

Bản án số: 93/2021/DS-PT

Ngày: 28/5/2021

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà; yêu cầu hủy
giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà
và tranh chấp đòi tài sản”*

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Ngô Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Ông Trịnh Văn Đương
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 và 28 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; yêu cầu hủy giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tranh chấp đòi tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2020/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố R bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà C, sinh năm 1961. Có mặt.

Địa chỉ: đường K, phường V1, Tp R, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Bà L, sinh năm 1956; Có mặt.

2.2. Chị S, sinh năm 1981; Có mặt.

Cùng địa chỉ: đường H, phường V2, Tp R, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, chị S là: Luật sư N – Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* UBND Tp R. Vắng mặt.

Địa chỉ: đường L, phường V2, Tp R, tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn bà L, S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo lời khai của nguyên đơn bà C trình bày: Nhà và đất tại số Đường K, phường V1, thành phố R, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc là của bà T1 (bà T1 đã được cấp giấy tờ sở hữu nhà đất); còn nhà đất tại Đường K1, phường V3, thành phố R, tỉnh Kiên Giang là của bà C (chỉ mua bán giấy tay với chủ cũ). Do giữa bà C và bà T1 là bạn bè với nhau, nên vào đầu năm 2009 bà T1 có thỏa thuận đổi nhà với bà C, bà C lấy căn nhà tại Đường K và đổi căn nhà tại Đường K1 cho bà T1, bà C phải trả bù thêm cho bà T1 số tiền 310.000.000 đồng. Trước đó, giữa bà C và chồng là ông T2 (chung sống như vợ chồng từ năm 2001, có tổ chức lễ cưới nhưng không có đăng ký kết hôn) xảy ra mâu thuẫn, đã quyết định không chung sống với nhau nữa nên khi thỏa thuận đổi nhà với bà T1 thì bà L (là chị ruột của bà C) nói là để bà L đứng tên giấy tờ nhà đất Đường K giùm bà C vì sợ ông T2 biết sẽ phiền phức và tranh chấp, vì tình chị em ruột thịt nên bà C đã tin tưởng đồng ý để bà L đứng tên giấy tờ mua bán và giấy tờ sở hữu nhà đất giùm bà C. Vì vậy, việc thỏa thuận đổi nhà nêu trên thì bà T1 có lập 01 tờ giấy tay nội dung thỏa thuận đổi nhà với bà C và bà C trả bù thêm số tiền 310.000.000 đồng cho bà T1, bà C và bà T1 cùng ký tên vào giấy thỏa thuận. Ngoài ra bà T1 còn ký tên vào 01 tờ giấy tay nội dung sang bán nhà với bà L, cả 02 giấy tay này đều ghi cùng ngày 02/3/2009 (mục đích ghi thêm tờ giấy tay bà T1 bán nhà cho bà L là để bà L làm thủ tục đứng tên giấy tờ nhà đất giùm bà C như đã trình bày). Bà C xác định thời điểm thỏa thuận đổi nhà và viết giấy tay ngày 02/3/2009 có mặt bà C, bà T1, bà L, T3 (con bà T1), T4 (em ruột của bà C, bà L) cùng chứng kiến, không có mặt chị S (con bà L).

Đối với số tiền 310.000.000 đồng thỏa thuận trả bù thêm cho bà T1, hai bên thỏa thuận trả làm 03 lần như sau:

- Lần 1: Khi thỏa thuận đổi nhà và viết giấy tay ngày 02/3/2009 tại nhà Đường K, bà C trả cho bà T1 150.000.000 đồng để bà T1 trả nợ ngân hàng và lấy giấy tờ nhà đang thế chấp tại ngân hàng ra.

- Lần 2: Ngày 05/3/2009 bà C trả cho bà T1 nhận trực tiếp 130.000.000 đồng tại nhà Đường K.

- Lần thứ 3: Ngày 20/3/2009 bà C trả thêm cho bà T1 nhận 30.000.000 đồng tại nhà Đường K, bà T1 giao giấy tờ gốc của nhà đất Đường K cho bà C làm thủ tục sang tên.

Việc bà C nhờ bà L đứng tên giùm thì do tình chị em ruột thịt, vào thời điểm đó hai bên không có mâu thuẫn nên bà đã tin tưởng bà L mà giao cả 02 tờ giấy tay lập ngày 02/3/2009 và bản gốc giấy tờ nhà đất Đường K cho bà L để làm thủ tục đứng tên giùm mà không có lập giấy tờ gì với nhau. Ngoài ra bà chỉ nhờ bà L đứng

tên giùm nhưng quá trình làm thủ tục sang tên thì bà L tự ý đưa tên con gái là S vào cùng đứng tên đồng sở hữu nhà đất Đường K với bà L. Việc giao nhận 02 căn nhà được tiến hành cùng lúc, khi bà C giao đủ tiền lần thứ ba cho bà T1 thì ngày hôm sau bà T1 dọn đồ ra khỏi nhà Đường K để bàn giao nhà cho bà. Sau khi nhận nhà bà không vào ở liền mà tiến hành sửa chữa, tu bổ lại rồi mới dọn vào ở từ đó cho đến nay; chi phí sửa chữa nhà là tiền của bà C đưa cho chị S đi mua vật tư để sửa chữa do đó hóa đơn mua hàng ghi tên chị S. Ngoài ra, sau khi sửa nhà xong bà C đầu tư số tiền 25.000.000 đồng để mở tiệm tạp hóa cho bà L và chị S bán vào ban ngày, ban đêm thì bà L và chị S về nhà ba ruột ở số 146/10 Nguyễn Thoại Hầu ở, tiệm tạp hóa bán được khoảng 02 tháng thì bà C kêu nghỉ bán vì bà L và chị S buôn bán không có lời. Đến khi bà C yêu cầu bà L làm thủ tục sang tên quyền sở hữu nhà đất Đường K lại cho bà thì bà L và chị S không đồng ý, cho rằng nhà đất này là tài sản của bà L và chị S mua của bà T1 sau đó cho bà ở nhờ, từ đó hai bên xảy ra tranh chấp.

Do đó, bà C khởi kiện bà L và chị S yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 918993073301022 do UBND Tp. R cấp ngày 18/5/2009 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 904094 do UBND Tp. R cấp ngày 18/6/2009 cùng đứng tên bà L, chị S; đồng thời yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại Đường K, phường V1, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cho bà C vì bà xác định nhà đất Đường K là tài sản của bà nhờ bà L đứng tên giùm trên giấy tờ, thực tế bà đã quản lý, sử dụng nhà đất này ổn định từ năm 2009 cho đến nay.

Đối với yêu cầu phản tố của bà L và chị S thì bà C không đồng ý giao trả nhà theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà C xác định: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngoài ra bà C xác định bà không có bán căn nhà tại Đường K1 cho bà L hay chị S với giá 60.000.000 đồng như bị đơn đã trình bày.

Theo lời khai của bị đơn có yêu cầu phản tố bà L và chị S trình bày:

Nhà và đất tại đường K, phường V1, thành phố R, tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc là của bà T1 (bà T1 đã được cấp giấy tờ sở hữu nhà đất); còn nhà đất tại Đường K1, phường V3, thành phố R, tỉnh Kiên Giang là của bà C (mua bán giấy tay với chủ cũ), nhà này bà C đã bán lại cho chị S với giá 60.000.000 đồng nhưng vì mối quan hệ ruột thịt nên không làm giấy tờ với nhau.

Vào ngày 02/3/2009 bà T1 có thỏa thuận bán cho bà L nhà đất tại Đường K với giá 370.000.000 đồng, trong đó trả tiền mặt 310.000.000 đồng và trả bù thêm căn nhà tại Đường K1 cho bà T1, hai bên có lập giấy tay sang nhượng nhà và đất đề ngày 02/3/2009, có xác nhận của ông Q – Trưởng khu phố N1. Ngày 03/3/2009 thì tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng số 1, bà

L để cho con gái là chị S cùng đứng tên đồng sở hữu giấy tờ nhà đất với bà L vì căn nhà 126/1 Đường K1 thỏa thuận giao cho bà T1 là của chị S; bà L và chị S đã được UBND Tp. R cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 918993073301022 ngày 18/5/2009 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 904094 ngày 18/6/2009. Sau khi nhận bàn giao nhà chị S có đầu tư chi phí để sửa chữa nhỏ, sau đó bà L và chị S do đã có chỗ ở nên đồng ý để cho bà C ở nhờ tại nhà Đường K. Ngoài ra chị S có mở một tiệm tạp hóa để bà S1 bán vào ban ngày, được khoảng 02 tháng thì nghỉ bán. Vì là tình cảm ruột thịt nên bà L, chị S mới đồng ý cho bà C ở nhờ tại nhà, nhưng bà C lại khởi kiện tranh chấp nhà đất Đường K với bà L, chị S. Nay bà L và chị S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C, không thừa nhận việc đứng tên giấy tờ nhà đất giùm.

Nay bà L và chị S phản tố yêu cầu bà C di dời đi nơi khác, giao trả nhà đất Đường K lại cho bà L, chị S vì đây là tài sản của bà L, chị S đã được cấp giấy tờ sở hữu hợp pháp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L và chị S trình bày: Giấy tay sang nhượng nhà và đất ngày 02/3/2009 giữa bà T1 và bà L là do bà L viết rồi hai bên cùng ký tên, thời điểm đó có mặt bà T1, bà L, chị S, không có mặt bà C, ông T4 và T3. Sau đó bà L và chị S cùng bà T1 đến khu phố N1 nhờ xác nhận giấy tay sang nhượng nhà và đất ngày 02/3/2009, được Trưởng khu phố thời điểm đó là ông Q ký xác nhận cùng ngày; còn người tên Q1 là bạn của bà T1 nhờ ký tên chứng kiến vào sau, tại thời điểm hai bên ký giấy sang nhượng và lên khu phố nhờ xác nhận đều không có mặt người tên Q1. 03 lần trả tiền cho bà T1 cũng đều có mặt bà L và chị S, ngoài ra không có người nào khác chứng kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố R trình bày: Không có văn bản nêu ý kiến, đồng thời vắng mặt.

*** Tại bản án dân sự số: 70/2020/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố R quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà L, chị S, xử:

Công nhận diện tích đất 55,38m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà trên đất, tọa lạc tại số Đường K, phường V1, thành phố R, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của bà C.

(Sơ đồ, vị trí nhà đất được thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố R và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 118- 2019 (140 59) ngày 30/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà C theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án khi bà C có yêu cầu và thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 918993073301022 do UBND Tp. R cấp ngày 18/5/2009, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 904094 do UBND Tp. R cấp ngày 18/6/2009 cùng đứng tên bà L và chị S.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà L, chị S về việc “Tranh chấp đòi tài sản” đối với nguyên đơn bà C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

*** Ngày 05/01/2021, bị đơn bà L, chị S kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà C phải di dời, trả lại nhà và đất tại số Đường K, phường V1, Tp R, tỉnh Kiên Giang cho bị đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- *Nguyên đơn bà C trình bày:* Bà “chia tay” với chồng khoảng hơn 1 tháng thì mua nhà; khẳng định tại thời điểm mua nhà bà chỉ làm nghề duy nhất là môi giới nhà đất, không có làm nghề nào khác; Mặc dù đổi nhà nhưng bà không biết giá trị căn nhà của bà và căn nhà của bà T1 là bao nhiêu tiền, còn số tiền 310.000.000 đồng là do bà C bao nhiêu thì đưa hết cho bà T1 bấy nhiêu; Căn nhà của bà C (126/1 đường Đường K1) là căn nhà nhỏ trong hẻm nhỏ thường bị ngập nước, còn căn nhà của bà T1 (Đường K) là nhà lớn hơn và ở mặt tiền đường lớn; Lúc mua nhà xong thì bà bỏ tiền ra để cho bà L bán tạp hóa, nhưng có lúc khai bà L lúc này còn đi làm (giáo viên), lúc thì khai bà L đã nghỉ hưu (thực tế năm 2011 bà L mới nghỉ hưu); Việc trả 03 lần tiền là do hai bên thỏa thuận và khi bà C trả tiền thì bà T1 có giao cho bà giấy biên nhận nhưng bà không còn giữ; Có lúc khai giấy sang nhượng ngày 02/3/2009 viết sẵn ở nhà rồi mới lên khu phố nhờ xác nhận, có lúc lại khai viết tại khu phố; Lúc “mua nhà” thì bà C có yêu cầu bà T1 viết 02 giấy, 01 giấy là chuyển nhượng cho bà L, còn 01 giấy là bà T1 đổi nhà cho bà C; từ khi bà L chị S được cấp giấy thì bà cũng chưa lần nào nhìn thấy bản gốc....

- *Bị đơn bà L, chị S trình bày:* Lúc đầu thỏa thuận trả 02 lần, nhưng đến ngày hẹn trả tiền lần thứ 2 (ngày 05/3/2009) thì vẫn chưa sang tên xong, nên phía bà L chỉ trả thêm 130.000.000 đồng và giữ lại 30.000.000 đồng. Sau khi đã được chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận vào ngày 10/3/2009 thì phía bà L mới trả hết số tiền còn lại cho bà T1, nên trong biên nhận ghi trả tiền lần thứ 3 là vào ngày 21/3/2009. Vì vậy, mà số tiền mới được trả thành 03 lần...

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, chị S cho rằng: Lời khai của người làm chứng trong vụ án như anh T3 còn nhiều mâu thuẫn; Lời khai của bà C không rõ ràng; Ông T2 chồng bà C cũng khẳng định lúc ly hôn bà C

rất khó khăn; Còn phía bà L, chị S có chứng cứ pháp lý rõ ràng... Vì vậy yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà L, chị S; Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật;

Về nội dung và hướng giải quyết vụ án: Căn cứ vào lời khai của ông T3, ông Q (bút lục 243), ông T5 (bút lục 241), bà Y (Bút lục 242), ông K3 – Cảnh sát khu vực (Bút lục 250) là có cơ sở chấp nhận lời khai và yêu cầu của bà C; Lời khai của chị S còn mâu thuẫn về việc xác định ai là người trực tiếp mua nhà của bà T1 cũng như chưa xác định rõ những người có mặt lúc mua nhà; Bà L không chứng minh được có cho bà C ở nhờ; Về đạo đức bà L là chị ruột của bà C nên bà C nhờ bà L đứng tên giùm là phù hợp... Từ đó, thống nhất theo quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà L, chị S. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2020/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: UBND thành phố R được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

Mặc dù đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, nhưng theo hướng dẫn của Tòa án Tối Cao thì người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Vì vậy, Tòa án cấp huyện giải quyết vụ án này là đúng thẩm quyền.

Xét thấy, bà T1 là chủ sở hữu căn nhà số Đường K, nhưng sau khi giao dịch xong thì quyền sử dụng đã được sang tên cho bà L và chị S trên giấy chứng nhận, hơn nữa các bên tranh chấp quyền về tài sản, không tranh chấp hợp đồng giao dịch với bà T1; Đối với căn nhà Đường K1 là của bà C với ông T2, nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2019 (Bút lục 222-223), ông T2 xác định không còn liên quan và cũng không tranh chấp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T1, ông T2 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ.

[2] Về tài sản tranh chấp được xác định là căn nhà và đất tọa lạc tại số Đường K, phường V1, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (*sau đây được viết tắt là căn nhà số 29*).

[3] Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện như sau: Căn nhà số 29 có nguồn gốc là của bà T1, bà T1 đã được UBND tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 29/12/1997;

Về nguồn gốc căn nhà số 126/1 các đương sự đều thống nhất xác nhận, trước khi giao cho bà T1, thì căn nhà này thuộc quyền sở hữu của bà C. Từ trước đến nay căn nhà 126/1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng.

Các tài liệu chứng cứ thể hiện như sau: Vào ngày 02/3/2009 giữa bà T1 với bà L có cùng lập “Giấy sang nhượng nhà và đất”, văn bản là giấy viết tay (Bút lục 41), nội dung thể hiện việc: *bà T1 bán cho bà L căn nhà số 29 với giá là 310.000.000 đồng, bên mua (là bà L) giao lại cho bên bán (là bà T1) căn nhà và đất tọa lạc tại 126/1 đường Đường K1, phường V3, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (sau đây được viết tắt là căn nhà số 126/1), bên mua còn phải trả thêm cho bên bán số tiền là 310.000.000 đồng.* Sau đó bà L đã trả 03 lần đủ số tiền là trên. Trong văn bản này có 01 người làm chứng là Q1 và có xác nhận của Trưởng Khu phố là ông Q, ngoài ra trong giấy này không còn thể hiện thêm người nào khác chứng kiến;

Đến ngày 03/3/2009 giữa bà T1 với bà L lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” có công chứng của Phòng công chứng số 1 tỉnh Kiên Giang (Bút lục 51), trong nội dung hợp đồng thể hiện: bà T1 chuyển nhượng cho bà L căn nhà số 29 với giá tiền 100.000.000 đồng, ngoài ra không có thỏa thuận tài sản nào khác; Đến ngày 10/3/2009 bà L và chị S (là con gái bà L) được chỉnh lý biến động đứng tên trên giấy chứng nhận; Đến 18/5/2009 bà L và chị S được UBND thành phố R cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 29 (Bút lục 43) và ngày 18/6/2009 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 904094 (Bút lục 44). Tất cả bản gốc các loại giấy tờ này đều do bà L và chị S cất giữ từ trước cho đến nay.

Nhận thấy, các tài liệu, chứng cứ và các tình tiết nêu trên được các đương sự thừa nhận là có thật, không bị giả mạo nên được xem là chứng cứ và không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[4] Xét kháng cáo của bà L và chị S thấy rằng: Bà L không chứng minh được có trả tiền và nhận chuyển nhượng căn nhà của bà C, nhưng việc bà L bàn giao căn nhà số 126/1 (của bà C) cho bà T1 theo như thỏa thuận tại “*Giấy sang nhượng nhà và đất, ngày 02/3/2009 – Bút lục 41*” là bàn giao công khai, bà C cũng thừa nhận việc giao căn nhà số 126/1 cho bà T1 là có sự đồng ý của bà C. Ngoài ra, trong tất cả các lần giao dịch như thỏa thuận chuyển nhượng nhà, trả tiền, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đều do phía bà L trực tiếp thực hiện, cũng như việc bà L chị S được đứng tên trên giấy chứng nhận đều được thể hiện trên các tài liệu chứng cứ bằng văn bản. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đánh giá việc kháng cáo của bà L, chị S là được dựa trên cơ sở chứng cứ.

[5] Xét lời khai của bà C cho rằng nhờ bà L đứng tên dùm là hoàn toàn không dựa trên chứng cứ có giá trị pháp lý nào mà chỉ dựa vào lời khai của những

người biết sự việc là anh T3 và ông Q. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử đánh giá lời khai của những người này như sau:

[5.1] Đối với lời khai của ông Q (Bút lục 243) là không khách quan do không phù hợp với quy định pháp luật. Bởi vì, tại thời điểm xác nhận vào “Giấy sang nhượng nhà và đất, ngày 02/3/2009 (bút lục 41)” giữa bà T1 với bà L, thì ông Q đang là người có chức trách, với tư cách là Trưởng Khu phố nên ông Q còn là người đại diện cho chính quyền địa phương. Nội dung ông Q xác nhận là bà T1 có sang bán nhà đất cho bà L, nên ông Q phải chịu trách nhiệm với nội dung xác nhận của mình. Trường hợp tại thời điểm xác nhận ông Q biết rõ các đương sự khai man hoặc giả tạo chứng cứ, thì ông Q không được quyền xác nhận vào văn bản. Hơn nữa, từ thời điểm xác nhận cho đến nay, các đương sự đều không có khiếu nại về việc xác nhận này. Đến nay các bên có tranh chấp, thì ông Q lại trình bày nội dung hoàn toàn trái ngược với nội dung mà ông Q đã xác nhận trước đây (*Trước đây ông Q xác nhận là bà T1 có bán nhà cho bà L, thì nay ông Q lại khai rằng ông có nghe bà C nói, là bà C mua nhà của bà T1 và nhờ bà L đứng tên dùm*). Do lời khai của ông Q không thống nhất nên Tòa án cần căn cứ vào xác nhận của ông Q tại thời điểm còn đang giữ nhiệm vụ thì mới có giá trị pháp lý để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[5.2] Đối với lời khai của anh T3 là không đáng tin cậy. Bởi lẽ, lời khai này có nhiều mâu thuẫn, cụ thể như sau: Theo lời khai tại “Đơn xin xác nhận, ngày 24/8/2017” (Bút lục 11) anh T3 khai: *..việc đổi nhà và bù tiền là do anh chứng kiến thấy biết...* Tuy nhiên, khi Tòa án tiến hành lấy lời khai theo “Biên bản lấy lời khai, ngày 5/11/2018” (Bút lục 107) thì anh T3 khai: *...sự việc này (đổi nhà, bù tiền) tôi nghe người khác kể, là do bà C kể lại cho tôi nghe qua điện thoại và nhờ tôi về Kiên Giang xác định sự việc..., khi tôi đi chơi về tới nơi (tới nhà) thì thấy có nhiều người trong nhà, thấy đưa tiền nhưng không biết đưa bao nhiêu và do ai đưa...; Tôi nhớ hình như biên nhận được viết thành 02 tờ, 01 tờ do bà C ký tên, 01 tờ bà C ủy quyền cho bà L ký tên...; Bà C kêu tôi về thì sẽ trả tiền chi phí ăn uống, tiền công làm mỗi ngày và cho thêm tiền ăn uống...; tại “Biên bản ghi lời khai, ngày 06/9/2017 (Bút lục 111)” anh T3 khai: bà C là người đứng ra mua bán và đưa tiền cho mẹ tôi (bà T1).* Xét thấy, lời khai của anh T3 còn nhiều mâu thuẫn, do anh T3 không trực tiếp tham gia giao dịch và không trực tiếp chứng kiến nên không xác định được rõ ràng sự việc là trao đổi hay mua bán nhà, cũng như việc ai là người trả tiền... Vì lẽ đó, lời khai của anh T3 không được xem là chứng cứ để đánh giá khi giải quyết vụ án;

[6] Đối với việc cấp sơ thẩm nhận định lời khai của chính quyền địa phương (Bút lục 250) về việc cho rằng trong nhà chỉ có bà C sinh sống, còn bà L, chị S không sinh sống trong căn nhà., nên cho rằng bà C là người đang ở trong nhà và bà C là người nộp thuế, nên đã tin cậy xác định bà C là người đổi nhà với bà T1 và nhờ bà L đứng tên giùm là chưa đủ cơ sở và chưa thuyết phục. Bởi lẽ, pháp luật không bắt buộc chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất phải là người trực tiếp ở trong nhà

hoặc ở trên đất. Đồng thời, dù cho bà C đang là người “ở” trong căn nhà thì cũng không được xem là điều kiện để công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định. Mặt khác, theo xác nhận của Cảnh sát khu vực (Bút lục 250) thì hiện nay bà C cũng không có đăng ký tạm trú, đăng ký hộ khẩu tại căn nhà số 29.

[7] Xét các tình tiết khác thấy rằng: Bà C với ông T2 không có đăng ký kết hôn, sau khi bà C không còn chung sống với ông T2 thì giữa bà với ông T2 đã có văn bản tự thỏa thuận phân chia tài sản ngày 07/01/2008 (Bút lục 40) và từ đó đến nay, bà C và ông T2 không còn ở chung với nhau nữa. Trong khi bà C ý thức được rằng tài sản này rất quan trọng nên bà C mới khai là khi “đổi nhà” thì có yêu cầu bà T1 viết 02 giấy, 01 giấy là chuyển nhượng cho bà L, còn 01 giấy là bà T1 đổi nhà cho bà C, nên việc bà C cho rằng giao toàn bộ giấy tờ gốc cho bà L giữ gìn vì sợ ông T2 tranh chấp tài sản là không hợp lý. Hơn nữa, theo lời khai của ông T2 tại “Biên bản lấy lời khai, ngày 27/11/2019” (Bút lục 222): *thì sau khi thỏa thuận phân chia tài sản, ông T2 giao cho bà C được toàn quyền sở hữu căn nhà, bà C giao lại cho ông số tiền là 10.000.000 đồng, nhưng thực tế ông T2 không nhận số tiền này, vì hoàn cảnh của bà C lúc đó rất khó khăn.* Cũng như việc bà C có lúc khai tại thời điểm “đổi nhà” bà chỉ làm nghề duy nhất là môi giới nhà đất, có lúc lại khai bà làm nghề kinh doanh nước sơn và mua bán hoa tươi (Bút lục 10). Như vậy, việc bà C cho rằng bà là người “đổi nhà” bù tiền, trong khi điều kiện kinh tế còn khó khăn, cũng như không chứng minh được nguồn thu nhập là chưa có cơ sở.

Ngoài ra, bà C còn khai không thống nhất về thủ tục sang tên trên giấy tờ, cụ thể: Có lúc bà C cho rằng *bà là người kêu ông T6 đứng ra làm dịch vụ giấy chủ quyền và sang tên nhà đất* (Bút lục 76, 112). Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2020 (Bút lục 253) bà C lại khẳng định *không kêu người làm dịch vụ mà giao toàn bộ cho bà L và chị S làm giấy tờ.* Như vậy, lời khai bà C còn mâu thuẫn, trong khi bà L và chị S cho rằng thủ tục chuyển nhượng nhà, cũng như tiền thuê và các chi phí khác đều do bà L, chị S trực tiếp thực hiện và sau khi có giấy tờ gốc thì bà L, chị S là người cất giữ. Qua đó, cho thấy bà C hoàn toàn không biết gì về việc thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận từ bà T1 sang cho bà L, chị S. Như vậy, việc bà C cho rằng nhờ bà L, chị S đứng tên giữ gìn nhưng lại bỏ mặc toàn bộ sự việc như: thỏa thuận giao dịch, trả tiền, ký tên trên các văn bản, thủ tục giấy tờ, từ khi bà L chị S được cấp giấy thì bà cũng chưa lần nào nhìn thấy bản gốc và thực tế không giữ giấy chứng nhận bản gốc mà không giải thích được lý do chính đáng; Cũng như lời khai của bà C tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng khi đổi nhà thì không biết giá trị của mỗi căn nhà là bao nhiêu, còn số tiền 310.000.000 đồng là do bà C bao nhiêu thì đưa hết cho bà T1 bấy nhiêu. Xét thấy, lời giải thích này của bà C còn mâu thuẫn và cũng không dựa trên cơ sở nào.

Đối với việc bà C cho rằng sau khi về ở tại căn nhà số 29 thì bà C mở tiệm tạp cho bà L và S bán, ngoài ra còn cho bà S1 là chị ruột bán cóc ổi phía trước...(Bút lục 160). Tuy nhiên, bà S1 khai rằng vào năm 2009 bà L có nói là mua căn nhà số 29 nhưng còn phải nuôi cha già ở căn nhà khác và còn phải đi dạy học

nên chưa về ở căn nhà này, vì vậy bà L có kêu bà S1 về ở để mua bán tạp hóa kiếm sống. Khi bà S1 vào ở thì bà S1 ở cùng người con gái (hiện nay đã chết) và cùng với bà C. Do bán bị lỗ vốn nên bà và con gái không ở nữa, nên từ đó bà C ở một mình (bút lục 226). Qua lời khai của bà S1 thấy rằng, việc bà S1 về ở trong nhà là do bà L cho về ở và bà L cũng không có buôn bán trong nhà như bà C khai.

Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm, lời khai của bà C còn nhiều mâu thuẫn và không rõ ràng, nhưng những lý giải của bà C không thuyết phục được Hội đồng xét xử. Mặt khác, bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh lời khai của mình là đúng, nên không có cơ sở để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[8] Từ những cơ sở, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: căn cứ vào chứng cứ có giá trị pháp lý thì hoàn toàn có cơ sở xác định bà L là người nhận chuyển nhượng căn nhà số 29 của bà T1, số tiền 310.000.000 đồng là do bà L trả cho bà T1. Tuy nhiên, bà L chưa chứng minh được có trả cho bà C số tiền “mua nhà” là 60.000.000 đồng, nên có cơ sở xác định khi bà L thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà với bà T1, thì bà C có giao căn nhà của bà C cho bà L và đồng ý cho phía bà L là người được đứng tên quyền sở hữu, sử dụng đối với căn nhà số 29. Do đó, có cơ sở công nhận cho bà L, chị S được tiếp tục quyền sử dụng, sở hữu tài sản theo quy định. Tuy nhiên, do trong vụ án này các bên không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng nhà với bà T1 và bà C cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết riêng đối với căn nhà 126/1, cũng như bà C cho rằng không có xây dựng coi nói gì thêm nên không có yêu cầu trong vụ án, vì vậy HĐXX không có cơ sở xem xét giải quyết.

[9] Do trước đây căn nhà số 126/1 chưa được Nhà nước công nhận quyền sở hữu, nên thủ tục chuyển nhượng không thể thực hiện theo quy định pháp luật được mà các bên chỉ giao dịch bằng giấy tay. Mặt khác, từ khi giao nhà 126/1 cho bà T1 thì các bên đều không tranh chấp, hơn nữa căn nhà 126/1 hiện nay bà T1 đã “bán” cho người khác sử dụng. Vì vậy, trường hợp sau này bà C tranh chấp số tiền chuyển nhượng căn nhà 126/1 với phía bà L và công sức cải tạo làm tăng giá trị căn nhà số 29 thì có quyền yêu cầu giải quyết thành vụ án khác.

[10] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà L và chị S, nên phải buộc bà C di dời giao trả nhà theo yêu cầu của bà L và chị S. Vì vậy, cần cho bà C thời gian lưu cư để thu dọn, di dời tài sản, theo đó ấn định cho bà C được quyền lưu cư với thời hạn là 03 tháng, kể từ ngày án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

[11] Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn sai sót về xử lý tiền án phí, cụ thể như sau: Bà C nộp tạm ứng án phí 02 lần: lần thứ nhất là đối với yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” bà C nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004965, ngày 07/8/2018 tại Chi Cục thi hành án Dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Bút lục 21); Lần thứ hai là do bà C có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, từ yêu cầu đòi trả nhà đất thành yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất (Bút lục 255), nên Tòa án

đã thông báo và bà C nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008417, ngày 03/9/2020 tại Chi Cục thi hành án Dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Bút lục 256). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C, nhưng chỉ tuyên trả lại cho bà C 01 lần tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004965, còn số tiền tạm ứng án phí lần 2 theo biên lai thu số 0008417 thì không được xử lý như thế nào là có thiếu sót.

[12] Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; Có căn cứ chấp nhận yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, chị S; Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà L, chị S. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2020/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

[13] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 470.000đ và chi phí định giá tài sản với số tiền là 3.650.000đ, bà C tự nguyện nộp và đã nộp xong. Do không có yêu cầu giải quyết phần này nên không có cơ sở xem xét.

[14] *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Hoàn trả cho bà L và chị S tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*), theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008472 (Lượm) và số 0008473 (S) cùng ngày 24/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Buộc bà C phải nộp án phí với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) (đối với yêu cầu hủy giấy CNQSD đất). Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004965 ngày 07/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

Buộc bà C phải nộp án phí với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) (đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng nhà, đất). Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008417, ngày 03/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà L và chị S được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Bà C không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 164, 255, 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 49, 50, 105 Luật Đất đai năm 2003.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà L và chị S.

Sửa bản án sơ thẩm số: 70/2020/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà L, chị S.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L, chị S đối với bà C về “Tranh chấp đòi tài sản”.

Bà L, chị S được tiếp tục quyền sở hữu, sử dụng đối với diện tích đất 55,38m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà trên đất, tọa lạc tại số Đường K, phường V1, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 18/5/2009 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 904094 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 18/6/2009.

(Sơ đồ, vị trí nhà đất được thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố R và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 118- 2019 (140-59) ngày 30/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R).

3. Buộc bà C phải di dời (tháo dỡ) tài sản để giao trả cho bà L, chị S phần đất có diện tích đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà, tọa lạc tại số Đường K, phường V1, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Quyền lưu cư: Bà C được quyền lưu cư (ở lại) trong căn nhà trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp lực. Bà C phải di dời (tháo dỡ) tài sản thuộc quyền sở hữu của bà C, để giao trả lại tài sản là căn nhà gắn liền với đất như nêu trên cho bà L, chị S.

4. *Về chi phí tố tụng:* Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn bà C tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà L và chị S tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*), theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008472 (Lượm) và số 0008473 (S), cùng ngày 24/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Buộc bà C phải nộp án phí với số tiền là 300.000 đồng (*đối với yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu quyền sử dụng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận*). Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004965 ngày 07/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang và phải nộp án phí với số tiền là 300.000 đồng (*đối với yêu cầu công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng*). Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008417, ngày 03/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà L và chị S, mỗi người đã nộp với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000959, ngày 05/01/2021 (Lượm) và 0000958 (S), cùng ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND Tp R;
- Chi cục THADS Tp R;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Thị Bích Vân