

Bản án số: 115/2024/DS-PT

Ngày: 08/8/2024

“V/v Tranh chấp đòi lại tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Hùng Bà Huỳnh Ái Loan

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 153/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ, hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST, ngày 07 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2024/QĐPT ngày 23 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1951; (có mặt)

Địa chỉ: **Số E T, khóm D, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông **Lâm Khắc S**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: **Số C K, khóm A, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.** (có mặt)

- Bị đơn: Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: **Số E, khóm H, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Thạch Hoàng D**, sinh năm 1956. (có mặt)

2/ Anh **Thạch Hoàng N**, sinh năm 2005 (vắng mặt).

3/ Chị **Thạch T1**, sinh năm 2002. (có mặt)

Cùng địa chỉ: **Số E, khóm H, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.**

4/ Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp tham gia tố tụng: Ông Dương Ngọc Vân T2, là Phó phòng Tài nguyên và môi trường thành phố T, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 53/UQ-UBND ngày 31/8/2023). (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số I L, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

-Người kháng cáo: Bà Phạm Thị H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày như sau:

Bà Phạm Thị H có nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng bà Phạm Thị T và ông Thạch Hoàng D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường F, thành phố T chứng thực số 69, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/8/2007 (gọi tắt là Hợp đồng ngày 28/8/2007), diện tích đất 71,4m², thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 18, loại đất ODT, nhà chưa có quyền sở hữu. Nhà và đất tọa lạc tại số E, khóm H, phường F, T, tỉnh Trà Vinh. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình bà T có xin bà H cho ở tạm để tìm nơi ở mới vì hoàn cảnh gia đình bà T khó khăn, không có nơi ở nào khác. Do là chị em ruột với nhau và lúc đó, bà H chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên bà H đã đồng ý cho gia đình bà T tiếp tục ở nhờ nhà đất nêu trên của bà từ năm 2007 cho đến nay.

Đến năm 2019, bà H thấy căn nhà đã xuống cấp trầm trọng, có thể đổ sập bất cứ lúc nào. Vì sợ có nguy hiểm xảy ra đến tính mạng và tài sản của gia đình bà T nên bà H có yêu cầu gia đình bà T di dời đi nơi khác để trả lại nhà và đất cho bà H. Tuy nhiên, bà T cứ hứa hẹn hết lần này tới lần khác vẫn không thực hiện việc giao trả nhà đất cho bà H.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị T cùng các thành viên trong hộ gia đình bà T là ông Thạch Hoàng D, chị Thạch T1, anh Thạch Hoàng N phải di dời toàn bộ tài sản và vật dụng cá nhân đi nơi khác để trả lại cho bà H căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 71,4m², thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 18, loại đất ODT, nhà và đất tọa lạc tại số E, khóm H, phường F, T, tỉnh Trà Vinh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 147858 cấp cho hộ bà Phạm Thị T ngày 31/3/2005, sau đó đăng ký biến động sang tên cho bà Phạm Thị H đứng tên vào ngày 17/9/2007, hiện bà H đã được cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 986302 ngày 02/10/2023. Trường hợp Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng ngày 28/8/2007 vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà **Phạm Thị T trình bày như sau:**

Năm 2007, bà **T** có vay mượn của chị ruột là bà **Phạm Thị H** bằng nhiều lần (không nhớ rõ từng lần là bao nhiêu) cộng dồn lại thành 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lần mượn nhiều nhất là để đáo hạn tiền vay tại **Quỹ tín dụng nhân dân phường F1, thành phố T** (số tiền 30.000.000 đồng hay 40.000.000 đồng bà không nhớ rõ). Sau khi đáo hạn tại Quỹ tín dụng xong, bà **T** được lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì lúc đó bà **H** kêu bà **T** đưa lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 18, loại đất ODT tọa lạc tại **số E, khóm H, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** cho bà **H** giữ để làm tin và hứa là không tín lãi như Quỹ tín dụng, khi nào vợ chồng bà **T** làm có tiền đủ 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) trả lại cho bà **H**, bà **H** sẽ trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà **T**. Lúc đó bà **H** có kêu vợ chồng bà **T** và ông **D** đến **Ủy ban nhân dân phường F, thị xã T (nay là thành phố T)** để ký tên vào các giấy tờ gì đó không rõ. Đến khi bà **H** khởi kiện thì bà **T** và ông **D** mới biết là đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **H**.

Ngày 05/9/2021, nhân dịp sửa chữa nhà của cha mẹ ở địa chỉ **số E T, khóm D, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** thì bà **H** có đến ở chung với gia đình bà **T** tại nhà địa chỉ **số E, khóm H, phường F, T, tỉnh Trà Vinh** khoảng 03-04 tháng. Lúc đó, vợ chồng bà **T** có ngõ ý với bà **H** xin trả lại bà **H** số tiền 100.000.000 đồng và yêu cầu bà **H** trả lại cho vợ chồng bà **T** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà **H** không đồng ý. Bà **H** nói muốn lấy lại giấy đất thì phải đưa cho bà **H** số tiền 500.000.000 đồng và buộc bà **T** phải mua lại luôn thửa đất kế bên của bà **H** với giá 200.000.000 đồng; tổng cộng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Vợ chồng bà **T** không đồng ý nên hai bên mới xảy ra tranh chấp.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà **H** thì bà **T** không đồng ý. Bà **T** cho rằng bà và gia đình không có bán nhà, cũng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên cho bà **H** vì đây là nhà ở, đất ở duy nhất của gia đình bà. Việc vợ chồng bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **H** là để làm tin, đảm bảo cho khoảng vay 100.000.000 đồng mà bà đã vay của bà **H** nêu trên. Nay bà đồng ý tự nguyện trả lại cho bà **H** số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và tiền trượt giá đối với quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền là 128.500.000 đồng. Tổng cộng, bà thống nhất trả cho bà **H** số tiền là 228.500.000 đồng và bà **H** phải chuyển giao quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên cho hộ gia đình bà **T**. Bà **T** không có đơn yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là ông **Thạch Hoàng D trình bày:**

Ông **Thạch Hoàng D** thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của bà **Phạm Thị T**. Ông **D** xác định vợ chồng ông **D**, bà **T** không có bán nhà ở, cũng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà **Phạm Thị H**. Việc vợ chồng ông **D**, bà **T** có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **H** là để làm tin, đảm bảo cho khoản vay 100.000.000 đồng mà ông **D**, bà **T** đã vay của bà **H**. Nay ông **D** đồng ý cùng với bà **T** tự nguyện trả lại cho bà **H** số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và tiền trượt giá đối với quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền là 128.500.000 đồng, đồng thời bà **H** phải chuyển giao quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên cho hộ gia đình bà **T**. Ông **D** không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Thạch T1**, anh **Thạch Hoàng N** trình bày có cùng nội dung như sau:*

Chị **Thạch T1**, anh **Thạch Hoàng N** thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của bà **Phạm Thị T** và ông **Thạch Hoàng D**. Chị **T1**, anh **N** là con ruột của bà **Phạm Thị T** và ông **Thạch Hoàng D**, đang ở cùng với bà **T**, ông **D** trong căn nhà và đất nêu trên từ khi sinh ra cho đến nay. Tại thời điểm năm 2007 khi bà **T**, ông **D** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà **H** thì chị **T1**, anh **N** còn nhỏ tuổi nên không biết. Nhưng từ trước đến nay chị **T1**, anh **N** chưa từng nghe bà **T**, ông **D** nói là đã bán nhà và đất cho bà **H**, chỉ biết là bà **H** có cho bà **T**, ông **D** mượn tiền và bà **T**, ông **D** đưa bản gốc giấy đỏ đất cho bà **H** giữ. Trong quá trình ở trong căn nhà và đất nêu trên thì chị **T1**, anh **N** không có đóng góp công sức tôn tạo, sửa chữa gì. Trong vụ án này, chị **T1**, anh **N** thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của bà **T**, ông **D**. Chị **T1**, anh **N** xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 07/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phạm Thị H** về việc yêu cầu bà **Phạm Thị T** cùng các thành viên trong hộ gia đình bà **T** là ông **Thạch Hoàng D**, chị **Thạch T1**, anh **Thạch Hoàng N** phải di dời toàn bộ tài sản và vật dụng cá nhân đi nơi khác để trả lại cho bà **H** căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 71,4m², thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 18, loại đất ODT, nhà và đất tọa lạc tại số E, khóm H, phường F, T, tỉnh Trà Vinh.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà **Phạm Thị H** với bà **Phạm Thị T**, ông **Thạch Hoàng D** do Ủy ban nhân dân phường F, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Trà Vinh chứng thực số 69, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/8/2007.

Buộc bà **Phạm Thị T** và ông **Thạch Hoàng D** cùng có nghĩa vụ trả cho bà **Phạm Thị H** tổng số tiền là 228.500.000 đồng (hai trăm hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng).

Hộ bà **Phạm Thị T** được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Buộc bà **Phạm Thị H** phải giao lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà **Phạm Thị H** số DM 986302; Số vào sổ cấp GCN: CN04441 ngày 02/10/2023 cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của tòa án thực hiện việc đăng ký biến động đất đai cho hộ bà **Phạm Thị T** theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí lệ phí nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/11/2023 bà **Phạm Thị H** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Phạm Thị H** và **Phạm Thị T**, ông **Thạch Hoàng D** thống nhất với nhau bên bà **H** giao căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 71,4m², thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 18, loại đất ODT, nhà và đất tọa lạc tại **số E, khóm H, phường F, T, tỉnh Trà Vinh** cho bà **T** và ông **D** tiếp tục sử dụng. Bên bà **Phạm Thị T**, ông **Thạch Hoàng D** có nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà đất lại cho bà **Phạm Thị H** bằng 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai chục triệu đồng).

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án*: Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Về án phí: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử công nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Bà **Phạm Thị H** và ông **Thạch Hoàng D** là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Phạm Thị H.**

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 07/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà **Phạm Thị H** và **Phạm Thị T**, ông **Thạch Hoàng D** như sau:

Giao cho bà **Phạm Thị T** ông **Thạch Hoàng D** được quyền tiếp tục sử dụng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 71,4m², thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 18, loại đất ODT, nhà và đất tọa lạc tại **số E, khóm H, phường F, T, tỉnh Trà Vinh.**

2. Bà **Phạm Thị T** và ông **Thạch Hoàng D** cùng có nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà đất cho bà **Phạm Thị H** bằng 420.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Bà **Phạm Thị T**, ông **Thạch Hoàng D** được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và yêu cầu cung cấp thông tin là 4.305.391 đồng (Bốn triệu ba trăm lẻ năm ngàn ba trăm chín mươi một đồng). Bà **Phạm Thị H** và bà **Phạm Thị T**, ông **Thạch Hoàng D** mỗi bên phải chịu 2.152.696 đồng. Do bà **H** đã nộp tạm ứng trước số tiền là 15.000.000 đồng, nên bà **T** và ông **D** phải nộp trả lại cho bà **H** số tiền là 2.152.696 đồng. Hoàn trả lại cho bà **H** số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn dư là 10.694.609 đồng tại Tòa án **thành phố T.**

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Phạm Thị H** và ông **Thạch Hoàng D** là người cao tuổi nên được miễn án phí. Bà **Phạm Thị T** phải chịu 300.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 02 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 06; Điều 07 và Điều 09 của 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:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thành phố Trà Vinh;
- Chi cục THADS thành phố Trà Vinh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung