên ông T ngày 28/7/2021 cùng căn nhà trên đất mà hiện nay ông Th đang sử dụng.

Ông Trần Quốc T được quyền sử dụng, quản lý, diện tích đất nói trên và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Hồ Khả Th về việc yêu cầu Ông Trần Quốc T phải thanh toán lại cho ông giá trị tài sản trên đất là 1.200.000.000đ và 24.000.000đ tiền cho thuê nhà trên đất. Tổng cộng là 1.224.000.000đ.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Hồ Khả Th phải chịu 7.029.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Buộc Ông Hồ Khả Th phải trả lại cho Ông Trần Quốc T số tiền 7.029.000đ (bảy triệu không trăm hai mươi chín nghìn đồng).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho Ông Hồ Khả Th.

+ Ông Trần Quốc T không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; ông T được nhận lại số tiền 14.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003507 ngày 29/9/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho Ông Hồ Khả Th.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện L (01);
- Chi cục THADS huyện L (01);
- Dương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch