

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH AN GIANG

Bản án số: **87/2022/DS-PT**

Ngày 20 - 5 - 2022

V/v tranh chấp “Đòi tài sản là quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với
đất”

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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Lễ

Ông Nguyễn Văn Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2022/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị H, sinh năm 1973;

Nơi cư trú: Số 159, đường Lê Lợi, tổ 27, khóm CL 2, phường C P B, thành phố C Đ, tỉnh A G.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Chí H2, sinh năm 1973, nơi cư trú: khóm 7, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 05/5/2022 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lôi Văn Đức là Luật sư của Văn phòng luật sư Hùng Đức thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị Ngân G, sinh năm 1978 (Có mặt);

Nơi cư trú: Tổ 06, khóm Châu Quới 1, phường C P B, thành phố C Đ, tỉnh A G.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Võ Văn M, sinh năm 1963 (Có mặt);

3.2 Cháu Đặng Võ Minh Đ, sinh năm 2010;

Người đại diện hợp pháp của em Đặng Võ Minh Đ: Bà Đặng Thị Ngân G là người đại diện theo pháp luật (Có mặt).

Cùng cư trú: Tổ 06, khóm Châu Quới 1, phường C P B, thành phố C Đ, tỉnh A G.

4. Người kháng cáo: Bà Đặng Thị Ngân G là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Phan Thị H trình bày: Ngày 28/8/2019, bà có mua của bà Đặng Thị Ngân G căn nhà gắn liền với đất có diện tích 42,4m², tờ bản đồ số 35, thửa đất số 76, tọa lạc khóm Châu Long 2, phường C P B, thành phố C Đ, tỉnh A G trị giá 300.000.000 đồng. Khi mua bán có đến Văn phòng công chứng Lê Hùng Liệt tại thành phố Châu Đốc để công chứng việc chuyển nhượng. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 14987 ngày 06/02/2020 cho bà Phan Thị H. Thời gian qua bà đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà G giao trả nhà đất để bà sử dụng nhưng gia đình bà G chỉ hứa hẹn mà không thực hiện. Nay bà H yêu cầu bà G, ông M và cháu Đ di dời tài sản cá nhân ra khỏi nhà để giao trả nhà và đất cho bà H. Việc bà G trình bày thế chấp nhà và đất để vay của bà H số tiền 300.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng.

Bị đơn là bà Đặng Thị Ngân G trình bày:

Bà và bà H ở chòm xóm quen biết nhau chứ không có quan hệ bà con. Ngày 28/8/2019, bà có chuyển nhượng cho bà H căn nhà gắn liền với đất có diện tích 42,4m², tọa lạc tổ 06, khóm Châu Quới 1, phường C P B, thành phố C Đ, tỉnh A G. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng bằng văn bản và được thực hiện công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Lê Hùng Liệt. Khi ký hợp đồng có được nghe đọc lại nội dung và ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Trước khi chuyển nhượng cho bà H do bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện phần đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14897 cho bà Phan Thị H ngày 06/02/2020.

Bà chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, hiện nay đang khó khăn về kinh tế và chỗ ở nên xin nguyên đơn cho được ở nhờ tại nhà đất nêu trên đến ngày 01/4/2021 sẽ tự nguyện di dời tài sản cá nhân trả lại nhà đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên hòa giải ngày 11/01/2022, bà G vẫn giữ nguyên lời trình bày như đã khai. Tuy nhiên, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà không chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà G trình bày bà thế chấp nhà đất cho bà H để vay số tiền 300.000.000 đồng chứ không phải bán nhà đất cho bà H. Việc vay tiền và trả lãi không làm giấy tờ nên bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn M trình bày: Ông và bà G là vợ chồng chung sống với nhau và có con chung tên Đặng Võ Minh Đ. Ngày 28/08/2019, bà G có chuyển nhượng cho bà H căn nhà gắn liền với đất có diện tích 42,4m², tọa lạc tại tổ 06, khóm Châu Quới 1, phường C P B, thành phố C Đ, tỉnh A G. Trước khi chuyển nhượng cho bà H cá nhân bà G đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản này là của bà G, vì trước đây ông đã có vợ, khi vợ chết mới chung sống với bà G và mới đăng ký kết hôn thời gian gần đây. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà H và bà G bản thân không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên ông không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H.

- Buộc bà Đặng Thị Ngân G, ông Võ Văn M và cháu Đặng Võ Minh Đ trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành phải có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân giao trả cho bà Phan Thị H quyền sử dụng đất theo các điểm 1,2,3,4,5,6 là các góc ranh đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14897 ngày 06/02/2020, tờ bản đồ số 35, thửa đất số 76, có diện tích là 42,4 m² và các điểm 2,8,7,5,6,9 là căn nhà cây gỗ có diện tích 35,1m² gắn liền với đất theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 25/6/2021 và được Văn phòng Đăng ký Đất đai - chi nhánh Châu Đốc xác nhận ngày 01/11/2021.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 25/6/2021 và được Văn phòng Đăng ký Đất đai - Chi nhánh Châu Đốc xác nhận ngày 01/11/2021).

- Công nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị H hỗ trợ bà Đặng Thị Ngân G số tiền 5.000.000 (năm triệu đồng), thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật và hết thời hạn lưu cư.

Về chi phí tố tụng: Bà H tự nguyện chịu các chi phí tố tụng trong vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại số tiền là 300.000 đồng theo biên

lai phiếu thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2019/ 0004168 ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

- Bà Đặng Thị Ngân G phải chịu số tiền là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27 tháng 01 năm 2022 bà Đặng Thị Ngân G nộp Đơn kháng cáo Bản án số 15/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, vì bà không có bán nhà cho bà H mà bà H tự ý làm giấy mua bán và sang tên cho bà H, bà yêu cầu định giá lại tài sản nhà đất.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà G cho rằng bà thế chấp nhà đất để vay của bà H số tiền 300.000.000 đồng nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Ngân G; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc. Bà G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Đặng Thị Ngân G kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở pháp lý để xem xét yêu cầu kháng cáo của bà G theo trình tự phúc thẩm.

Bà Phan Thị H ủy quyền cho ông Lê Chí H2 theo Giấy ủy quyền ngày 05/5/2022. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 138 và Điều 140 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Phan Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn là bà Đặng Thị Ngân G giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án số 15/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, vì bà không có bán nhà

cho bà H mà bà H tự ý làm giấy mua bán và sang tên cho bà H, bà yêu cầu định giá lại tài sản nhà đất.

[3] Về kháng cáo của bà H, xét thấy vào ngày 28/8/2019 bà G bán cho bà H căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 42,4m², thửa đất số 76, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khóm Châu Quới 1, phường C P B, thành phố C Đ, tỉnh A G trị giá 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà G và bà H cùng ký kết có chứng nhận của Văn phòng công chứng Lê Hùng Liệt ngày 28/8/2019 là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với các quy định của pháp luật. Hiện nay, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 14897 ngày 06/02/2020 cho bà H. Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 25/6/2021 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6 có diện tích 42,4 m² và các điểm 2, 8, 7, 5, 6, 9 là căn nhà cây gỗ có diện tích 35,1m². Bà H yêu cầu bà G, ông M, cháu Đ giao trả căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 42,4m².

Quá trình giải quyết vụ án, bà G cho rằng do hoàn cảnh khó khăn về kinh tế và chỗ ở nên xin bà H được ở nhờ tại nhà đất nêu trên đến ngày 01/4/2021 sẽ giao trả nhà và đất, sau đó lại khai nại bà thế chấp nhà đất cho bà H để vay số tiền 300.000.000 đồng nhưng bà H không thừa nhận và bà G không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc vay tiền và trả lãi cho bà H. Việc bà G yêu cầu định giá lại nhà và đất, nếu hoãn phiên tòa để tiến hành định giá lại nhà và đất sẽ làm tổn kém tiền bạc của các đương sự và kéo dài thời gian giải quyết vụ án nhưng cũng không làm thay đổi nội dung của vụ án nên bà G yêu cầu được định giá nhà và đất là không cần thiết. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc bà G, ông M và cháu Đ phải di dời tài sản cá nhân để giao trả nhà đất cho bà H là có căn cứ.

Các phần khác của bản án các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Ngân G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc như đã nhận định trên và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Luật sư tại phiên tòa.

[4] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của bà G không được chấp nhận nên bà G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308, Điều 315 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 138, Điều 140, Điều 158, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 167, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Ngân G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phan Thị H.

Buộc bà Đặng Thị Ngân G, ông Võ Văn M và cháu Đặng Võ Minh Đ cùng phải có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân để giao trả cho bà Phan Thị H căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 42,4m², tờ bản đồ số 35, thửa đất số 76, tọa lạc tại tổ 06, khóm Châu Quới 1, phường C P B, thành phố C Đ, tỉnh A G. Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 25/6/2021 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6 có diện tích 42,4m² và các điểm 2, 8, 7, 5, 6, 9 là căn nhà cây gỗ có diện tích 35,1m². Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS14897 ngày 06/02/2020 cấp cho bà Phan Thị H.

Bà Đặng Thị Ngân G, ông Võ Văn M và cháu Đặng Võ Minh Đ được quyền lưu cư trong thời hạn 02 (Hai) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị H hỗ trợ cho bà Đặng Thị Ngân G số tiền 5.000.000 triệu đồng, thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật và hết thời hạn lưu cư.

4. Về chi phí tố tụng: Bà H tự nguyện chịu chi phí đo đạc và thẩm định tại chỗ được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Bà Phan Thị H được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004168 ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

5.2 Bà Đặng Thị Ngân G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Ngân G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Án phí được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001964 ngày 10 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

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 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 cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TP.Châu Đốc;
- TAND TP.Châu Đốc;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Minh Lễ

Nguyễn Văn Sơn

Trần Thị Thúy Hà