

Bản án số: 360/2021/DSPT

Ngày: 16 tháng 11 năm 2021

V/v: tranh chấp “Đòi tài sản” và tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**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 Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Duyên

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà H Thị Kim Nhi

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16/11/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 150/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 2 năm 2021 về tranh chấp “Đòi tài sản” và tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2470/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1958; (Có mặt).

Địa chỉ thường trú: Số 20/4 đường Võ Công Tồn, khu phố 1, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Địa chỉ tạm trú: Số 118 đường Võ Công Tồn, khu phố 1, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng: Ông Trần Tấn D, sinh năm 1958; (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Hòa Bình 2, xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Kim X, sinh năm 1963; (Có mặt).

Địa chỉ thường trú: Ấp 2, xã Thạnh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Địa chỉ tạm trú: Số 19 Nguyễn Văn Tiếp, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X: Ông Nguyễn Thành Dâng – Luật sư của công ty Luật TNHH Pháp Lý Việt, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Lê Nguyễn Hoàng Y, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 4/41 Cards AVE Bankstown 2200 Australia.

3.2. Ông Lê Nguyễn Minh T, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số 4/41 Cards AVE Bankstown 2200 Australia.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Phạm Thị X, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: Ấp Bình Cang 1, xã Bình Thạnh, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

4.2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số 6A/4, Khu phố 5, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

4.3. Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 132A đường Huỳnh Châu Sô, Khu phố 5, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

4.4. Bà Đỗ Thị Kim Y, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 62 Nguyễn Văn Siêu, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

4.5. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số 212, đường Huỳnh Châu Sô, Khu phố 5, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

(Tất cả vắng mặt).

5. *Người kháng cáo, kháng nghị:* Bị đơn kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 06 tháng 3 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng do ông Huỳnh Công Trần H đại diện trình bày:

Nguyên vào năm 1996, vợ chồng bà Ng và ông Ngh có mua một phần đất diện tích 167,9m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại số 19, đường Nguyễn Văn Tiếp, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, do ông Ngh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất này vợ chồng bà Ng có xây một căn nhà kiên cố 2 tầng, liền kề căn nhà kiên cố 2 tầng

thì vợ chồng bà Ng có xây thêm một căn nhà cấp 4, tường gạch, mái tole để chứa vật dụng. Năm 2003, vợ chồng bà Ng ly hôn và đã được Tòa án giải quyết nhưng chưa giải quyết tài sản chung, xác định tài sản trên là của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Năm 2007, bà Ng đi du lịch tại nước Úc, năm 2010 ông Ngh ở Việt Nam có cho em ruột là Bà Lê Thị Kim X ở tạm trong căn nhà cấp 4 để thuận tiện cho việc dạy học tại Trường cấp 1 Mai Thị Non.

Đến năm 2018, ông Ngh lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất sang cho bà Ng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019 ông Ngh chết, bà Ng có nhu cầu sử dụng phần đất trên nên đã nhiều lần yêu cầu bà X di dời để trả lại nhà và đất nhưng bà X không đồng ý. Do đó, bà Ng khởi kiện yêu cầu bà X di dời để trả lại nhà và đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại số 19, đường Nguyễn Văn Tiếp, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Căn nhà hiện tại tọa lạc tại khu B, diện tích 74m² trên thửa đất số 51 theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 13 tháng 7 năm 2020.

Đối với yêu cầu phản tố của bà X về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà Ng không đồng ý, giữa các bên không có thỏa thuận bán nhà và đất trên, cũng như việc giao nhận tiền. Đối với đoạn ghi âm do bà X cung cấp thì bà Ng thừa nhận đó là giọng nói của bà Ng nhưng nội dung đoạn ghi âm là cuộc nói chuyện giữa các bên nhiều sự việc, không có đoạn nào thể hiện có việc bà đồng ý chuyển nhượng căn nhà trên cho bà X và có nhận số tiền 600.000.000 đồng như bà X trình bày.

Bị đơn Bà Lê Thị Kim X trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố như sau:

Nhà và đất khu B theo mảnh trích đo mà bà Ng yêu cầu khởi kiện là của bà X. Bà X đã nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông Ngh và bà Ng khoảng tháng 5 hoặc tháng 6 năm 2010 với giá là 600.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận bằng miệng. Việc giao tiền thì bà X đưa cho bà H (chị ruột bà Ng) để bà H chuyển tiền sang Úc cho bà Ng, ông Ngh do lúc đó họ ở nước ngoài, còn chuyển tiền như thế nào thì bà X không biết, tiền đã giao xong. Khi đưa tiền cho bà H thì có bà Nguyễn Thị L là cháu bà Ng nhìn thấy. Ông Ngh hứa khi nào về Việt Nam sẽ làm thủ tục sang tên cho bà X. Đến tháng 8 năm 2010, ông Ngh, bà Ng về Việt Nam bàn giao nhà cho bà X, bà X có yêu cầu làm giấy tờ thì ông Ngh nói giấy tờ đang thế chấp Ngân hàng nên chưa làm thủ tục chuyển quyền được. Từ năm 2010 đến năm 2018, bà X nhiều lần gặp trực tiếp ông Ngh yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng ông Ngh cứ hứa. Năm 2018, ông Ngh qua Úc ở thì bà X vẫn yêu cầu ông Ngh làm thủ tục sang tên nhưng ông Ngh vẫn hứa. Bà Ng có nói chuyện với bà X việc gửi tiền để mua lại căn nhà đang tranh chấp nhưng thực tế là không có việc này. Đoạn ghi âm do bà X mượn điện thoại của người khác ghi âm lại cuộc nói chuyện, bà X không nhớ ghi âm vào thời điểm nào nhưng là sau khi ông Ngh qua đời. Khoảng năm 2016, bà X có bỏ tiền ra khoảng 70.000.000 đồng để sửa chữa căn nhà gồm, sửa điện, nước,

sàn nước, thay cửa sau, sửa thành nhiều lần. Bà X xác định căn nhà và đất là của bà nên không đồng ý việc khởi kiện của bà Ng.

Đồng thời, bà X phản tố yêu cầu bà Ng cùng những người thừa kế của ông Ngh là bà Lê Nguyễn Hoàng Y và ông Lê Nguyễn Minh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại số 19, đường Nguyễn Văn Tiếp, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Nguyễn Hoàng Y và ông Lê Nguyễn Minh T do ông Huỳnh Công Trần H đại diện cho trình bày: Thống nhất ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn, không tranh chấp gì.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu S trình bày: Trước năm 2010, bà X có ở trọ tại nhà cha mẹ chồng bà Sương. Năm 2010, bà X dọn ra nhà ông Ngh, bà Ng để ở. Lúc này ông Ngh, bà Ng có mở cửa cho bà X dọn đồ vào nhà. Bà Sương nghe bà X nói với cha mẹ chồng của bà Sương là đã mua căn nhà của ông Ngh với giá 600.000.000 đồng để ở. Ngày 07 tháng 10 năm 2019, tại nhà bà Sương thì bà X có mượn điện thoại của bà Sương gọi cho bà Ng rồi ghi âm lại cuộc nói chuyện giữa bà Ng với bà X, đoạn ghi âm bà X đã giao nộp cho Tòa án.

Người làm chứng bà Trần Thị N trình bày: Năm 2010, bà Năm có nghe bà X tâm sự là có mua căn nhà giá 600.000.000 đồng. Sau khi tâm sự thì bà X nói là thiếu tiền nên khoảng tháng 5 hoặc tháng 6 năm 2010 bà Năm có cho bà X mượn 50.000.000 đồng. Bà Năm có hỏi nếu chuyển ra nước ngoài thì phải có giấy tờ, việc chuyển tiền như thế nào thì bà Năm không biết.

Người làm chứng bà Phạm Thị X trình bày: Năm 2010, bà Xưa đi bán vé số và ở chung nhà hiện nay đang tranh chấp giữa bà X với bà Ng. Việc mua bán nhà giữa bà X với bà Ng, ông Ngh thì bà Xưa không biết. Bà Xưa có nghe bà X nói chuyện với ông Ngh là “có ai tranh giành với bà X đâu mà bà X phải lo, hai con ông Ngh đã đi nước ngoài rồi”, ngoài ra bà Xưa không biết gì thêm.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông Bảo với bà X có mối quan hệ là dưỡng cháu. Trước năm 2010, ông Bảo cho bà X ở nhà trọ để đi dạy. Năm 2010, bà X nói đã mua được nhà nên đã dọn đi, việc mua nhà như thế nào thì ông Bảo không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng đối với Bà Lê Thị Kim X về tranh chấp đòi tài sản.

Buộc Bà Lê Thị Kim X có nghĩa vụ di dời và trả cho bà Nguyễn Thị Ng căn nhà và đất tại khu B, diện tích 74m², thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại số 19, đường Nguyễn Văn Tiếp, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Cho Bà Lê Thị Kim X lưu cư trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Ng phải trả cho Bà Lê Thị Kim X chi phí sửa chữa nhà là 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Lê Thị Kim X về yêu cầu bà Nguyễn Thị Ng, Lê Nguyễn Hoàng Y, Lê Nguyễn Minh T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với căn nhà và đất tại khu B, diện tích 74m², thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại số 19, đường Nguyễn Văn Tiếp, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Vị trí nhà và đất tại khu B được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 13 tháng 7 năm 2020.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 13-01-2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có quyết định kháng nghị số 21/QĐKNPT-VKS- DS đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 06-01-2021, Bà Lê Thị Kim X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà X cùng luật sư bảo vệ quyền lợi trình bày: Chứng cứ là đoạn băng ghi âm thể hiện việc bà Ng đã nhận đủ tiền mua căn nhà, sau đó bà X đã được giao và dọn về ở trong phần nhà đất đã mua. Khi về ở bà X có cho bà Xưa vào ở nhờ và đã có nhiều lần sửa chữa lại căn nhà nhưng phía bà Ng không có ý kiến. Do là anh em ruột nên khi mua bán bà X không yêu cầu viết giấy, bà X có nhiều lần yêu cầu ông Ngh làm thủ tục chuyển tên cho bà nhưng ông Ngh kéo dài lấy lý do đang thế chấp Ngân hàng, việc mua bán này có nhiều người biết. Mặc dù việc mua bán nhà không tuân thủ về hình thức theo luật định, tuy nhiên hai bên đã thanh toán đủ tiền và đã nhận nhà, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 129 Bộ luật dân sự 2005, chấp nhận kháng cáo của bà X, bác yêu cầu của bà Ng, sửa lại bản án sơ thẩm.

Phía nguyên đơn trình bày quan điểm giữ nguyên ý kiến như tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

-Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

-Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Chứng cứ là đoạn ghi âm thể hiện ông Ngh, bà X đã chuyển nhượng phần nhà đất cho bà X, bà X đã dọn vào ở từ năm 2010 đến nay, ngoài ra bà X còn cho người khác vào ở cùng, các nhân chứng cũng có nghe bà X trình bày đã mua căn nhà này, bà Ng trình bày cho bà X ở nhờ nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, mặc dù hai bên lập hợp đồng không tuân thủ hình thức của pháp luật nhưng đã giao nhà, nhận đủ tiền, ngoài căn nhà đang tranh chấp thì hai bên không thỏa thuận mua căn nào khác, đề nghị sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu và thẩm tra các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua quá trình tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận xét về nội dung vụ án như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Bà Lê Thị Kim X làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không có chứng cứ mới và giữ nguyên lời trình bày như tại cấp sơ thẩm; Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc căn nhà các bên đang tranh chấp có diện tích 74m² được xây trên đất ông Ngh nhận chuyển nhượng từ ông Minh vào tháng 01 năm 2001 và ông Ngh được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005. Năm 2003 bà Ng và ông Ngh ly hôn nhưng tài sản chưa thỏa thuận phân chia, đến tháng 8 năm 2018 thì ông Ngh đồng ý giao nhà và đất trên cho bà Ng và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp với diện tích 280m². Năm 2019 thì ông Ngh qua đời. Như vậy tại thời điểm 2010 (Thời điểm bà X cho rằng có thỏa thuận mua bán) thì nhà và đất thuộc sở hữu chung của 2 vợ chồng ông Ngh, bà Ng. Thực tế căn nhà chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Căn nhà tranh chấp được xây thêm trên một phần của mảnh đất được cấp giấy chứng nhận nói trên. Qua các chứng cứ thể hiện, việc tranh chấp giữa hai bên là cả nhà và đất trên diện tích nêu trên.

Bà X cho rằng thỏa thuận việc mua nhà và đất với ông Ngh qua điện thoại nói với ông Ngh khoảng tháng 6 năm 2010 khi đó ông Ngh đang ở nước Úc và có bà Ng đứng kế bên nghe, giá 600.000.000 đồng là do ông Ngh đưa ra. Lời trình bày này bà Ng không thừa nhận. Bà X trình bày đến tháng 10 năm 2010 ông Ngh về mở cửa và giao nhà cho bà X nhưng bà Ng không thừa nhận; những người làm chứng khai có phụ bà X chở đồ đến nhà còn việc mua bán thỏa thuận thế nào giữa hai bên không biết.

[2.2]. Xét các chứng cứ của các bên:

Bà X cung cấp đoạn ghi âm để chứng minh bà Ng có việc nhận tiền và bán căn nhà trong đó có câu “bây giờ cái nhà em nè, hồi đó em đưa tiền chuyển tiền cho anh chị là bán cái nhà của em, chị có nhận cái số tiền đó hay không?” và bà

Ng trả lời “dĩ nhiên là có”, ngoài ra trong đoạn ghi âm thể hiện nội dung tranh chấp các bên và bà Ng có nói “khi nào anh chị bán căn nhà thì em sẽ ra đi” và có nhắc đến vấn đề sẽ tranh chấp ra tòa giải quyết. Đoạn ghi âm trên không có câu nào bà Ng thừa nhận có nhận số tiền 600.000.000 đồng và bà Ng nói bán căn nhà và đất có diện tích 74m² thuộc một phần thửa số 51 cho bà X. Đoạn ghi âm chưa đủ căn cứ để chứng minh có việc nhận tiền 600.000.000 đồng và bán căn nhà trên. Theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 127 luật đất đai năm 2003 quy định hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do căn nhà chưa làm thủ tục cấp Giấy) phải có chứng nhận của công chứng nhà nước. Việc chuyển nhượng một bất động sản phải được đảm bảo thực hiện chặt chẽ, tuân thủ các quy định của pháp luật, đối với đoạn ghi âm không có nội dung cụ thể do phía bà X xuất trình không thể xác định có việc hai bên có giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần nhà đất nói trên.

Bà X trình bày từ khi nhận nhà đất năm 2010 đã nhiều lần yêu cầu ông Ngh làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và cho rằng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng thường xuyên nên không thực hiện việc sang tên. Tuy nhiên, qua đối chiếu tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thời điểm ông Ngh vay tiền là năm 2007, 2010 và 2013 và 2014 như vậy trong giai đoạn từ khi bà X dọn về đến khi ông Ngh qua đời năm 2019 có những lúc quyền sử dụng đất không bị thế chấp. Mặc khác, một thời gian dài bà X sống chung nhà với ông Ngh, ông Ngh dấy dựa nhiều lần thất hứa về việc sang tên nhà đất, đến năm 2018 ông Ngh qua Úc mà bà vẫn không yêu cầu ông Ngh bà Ng làm giấy về việc đã mua bán phần nhà đất tranh chấp là không phù hợp với thực tế khách quan.

Bà X xác định giao dịch mua bán và giao tiền trực tiếp cho ông Ngh từ năm 2010, tuy nhiên tại bút tích của ông Ngh ghi ngày 11 tháng 8 năm 2018 thì ông Ngh có ghi “căn nhà hiện nay cho cô Xuân đang ở ông Ngh đã giao cho bà Ng” và đến ngày 23 tháng 8 năm 2018 thì ông Ngh có văn bản thỏa thuận lập tại văn phòng công chứng giao nhà và đất cho bà Ng như vậy không có chứng cứ nào thể hiện ông Ngh đã bán nhà cho em gái là bà X. Bà X cho rằng ông Ngh bị bà Ng ép và đe dọa nhưng không có căn cứ chứng minh vấn đề trên. Như vậy, đến thời điểm ngày 11 tháng 8 năm 2018 thì về mặt ý chí ông Ngh vẫn xác định “căn nhà cô Xuân đang ở” đã giao cho bà Ng mà hoàn toàn không có nội dung thể hiện căn nhà trên ông đã thỏa thuận bán cho bà X như lời bà X trình bày.

Bà X trình bày phải vay mượn số tiền 600.000.000đ để mua nhà, Về giá trị nhà và đất vào năm 2010 theo khung giá nhà nước là 600.000 đồng/m², theo giá thị trường 2.504.000đồng/m². Theo chứng thư thẩm định giá số 342/19/10/2020/TĐG LA-BĐS ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức thì căn nhà và đất vào thời điểm tháng 6 năm 2010 có giá trị là 295.235.000 đồng (nhà 109.939.000 đồng, đất là 185.296.000 đồng) như vậy, lời trình bày của bà X về giá trị chuyển nhượng ngôi nhà và đất 600.000.000 đồng là không phù hợp và có sự chênh lệch rất lớn

(Gấp 2 lần) với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng.

Mặt khác, bà X thừa nhận có việc đi dạy và thời gian ở nhà ông Ngh có dạy thêm tại nhà, khi đó ông Ngh cũng dạy thêm. Do mối quan hệ anh em ruột nên bà Ng trình bày cho bà X ở để thuận tiện đi dạy và dạy thêm mà không có lập văn bản về việc cho ở nhờ là có căn cứ.

[2.3]. Về lời khai của những người làm chứng là ông Bảo, bà Năm, bà Xưa, bà Sương: Những người làm chứng khai đều không trực tiếp chứng kiến có giao dịch mua bán nhà giữa bà X với ông Ngh, bà Ng mà chỉ nghe bà X nói lại sau này nên lời khai của những người làm chứng trên chưa đủ căn cứ xác định có việc mua bán nhà và đất cũng như nhận tiền giữa bà X và bà Ng, ông Ngh.

[3]. Với những nhân định trên Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Đối với việc xét công tôn tạo, giữ gìn tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy bà X về ở trong căn nhà để lấy chỗ dạy thêm tăng thu nhập, không có công gìn giữ tu bổ tăng giá trị đất. Cấp sơ thẩm đã xem xét buộc nguyên đơn bồi hoàn phần sửa chữa làm thêm của bà X là có căn cứ. Do không đủ căn cứ để xác định giữa ông Ngh, bà Ng và bà X đã có hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nói trên nên kháng cáo của bà X, kháng nghị của Viện Kiểm sát không có cơ sở được chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xét .

[5]. Do không được chấp nhận kháng cáo, bà X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định. Chi phí giám định tại cấp phúc thẩm bà X tự nguyện chịu nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố Tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ Điều 468, Điều 502 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 26, 12 Nghị quyết 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Lê Thị Kim X và quyết định kháng nghị số 21/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/01/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân tỉnh Long An.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng đối với Bà Lê Thị Kim X về tranh chấp đòi tài sản.

Buộc Bà Lê Thị Kim X có nghĩa vụ di dời và trả cho bà Nguyễn Thị Ng căn nhà và đất tại khu B, diện tích 74m², thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại số 19, đường Nguyễn Văn Tiếp, khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Cho Bà Lê Thị Kim X lưu cư trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Ng phải trả cho Bà Lê Thị Kim X chi phí sửa chữa nhà là 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Lê Thị Kim X về yêu cầu bà Nguyễn Thị Ng, Lê Nguyễn Hoàng Y, Lê Nguyễn Minh T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với căn nhà và đất tại khu B, diện tích 74m², thuộc một phần thửa đất số 51, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại số 19, đường Nguyễn Văn Tiếp, khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Vị trí nhà và đất tại khu B được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 13 tháng 7 năm 2020.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Bà Lê Thị Kim X phải chịu 27.900.000 đồng (hai mươi bảy triệu chín trăm ngàn đồng). Do bà Nguyễn Thị Ng đã nộp tạm ứng số tiền trên nên buộc Bà Lê Thị Kim X phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ng 27.900.000 đồng (hai mươi bảy triệu chín trăm ngàn đồng).

Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Bà Lê Thị Kim X phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng). Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí Bà Lê Thị Kim X đã nộp theo biên lai thu số 0002103 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Bà Lê Thị Kim X còn phải nộp thêm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Bà Nguyễn Thị Ng được miễn nộp tiền án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Kim X phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0003030 ngày 13/01/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Bà X đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VT,(HTKN).

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

Dương Tuấn Vinh

