

Bản án số: 56/2019/DS-PT

Ngày: 26-3-2019

V/v tranh chấp HĐ CNQSDĐ và BTTH

**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: Ông Đỗ Văn Thịnh

Các thẩm phán: Ông Lâm Văn Be

Bà Nguyễn Thanh Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Ông Khúc Tân Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Sự. - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2019/TLPT-DS, ngày 09 tháng 01 năm 2019, về “Tranh chấp HĐ CNQSDĐ và BTTH do tài sản bị xâm phạm”; do Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2018/DS-ST, ngày 28 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện A3 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2019/QĐ-PT, ngày 26 tháng 02 năm 2019; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Bạch H, sinh năm 1950; cư trú tại: Số 61, tổ 11, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Nguyễn Thị Tuyết N, Văn phòng luật sư Nguyễn Tuyết N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Thanh P, sinh năm 1963; và bà Lìu Mỹ L, sinh năm 1980; cùng cư trú tại: Số 100A, tổ 14, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh; ông P có mặt, bà L vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Trường T, sinh năm 1977 và chị Châu Thị K, sinh năm 1976; cùng cư trú tại: Số 61, tổ 11, ấp A1, xã Trương Đông, huyện A3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Bạch H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27-6-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Lê Thị Bạch H trình bày:

Bà là mẹ anh T; chị K là vợ anh T. Năm 2011, bà nhận chuyển nhượng 01 phần đất tại ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh với giá 80 triệu đồng; năm 2014 cất nhà với giá 70 triệu đồng, tiền mua đất và cất nhà vợ chồng anh T đưa tổng cộng 100.000.000 đồng, bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào năm 2012.

Sau khi xây nhà được một thời gian thì vợ chồng anh T và 02 con của anh T sống chung với bà, trước đó vợ chồng anh T sống bên gia đình vợ. Tháng 02-2018, bà chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông Võ Thanh P, chị Lưu Mỹ L với giá 212.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng có công chứng, bà đã nhận đủ tiền và vợ chồng ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do khi chuyển nhượng nhà đất, bà không hỏi ý kiến vợ chồng anh T nên khi ông P yêu cầu giao nhà đất, anh T không đồng ý, ông P tự ý đến sửa chữa nhà, lấy các đồ dùng trong nhà bà ra ngoài gây thiệt hại cho gia đình bà 70.000.000 đồng; bao gồm các tài sản: Tủ lạnh trị giá 4.000.000 đồng; ti vi trị giá 2.000.000 đồng; bàn thờ các loại trị giá 5.000.000 đồng; khánh thầy trị giá 1.000.000 đồng; 02 cái quạt máy trị giá 500.000 đồng; 01 máy tính xách tay trị giá 7.000.000 đồng; bàn ghế trong nhà trị giá 9.000.000 đồng; 01 tủ kiếng trị giá 5.000.000 đồng; 01 giường ngủ trị giá 3.000.000 đồng; nhà trị giá 33.000.000 đồng.

Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông P, bà L vì khi bán nhà đất bà đang giận con nên tâm lý không ổn định. Bà sẽ trả lại cho vợ chồng ông P số tiền 230.000.000 đồng; yêu cầu vợ chồng ông P, bà L bồi thường cho bà, anh T và chị K số tài sản bị hư hỏng trị giá là 70.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Ông thống nhất với bà H về quá trình chuyển nhượng nhà đất. Sau khi thỏa thuận việc mua bán nhà đất thì ông đặt cọc 12.000.000 đồng, giấy đặt cọc tiền do trưởng ấp A1 viết, có 02 người làm chứng; sau đó ông đã đến nhà bà H xem nhà và thông báo về việc đã mua nhà đất và yêu cầu vợ chồng anh T chuyển đi nơi khác. Anh T xin ông ở thêm 03 tháng nữa để cho các con anh T nghỉ hè sẽ dọn đồ đạc đi nơi khác thì ông đồng ý. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hết thời hạn 03 tháng, ông yêu cầu vợ chồng anh T giao nhà đất nhưng không thực hiện

và sau nhiều lần yêu cầu anh T di dời đồ đạc không được nên ông thuê người đến sửa chữa nhà. Khi thợ đến mới tháo dỡ mái tôn thì bị gia đình bà H ngăn cản, sau đó bà H đem các đồ dùng ra ngoài hiên nên ông đã đem các đồ dùng này ra ngoài sân để; do bà H không di dời đi nơi khác nên để ngoài trời tự hư hỏng. Anh T cho rằng ông mua nhà đất hợp pháp, công khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ông không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại như bà H yêu cầu. Các đồ dùng bà H nêu là không đúng, chỉ có một số đồ dùng là bàn ghế, tủ nhưng đã cũ.

Bị đơn - bà Lưu Mỹ L là vợ ông P thống nhất như lời trình bày của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Nguyễn Trường T và chị Châu Thị K thống nhất trình bày:

Khi bà H mua đất và cất nhà vợ chồng anh chị có đưa cho bà H tổng cộng 100.000.000 đồng và để cho bà H đứng tên. Việc bà H thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông P, anh chị không biết. Khi ông P đến xem nhà đất thì anh chị có nói là không bán nhưng ông P vẫn mua.

Ngày 28-6-2018, ông P kêu người đến dỡ nhà thì hai bên xảy ra xô xát gây hư hỏng nhà cùng các vật dụng trong gia đình trị giá 70.000.000 đồng. Do đó, anh chị thống nhất với yêu cầu của bà H, yêu cầu vợ chồng ông P bồi thường số tiền 70.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất vì đây là nơi ở duy nhất của gia đình.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2018/DS-ST, ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A3 đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông P, bà L về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu một phần yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông P, bà L về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm. Buộc ông P, bà L có nghĩa vụ bồi thường cho bà H, anh T, chị K số tiền 11.500.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H được miễn; ông P, bà L phải chịu 575.000 đồng. Bà H phải chịu 1.500.000 đồng chi phí do đạc, định giá.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06-12-2018, bà H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày: Bà H vì giận con

nên mới bán nhà đất cho vợ chồng ông P; hiện gia đình bà H không có chỗ ở nên đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký và buộc ông P bồi thường thiệt hại về tài sản.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bà Lê Thị Bạch H, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Việc bà H và vợ chồng anh T cho rằng nhà và đất bán cho vợ chồng ông P là tài sản chung của bà H và vợ chồng anh T nhưng không có chứng cứ chứng minh. Năm 2012, UBND huyện A3 chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một mình bà H; sổ hộ khẩu của bà H chỉ có một mình bà H, còn anh T và vợ con có sổ hộ khẩu riêng, cư trú khác ấp với bà H; nên có cơ sở xác định phần đất diện tích 72 m² và căn nhà cấp 4 trên đất tọa lạc tại ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh là tài sản riêng của bà Lê Thị Bạch H.

[2] Bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông P ngày 15-3-2018 là trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật. Mặc dù nội dung hợp đồng thể hiện bà H chỉ chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng ông P nhưng giấy đặt cọc thỏa thuận là chuyển nhượng cả nhà và đất. Do đó, có căn cứ xác định, vợ chồng ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đất một cách hợp pháp. Bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do không có chỗ ở nào khác và do giận con nên không minh mẫn là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của bà H là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà H thấy rằng: Khi gia đình bà H và anh T không tự nguyện giao nhà đất, ông P tự ý di dời đồ đạc của bà H và anh T ra khỏi nhà để ngoài trời làm hư hỏng nên ông P có lỗi. Lẽ ra ông P phải thực hiện việc yêu cầu bà H, vợ chồng anh T di dời đồ đạc trong nhà và giao trả nhà theo quy định của pháp luật, nếu họ không tự nguyện thì có thể yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết. Tuy nhiên, trong việc không tự nguyện giao trả nhà cho ông P của bà H và vợ chồng anh T, không tự di dời đồ đạc của mình để bảo quản cũng có một phần lỗi của bà H và vợ chồng anh T. Ông P đã nhiều lần có thiện chí cho vợ chồng anh T gia hạn trả nhà, nhưng anh T yêu cầu ông P phải trả thêm tiền mới giao trả nhà

là trái pháp luật, nên cấp sơ thẩm xác định cả hai bên đều có lỗi và xác định lỗi như nhau là có cơ sở.

[4] Về các tài sản bị hư hỏng, mất mát thì anh T, bà H kê nhiều loại nhưng không có căn cứ chứng minh có các tài sản đó, qua xem xét tại chỗ chỉ có căn cứ xác định tài sản của bà H và vợ chồng anh T gồm: Bàn thờ, khánh thầy, bàn ghế trong nhà, tủ kiếng, giường ngủ; tất cả các tài sản này đều là đồ dùng đã cũ và tại thời điểm định giá không thể định giá được nên Hội đồng định giá cấp sơ thẩm áp dụng Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT- TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC, ngày 28/3/2014 để xác định giá như bà H, anh T đưa ra là có lợi cho bà H. Cấp sơ thẩm buộc ông P bồi thường cho bà H, vợ chồng anh T $\frac{1}{2}$ giá trị các tài sản nêu trên là có căn cứ, đúng pháp luật và có lợi cho nguyên đơn nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 423, 500, 503, 584, 589 của Bộ luật Dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Bạch H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bạch H đối với ông Võ Thanh P, bà Lưu Mỹ L về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15-3-2018 đối với phần đất 72 m², thuộc thửa số 408, tờ bản đồ số 20; tọa lạc tại ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bạch H đối với ông Võ Thanh P, bà Lưu Mỹ L về bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm. Buộc ông Võ Thanh P, bà Lưu Mỹ L có nghĩa vụ bồi thường cho bà H, anh T, chị K số tiền 11.500.000 (mười một triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Bà H phải chịu 1.500.000 đồng, ghi nhận bà H đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H được miễn toàn bộ; hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số

0012162 ngày 28-6-2018 và 1.750.000 đồng (một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0012390 ngày 14-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A3, tỉnh Tây Ninh.

Ông P, bà L phải chịu 575.000 (năm trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H được miễn, các đương sự khác không phải chịu.

5. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND huyện A3;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện A3;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đỗ Văn Thịnh