

Án số: 04/2019/DS-PT

Ngày: 21 - 3 - 2019

V/v tranh chấp về đòi lại tài sản.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Hữu Viên

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Hiền

Ông Nguyễn Hữu Đăng Thanh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Mỹ Ngọc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:***  
Ông Bùi Hồng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 47/2018/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp đòi lại tài sản. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2019 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2019 ngày 25/01/2019/QĐ-PT, số 04/2019/QĐ-PT, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị Th, sinh năm 1969; nơi cư trú: Phường B, thị xã A, tỉnh Khánh Hòa.

***Đại diện theo ủy quyền:*** Ông Lê Văn Tr, sinh năm 1991; nơi cư trú: Phường B, thị xã A, tỉnh Khánh Hòa (Giấy ủy quyền ngày 03/10/2018). Có mặt tại phiên tòa.

***- Bị đơn:***

1. Ông Đinh Văn Kh, sinh năm 1947;

2. Bà Cao Thị B1, sinh năm 1956.

Cùng cư trú tại: Phường C, thị xã A, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Đinh Văn Kh, bà Cao Thị B1 có mặt tại phiên tòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn Tr trình bày:*

Vào năm 2012, vợ chồng ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Th thửa đất số 768 tờ bản đồ số 14 và tài sản gắn liền với đất gồm nhà ở cấp 4, 01 tầng, diện tích xây dựng 60m<sup>2</sup>, kết cấu tường gạch, mái ngói, cửa gỗ, nền xi măng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00600 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 25/5/2012.

Sau khi chuyển nhượng thửa đất nói trên, do ông Kh, bà B1 chưa có nơi ở mới nên có thỏa thuận với bà Th là cho thuê lại nhà đất trên 01 năm để sắp xếp thời gian dọn nhà. Đến ngày 29/11/2014 mới viết giấy xác nhận thuê đất với thời hạn thuê 01 năm. Hết thời hạn thuê, bà Th yêu cầu trả lại nhà và đất nhưng ông Kh, bà B1 không chịu trả.

Về ngôi nhà thì sau khi thẩm định, đo vẽ có 01 ngôi nhà cấp 4, 01 tầng, diện tích xây dựng 37m<sup>2</sup>, kết cấu tường gạch, mái ngói, cửa gỗ, nền xi măng, một phần ngôi nhà nằm trên đất của bà Th có diện tích 22m<sup>2</sup> và phần còn lại có diện tích 15m<sup>2</sup> nằm trên thửa đất của ông Kh, bà B1.

Bà Trần Thị Th yêu cầu ông Đinh Văn Kh, bà Cao Thị B1 phải trả lại cho bà thửa đất số 768 tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00600 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 25/5/2012 và tài sản gắn liền với đất là một phần ngôi nhà cấp 4, 01 tầng, diện tích 22m<sup>2</sup>, kết cấu tường gạch, mái ngói, cửa gỗ, nền xi măng.

*- Theo các bản tự khai, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Đinh Văn Kh, bà Cao Thị B1 trình bày:*

Vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất như nguyên đơn trình bày, và sau khi chuyển nhượng có xin thuê lại thuê lại để ở tạm thời 01 năm để sắp xếp chỗ ở mới. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại tài sản gồm phần ngôi nhà có diện tích 22m<sup>2</sup> và trả lại thửa đất số 768 tờ bản đồ số 14 thì ông, bà đồng ý trả. Ngôi nhà trên đất sau khi đo vẽ có phần diện tích 22m<sup>2</sup> nằm trên diện tích của nguyên đơn, ông, bà yêu cầu được hoán đổi phần nhà và đất nằm trên diện tích thửa đất 768 của nguyên đơn tương ứng với phần diện tích đất nằm trên thửa đất 767 hiện ông, bà đang sử dụng.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, quyết định:*

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 264, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 494, Điều 496 và Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Đinh Văn Kh, bà Cao Thị B1 trả lại cho bà Trần Thị Th thửa đất số 768 tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận

CH00600 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 25/5/2012 và tài sản gắn liền với thửa đất là một phần ngôi nhà ở cấp 4, 01 tầng, có diện tích 22m<sup>2</sup>, kết cấu tường gạch, mái ngói, cửa gỗ, nền xi măng.

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

Ngày 19 tháng 10 năm 2018, ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 có đơn kháng cáo không đồng ý đối với Bản án sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Khánh Hòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Ông, bà sang nhượng cho bà Trần Thị Th quyền sử dụng lô đất có diện tích 22m x 12m = 264m<sup>2</sup> nhưng diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Th là 321m<sup>2</sup>, chênh lệch 57m<sup>2</sup>. Đề nghị giải quyết đúng theo giấy tờ sang nhượng.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và tài liệu, chứng cứ của vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 768 tại thời điểm bà Cao Thị B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có bản vẽ đối với căn nhà cấp 4 có diện tích 60m<sup>2</sup> hay không; xác định phần nhà đã bị tháo dỡ, diện tích cụ thể là bao nhiêu; cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn một phần nhà cấp 4, diện tích 22m<sup>2</sup>, trong khi diện tích toàn bộ căn nhà chỉ có 37m<sup>2</sup> sẽ không thi hành án được vì ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu căn nhà.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*[1] Về tố tụng:*

Nguyên đơn bà Trần Thị Th khởi kiện đòi bị đơn ông Đinh Văn Kh, bà Cao Thị B1 trả lại diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN:CH00600 ngày 25/5/2012 và một phần nhà cấp 4, diện tích 22m<sup>2</sup> trên đất (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/6/2018 và Trích đo địa chính số 1256-2018 ngày 29/6/2018) mà nguyên đơn đã cho bị đơn mượn. Cấp sơ thẩm đã thu thập các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và trích đo địa chính thửa đất nên không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

*[2] Về nội dung vụ án:*

[2.1] Lô đất có diện tích 321m<sup>2</sup> (ODT: 90m<sup>2</sup>, CLN 195m<sup>2</sup>, LK 36m<sup>2</sup>), trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 60m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 768 tờ bản đồ số 14 tại phường C, thị xã A thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của bà Cao Thị B1 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00552 do UBND thị xã A cấp ngày 15/3/2012).

Bà Cao Thị B1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà Trần Thị Th, được Ủy ban nhân dân phường C chứng thực ngày 20/3/2012. (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp cả về hình thức lẫn nội dung theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005). Bà Trần Thị Th đã được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN:CH00600 ngày 25/5/2012 đối với nhà, đất nêu trên.

[2.2] Bà Trần Thị Th cho ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 ở lại nhà đất nêu trên một thời gian, và ngày 29/11/2014, bà Trần Thị Th với ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 lập “Đơn xin xác nhận thuê đất”. Tuy “Đơn xin xác nhận thuê đất” có nội dung: bà Trần Thị Th cho thuê lại thời gian 01 năm kể từ ngày 29/11/2014 đến 29/11/2015 nhưng các bên đều xác nhận không có việc trả tiền thuê, mà thực chất là bà Trần Thị Th cho ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 mượn tài sản.

[2.3] Hết thời hạn mượn tài sản, ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 không trả lại tài sản cho bà Trần Thị Th là vi phạm nghĩa vụ của bên mượn tài sản theo quy định tại Điều 512, Điều 514 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 494, Điều 496 Bộ luật Dân sự năm 2015). Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Th buộc ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 phải trả lại nhà, đất đã mượn là có căn cứ.

[2.4] Bà Trần Thị Th yêu cầu ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 phải trả lại cho bà diện tích đất thực tế là 302m<sup>2</sup> (giảm 19m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là do trước đây đo đạc không chính xác), trên đất có một phần ngôi nhà cấp 4, 01 tầng, diện tích 22m<sup>2</sup>, kết cấu tường gạch, mái ngói, cửa gỗ, nền xi măng (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/6/2018 và Trích đo địa chính số 1256-2018 ngày 29/6/2018). Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 494, Điều 496 và Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Th là có căn cứ.

[2.5] Ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 kháng cáo cho rằng diện tích đất mà ông, bà chuyển nhượng cho bà Trần Thị Th là 264m<sup>2</sup> theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 18/02/2012 chứ không phải diện tích đất mà cấp sơ thẩm đã tuyên xử.

Giấy sang nhượng đất nêu trên được ký kết giữa ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 cùng các con Hà Minh T1, Hà Minh H1, Hà Thị Minh H2, Hà Quốc H3 với bà Trần Thị Th và ông Lê Văn Tr, không có xác nhận hoặc chứng thực

của cơ quan có thẩm quyền, nên không hợp pháp về hình thức theo quy định của pháp luật. Sau đó bà Cao Thị B1 là người có quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp nhà đất nêu trên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00552 do UBND thị xã A cấp ngày 15/3/2012) lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà Trần Thị Th, được Ủy ban nhân dân phường C chứng thực ngày 20/3/2012. Bà Trần Thị Th đã được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN:CH00600 ngày 25/5/2012 đối với nhà, đất nêu trên. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 494, Điều 496 và Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng 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,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Th.

Buộc ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 phải trả lại cho bà Trần Thị Th 302m<sup>2</sup> đất (giảm 19m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là do trước đây đo đạc không chính xác) và một phần ngôi nhà cấp 4, 01 tầng, diện tích 22m<sup>2</sup>, kết cấu tường gạch, mái ngói, cửa gỗ, nền xi măng trên đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN:CH00600 ngày 25/5/2012 của Ủy ban nhân dân thị xã A cấp cho bà Trần Thị Th. (Kèm theo Sơ đồ bản vẽ số 1256/2018/SĐĐ).

2. Về án phí:

- Ông Đinh Văn Kh, bà Cao Thị B1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Đinh Văn Kh và bà Cao Thị B1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0006051 ngày 09 tháng 11 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Khánh Hòa. Ông Đinh Văn Kh, bà Cao Thị B1 đã nộp xong án phí phúc thẩm dân sự.

- Hoàn lại cho bà Trần Thị Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003710 ngày 19 tháng 3 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Khánh Hòa.

3. Giữ nguyên các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tx. A;
- VKSND Tx. A;
- Chi cục THADS Tx. A;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

**Trần Hữu Viên**