

Bản án số: 405/2020/DS-PT  
Ngày 11- 9- 2020  
V/v “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Tô Ngọc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đoàn Văn Vâng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 379/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1956;

Địa chỉ: 702 FAIRLIE RD COLONIAL. HEIGHTS VA 23834.1725,

Người đại diện theo ủy quyền cho bà L: Ông Cao Minh T, sinh năm 1970, địa chỉ: số 273, khóm Sa N, phường Tân Quy Đ, thành phố Sa Đ, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Bạch T, sinh năm 1971; (có mặt)

Địa chỉ: Số 114C, đường Trần Hưng Đ, khóm 1, phường 2, TP Sa Đ, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1960; địa chỉ: 702 FAIRLIE RD COLONIAL. HEIGHTS VA 23834.1725.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông N: Ông Cao Minh T, sinh năm 1970, địa chỉ: số 273, khóm Sa N, phường Tân Quy Đ, thành phố Sa Đ, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt)

4. người kháng cáo: bị đơn bà Trần Thị Bạch T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L là ông Cao Minh T trình bày:** Năm 2003 bà L và ông Nguyễn Thanh N xuất cảnh sang Mỹ, do quy định tại thời điểm này thì người xuất cảnh không được đứng tên sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Do đó, bà L thỏa thuận giao phần đất thửa số 2620, tờ bản đồ số 02 và căn nhà 01 trệt, 01 gác gỗ cho bà Trần Thị Bạch T là em ruột quản lý, sử dụng và đứng tên giùm cho bà L. Ngày 18/6/2003 vợ chồng bà L lập hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 315 (số cũ 57/7), đường Hùng V, khóm 4, phường 1, thị xã (nay là thành phố) Sa Đ trên phần đất có diện tích 80m<sup>2</sup> cho bà T. Kèm theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/6/2003 là văn bản cam kết về quyền tài sản của bà T với nội dung “đối với căn nhà và phần đất 80m<sup>2</sup> do anh chị tôi cho tôi chỉ được quyền sử dụng, bảo quản và có nghĩa vụ giữ gìn, tôn tạo căn nhà, không được quyền mua bán, sang nhượng, thế chấp, cầm cố hay dùng tài sản này để đảm bảo cho bất cứ một nghĩa vụ về tài sản nào khác. Mọi sự định đoạt căn nhà và quyền sử dụng đất căn nhà, tọa lạc phải được sự đồng ý bằng văn bản của của anh N và chị L” được Phòng công chứng chứng thực. Khi bà L về Việt Nam thăm người thân thì phát hiện bà T thế chấp căn nhà vay tiền ở ngân hàng và có ý định bán căn nhà cho người khác.

Ngoài căn nhà và phần đất trên thì bà L và ông N còn gửi cho bà T giữ 07 lượng vàng 24K vàng 10 tuổi, thỏa thuận khi nào bà L và ông N cần thì bà T sẽ trả lại. Việc gửi giữ có làm giấy tay và bà T có ký nhận ngày 20/12/2017. Sau đó do cần sử dụng nên bà L và ông N yêu cầu bà T trả lại số vàng trên nhưng bà T không trả. Căn cứ vào hợp đồng cho nhà và đất có điều kiện kèm theo văn bản cam kết quyền tài sản của bà T thì bà T đã vi phạm điều kiện của hợp đồng tặng cho nhà và đất là cho thuê nhà, đất và thế chấp nhà và đất để đảm bảo cho số tiền vay tại Ngân hàng TMCP Kiên L khi chưa có sự đồng ý của bà L và ông N.

**Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N là ông Cao Minh T trình bày:** ông N là chồng của bà L, thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà L.

Nay ông Trí đại diện theo ủy quyền cho bà L, ông N yêu cầu bà T trả lại cho vợ chồng bà căn nhà 01 trệt, 01 gác gỗ xây dựng trên phần đất diện tích

80m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 80,5m<sup>2</sup>) thuộc thửa 2620, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại đường Hùng V, khóm 4, phường 1, thành phố Sa Đ, bà L, ông N yêu cầu được nhận giá trị căn nhà và đất tổng cộng 3.000.000.000 đồng (ba tỉ đồng) và yêu cầu bà T trả lại 07 lượng vàng 24K và 10 tuổi đã gửi cho bà T giữ.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Bạch T là chị Phan Thị Bé T trình bày:** Năm 2003 khi vợ chồng bà L, ông N xuất cảnh đi Mỹ nên đã tự nguyện tặng cho căn nhà 01 trệt, 01 gác gỗ xây dựng trên phần đất diện tích 80m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 80,5m<sup>2</sup>) thuộc thửa 2620, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại đường Hùng V, khóm 4, phường 1, thành phố Sa Đ cho bà T do bà T là em ruột của bà L và sống chung với bà L tại căn nhà này nên bà L cho lại bà T căn nhà và đất, hiện tại bà T vẫn gìn giữ tu bổ, sửa chữa căn nhà chứ không có sang bán cho ai. Do đó bà T không đồng ý trả giá trị căn nhà và đất theo yêu cầu của bà L, ông N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 37, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim L về việc yêu cầu bà Trần Thị Bạch T trả cho bà và ông Nguyễn Thanh N giá trị căn nhà và đất thuộc thửa 2620, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại đường Hùng V, khóm 4, phường 1, thành phố Sa Đ số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỉ đồng) và 07 (bảy) lượng vàng, 24 kra vàng 10 tuổi.

Buộc bà Trần Thị Bạch T trả cho bà Trần Thị Kim L và ông Nguyễn Thanh N giá trị căn nhà và đất thuộc thửa 2620, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại đường Hùng V, khóm 4, phường 1, thành phố Sa Đ số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỉ đồng) và 07 lượng và 24K vàng 10 tuổi.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 07/12/2018, bị đơn là bà Trần Thị Bạch T kháng cáo với nội dung kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Bị đơn bà Trần Thị Bạch T trình bày:*

Vào năm 2003 khi ông N, bà L đi xuất cảnh đã tự nguyện tặng cho bà T nhà đất số 315 Hùng V; trong quá trình quản lý sử dụng, bà T đã nhiều lần nâng nền, bảo quản và đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải trả cho ông N, bà L giá trị nhà đất được xác định tại thời điểm hiện tại nhưng không trừ cho bà phần công sức đóng góp, tôn tạo... trong suốt 18 năm qua là không đảm bảo quyền lợi cho bà. Đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

bà T không kháng cáo đối với phần quyết định của án sơ thẩm tuyên buộc bà T trả lại cho bà L, ông N 07 lượng vàng 24K vàng 10 tuổi.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Bạch T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được chứng cứ mới nào chứng minh yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Bạch T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng căn nhà gắn liền với diện tích đất và Văn bản cam kết về quyền tài sản cùng lập ngày 18/6/2003 giữa bà Trần Thị Kim L, ông Nguyễn Thanh N và bà Trần Thị Bạch T, được chứng thực tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Tháp, đã thể hiện nội dung:

- Vào năm 2003, do phải đi định cư ở Mỹ nên vợ chồng bà L, ông N nhờ bà T quản lý, trông coi, bảo quản và giữ gìn đối với căn nhà đất tại số 315 (số cũ 57/7) có diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc thửa 2620, tờ bản đồ số 02, đường Hùng V, khóm 4, phường 1, thành phố Sa Đ; hiện trạng căn nhà lúc này là 01 trệt và 01 gác gỗ. bà T cam kết không được quyền mua bán, sang nhượng, thế chấp, cầm cố hay dùng tài sản này để đảm bảo cho bất cứ một nghĩa vụ về tài sản nào khác. Mọi sự định đoạt đối với nhà đất phải được sự đồng ý bằng văn bản của bà L, ông N.

Để hợp thức hóa sự việc trên, hai bên đã lập Hợp đồng tặng cho cùng Văn bản cam kết về quyền tài sản ngay trong ngày 18/6/2003 tại phòng Công chứng.

- Phía bà T kháng cáo cho rằng việc tặng cho nhà đất của bà L, ông N là tự nguyện, không kèm theo điều kiện gì, do đó bà không đồng ý trả lại giá trị nhà đất cho bà L, ông N.

- Hội đồng xét xử nhận thấy, bà T đã thừa nhận chữ ký của bà trong Văn bản cam kết về quyền tài sản ngày 18/6/2003, Văn bản này cũng được Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Tháp chứng thực nên bà T phải chịu trách nhiệm đối với những điều mà mình đã cam kết. Như vậy, việc bà L, ông N lập hợp đồng tặng cho nhà đất bà T trên thực tế chỉ là nhờ bà T quản lý, bảo quản, tôn tạo, giữ gìn nhà đất.

Vào năm 2018 bà T đã thế chấp nhà đất trên cho Ngân hàng TMCP Kiên L – chi nhánh Đồng Tháp, việc thế chấp này không có sự đồng ý của bà L, ông N nên đã vi phạm Văn bản cam kết. Việc bà L, ông N yêu cầu bà T phải trả cho ông bà giá trị nhà đất là có căn cứ chấp nhận.

[2] Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy bà T đã có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo nhà đất từ năm 2003 cho đến nay, làm cho giá trị nhà đất cũng đã được tăng lên. Theo biên bản định giá ngày 28/9/2018 thì giá trị đất là 3.042.900.000 đồng, giá trị căn nhà còn lại là 29.121.000 đồng; Tổng giá trị nhà và đất là 3.072.021.000 đồng. Cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T phải trả lại cho bà L, ông N 3.000.000.000 đồng, gần bằng hoàn toàn giá trị nhà đất hiện tại, nhưng chưa xem xét đến công sức của bà T là chưa đảm bảo cho quyền lợi của bà T. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn cũng có lời trình bày nếu bà T đồng ý trả lại giá trị nhà đất thì nguyên đơn sẽ tính công sức cho bà T là 1.000.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy việc xác định công sức giữ gìn, tôn tạo nhà đất cho bà T tương đương 1/3 giá trị nhà đất hiện tại để khấu trừ lại số tiền mà bà T phải trả cho bà L, ông N là phù hợp. Do đó cần sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, buộc bà T phải trả cho bà L, ông N số tiền 2.048.014.000 đồng tương đương 2/3 giá trị nhà đất số 315 Hùng V.

[3] Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc bà T đồng ý trả cho bà L, ông N 07 lượng vàng 24K vàng 10 tuổi, do bà T không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đề cập.

[4] bà L, ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận ( $3.000.000.000 - 2.048.014.000 = 951.986.000$ ) là 40.560.000 đồng.

bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.960.500 đồng.

bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;
- Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, đã sửa đổi bổ sung năm 2014;

### **Tuyên xử:**

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Bạch T, sửa một phần bản án sơ thẩm.

#### **1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Buộc bà Trần Thị Bạch T trả cho bà Trần Thị Kim L và ông Nguyễn Thanh N số tiền 2.048.014.000 đồng (Hai tỷ không trăm bốn mươi tám triệu không trăm mười bốn ngàn đồng) tương đương 2/3 giá trị nhà đất thuộc thửa 2620, tờ bản đồ số 02, tại số 315, đường Hùng V, khóm 4, Phường 1, thành phố Sa Đ và 07 (bảy) lượng vàng 24K vàng 10 tuổi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong

2. Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Các đương sự phải chịu chi phí tương ứng với yêu cầu được chấp nhận. Cụ thể bà L phải chịu chi phí là 1.708.000 đồng, bà T phải chịu chi phí là 3.414.900 đồng. Do bà L đã tạm ứng chi phí này nên bà T phải trả lại cho bà L số tiền 3.414.900 đồng.

#### **3. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Bà Trần Thị Bạch T phải nộp 72.960.500 (bảy mươi hai triệu chín trăm sáu mươi nghìn năm trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị Kim L phải nộp 40.560.000 (bốn mươi triệu năm trăm sáu mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm Sau khi khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.485.000 đồng theo biên lai thu số 0000312 ngày 29 tháng 5 năm 2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. bà L được nhận lại 7.925.000 (bảy triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự ;
- Lưu.

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

(Đã ký và đóng dấu)

**Nguyễn Văn Minh**