

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 82/2020/DS-PT

Ngày: **17-6-2020**

V/v tranh chấp: “Đòi tài sản quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất; Bồi thường thiệt hại”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Lâm Thuận Tùng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà

Ông Trương Văn Hai

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Ngày **17** tháng **6** năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 127/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2020; về việc tranh chấp “Đòi tài sản quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất; Bồi thường thiệt hại”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 111/2020/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Dương Thiện Ph, sinh năm 1974 (có mặt);

1.2 Bà Lưu Thị M, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: ấp Mỹ Th, xã Mỹ Đ, huyện Châu Ph, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: ông Dương Thiện Ph, theo văn bản ủy quyền ngày 09/10/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Mỹ Đ.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1956 (có mặt);;

2.2 Bà Lê Thị Kim X, sinh năm 1958 (có mặt);;

Hộ khẩu thường trú: ấp Mỹ H, xã Mỹ Ph, huyện Châu Ph, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện tại: ấp Mỹ Th, xã Mỹ Đ, huyện Châu Ph, tỉnh An Giang.

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

3.1 Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1974 (vắng mặt);

3.2 Bà Nguyễn Thị Thanh Tr, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Cùng cư trú: ấp Mỹ Th, xã Mỹ Đ, huyện Châu Ph, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn C; bà Lê Thị Kim X là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Nguyên đơn ông Dương Thiện Ph, bà Lưu Thị M trình bày:

Vào năm 2018, ông bà có mua của ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Thanh Tr nhà gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thiện, xã Mỹ Đức với giá 500.000.000đ, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập hợp đồng công chứng và ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08052 ngày 25/9/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp.

Khi chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D bà Tr đang thế chấp vay ngân hàng HDBank nên biên nhận tiền thể hiện ông bà giao tiền tại Ngân hàng, số tiền 500.000.000đ giao 01 lần.

Sau đó ông D, bà Tr thuê lại nhà đất trên (sau khi chuyển nhượng cho ông, bà), thời hạn 01 năm (8/9/2018-08/9/2019), giá thuê 30.000.000đ/năm. Khi hết thời hạn thuê, ông bà đến lấy lại nhà thì phía ông Nguyễn Văn C và vợ là bà Lê Thị Kim X (cha, mẹ của ông Nguyễn Thành D) không đồng ý trả. Ông C, bà X còn nhà đất ở Vàm Xếp nhưng không chịu di dời đi để trả nhà. Ông xác định ông chỉ tranh chấp nhà đất, riêng các vật dụng trong nhà ông không tranh chấp.

Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu ông C, bà X di dời vật dụng trong nhà trả lại nhà đất cho ông bà và trả số tiền 30.000.000đ/năm tương ứng với thời gian đã chiếm giữ nhà tính từ ngày 08/9/2019 (ngày hết thời hạn thuê nhà) cho đến ngày xét xử.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Kim X trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà cho rằng đây là nhà đất của vợ chồng ông bà, không phải của D và Tr.

Vào tháng 6/2012, ông bà mua nền tại khu dân cư chợ Mỹ Đức của ông Trần Phú Thọ (tự là Tư Mi), giá 160.000.000đ, mua bán giấy tay, ông Tư Mi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán nền với ông Tư Mi đã xong,

ông bà giao tiền và nhận đất xây dựng nhà ở. Nguồn tiền mua nền và tiền xây dựng nhà là của riêng ông bà, ông D bà Tr không có đóng góp vào. Hiện giấy tay mua bán ông bà không còn giữ. Từ khi mua và xây dựng nhà thì ông bà quản lý sử dụng ổn định cho đến nay, ông D bà Tr không có sinh sống tại nhà đất này. Ông bà không có nhà đất nào khác. Nhà đất ở Vàm Xếp là của cha chồng không phải của ông bà.

Việc D, Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào và thời gian nào ông bà không biết. Ông bà cũng không biết việc D, Tr thế chấp nhà đất vay ngân hàng và chuyển nhượng lại cho ông Dương Thiện Ph. Trên thực tế, dù D Tr có bán nhà đất cho ông Ph thật thì nay ông bà cũng không đồng ý giao nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông bà xác định việc D, Tr đứng tên giấy tờ nhà đất là do ông bà đồng ý, mục đích để D Tr thuận tiện trong việc thế chấp, vay mượn làm ăn. Nay ông bà đồng ý trả cho ông Ph, bà M số tiền 470.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng) để ông bà giữ lại nhà, đất. Nếu ông Ph không đồng ý thì ông bà không đồng ý giao nhà đất và không đồng ý bồi thường thiệt hại. Ngoài ra ông bà không có yêu cầu gì khác, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Thanh Tr vắng mặt tại phiên họp, phiên hòa giải và không gửi tự khai trình bày ý kiến cho Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến của ông D, bà Tr.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 05/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thiện Ph, bà Lưu Thị M.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Kim X di dời toàn bộ vật dụng sinh hoạt gia đình trả lại cho ông Ph, bà M diện tích đất 90m² và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thiện, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú tại các điểm 1,2,3,4 theo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 06/11/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Phú lập và thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 216108 (số vào sổ CS08052) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/9/2018.

Cho thời hạn lưu cư của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị Kim X là 06 (sáu) tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Kim X phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ph, bà M số tiền 8.109.500đồng (Tám triệu, một trăm lẻ chín ngàn, năm trăm đồng)

Bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 18/02/2020 ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị Kim X kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét cho ông bà chuộc lại đất theo giấy ông D, bà Tr bán cho ông Ph, bà M.

Diễn biến tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị Kim X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần đặt câu hỏi, bị đơn đưa ra các yêu cầu: xin nguyên đơn cho chuộc lại nhà và đất giá 470.000.000 đồng; không đồng ý di dời do không còn chỗ ở nào khác; xin hỗ trợ di dời từ phía nguyên đơn và xin giảm bớt đi tiền bồi thường thiệt hại 8.109.500 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý các vấn đề bị đơn đặt ra tại phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, qua phân tích, giải thích của Hội đồng xét xử, nguyên đơn tự nguyện giảm bớt cho bị đơn số tiền bồi thường 8.109.500 đồng và 2.164.700 đồng chi phí tố tụng. Cộng hai khoản là 10.274.200 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Nguyên đơn ông Dương Thiện Ph, bà Lưu Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị Kim X giao quyền sử dụng đất - nhà và bồi thường tiền thuê nhà. Xét việc chuyển nhượng nhà đất giữa D – Tr và Ph – M là hoàn toàn hợp pháp và Ph – M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó án sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ thu thập trong quá trình điều tra, buộc ông C – bà X giao nhà, đất và buộc bồi thường tiền thuê nhà là phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện cho bị đơn tiền bồi thường án sơ thẩm đã buộc và chi phí tố tụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị Kim X đều là người cao tuổi nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành D và Nguyễn Thị Thanh Tr đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung tranh chấp: Năm 2012 ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị Kim X mua đất nền nhà khu dân cư chợ Mỹ Đức (ấp Mỹ Thiện, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú) bằng giấy tay của ông Trần Phú Thọ (giấy tay mua bán đã bị thất lạc) và xây dựng nhà ở. Sau đó ông, bà đồng ý cho vợ chồng D – Tr đứng tên trong giấy

đỏ. Đến năm 2018 thì D – Tr sang nhượng lại cho Ph – Mùi, hợp đồng được công chứng và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định cho vợ, chồng Ph – M. Đồng thời giữa Ph – M thỏa thuận cho D – Tr thuê lại nhà, đất cho ông C, bà X ở với giá 30.000.000 đồng/năm (đã hết thời hạn 01 năm, tính từ ngày 08 – 9 – 2018 đến 08 – 9 – 2019). Nhưng khi đến hạn thì ông C, bà X không giao nhà nên phát sinh tranh chấp. Xét quan hệ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa Ph – M và D – Tr công khai, ngay tình, hợp pháp nên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải giao nhà – đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Ông C, bà X trong phần tranh luận đề nghị Hội đồng xét xử tác động nguyên đơn hỗ trợ chi phí để ông, bà di dời. Trong phần đối đáp, nguyên đơn chỉ đồng ý cho ông C, bà X tổng số tiền 10.274.200 đồng, không đồng ý hỗ trợ khoản nào khác cho bị đơn. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xin chuộc lại giá trị nhà, đất số tiền 470.000.000 đồng nhưng không xuất trình căn cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình, phía nguyên đơn không đồng ý, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do ông C, bà X là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308; Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 167, điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị Kim X.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số:10/2020/DS-ST ngày 05/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Thiện Ph, bà Lưu Thị M giảm bớt cho ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Kim X số tiền bồi thường 8.109.500 đồng và 2.164.700 đồng chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ. Cộng chung là 10.274.200 đồng (Mười triệu, hai trăm bảy mươi tư ngàn, hai trăm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thiện Ph, bà Lưu Thị M.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Kim X di dời toàn bộ vật dụng sinh hoạt trả lại cho ông Ph, bà M diện tích đất 90m² và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thiện, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú tại các điểm 1,2,3,4 theo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 06/11/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Phú lập và thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 216108 (số vào sổ CS08052) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/9/2018.

Cho thời hạn lưu cư của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị Kim X là 06 (sáu) tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho ông Dương Thiện Ph số tiền 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005371 ngày 09/10/2019 và số 0006115 ngày 08/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Kim X là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).

- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đường sự “ Để thi hành ”
- *Lưu: HS.*

Lâm Thuận Tùng