

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 114 /2021/DS-PT

Ngày 23 - 3 - 2021

V/v tranh chấp “Đòi tài sản”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Phong.

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Việt Trung.  
Bà Nguyễn Thị Ái Đoan.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2021/TLPT-DS ngày 23/02/2021 về việc tranh chấp “Đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2020/DS-ST ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2021/QĐ-PT ngày 26/02/2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Tấn Đ, sinh năm 1963.

Nơi cư trú: Số 23A, Trương Vĩnh K1, phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Tấn Đ:* Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1959 (có mặt) (là đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020).

Nơi cư trú: Số 27, Phạm T, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1941.

Địa chỉ: số 172, Lê Đại H, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở: Số 2/12A, Nguyễn Văn N, phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị L:* Bà Trần Bích A, sinh năm 1958 (có mặt) (là đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020).

Nơi cư trú: số 19/15, Trương Vĩnh K1, phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

1/ Bà Trần Thị Mai H, sinh năm 1958 (có mặt).

Nơi cư trú: số 173, Lê Đại H, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở: số 890A, Lý Thường K, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ông Trần Minh D, sinh năm 1970.

Nơi cư trú: số 173, Lê Đại H, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở: Số 2/12A, Nguyễn Văn N, phường 8, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện đại diện hợp pháp của ông Trần Minh D: Bà Trần Bích A, sinh năm 1958 (có mặt) (là đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020)

Nơi cư trú: số 19/15, Trương Vĩnh K, phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3/ Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện V - Chi nhánh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Ch - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Hữu T - Chức vụ: Chuyên viên khách hàng (xin vắng mặt) (Văn bản ủy quyền ngày 17/9/2020)

Địa chỉ: Số 12C, Nam Kỳ Khởi N, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mai H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Thu Th - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Tấn Đ trình bày:

Ngày 25/6/2019 ông Trần Tấn Đ và bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa số 109, tờ bản đồ 55, diện tích 630,8m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Tài sản gắn liền với phần đất này là căn nhà cấp 4, diện tích 147m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 14.500.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ và có lập biên nhận.

Ông Đ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận trang 02 quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào ngày 27/6/2019.

Sau khi ông Đ nhận chuyển nhượng nhà, đất thì bà L đồng ý giao nhà, đất nhưng con bà L gồm bà Trần Thị Mai H và ông Trần Minh D không đồng ý di dời đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà để giao nhà, đất cho ông Đ.

Ông Trần Tấn Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị L cùng bà Trần Thị Mai H, ông Trần Minh D phải di dời tài sản cá nhân ra khỏi nhà và đất, giao trả diện tích đất 630,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 109, tờ bản đồ số 55, đất ở đô thị, tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và tài sản gắn liền với đất

là nhà ở cấp 4 diện tích 147m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10906 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/6/2019 cho bà Nguyễn Thị L đứng tên có thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý do chuyển nhượng cho ông Đ theo hồ sơ số 003630.CN003 ngày 27/6/2019 cho ông Đ quản lý, sở hữu, sử dụng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

\* Bị đơn bà Nguyễn Thị L và bà Trần Bích A - đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà Nguyễn Thị L là chủ sở hữu nhà, đất tại số 890A, đường Lý Thường K, khu phố 3, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, phần đất có tổng diện tích là 630,8m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất vào ngày 29/9/2003, đây là tài sản của cá nhân bà L, chứ bà L không có đứng tên dùm ai.

Năm 2003, con gái bà L là Trần Thị Mai H lấy hết giấy tờ nhà, đất nêu trên của bà Lý nên bà Lý đã khởi kiện bà Hoa đòi giấy tờ nhà, đất.

Đến ngày 24/6/2019 bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất 630,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 109, tờ bản đồ số 55, đất ở đô thị, tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 diện tích 147m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10906 cho cá nhân bà L đứng tên. Do cần tiền điều trị bệnh và sử dụng cho tuổi già nên ngày 25/6/2019 bà L đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho ông Trần Tấn Đ nhưng bà L chưa thể giao nhà, đất này cho ông Đ được do con gái bà L là bà Trần Thị Mai H không đồng ý giao nhà, đất này cho ông Đ.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu bà Lý giao nhà, đất tại số 890A, đường Lý Thường K, khu phố 3, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thì bà L đồng ý nhưng do bà H con bà L không đồng ý nên chưa giao được.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh D và bà Trần Bích A - đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh D trình bày:

Ông Trần Minh D là con ruột của bà Nguyễn Thị L. Trước đây mẹ ông D là chủ sở hữu nhà, đất tại số 890A, đường Lý Thường K, khu phố 3, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Khoảng tháng 6/2019 bà L bán nhà, đất trên cho ông Trần Tấn Đ nhưng bà L chưa giao nhà, đất cho ông Đ được do chị của ông D là bà Trần Thị Mai H không đồng ý giao nhà, đất cho ông Đ.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông D đồng ý giao nhà, đất số 890A, đường Lý Thường K, khu phố 3, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho ông Đ.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mai H trình bày:

Bà là con ruột của bà Nguyễn Thị L. Nhà, đất tại số 890A, đường Lý

Thường K, khu phố 3, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là của em gái bà là bà Trần Thanh T (đang định cư ở nước ngoài), bà T nhờ bà L đứng tên dùm. Bà sinh sống tại căn nhà này từ năm 1993 đến nay.

Bà không có giữ giấy tờ nhà, đất của bà L mà do bà L tự giao trả lại bà Trần Thanh T để bà T mang đi nước ngoài.

Thời điểm tháng 9/2019 nhà, đất trên là tài sản đang tranh chấp được Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết theo thông báo thụ lý vụ án số 60/TB-TLVA ngày 11/9/2019 nhưng bà không biết vì lý do gì mà mẹ bà là bà Nguyễn Thị L lại chuyển nhượng nhà, đất này cho ông Trần Tấn Đ được.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì bà H không đồng ý vì nhà, đất tại số 890A, đường Lý Thường K, khu phố 3, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là tài sản của bà Trần Thanh T. Bà T đã nhờ bà L đứng tên dùm nên việc bà L chuyển nhượng nhà, đất này cho ông Đ là không đúng theo ý chí của chủ sở hữu.

\* Ông Lý Hữu T - đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu Điện V – Chi nhánh Tiền Giang trình bày:

Ông Trần Tấn Đạt có vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu Điện V – Chi nhánh Tiền Giang (gọi tắt là Ngân hàng V), số tiền 2.500.000.000 đồng mục đích hoàn vốn mua tài sản là nhà và đất tại địa chỉ số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và bổ sung vốn kinh doanh, vay tiêu dùng cá nhân.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Đ đã thế chấp tài sản thuộc sở hữu của ông Đ là nhà, đất tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 383373, sổ vào sổ cấp GCN số CS 10906 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/6/2019 cho Ngân hàng V theo hợp đồng thế chấp số 3126/2019/HĐTC/CN TienGiang ngày 05/7/2019 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất quyền số 3, số thứ tự 2322 ngày 05/7/2019.

Việc Ngân hàng V nhận thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của ông Đ đối với nhà, đất tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang đúng quy định pháp luật, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật, bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng.

\* Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2020/DS-ST ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Điều 12, Điều 118 Luật Nhà ở; Điều 166, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tấn Đ.

1/ Buộc bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Mai H, ông Trần Minh D di dời tài sản cá nhân ra khỏi nhà và đất, giao trả diện tích đất 630,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 55, đất ở đô thị, tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 diện tích 147m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10906 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/6/2019 cho bà Nguyễn Thị L đứng tên có thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý do chuyển nhượng cho ông Đ theo hồ sơ số 003630.CN003 ngày 27/6/2019 cho ông Trần Tấn Đ quản lý, sở hữu, sử dụng. Thời gian thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Mai H, ông Trần Minh D phải liên đới chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn lại cho ông Trần Tấn Đ số tiền 61.250.000 (sáu mươi một triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001444 ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 18/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mai H có đơn kháng cáo không đồng ý di dời khỏi nhà số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, vì nhà này là của em bà là bà Trần Thị Thanh T.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Bà Trần Thị Mai H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bà Trần Bích A – đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh D không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà H.

- Bà Nguyễn Thị Thu Th – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Tấn Đ không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà H.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất 630,8m<sup>2</sup>, thửa số 109, tờ bản đồ số 55, đất ở đô thị, tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho cá nhân bà L đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 109, tờ bản đồ 55, diện tích 630,8m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh

Tiền Giang được ký kết giữa bà L và ông Đ là hợp pháp. Ông Đ đã được cấp quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Bà H kháng cáo cho rằng nhà, đất tranh chấp là của bà T, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mai H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nội dung tranh chấp: Ông Trần Tấn Đ, bà Nguyễn Thị L, ông Trần Minh D trình bày thống nhất: Do cần tiền điều trị bệnh nên ngày 25/6/2019 bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Tấn Đ là thửa đất số 109, tờ bản đồ 55, diện tích 630,8m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 diện tích 147m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10906 do cá nhân bà L đứng tên, giá chuyển nhượng là 14.500.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ và có lập biên nhận. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng có ông Trần Minh D con bà L và ông Hoàng Hữu M là người chứng kiến.

Ông Đ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang xác nhận vào trang 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10906 với nội dung có thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý do bà L chuyển nhượng cho ông Đ theo hồ sơ số 003630.CN003 ngày 27/6/2019.

Sau khi ông Đ nhận chuyển nhượng nhà, đất thì bà L, ông D đồng ý giao nhà, đất và tài sản khác gắn liền trên đất cho ông Đạt nhưng bà Trần Thị Mai H con bà L không đồng ý di dời đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà để giao nhà, đất cho ông Đ.

Xét thấy: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa ông Trần Tấn Đ và bà Nguyễn Thị L được lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt ngày 25/6/2019 số công chứng 11512, quyền số 01/2019/CC-SCC/HĐGD có nội dung bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Trần Tấn Đ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa số 109, tờ bản đồ 55, diện

tích 630,8m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Tài sản gắn liền với phần đất này là căn nhà cấp 4, diện tích 147m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 14.500.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng thì ông Đ làm thủ tục đăng ký kê khai và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố M xác nhận tại trang 02 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10906 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 24/6/2019 với nội dung có thay đổi và cơ sở pháp lý sau khi cấp giấy chứng nhận. Đã chuyển nhượng cho ông Trần Tấn Đ, CMND số 310021385 địa chỉ thường trú số 23A Trương Vĩnh K1, phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo hồ sơ số 003630.CN.003. Bà L và ông D cũng thừa nhận bà L có chuyển nhượng cho ông Đ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Đ, bà L tuân thủ đúng theo quy định pháp luật nên có hiệu lực kể từ điểm ký kết và ông Đ cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kê khai, đăng ký đứng tên theo quy định. Nay ông Trần Tấn Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị L cùng bà Trần Thị Mai H, ông Trần Minh D phải di dời tài sản cá nhân ra khỏi nhà và đất, giao trả diện tích đất 630,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 55, đất ở đô thị, tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 diện tích 147m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10906 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/6/2019 cấp cho bà Nguyễn Thị L đứng tên, có thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý do chuyển nhượng cho ông Đ theo hồ sơ số 003630.CN003 ngày 27/6/2019 cho ông Đ quản lý, sở hữu, sử dụng ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo lời trình bày của bà Trần Thị Mai H cho rằng nhà, đất tại số 890A, đường Lý Thường K, khu phố 3, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là của em gái bà là bà Trần Thanh T (đang định cư ở nước ngoài), bà T nhờ bà L đứng tên dùm. Bà sinh sống tại căn nhà này từ năm 1993 đến nay, bà không có giữ giấy tờ nhà, đất của bà L mà do bà L tự giao trả lại bà Trần Thanh T để bà T mang đi nước ngoài. Thời điểm tháng 9/2019 nhà, đất trên là tài sản đang tranh chấp được Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết theo Thông báo thụ lý vụ án số 60/TB-TLVA ngày 11/9/2019 nhưng bà H không biết vì lý do gì mà mẹ bà H là bà Nguyễn Thị L lại chuyển nhượng nhà, đất này cho ông Trần Tấn Đ được. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì bà H không đồng ý vì nhà, đất tại số 890A, đường Lý Thường K, khu phố 3, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là tài sản của bà Trần Thanh T. Bà T đã nhờ bà L đứng tên dùm nên việc bà L chuyển nhượng nhà, đất này cho ông Đ là không đúng theo ý chí của chủ sở hữu.

Xét lời trình bày của bà H cho rằng nhà, đất tại số 890A, đường Lý Thường K, khu phố 3, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là tài sản của bà Trần Thanh T; bà T đã nhờ bà L đứng tên dùm nên việc bà L chuyển nhượng nhà, đất

này cho ông Đ là không đúng theo ý chí của chủ sở hữu là không có cơ sở. Bởi vì, vào năm 2003 bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho cá nhân bà L, không có bà Trần Thanh T đứng tên. Ngày 09/6/2016 bà L có lập di chúc tặng cho bà T Thanh Trần (Trần Thanh T) con ruột của bà L đang định cư tại Mỹ được hưởng tài sản nhà và đất nêu trên sau khi bà L qua đời. Di chúc được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 thuộc Sở Tư pháp tỉnh Tiền Giang, đến ngày 07/7/2018 bà L đã có văn bản hủy di chúc ngày 09/6/2016 số công chứng 370, quyển số 10TP/CC-SCC-HĐGD và đã tiến hành thông báo cho Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang biết theo quy định. Việc bà H không đồng ý giao nhà, đất cho ông Đ với lý do nhà, đất thuộc sở hữu của bà T và hiện tại bà T đang giữ giấy tờ nhà, đất là hành vi cản trở, gây khó khăn cho việc bà L giao nhà, đất cho ông Đ.

Ngoài ra, bà H còn trình bày hiện bà T đang khởi kiện ông Hoàng - con bà L về “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”; bà L tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, bà T rút yêu cầu khởi kiện nên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 25/2020/QĐST-DS ngày 06/10/2020, hiện quyết định này không có kháng cáo, kháng nghị. Đồng thời, trong suốt quá trình Tòa án nhân dân thành phố M thụ lý vụ án tranh chấp “Đòi tài sản”, bà H và bà T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ có giá trị pháp lý chứng minh tài sản nhà và đất của bà L đứng tên thuộc sở hữu của bà T nhờ bà L đứng tên dùm như bà H trình bày.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ông Đ là con bà L ký tên là nhân chứng là vi phạm. Xét thấy việc chuyển nhượng là thể hiện ý chí của người có tài sản, đến nay bà L vẫn đồng ý giao tài sản cho bên mua, nên không có căn cứ cho rằng hợp đồng trên là vô hiệu. Do đó, lời trình bày của bà H không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với việc ông Đ thế chấp tài sản để đảm bảo khoản nợ vay tại Ngân hàng V: Ngân hàng V xác định có nhận thế chấp của ông Đ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại số 890A Lý Thường Kiệt, phường 5, thành phố M đúng theo quy định, có công chứng. Ngân hàng không có yêu cầu xử lý nợ nên không đặt ra xem xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Mai H, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mai H không được chấp nhận nên bà Trần Thị Mai H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.



[7] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Điều 12, Điều 118 Luật Nhà ở; Điều 166, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mai H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2020/DS-ST ngày 08/12/2020 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tấn Đ.

1/ Buộc bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Mai H, ông Trần Minh D di dời tài sản cá nhân ra khỏi nhà và đất, giao trả diện tích đất 630,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 55, đất ở đô thị, tại số 890A, đường Lý Thường K, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 diện tích 147m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10906 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/6/2019 cho bà Nguyễn Thị L đứng tên có thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý do chuyển nhượng cho ông Đ theo hồ sơ số 003630.CN003 ngày 27/6/2019 cho ông Trần Tấn Đ quản lý, sở hữu, sử dụng. Thời gian thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Mai H, ông Trần Minh D phải liên đới chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn lại cho ông Trần Tấn Đ số tiền 61.250.000 (sáu mươi một triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001444 ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Mai H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004581 ngày 18/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang; xem như đã thực hiện xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Tiền Giang;
- TAND Tp.M;
- CCTHADS Tp.M;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2021-H

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

**Nguyễn Thanh Phong**