

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 23/2024/DS-PT
Ngày 17-01-2024
V/v “*Tranh chấp đòi tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 454/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 475/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trí C, sinh năm: 1986; Địa chỉ: ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền ông C: Ông Phan Thanh T, sinh năm: 1987; Địa chỉ: ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh Văn (bản uỷ quyền ngày 14/4/2023) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Đào Thị C1, sinh năm: 1972. Địa chỉ: số B, hẻm H, đường T, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan: Anh Đào Ngọc Q, sinh năm: 2002; Địa chỉ: số B, hẻm H, đường T, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn- Bà **Đào Thị C1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông **C** là chủ sở hữu nhà, đất có diện tích 77,4 m², thuộc thửa 549, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại **ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**, đã được **Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T** cấp giấy CNQSDĐ số CS14659 cấp ngày 25/5/2021 cho ông **C** đứng tên. Nguồn gốc nhà, đất do ông **C** nhận chuyển nhượng của ông **Lâm Văn P** vào ngày 28/4/2021, ông **Phạm Văn S** làm môi giới và ở nhờ. Mấy tháng sau, ông **C** xuống tìm gặp ông **S** để lấy lại nhà thì được biết bà **C1** đang ở trên nhà đất này. Do dịch bệnh **C2**, nên sau khi hết dịch bệnh thì ông **C** mới làm đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhưng bà **C1** không đến. Nay ông **C** khởi kiện yêu cầu bà **C1** giao trả nhà đất nói trên cho ông **C**.

*Tại bản tự khai ngày 10/5/2023, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà **Đào Thị C1** trình bày:*

Ngày 16/01/2021, giữa bà **C1** và ông **Phạm Văn S** thỏa thuận trao đổi nhà, bà **C1** bán nhà đất của bà **C1** cho ông **S** giá là 1.300.000.000đồng, bà **C1** đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nhà đất cho ông **S**. Còn ông **S** bán nhà đất của ông **S** cho bà với giá là 1.100.000.000 đồng, ông **S** làm giấy nhận cọc với bà, nhà đất thực tế do ai đứng tên chủ sở hữu sử dụng đất thì bà không biết, chỉ nghe ông **S** nói nhà này của ông **S**. Ông **S** là người mở chìa khoá nhà dọn đồ từ nhà bà sang nhà của ông **S** ở cho đến nay. Khi mua nhà, ông **S** hẹn một tuần lễ sẽ sang tên cho bà nhưng không thực hiện. Bà tìm hiểu mới biết nhà đất bà **C1** ở là không phải của ông **S** mà là của ông **P1** đã chuyển nhượng cho ông **C**.

Khi bà ở nhà đất trên được 03 tháng thì ông **P1** có cầm giấy đỏ do ông **P1** đứng tên cho biết nhà đất của ông **P1** đã bán cho ông **C**; bà xác nhận ông **C** có gặp bà để đòi nhà đất nhưng bà **C1** không đồng ý mà yêu cầu chỉ giải quyết với ông **S**.

Hiện nay, bà **C1** đã có đơn khởi kiện ông **S** về việc ông **S** nhận tiền cọc của bà **C1** do Tòa án nhân dân **thị xã H** giải quyết ở vụ kiện khác. Tuy nhiên, do hiện ông **S** ở đâu bà **C1** không biết, nên không cung cấp được địa chỉ chỗ ở của ông **S** cho Tòa án.

Bà yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án và yêu cầu phải có mặt ông **S** khi giải quyết vụ án này.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan, anh **Đào Ngọc Quý** trình bày:* Anh là con ruột của bà **Đào Thị C1**, chưa có vợ con, hiện đang sống chung nhà đất với bà **C1**. Việc anh **C** tranh chấp đòi nhà đất do quyết định của bà **C1**, anh chấp nhận, không có ý kiến cũng như không có yêu cầu giải quyết.

** Tại bản án 109/2023/DS-PT ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Trí C** đối với bị đơn bà **Đào Thị C1**.

Buộc bà **Đào Thị C1** cùng anh Đào Ngọc Quý có nghĩa vụ di dời tài sản trên đất, giao trả nhà đất cho ông **Nguyễn Trí C** tại thửa số diện tích 77,4m², thuộc thửa 549, tờ bản đồ số 6, diện tích 77,4 m², tọa lạc tại **ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**, theo giấy CNQSDĐ số CS14659, do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy ngày 25/5/2021 cấp cho ông **C** đứng tên chủ sử dụng đất. Có tứ cận:

- Đông giáp đường 10m dài 19, 55 m;
- Tây giáp thửa 319 dài 19,30 m;
- Nam giáp thửa 92 dài 4,0 m;
- Bắc giáp đường 10m dài 4,0 m.

Ông **C** có nghĩa vụ hỗ trợ chi phí di dời cho bà **C1** số tiền là: 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04-10-2023, bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử huỷ bản án sơ thẩm với lý do, Toà án không triệu tập ông **S** và không nhập vụ án bà khởi kiện ông **S** đòi tiền cọc, huỷ hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với ông **N**, bà **L** để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa:**

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng: Căn nhà và đất có diện tích 77,4 m², thuộc thửa 549, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại **ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh** được **Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T** cấp giấy CNQSDĐ số CS1465 ngày 25/5/2021 cho ông **Nguyễn Trí C**, nguồn gốc là do ông **C** nhận chuyển nhượng của ông **Lâm Văn P** vào ngày 28/4/2021.

Ông C trình bày ông Nguyễn Văn S1 là người giới thiệu cho ông mua nhà đất trên và xin ông C cho ở nhờ. Bà C1 thừa nhận giữa bà và ông Phạm Văn S thoả thuận trao đổi nhà, theo đó, hai bên lập 02 hợp đồng đặt cọc, hẹn cùng ngày sẽ đồng thời làm thủ tục sang nhượng cho nhau. Đến hẹn, bà C1 đã chuyển nhượng nhà đất của bà cho ông N, bà L theo yêu cầu của ông S, còn căn nhà đất của bà thì ông S hẹn ngày khác sẽ ký hợp đồng khi lấy được Giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, khi giao dịch bà C1 không biết giấy tờ sở hữu nhà, đất do ai đứng tên nhưng trước khi ông C khởi kiện bà đã biết rõ nhà đất bà đang sử dụng không phải của ông S. Cấp sơ thẩm đã xét xử xác định nhà, đất nên trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông C và buộc bà C1 phải trả lại nhà, đất cho ông C là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vụ việc xảy ra, bà C1 cho rằng bị ông S lừa đảo và đã có đơn tố cáo đến Cơ quan điều tra. Sau khi nhận được văn bản trả lời của Cơ quan điều tra về việc không thụ lý tin báo tội phạm, bà C1 đã nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, bà L, ông N, vụ việc đang được thụ lý giải quyết. Như vậy, bà C1 đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Việc cấp sơ thẩm không đưa ông S vào tham gia tố tụng, không nhập các vụ án vào giải quyết chung không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà C1.

[2] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên toà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí phúc thẩm dân sự: Bà C1 phải chịu theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bà Đào Thị C1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng Điều 166, Điều 186 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trí C đối với bị đơn bà Đào Thị C1.

Buộc bà Đào Thị C1 cùng anh Đào Ngọc Quý có nghĩa vụ di dời tài sản trên đất, giao trả nhà đất cho ông Nguyễn T1 Cường quyền sử dụng nhà, đất

diện tích 77,4 m², thuộc thửa 549, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, theo giấy CNQSDĐ số CS14659 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/5/2021 cho ông Nguyễn Trí C, đất có tứ cận:

- Đông giáp đường 10m dài 19, 5 m;
- Tây giáp thửa 319 dài 19,30 m;
- Nam giáp thửa 92 dài 4,0 m;
- Bắc giáp đường 10m dài 4,0 m.

Ông C có nghĩa vụ hỗ trợ chi phí di dời cho bà C1 số tiền là: 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Kể từ ngày bà C1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Thời gian lưu cư của bà C1 là 03 (ba) tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông C tự nguyện chịu 2.440.000 đồng bao gồm: chi phí trích lục hồ sơ, trích lục bản đồ địa chính, thẩm định, đo đạc, giá định (ghi nhận đã nộp xong).

3. Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông C tự nguyện chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền ông C đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0021468, ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành dân sự thị xã H, Tây Ninh. Ông C đã nộp xong.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị C1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền bà C1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0010507, ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành dân sự thị xã H, Tây Ninh. Bà C1 đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TPTN;
- Chi cục THADS TPTN;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

Võ Thị Hồng Mai