

Bản án số: 25/2019/DS-PT

Ngày: 26- 02- 2019

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các thẩm phán: Ông Lâm Văn Be

Bà Phạm Thị Hồng Vân

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Trương Thái Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2019/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị L1, sinh năm 1950; Hộ khẩu thường trú: Ấp 3, xã S, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Địa chỉ tạm trú: Số nhà 291, đường Điện Biên Phủ, Tổ 10, khu phố N1, phường N2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh

2. *Bị đơn:* Anh Trần Minh H1, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Số nhà 289, đường Điện Biên Phủ, Tổ 10, khu phố N1, phường N2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

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

3.1. Chị Lê Thị Ngọc D1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 289, đường Điện Biên Phủ, khu phố N3, phường N2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.2. Bà Võ Thị D2, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 291, đường Điện Biên Phủ, khu phố N1, phường N2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.3. Chị Đào Minh H2, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 72, Hẻm 12, đường Thuyền, khu phố HT, phường HT1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.4. Anh Nguyễn Phi H3, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 72 Hẻm 12 đường Thuyền, khu phố HT, phường HT1, thành phố T (vắng mặt).

3.5. Ông Lê Hồng H4, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số 291, đường Điện Biên Phủ, khu phố N1, phường N2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Quang L2, sinh năm 1956; Địa chỉ: 295 đường Điện Biên Phủ Khu phố N1, phường N2, thành phố T (vắng mặt).

4.2. Bà Bùi Thị Q, sinh năm 1942; Địa chỉ: Tổ 10, khu phố N1, phường N2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4.3. Ông Đỗ Hiếu L3, sinh năm 1958; Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Th1, huyện Th2, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4.4. Chị Nguyễn Thị Diệu H5, sinh năm 1979; Địa chỉ: Hẻm 9 đường Cơ thánh vệ, Khu phố HL, phường HN (vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Võ Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo nội dung án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Võ Thị L1 trình bày:

Năm 2001, bà và em ruột là bà Võ Thị D2 cùng mua 6 mét ngang tại khu phố N1, phường N2, thành phố T từ ông Đỗ Ngọc Lễ với giá 09 cây vàng 14K. Sau đó bà và bà D2 mua thêm của bà Bùi Thị Q thêm 2 tấc đất với giá 05 chỉ vàng 24K. Do bà ở Long An, không rành chữ nghĩa nên để em bà là bà Võ Thị D2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung, giữa bà và bà D2 không có giấy thỏa thuận gì vì là chị em ruột nên tin tưởng lẫn nhau. Năm 2001 bà D2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 158m²; chiều ngang 6,2 mét đối với phần đất nêu trên. Năm 2002, bà L1 cất nhà trên phần đất ngang 3 mét dài hết đất, bà D2 cất nhà trên phần đất ngang 3,2 mét dài hết đất. Từ lúc mua cho đến năm 2004 khi con bà là anh Trần Minh H1 cưới vợ thì bà để nhà lại cho vợ chồng con trai và con dâu bà ở cho đến nay.

Tháng 02-2009 bà D2 chuyển nhượng phần đất ngang 3 mét dài hết đất của bà L1 cho vợ chồng con trai bà L1 là anh Trần Minh H1 và chị Lê Thị Ngọc D1 (vợ anh H1) theo ý của bà để có vợ chồng anh H1 có nhà ở và nuôi dưỡng bà lúc tuổi già. Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng, bà L1 cũng biết vì thực tế là bà D2 làm theo ý của bà là cho nhà và đất cho vợ chồng anh Trần Minh H1.

Ngày 01-02-2018 anh Trần Minh H1 và chị Lê Thị Ngọc D1 ly hôn.

Ngày 12-7-2018 anh Trần Minh H1 và chị Lê Thị Ngọc D1 ký hợp đồng sang nhượng lại phần đất này cho chị Đào Minh H2 và anh Nguyễn Phi H3 nên giữa bà L1 và anh H1 phát sinh tranh chấp.

Nay bà L1 yêu cầu anh Trần Minh H1 trả lại phần đất ngang 3 mét dài 29,70 mét, diện tích 89,1 m², thuộc thửa 170, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại số nhà 289 đường Điện Biên Phủ, tổ 10, khu phố N1, phường N2, thành phố T để có

chỗ cho cháu nội ở, không yêu cầu chị Lê Thị Ngọc D1 trả vì anh H1 và chị D1 đã ly hôn.

Bị đơn anh Trần Minh H1 trình bày: Anh là con ruột của bà Võ Thị L1, bà Võ Thị D2 là dì thứ 5 của anh. Phần đất tranh chấp là do anh và chị Lê Thị Ngọc D1 nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị D2 năm 2009 với giá 120.000.000 đồng, không có viết giấy tay chuyển nhượng nhà, đất và cũng không có biên nhận tiền do là người thân trong gia đình nên tin tưởng. Khi chuyển nhượng, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do bà Võ Thị D2 xây. Khi đó, giữa mẹ anh là bà Võ Thị L1 và anh không có tranh chấp gì, bà L1 biết nhưng cũng không có ý kiến gì. Anh và chị D1 ở trên nhà và đất này từ năm 2009 cho đến nay.

Ngày 01-02-2018 anh và chị D1 ly hôn, không yêu cầu giải quyết về con chung, tài sản chung, nợ chung.

Ngày 12-7-2018 anh và chị D1 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho chị Đào Minh H2 và anh Nguyễn Phi H3 với giá 1.100.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng, chưa hoàn tất thủ tục sang tên đất thì giữa anh và mẹ anh là bà L1 mới phát sinh tranh chấp. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này chị Đào Minh H2 đang giữ.

Nay bà L1 yêu cầu anh trả lại phần đất này anh không đồng ý vì đất này anh mua hợp pháp, bán cũng hợp pháp, bà L1 không có quyền gì đối với phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị D2 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là từ năm 2001, bà và chị bà là bà Võ Thị L1 mua từ ông Đỗ Ngọc Lễ ngang 6 mét dài hết đất với giá 09 cây vàng 24 k và 02 tác đất ngang từ bà Bùi Thị Q với giá 05 chỉ vàng 24K. Khi đó bà góp 04 cây 05 chỉ vàng 24K, bà L1 góp 05 cây vàng 24K. Toàn bộ giấy tờ mua đất đều do bà ký tên và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà L1 không rành chữ nghĩa và ở Long An để lo cho cha mẹ bà. Giữa bà và bà L1 không có văn bản thỏa thuận gì vì là chị em ruột nên tin tưởng. Năm 2002, bà L1 cất nhà trên phần đất ngang 3 mét dài hết đất, bà cất nhà trên phần đất ngang 3,2 mét dài hết đất. Từ lúc mua cho đến năm 2002, bà ở phần nhà và đất của bà, còn phần nhà đất của bà L1 là do anh H1 ở tới lúc năm 2004 anh H1 có vợ là chị D1 thì anh H1 và chị D1 tiếp tục ở cho đến nay.

Năm 2009, bà chuyển nhượng phần đất ngang 3 mét và nhà trên đất cho anh Trần Minh H1 và chị Lê Thị Ngọc D1. Trên hợp đồng thể hiện là việc chuyển nhượng đất nhưng thực tế là bà làm theo ý của bà L1 là cho phần đất này cho anh H1 và chị D1 có nhà để ở, không có nhận tiền bán đất. Khi đó bà giao Giấy đất cho chị D1 làm và các bên không làm Hợp đồng tặng cho vì phải có sự đồng ý của chồng bà và các con bà, thủ tục sẽ phức tạp hơn nên chị D1, anh H1 làm Hợp đồng chuyển nhượng và bà ký tên.

Nay bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L1, yêu cầu anh H1 trả lại đất cho bà L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngọc D1 trình bày ý kiến tại bản tự khai ngày 17-9-2018: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Võ Thị L1

mua nhưng nhờ bà Võ Thị D2 đứng tên. Năm 2009 khi bà D2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị và anh Trần Minh H1, thực tế là tặng cho, không có trả tiền vì thủ tục tặng cho đất phải có con cái của bà Võ Thị D2 ký tên. Khi đó, mẹ chồng chị là bà Võ Thị L1 cũng biết việc chuyển nhượng này nhưng không có ý kiến gì vì bà L1 đồng ý cho đất để vợ chồng chị có nhà ở để nuôi con. Từ lúc vợ chồng chị ly hôn, mẹ chồng chị lên nhà chúng tôi để ở vì đất của mẹ chồng chị ở Long An bị quy hoạch. Ngày 12-7-2019, chị và anh H1 chuyển nhượng phần đất này lại cho vợ chồng chị Đào Minh H2 và anh Đào Phi H3 với giá 1.100.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng. Anh H1 là người nhận tiền, chị chỉ đến ký tên rồi ra về. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này do chị Đào Minh H2 giữ.

Từ khi chị và anh H1 chuyển nhượng phần đất này thì bà L1 mới tranh chấp đất. Nay bà L1 khởi kiện yêu cầu anh H1 trả lại phần đất trên chị đồng ý vì anh H1 không cấp dưỡng cho con Trần Bảo Duy.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 156/2018/DS-ST ngày 28-11-2018 của Tòa án nhân thành phố T, tỉnh Tây Ninh tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Căn cứ các điều 467, 688, 697, 698, 702 Bộ luật Dân sự 2005; Các điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L1 đối với anh Trần Minh H1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí do đặc, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11-12-2018, nguyên đơn là bà Võ Thị L1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp chứng cứ gì mới, hai bên không tự thỏa thuận được vấn đề giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị L1, 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, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bà L1 trong thời hạn luật định, bà thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm nên hợp lệ về hình thức.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị L1 thấy rằng:

[2.1] Phần đất tranh chấp có diện tích 89,1 m² (ngang 3 m, dài 29,7 m), trên đất có căn nhà cấp 4, thuộc thửa số 170, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố Ninh Hòa (nay thuộc phường N1), phường N2, thành phố T, do anh Trần Minh H1 và chị Lê Thị Ngọc D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp ngày 09-12-2009). Nguồn gốc đất tranh chấp là do năm 2001, bà Võ Thị L1 và em ruột là Võ Thị D2 cùng hùn tiền mua diện tích 158 m² (ngang 6 m, dài 29,7 m), giá 09 cây vàng 24 k. Sau đó, có mua thêm 02 tấc ngang, giá 05 chỉ vàng để có chiều ngang là 6,2 m. Do bà L1 ở Long An nên bà L1 để lại cho bà D2 đứng tên toàn bộ diện tích đất đã mua. Năm 2002, bà D2 và bà L1 cùng bỏ tiền ra xây nhà, nhà bà L1 có chiều ngang 03 m, nhà bà D2 có chiều ngang 3,2 m. Sau khi xây nhà thì phần đất của bà L1 cho con trai là Trần Minh H1 vào ở.

[2.2] Theo bà L1 thì mục đích bà mua đất, xây nhà là để cho con trai của bà là Trần Minh H1 ở. Do bà D2 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu bà D2 làm thủ tục tặng cho thì các con bà D2 phải ký tên nên phức tạp. Nên bà D2 làm thủ tục sang nhượng cho H1, nhưng thực tế là tặng cho. Anh H1 khai là đã sang nhượng lại của bà D2 giá 120.000.000 đồng, đã đưa đủ tiền cho bà D2, anh H1 đã nhận nhà đất và được cấp giấy vào ngày 09-12-2009. Đến 01-02-2018, anh H1 và chị D1 thuận tình ly hôn, ngày 12-8-2018, anh H1, chị D1 làm thủ tục sang nhượng nhà đất cho anh Nguyễn Phi H3 và chị Đào Minh H2 thì bà L1 ngăn cản và tranh chấp nên thủ tục sang nhượng chưa hoàn tất. Do đó, có đủ căn cứ xác định là nhà đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà L1, nhưng bà L1 đã đồng ý cho con trai và con dâu để có nhà ở. Các con đã nhận đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên phần đất tranh chấp trên không còn là tài sản của bà L1 nữa. Trước đây, đất do bà D2 đứng tên, bà D2 đã làm thủ tục sang nhượng lại cho anh H1, chị D1, chính bà D2 cũng khai: bà L1 biết sự việc này nhưng không có ý kiến vì bà L1 đã đồng ý tặng cho nhà đất cho vợ chồng anh H1, chị D1. Thủ tục sang nhượng dù là hình thức nhưng đúng theo quy định của pháp luật và vợ chồng anh H1, chị D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã ở trên đất từ trước đó. Anh H1 khai nhà đất không phải bà L1 tặng cho mà do vợ chồng anh nhận chuyển nhượng của bà D2 giá 120.000.000 đồng, lời nài này của anh H1 là cho phù hợp với thủ tục sang nhượng, không được bà L1, bà D2 và chị D1 thừa nhận, anh H1 cũng không cung cấp được chứng cứ trả tiền. Nhưng việc tặng cho nhà đất giữa bà L1 với vợ chồng anh H1, chị D1 đã hoàn tất, anh H1, chị D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm áp dụng các điều luật về tặng cho bất động sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1 là có căn cứ. Bà L1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị L1 được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị L1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các điều 467, 688, 697, 698, 702 Bộ luật Dân sự 2005; Các điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L1 đối với anh Trần Minh H1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc: Bà Võ Thị L1 phải chịu 1.728.000 đồng. Ghi nhận bà L1 đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc.

3. Án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị L1 được miễn tiền án phí. Hoàn trả cho bà L1 tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng theo biên lai thu số 0005950 ngày 23-8-2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị L1 được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND tp. Tây Ninh;
- Chi Cục THADS tp. Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Sơn

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lâm Văn Be

Phạm Thị Hồng Vân

Nguyễn Văn Sơn

