

Bản án số: 51/2022/DS-PT

Ngày: 25- 02 - 2022

V/v Tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng
đất và nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà H Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Ông Trần Trọng Nhân

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ân Tình là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 01 và ngày 25 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 217/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2021/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 184/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hồ Kim M, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số X, đường L khóm Y, phường Z, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở hiện nay: Nhà trọ A , đường Tr, khóm U, phường O, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Trần Kim X , sinh năm 1986 – Là trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Thái Thị H , sinh năm 1958 (có mặt).

2. Anh Nguyễn Ngọc H , sinh năm 1986 (vắng mặt).

3. Chị Lâm Thị Mỹ Th , sinh năm 1990 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số X, đường N, khóm X, phường Y, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

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

Ông Trần Hữu H , sinh năm 1961 (xin vắng mặt).

Địa chỉ NKTT: Số X, đường N, khóm X, phường Y, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở hiện nay: Nhà trọ A , đường Tr, khóm U, phường O, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa bà Hồ Kim M trình bày: Ngày 18/8/2020, bà được ông Trần Hữu H tặng cho phần đất có diện tích 86,8m² theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3996 đã được công chứng, đến ngày 15/9/2020 bà được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận chỉnh lý sang tên theo quy định, trên phần đất có 01 kiến trúc căn nhà cấp 4. Nguồn gốc nhà và đất: Ông Trần Hữu H nhận chuyển nhượng của bà Trà Thanh H và ông Thái Hoàng E vào ngày 28/4/1998 giá 9,5 lượng vàng 24k. Đến ngày 16/6/1998, ông H được UBND tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/5/1998, ông H làm đơn xin làm nhà trên đất với diện tích 74,8m² (ngang 4m, dài 18,7m). Đến năm 2006, chị Lâm Thị Mỹ Th , bà Thái Thị H và anh Nguyễn Ngọc H yêu cầu ông H chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh H căn nhà và đất với giá 500.000.000 đồng, ông H không đồng ý nên xảy ra mâu thuẫn. Đến tháng 6/2020, ông H bị bệnh tai biến, bị đơn không quan tâm chăm sóc nên bà và ông H thuê nhà trọ ở, thời gian này bà với ông H đăng ký kết hôn tại UBND phường 4, thành phố Cà Mau vào ngày 07/8/2020.

Nay, bà yêu cầu bà Thái Thị H di dời tài sản để giao trả căn nhà và đất diện tích 86,8m² tọa lạc tại số X, N, khóm Y, phường Z, thành phố C , tỉnh Cà Mau cho bà quản lý, sử dụng. Đồng thời bà có thay đổi yêu cầu, xin rút đơn khởi kiện đối với anh Nguyễn Văn H và chị Lâm Thị Mỹ Th về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở, do anh H , chị Th không còn sinh sống tại nhà và đất tranh chấp.

Tại biên bản hòa giải, quá trình giải quyết vụ án bà Thái Thị H trình bày: Bà và ông Trần Hữu H là chị em ruột. Nguồn gốc căn nhà và đất tranh chấp là của mẹ bà là cụ Dur Thị T nhận chuyển nhượng của bà Trà Thanh H vào khoảng năm 1998 với diện tích 86,8m², giá chuyển nhượng 10 lượng vàng 24K. Sau khi nhận chuyển nhượng bà, cụ T và ông H làm nhà và cùng sinh sống trên phần đất này, cũng trong năm 1998 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ T

cho đứng tên. Năm 2009, cụ T chết không để lại di chúc. Đến tháng 6/2020, ông H bị bệnh tai biến, bà M đưa ông H ra ngoài ở cho đến nay, việc ông H tặng quyền sử dụng đất cho bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thông qua ý kiến của bà nên bà không đồng ý. Quá trình sinh sống bà có sửa chữa lại căn nhà trị giá khoảng 100.000.000 đồng. Hiện tại căn nhà và đất do bà quản lý và sử dụng, đối với anh H , chị Th trước đây có sinh sống nhưng hiện tại không còn chung sống với bà.

Nay, bà M yêu cầu bà rời khỏi căn nhà để giao trả nhà và đất diện tích 86,8m² tọa lạc tại số X, N, khóm Y, phường Z, thành phố C , tỉnh Cà Mau, bà không đồng ý vì căn nhà và đất là của mẹ bà chết để lại cho bà và ông H.

Tại biên bản hòa giải, quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Ngọc H trình bày: Anh, chị xác định căn nhà và đất tọa lạc tại Số X, đường N, khóm X, phường Y, thành phố C , tỉnh Cà Mau là tài sản của bà Thái Thị H và ông Trần Hữu H . Trước đây vợ chồng anh có ở tại căn nhà và đất nói trên nhưng hiện tại vợ chồng anh đã ra ngoài sinh sống, không còn quản lý hay sử dụng đối với tài sản này nên anh xác định không còn liên quan. Anh cho biết: Trước đây, ông H không muốn ở tại căn nhà và đất nói trên nên có thỏa thuận với vợ chồng anh, bà H chuyển nhượng căn nhà và đất trên cho vợ chồng anh giá 400.000.000 đồng, việc thỏa thuận này sau đó không thực hiện được là do ông H yêu cầu làm giấy tay, vợ chồng anh không đồng ý. Tranh chấp giữa bà M với bà H đối với căn nhà và đất do bà H quyết định, anh chị không có ý kiến và cũng không đặt ra yêu cầu, không liên quan trong vụ án này.

Đối với chị Lâm Thị Mỹ Th : Thống nhất ý kiến anh H , do công việc làm ăn nên chị xin Tòa án cho vắng mặt tại các phiên công khai, chứng cứ, hòa giải và phiên tòa xét xử.

Tại bản tự khai, biên bản ghi ý kiến ông Trần Hữu H trình bày: Ông xác định vào năm 1998 ông có nhận chuyển nhượng 01 phần đất của bà Trà Thanh H ngang 4m dài 18,6m (diện tích 86,8m²) tọa lạc tại số X, N khóm Y, phường Z, thành phố C giá nhận chuyển nhượng là 9,5 lượng vàng (vàng 5.000.000đ/lượng), đến tháng 6 năm 1998 ông được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông làm nhà trên phần đất này. Ông xác định ông là người trả tiền cho bà H , sau khi làm nhà xong thì cụ T , gia đình bà H về sống chung tại căn nhà này đến khi cụ T chết. Nguồn tiền để nhận chuyển nhượng phần đất này là của ông nhận tiền bồi thường từ căn nhà số 8, N, khóm A, phường B, thành phố C ông nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn M, Lê Thị Đ , có làm giấy tờ hiện ông cất tại nhà số X, N, khóm Y, phường Z, thành phố C (Nhà đang tranh chấp). Đối với cụ Dư Thị T (mẹ ông) vào tháng 6/1988 cụ T bán nhà ở Sóc

Trăng về Cà Mau và cụ T mua nhà tại hẻm 214, trường học Quang Trung, lúc này có cụ T, vợ chồng bà H và Nguyễn Ngọc H (con bà H) sinh sống tại căn nhà này, đến khoảng năm 1988 – 1989 cụ T bán căn nhà, tiền bán nhà cụ T sử dụng chi xài.

Đến năm 2006 Lâm Thị Mỹ Th (vợ H) kêu ông bán nhà và đất cho H giá 500.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý nên giữa ông và gia đình bà H phát sinh mâu thuẫn. Đến tháng 9/2020 ông tặng cho toàn bộ nhà và đất với diện tích 86,8m² cho bà Hồ Kim M (bà M là vợ ông kết hôn vào tháng 8/2020). Lý do ông tặng cho bà M tài sản là khi ông bị bệnh tai biến bà M quan tâm, chăm sóc cho ông đầy đủ, đối xử tốt với ông nên ông tặng cho tài sản, bà H và các con bà H không nuôi hay chăm sóc ông ngày nào. Nay ông xác định phần đất và căn nhà do ông nhận chuyển nhượng và xây dựng từ năm 1998, quá trình sử dụng ông có sửa lại nhà và ông đã tặng cho toàn bộ nhà và đất cho bà M, hiện tại ông không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với tài sản này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 120/2021/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã Quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật đất đai; các Điều 12, 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc bà Thái Thị H di dời tài sản để giao trả lại cho bà Hồ Kim M 01 kiến trúc căn nhà và phần đất có diện tích 86,8m² tọa lạc tại Số X, đường N, khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L951402 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp ngày 16/6/1998, được chỉnh lý sang tên ngày 15/9/2020.

Buộc bà Hồ Kim M có nghĩa vụ hoàn lại bà Thái Thị H ½ trị giá căn nhà với số tiền 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi bị đơn toàn bộ căn nhà giá trị chênh lệch là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Kim M đối với anh Nguyễn Ngọc H, chị Lâm Thị Mỹ Th về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/6/2021, bà Thái Thị H kháng cáo với nội dung đề nghị xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Kim M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Thái Thị H do bà H không có tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa ngày 13/01/2022, bà H yêu cầu xin được định giá giá trị của căn nhà vì bà xác định tiền sửa chữa nhà là 150.000.000 đồng, còn thực tế giá trị nhà lớn hơn. Bà M cũng thống nhất để bà H định giá giá trị kiến trúc căn nhà vì bà M xác định thực tế giá trị nhà hiện nay không có giá lớn hơn 150.000.000 đồng. Quá trình ngừng phiên tòa, Tòa án có thông báo cho bà H về trình tự định giá cũng như lựa chọn Công ty định giá, bà H đã chọn Công ty định giá, bà M cũng thống nhất, Tòa án cũng thông báo thời gian cho bà H cung cấp hợp đồng định giá nhưng bà H không cung cấp. Do đó, Tòa án tiến hành mở phiên tòa.

[2] Xét bà H kháng cáo cho rằng quá trình giải quyết cấp sơ thẩm không đưa bà M Thị Biết là người bà cho thuê mặt bằng vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Tòa án tiến hành làm việc với bà B thì bà B khẳng định không liên quan đến vụ án và từ chối tham gia phiên tòa. Ngoài ra, việc bà H thực hiện hợp đồng với bà B nhưng bà H không cung cấp tài liệu tại cấp sơ thẩm nên cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

[3] Bà H khẳng định đất ông H tặng cho quyền sử dụng đất và nhà cho bà M là đất của mẹ bà là cụ T nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bản án sơ thẩm có nhận định quá trình chuyển nhượng nhà và đất và được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1998 là do ông H tự thực hiện, đến nay bà H cũng không phản đối. Tại phiên tòa, bà H cho rằng trước đây mẹ của bà trọng nam khinh nữ nên đã giao hết đất cho ông H và là chị em nên bà cũng không có ý kiến cũng như không có bất cứ tranh chấp nào với ông H. Bà H cũng không có tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh phản bác lại nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[4] Đối với giá trị căn nhà bà H không chấp nhận nhưng bà H cũng không thực hiện thủ tục để định giá giá trị căn nhà. Theo chứng cứ thể hiện thì khi chuyển nhượng đất xong thì ông H làm đơn xin xây dựng nhà. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H

thừa nhận quá trình sử dụng ở chung nhà với ông H, bà H có bỏ tiền vào để sửa chữa là 100.000.000 đồng (BL 248) nhưng không có tài liệu chứng minh. Bà M đồng ý giá trị căn nhà là 150.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm nhận định ông H và bà H cùng sống chung với nhau từ năm 1998, do đó cấp sơ thẩm chấp nhận cả ông H và bà H cùng nhau xây dựng nhà và buộc bà M hoàn lại $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà cho bà H là đã xem xét quyền lợi cho bà H.

[5] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như nhận định trên quan điểm của Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Bà H thuộc diện cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Các điều 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật đất đai; các Điều 12, 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc bà Thái Thị H di dời tài sản để giao trả lại cho bà Hồ Kim M 01 kiến trúc căn nhà và phần đất có diện tích 86,8m² tọa lạc tại Số X, đường N, khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L951402 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp ngày 16/6/1998, được chỉnh lý sang tên ngày 15/9/2020.

Buộc bà Hồ Kim M có nghĩa vụ hoàn lại bà Thái Thị H $\frac{1}{2}$ trị giá căn nhà với số tiền 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi bị đơn toàn bộ căn nhà giá trị chênh lệch là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Kim M đối với anh Nguyễn Ngọc H, chị Lâm Thị Mỹ Th về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở.

Buộc bà Thái Thị H hoàn trả lại cho bà Hồ Kim M tiền chi phí định giá là 3.243.000 đồng (Ba triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Kim M, bà Thái Thị H, anh Nguyễn Ngọc H, chị Lâm Thị Mỹ Th không phải chịu. Ngày 12/10/2020, bà Hồ Kim M đã được miễn dự nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra việc hoàn lại.

Án phí phúc thẩm bà Thái Thị H được miễn.

Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà