

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 77/2022/DS-PT

Ngày: 28/4/2022

V/v “tranh chấp đòi tài sản, tranh
chấp hợp đồng thuê tài sản và
tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cua

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS – ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960;

Cư trú tại: Số nhà 246/A4, Khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Nghệ A, sinh năm 1960, cư trú tại: Số nhà 197/3, đường N, Phường 4, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1961;

Cư trú tại: Số nhà 65B, ấp H, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là: Ông Lê Văn Ly, Luật sư của Văn phòng Luật sư Chiến Ly, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị L, sinh năm 1967;
2. Anh Trần Đức T1, sinh năm 2001;

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L, anh Trần Đức T1 là: Ông Trần Văn T.

3. Chị Trần Thị Thanh N, sinh năm 2008;

Cùng cư trú tại: Số nhà 65B, ấp H, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người giám hộ của chị Trần Thị Thanh N là: Ông Trần Văn T.

4. Bà Lương Thị B, sinh năm 1946;
5. Chị Trần Thị S, sinh năm 1970;

Cùng cư trú tại: Số nhà 81, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

6. Bà Ngô Thị Thu T2, sinh năm 1963;

Cư trú tại: Số nhà 246/A4, Khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Thu T2 là: Ông Nguyễn Nghệ A, sinh năm 1960, cư trú tại: Số nhà 197/3, đường N, Phường 4, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Nghệ A trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị Thu T2 có nhận chuyển nhượng thửa đất 36, tờ bản đồ 05, diện tích 300,1m² và thửa đất 37, tờ bản đồ 05, diện tích 4.712m² của chị Trần Thị S; đất tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hiện tại, ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 36, tờ bản đồ 05 còn bà T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 37, tờ bản đồ 05.

Ngày 13/8/2019, giữa ông H và chị S lập hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng Công chứng Kim Cương với nội dung: Chị S chuyển nhượng cho ông H thửa đất 36 và 37, cùng tờ bản đồ 05 và công trình kiến trúc trên đất gồm 100 căn phòng trọ và 01 căn nhà cấp 4. Trị giá đất và công trình kiến trúc trên đất là 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng). Khi thực hiện công chứng hợp đồng đặt cọc xong, ông H đã giao cho chị S số tiền 1.300.000.000 đồng.

Đến ngày 30/8/2019, chị S và ông H tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị S giao cho ông H biên nhận của Văn phòng đăng ký đất đai ghi nhận chị S đã nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên cho ông H nên ông H đã giao tiếp cho chị S số tiền 10.700.000.000 đồng.

Theo hợp đồng đặt cọc, khi giao tiền lần hai chị S sẽ giao luôn cho ông H công trình kiến trúc là 100 căn phòng trọ và 01 căn nhà cấp 4 cùng tất cả các trang thiết bị gắn liền với 100 căn phòng trọ và 01 căn nhà cấp 4. Tuy nhiên, khi giao tiền lần thứ hai vào ngày 30/8/2019, chị S chưa tìm được chỗ ở mới nên chị S có viết lời cam kết ở phía sau hợp đồng đặt cọc này với nội dung: Chị S thuê lại số nhà trọ và 01 căn nhà cấp 4 đã bán cho ông H, thời gian thuê là 01 tháng kể từ ngày 30/8/2019 đến ngày 30/9/2019 với giá là 30.000.000 đồng. Chị S đã trả đủ tiền thuê nhà cho ông H. Trong cam kết này, chị S hứa đến ngày 30/9/2019 chị sẽ giao phần đất đã chuyển nhượng thửa 36 và 37 tờ bản đồ 05 cùng 100 căn phòng trọ và 01 căn nhà cấp 4 nói trên cho ông H. Trên thực tế đến ngày 30/9/2019 chị S đã giao đủ đất và tài sản trên đất như đã cam kết. Ông H đã nhận tài sản chị S giao và giao tiếp cho chị S số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Ông H đã giao đủ tiền theo thỏa thuận ban đầu là 13.000.000.000 đồng.

Tài sản tranh chấp là căn nhà cấp 4 ông H mua của chị S theo biên bản định giá ngày 25/12/2020 có hiện trạng là nhà móng cột bê tông cốt thép, tường xây tô không sơn nước, có ngăn phòng, mái tole tráng kẽm, nền lót gạch tàu, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 14/5/2021 thuộc thửa 36-2 tờ bản đồ 05 diện tích 70,2m². Căn nhà này xây dựng trên một phần thửa đất 36, tờ bản đồ 05 do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn nhà cấp 4 này trước khi bán cho ông H, chị S có thuê ông Trần Văn T trông coi đất và quản lý 100 căn phòng trọ, ông T được ở trong căn nhà cấp 4 để quản lý 100 căn phòng trọ và đất đai. Ngày chị S bàn giao đất và nhà cho ông H, ông T có xin cho ông tiếp tục lưu cư tại căn nhà cấp 4 này một thời gian, không nói bao lâu và cũng không nói cụ thể xin ai. Lúc đó, ông H bị vô tình thế như vậy nên miễn cưỡng chấp nhận. Tuy nhiên, sau đó ông H nhiều lần yêu cầu ông T giao trả nhà nhưng ông T cứ hẹn mà không giao. Hiện nay ông T chỉ sử dụng căn nhà cấp 4 còn 100 căn phòng trọ và phần đất còn lại ông H là người đang quản lý, sử dụng.

Nay ông H yêu cầu Tòa án buộc ông T trả căn nhà cấp 4 và phần đất nêu trên cho mình và yêu cầu ông T trả tiền thuê nhà mỗi tháng 3.000.000 đồng, thời điểm bắt đầu tính là từ ngày Tòa án thụ lý giải quyết đến ngày xét xử sơ thẩm. Ông đã nhận được họa đồ hiện trạng phần đất tranh chấp cũng như kết luận định giá. Ông thống nhất với quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án nên không có ý kiến.

Theo đơn yêu cầu phản tố cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị L, anh Trần Đức T1 trình bày:

Phần đất thửa 36 và 37, tờ bản đồ 05, tọa lạc xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của bà Lương Thị B nhận chuyển nhượng của người khác. Năm 2000, ông được chị ruột là Lương Thị B cho cất nhà ở trên diện tích 100m² đất thuộc một phần thửa đất 36, tờ bản đồ số 05. Năm 2015, bà B có lập di chúc cho ông 100m² đất nêu trên.

Căn nhà của ông hiện tại tọa lạc trên phần đất thuộc thửa 36, tờ bản đồ 05 do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phần đất này ông đã được bà B cho từ năm 2000 nên ông không đồng ý theo yêu cầu của ông H. Ông yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất có căn nhà theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 14/5/2021 thuộc thửa 36-3-2, 36-3-4 và 36-2 tờ bản đồ 05. Đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan chức năng điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông H sang cho ông đối với phần đất nêu trên. Ngoài căn nhà này ra ông không còn chỗ ở nào khác. Ông đã nhận được họa đồ hiện trạng phần đất tranh chấp cũng như kết luận định giá. Ông thống nhất với quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị B trình bày:

Bà là mẹ của chị Trần Thị S và là chị ruột ông Trần Văn T. Chị S có đăng ký hộ khẩu thường trú chung với bà nhưng hiện tại chị S đã không còn ở chung với bà nên bà không biết chị S đang ở đâu.

Phần đất thửa 36 và 37, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc do bà mua từ người khác và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000, thuộc thửa số 1732, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.000m². Cũng trong năm 2000, bà có cho em trai là Trần Văn T cất nhà ở trên đất. Đến năm 2015, do bị bệnh và sợ mình không qua khỏi nên bà có lập di chúc cho em trai mình 100m² đất ngay vị trí căn nhà của em trai mình đang ở. Năm 2016, bà lập hợp đồng tặng cho toàn bộ phần đất này cho con gái mình là Trần Thị S nhưng bà có yêu cầu chị S để lại cho ông T 100m² đất thổ cư tại vị trí có căn nhà của ông T hiện nay và chị S có làm tờ cam kết ngày 15/9/2016 bà đã nộp cho Tòa án.

Khi bà tặng cho chị S toàn bộ phần đất thì bà có nói cho ông T biết và có thông báo rằng chị S có dành ra 100m² đất cho ông T. Bà tham gia tố tụng để xác định mình có cho ông T 100m² đất như đã trình bày chứ bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS – ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là phần đất thuộc thửa 36-2, 36-3-2 và 36-3-4, tờ bản đồ 05 cùng căn nhà xây dựng trên đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T về việc yêu cầu công nhận phần đất thuộc thửa 36-2, 36-3-2 và 36-3-4, tờ bản đồ 05 cùng căn nhà xây dựng trên đất là của mình.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và chị Trần Thị S đối với phần đất thuộc thửa 36-2, 36-3-2 và 36-3-4, tờ bản đồ 05 cùng căn nhà xây dựng trên đất.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 36 tờ bản đồ 05 từ ông Nguyễn Văn H sang cho ông Trần Văn T đối với phần đất thuộc thửa 36-2, 36-3-2 và 36-3-4, tờ bản đồ 05 cùng căn nhà xây dựng trên đất.

Ông Trần Văn T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 36-2, 36-3-2 và 36-3-4, tờ bản đồ 05 cùng căn nhà xây dựng trên đất, tọa lạc xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án)

Buộc chị Trần Thị S có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 940.575.000 đồng (chín trăm bốn mươi triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/01/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 22/02/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/02/2022 theo đó kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS – ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre do quá trình tố tụng nguyên đơn chỉ khởi kiện đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là phần đất thuộc thửa 36-2, 36-3-2, 36-3-4, tờ bản đồ số 5 cùng căn nhà xây dựng trên đất; bị đơn ông Trần Văn T có yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 99,9m² cùng căn nhà xây dựng trên đất là của mình. Như vậy, các đương sự không yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và chị S và buộc chị S phải hoàn trả cho ông H số tiền 940.575.000

đồng là giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Đề nghị, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thu T2 là ông Nguyễn Nghệ A trình bày:

Ông T thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 15/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện C là biết về việc chị S có ý định bán đất, khi đó chị S yêu cầu ông không quay (phản đối) để chị S bán đất sau đó sẽ lo cho ông nhà đất khác. Đây là lời trình bày ban đầu của ông T không bị ép buộc. Khi ông H tiếp nhận nhà đất, ông T không có ý kiến phản đối vì khi đó ông đồng ý thỏa thuận với chị S để chị S bán nhà đất và lo chỗ ở khác cho ông. Khi hai bên không thực hiện thỏa thuận được thì mới quay lại tranh chấp với ông H. Khi chuyển nhượng thì phần nhà đất này chị S nói là của chị, ông T đồng ý để chị S bán nhà đất cho ông H. Đây không phải là chị S lừa dối ông H mà là chị S lừa dối ông T. Ông H mua nhà đất ngay tình, không ai thông báo ngăn cản khi ông H xuống đo đạc cắm cọc, tiếp nhận tài sản, bàn giao công trình kiến trúc; trong lúc đó con ông T là anh T1 chỉ đo đạc cắm cọc, bà L bàn giao giấy tờ quản lý nhà trọ, điện nước, việc bàn giao được thực hiện công khai nhưng ông T và gia đình ông không phản đối, không tranh chấp. Đồng thời, diện tích đất tranh chấp thuộc loại đất trồng lúa nước không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định. Bản án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn T là Luật sư Lê Văn Ly trình bày:

Bà Lương Thị B tặng cho ông T phần đất cất nhà ở thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 5 từ năm 2000, ông T đã cất nhà ở ổn định. Do chị S lừa dối ông H để chuyển nhượng phần nhà đất tranh chấp mà ông T không hay biết. Trên đất có ngôi nhà là tài sản của vợ chồng ông T, gia đình ông T cũng đang sinh sống tại đây. Khi ông H nhận chuyển nhượng đất nhưng không có sự đồng ý của ông T là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết vụ án hợp tình, hợp lý, đảm bảo

được quyền lợi của các đương sự nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng:

Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung, do hủy bản án dân sự sơ thẩm về tố tụng nên không xem xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/01/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo. Ngày 22/02/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có Quyết định kháng nghị phúc thẩm. Đơn kháng cáo và Quyết định kháng nghị còn trong thời hạn luật định phù hợp quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chị Trần Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

[2] Phần đất thuộc thửa 36, có diện tích 300,1m², loại đất LUA; thửa 37, có diện tích 4.712m², loại đất CLN, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã G, huyện C tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của bà Lương Thị B nhận chuyển nhượng từ những năm 2000. Năm 2016, bà B lập hợp đồng tặng cho toàn bộ phần đất nêu trên cho con gái là chị Trần Thị S. Ngày 30/8/2019, chị S chuyển nhượng toàn bộ thửa 36, 37, tờ bản đồ 05 và công trình trên đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị Thu T2.

Phần đất tranh chấp có diện tích 99,9m², thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có ngôi nhà cấp 4 hiện do gia đình ông Trần Văn T đang quản lý, sử dụng.

[3] Phía nguyên đơn trình bày đã nhận chuyển nhượng đất và ngôi nhà cấp 4 trên đất từ chị Trần Thị S nên yêu cầu ông Trần Văn T phải giao trả lại. Trong khi phía bị đơn ông Trần Văn T cho rằng phần đất này đã được bà Lương Thị B tặng cho để cất nhà ở từ những năm 2000, việc chị S chuyển nhượng phần đất khi trên đất có ngôi nhà của ông thì ông không hay biết nên nay yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho Trần Văn T.

[4] Xét thấy, năm 2015 bà Lương Thị B có lập di chúc để lại cho ông Trần Văn T phần di sản là một phần thửa 1732, diện tích 100m² nhưng đến ngày 15/9/2016 bà B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có nội dung bà Lương Thị B tặng cho chị Trần Thị S toàn bộ thửa đất số 1732 (thửa mới 36, 37), tờ bản đồ số 1, tại thời điểm tặng cho phần đất này không có tranh chấp, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng này đã được thực hiện, không có điều kiện kèm theo và khi đó ông T cũng không có ý kiến gì. Hiện tại, bà Lương Thị B vẫn còn sống di chúc chưa phát sinh hiệu lực và tài sản định đoạt trong di chúc cũng không còn.

Tại Tờ cam kết ngày 15/9/2016, chị Trần Thị S có cam kết sau khi nhận tặng cho đất từ bà Lương Thị B thì sẽ tặng cho ông Trần Văn T một phần đất thuộc thửa 37 (thửa đất tranh chấp là thửa 36) có chiều dài 30,33m giáp kênh, chiều ngang 5m từ kênh vào thuộc thửa đất nêu trên, đây là lời tự cam kết của chị S, không phải là điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với chị S.

[5] Đối chiếu với lời trình bày của ông Trần Văn T tại Biên bản hòa giải ngày 15/7/2020 thể hiện *“Lúc chị S có ý định bán phần đất này, chị S có đến gặp tôi để yêu cầu không quây để chị S bán đất và nhà này. Chị S có hứa khi bà bán đất sẽ lo chỗ ở mới cho tôi để tôi di dời đến chỗ ở mới sinh sống....Phần đất tôi đang ở có căn nhà của tôi hiện nay là đất tôi ở đậu của bà B, đất này không phải là đất của tôi”*.

Theo đó, có căn cứ để xác định rằng khi chị S chuyển nhượng đất thì đã có sự thương lượng, thỏa thuận giữa chị S với ông T, vì khi đó chị S có cam kết tặng cho ông T phần đất khác để cất nhà ở, không phải phần đất tranh chấp. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa chị S và ông H là hoàn toàn hợp pháp vì khi ông H nhận chuyển nhượng đất và công trình trên đất, ông T có biết và không phản đối; ông H cũng không được thông báo để biết về việc phần nhà đất có tranh chấp. Ngoài ra, phần đất tranh chấp là loại đất LUA, diện tích đất không đủ diện tích tách thửa theo Quyết định số: 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 và Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre nên việc ông T yêu cầu công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông là không có cơ sở.

[6] Tuy nhiên, ngôi nhà trên đất tranh chấp trên thực tế là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn T, bà Phan Thị L nhưng chị S lại chuyển nhượng cho ông H, mặc dù khi đó ông H không biết. Nhưng tài sản này là kiên cố, không thể tháo dỡ di dời, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự nên cần buộc ông T, bà L phải giao ngôi nhà trên đất cho ông H, bà T2; mặc khác ông H, bà T2 phải hoàn trả lại giá trị ngôi nhà cho ông T, bà L. Phía ông H, bà S có thể tự thỏa thuận, thương lượng về việc trả giá trị ngôi nhà nếu có tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ kiện khác.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 25/12/2020 thì ngôi nhà và mái che có kết cấu:

- Nhà móng cột bê tông cốt thép, tường xây tô không sơn nước, có ngăn phòng, mái tole tráng kẽm, nền lót gạch tàu; theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 14/5/2021 thuộc thửa 36-2, tờ bản đồ 05, diện tích 70,2m², có giá trị là 141.375.000 đồng.

- Mái che nối liền nhà chính (nhà sau) vách gỗ tạp, mái tole tráng kẽm, nền đất có giá trị 1.025.000 đồng; tổng giá trị tài sản là 142.400.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày là không còn nhà đất nào khác để ở, tuy nhiên theo xác minh của Tòa án ngày 25/4/2022 thì ông T có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 408, tờ bản đồ số 8, diện tích 100,5m²; tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre. Do đó, cần cho ông Trần Văn T, bà Phan Thị L, anh Trần Đức T1, chị Trần Thị Thanh N được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng (ba tháng) kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tạo lập nơi ở mới.

[7] Do xác định ngôi nhà trên đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn T, bà Phan Thị L nên việc nguyên đơn yêu cầu ông T, bà L trả tiền thuê nhà tính từ ngày thụ lý sơ thẩm là ngày 19/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 24/01/2022 với số tiền 3.000.000 đồng/ tháng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng chị S có ý định lừa dối đối với ông H. Giữa ông H và chị S lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản trong đó có tài sản của ông T, làm hợp đồng có đối tượng không thực hiện được nên dẫn đến hợp đồng giữa ông H và chị S bị vô hiệu một phần và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu một phần buộc chị S hoàn trả cho ông H số tiền 940.575.000 đồng trong khi các bên đương sự không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm thủ tục tố tụng nhưng có thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm, không cần thiết hủy

bản án sơ thẩm theo đề nghị tại kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[9] Chi phí tố tụng: Ông Trần Văn T, bà Phan Thị L phải chịu là 3.849.000 đồng và do ông H đã tạm nộp xong nên ông Trần Văn T, bà Phan Thị L phải hoàn trả cho ông H số tiền nêu trên.

[10] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Ông Trần Văn T, bà Phan Thị L là người cao tuổi được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

Hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004669 ngày 19/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001499 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001500 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Ông Nguyễn Văn H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS – ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 166, 357, 468 và Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 5, 166, 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Quyết định số: 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 và Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về tranh chấp đòi lại tài sản.

Buộc ông Trần Văn T, bà Phan Thị L, anh Trần Đức T1, chị Trần Thị Thanh N di dời tài sản, giao trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Thu T2 phần đất có diện tích 99,9m², thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ số 5 (ký hiệu các thửa 36-2, 36-3-2 và 36-3-4, tờ bản đồ 05), tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre và ngôi nhà, mái che xây dựng trên đất nêu trên có kết cấu:

- Nhà móng cột bê tông cốt thép, tường xây tô không sơn nước, có ngăn phòng, mái tole tráng kẽm, nền lót gạch tàu; theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 14/5/2021 thuộc thửa 36-2, tờ bản đồ 05, diện tích 70,2m².

- Mái che nối liền nhà chính (nhà sau) vách gỗ tạp, mái tole tráng kẽm, nền đất.

(có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Ông Trần Văn T, bà Phan Thị L, anh Trần Đức T1, chị Trần Thị Thanh N được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng (ba tháng) kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Thu T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn T, bà Phan Thị L số tiền 142.400.000 đồng (một trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Thu T2 được sở hữu ngôi nhà và mái che có kết cấu nêu trên.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T về việc công nhận phần đất có diện tích 99,9m², thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ số 5 (ký hiệu các thửa 36-2, 36-3-2 và 36-3-4, tờ bản đồ 05), tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn T.

Chi phí tố tụng: Ông Trần Văn T, bà Phan Thị L phải chịu là 3.849.000 đồng (ba triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng), do ông Nguyễn Văn H đã tạm nộp xong nên ông Trần Văn T, bà Phan Thị L phải hoàn trả cho ông H số tiền nêu trên.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T, bà Phan Thị L được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

Hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004669 ngày 19/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001499 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001500 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H không phải chịu.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Kim Cửa

