

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 25/2023/DS-PT
Ngày 13-01-2023
V/v Tranh chấp về đòi lại tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Trần Thị Thanh Trúc

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 280/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp về đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 276/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Hữu Quang V, sinh năm 1971; nơi cư trú: số 138B, ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- ***Bị đơn:*** Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1977 và bà Trần Thị Thanh H1, sinh năm 1985; nơi cư trú: số C33A1 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà H có mặt, bà H1 vắng mặt.

- ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*** Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1952 và em Nguyễn Minh T, sinh ngày 05/02/2004; cùng nơi cư trú: số C33A1 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- ***Người kháng cáo:*** Bị đơn bà Trần Thị Thanh H, bà Trần Thị Thanh H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Hữu Quang V là chủ sở hữu phần đất diện tích 130,3m², thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 7(C2) và căn nhà cấp 04 (tường xây, mái tole, nền xi măng) diện tích xây dựng 77,7m², cùng tọa lạc tại địa chỉ số C33A1 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS10535 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/10/2019, nguồn gốc phần đất nêu trên là do ông V nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị H3 vào ngày 20/9/2019.

Hiện nay, phần đất trên do bà Trần Thị Thanh H và Trần Thị Thanh H1 (là con ruột bà H3) sinh sống cùng các con, lý do là sau khi ông V nhận chuyển nhượng từ bà H3 thì gia đình bà H3 có xin thuê lại nhà để ở trong lúc tìm chỗ ở mới, hai bên thống nhất giá cho thuê là 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là đến tháng 06/2020, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm văn bản, hợp đồng. Đến tháng 06/2020 gia đình bà H3 không bàn giao căn nhà cho ông V như đã thỏa thuận, đến ngày 15/8/2020 khi ông V yêu cầu bà H và bà H1 trả lại căn nhà cho ông thì bà H và bà H1 xin gia hạn thêm 02 tháng để trả lại nhà, sau đó ngày 23/9/2020 thì bà H3 mất, gia đình bà H3 tiếp tục xin cho ở đến sau khi làm đám 100 ngày cho bà H3, tức là 01/01/2021 thì sẽ trả lại nhà, tuy nhiên sau đó cũng không thực hiện.

Đến ngày 04/01/2021, ông V có lập giấy cam kết và yêu cầu bà H1 ký tên và thỏa thuận đến ngày 18/01/2021 phải giao trả nhà lại cho ông V nhưng đến ngày 18/01/2021 khi ông V yêu cầu gia đình bà H1 trả lại nhà thì gia đình bà H1 không thực hiện và còn thách thức ông V. Sau đó ông V có làm đơn yêu cầu hòa giải tại địa pH, ngày 26/01/2021 và ngày 01/02/2021, ban hòa giải tại khu phố B, phường B đã tổ chức hòa giải nhưng cả hai lần gia đình bà H, bà H1 đều vắng mặt không có lý do nên buổi hòa giải không thành.

Cho rằng việc làm của bà H và bà H1 ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên ông V đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị Thanh H, Trần Thị Thanh H1, phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu Quang V căn nhà cấp 04 (tường xây, mái tole, nền xi măng) diện tích xây dựng 77,7m² tọa lạc tại địa chỉ số C33A1 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 30/11/2021 ông V có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị Thanh H, Trần Thị Thanh H1, phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu Quang V phần đất diện tích 130,3m², thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 7(C2) tọa lạc tại địa chỉ số C33A1 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Theo đơn tường trình, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Bà Trần Thị Thanh H và Trần Thị Thanh H1 là con của bà Trần Thị H3 (sinh năm 1956, chết ngày 23/9/2020) và ông Nguyễn Văn H2, bà H3 và ông H2 không có đăng ký kết hôn, cùng nơi cư trú: số C33A1 khu phố B, phường B, thành phố

T, tỉnh Bình Dương. Căn nhà tại địa chỉ số C33A1 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của bà Trần Thị H3 và ông Nguyễn Văn H2, hiện nay gia đình bà H cùng 07 thành viên (gồm ông Nguyễn Văn H2, bà Trần Thị Thanh H, bà Trần Thị Thanh H1, em Nguyễn Minh T, sinh ngày 05/02/2004, cháu Nguyễn Thanh B, sinh ngày 31/3/2009, cháu Nguyễn Tuyết N, sinh ngày 03/10/2017 và cháu Nguyễn Lộc P, sinh ngày 24/10/2020) đang sinh sống tại căn nhà nói trên và đây là nhà ở duy nhất của gia đình.

Sau khi bà H3 mất được 49 ngày thì ông Nguyễn Hữu Quang V đến để đòi lại nhà, theo lời ông V thì bà H3 đã bán nhà cho ông V và thuê lại để ở. Cả gia đình không ai biết gì về sự việc trên, bà H có trao đổi với ông V về việc bà H3 vừa mới qua đời, sự việc đột ngột nên không biết dọn đi đâu. Ông V buộc gia đình phải trả tiền thuê nhà 03 tháng là 15 triệu đồng và cho thuê tiếp 02 tháng. Hai bên có tH lượng về việc chúng tôi sẽ chuộc lại nhà từ ông V nhưng sau đó ông V không đồng ý, ông V còn đập phá đồ đạc trong nhà, lật bàn thờ, đổ di ảnh của bà H3. Sau khi gia đình tìm hiểu thì được biết là trước đây bà H3 có vay mượn của ông V để chữa bệnh và trả nợ, sau đó ông V đòi nợ và gây áp lực để bà H3 bán lại nhà đất cho ông V nhằm cản trở nợ vay. Bị đơn cho rằng đây là tài sản chung của bà H3 và ông H2, việc bà H3 tự ý bán cho ông V là không đúng, gia đình không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V mà đề nghị ông V tạo điều kiện để mua lại nhà đất làm nơi sinh sống và thờ cúng cho bà H3.

Quá trình tố tụng, ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1952 và em Nguyễn Minh T, sinh ngày 05/02/2004 không có văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa án làm việc và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Quang V với bị đơn bà Trần Thị Thanh H, Trần Thị Thanh H1 về việc tranh chấp về đòi lại tài sản.

2. Buộc bà Trần Thị Thanh H, Trần Thị Thanh H1, ông Nguyễn Văn H2, em Nguyễn Minh T phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu Quang V:

- Phần diện tích đất là 130,3m², thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 7(C2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS938301 ngày 17/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hữu Quang V và 01 căn nhà 01 tầng (kết cấu cột gạch, tường xây gạch, có tô trát hai bên, mái tôn, có trần, nền gạch men) diện tích xây dựng 77,7m², cùng tại địa chỉ số C33A1 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà Trần Thị Thanh H, Trần Thị Thanh H1, ông Nguyễn Văn H2 và em Nguyễn Minh T được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ nộp án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 8 năm 2022 bị đơn bà Trần Thị Thanh H, bà Trần Thị Thanh H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà H đề nghị ông V tạo điều kiện cho gia đình bà H mua lại nhà đất với giá 2.700.000.000 đồng và xin được lưu cư đến ngày 15/5/2023. Nguyên đơn đồng ý cho gia đình bị đơn lưu cư đến ngày 15/5/2023. Nếu đến ngày 15/5/2023 gia đình bị đơn không có 2.700.000.000 đồng để mua nhà đất thì phải giao nhà đất cho nguyên đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận với nhau về thời gian lưu cư đến ngày 15/5/2023. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm ghi nhận ý kiến về kéo dài thời gian lưu cư.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan em Nguyễn Minh T được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt em T.

[1.2] Bị đơn bà Trần Thị Thanh H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông H2 và bà H1.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 7 (C2), diện tích 130,3m² và tài sản trên đất là 01 căn nhà 01 tầng (kết cấu cột gạch, tường xây gạch, có tô trát hai bên, mái tôn, có trần, nền gạch men) diện tích xây dựng 77,7m² tọa lạc tại số C33A1 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu riêng của cá nhân bà Trần Thị H3 (đã chết ngày 23/9/2020), bà H3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00882/BN do Ủy ban nhân dân huyện T

(nay là thành phố T) ngày 11/6/2007. Ngày 20/9/2019, bà Trần Thị H3 chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho ông Nguyễn Hữu Quang V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương theo đúng quy định của Điều 194 Bộ luật Dân sự. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông V đã tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 17/10/2019 ông V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS938301. Do đó, ông V là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[2.2] Tại phiên tòa, bị đơn bà H trình bày lý do kháng cáo đề nghị nguyên đơn xem xét hoàn cảnh gia đình bị đơn vì hiện nay, gia đình bà H và các thành viên gồm ông Nguyễn Văn H2, bà Trần Thị Thanh H1, em Nguyễn Minh T (sinh ngày 05/02/2004) cùng cháu Nguyễn Thanh B (sinh ngày 31/3/2009), cháu Nguyễn Tuyết N (sinh ngày 03/10/2017) và cháu Nguyễn Lộc P (sinh ngày 24/10/2020) đang sinh sống tại căn nhà nói trên và đây là nhà ở duy nhất của gia đình nên đề nghị nguyên đơn ông V tạo điều kiện cho gia đình bà H mua lại nhà đất. Tại biên bản làm việc ngày 15/11/2022 bị đơn bà H1 đề nghị tạo điều kiện cho gia đình bà H1 mua lại nhà đất với giá 2.700.000.000 đồng và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý cho gia đình bị đơn lưu cư đến ngày 15/5/2023, sau ngày 15/5/2023, nếu bị đơn không có số tiền 2.700.000.000 đồng để mua lại nhà và đất thì phải giao nhà đất cho nguyên đơn. Bị đơn bà H đề nghị ông V tạo điều kiện cho gia đình bị đơn mua lại nhà đất chậm nhất ngày 15/5/2023. Xét thấy, các đương sự thống nhất với nhau về thời gian cho bị đơn lưu cư đến ngày 15/5/2023, nếu bị đơn không có tiền mua nhà đất thì phải giao nhà đất cho nguyên đơn. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn kéo dài thời gian lưu cư cho bị đơn. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện, sửa án sơ thẩm về thời gian lưu cư theo ý chí tự nguyện của nguyên đơn.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tại phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà H1, ông H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Người kháng cáo bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309; khoản 2 Điều 312; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là bà Trần Thị Thanh H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Quang V với bị đơn bà Trần Thị Thanh H, Trần Thị Thanh H1 về việc tranh chấp về đòi lại tài sản.

- Buộc bà Trần Thị Thanh H, Trần Thị Thanh H1, ông Nguyễn Văn H2, em Nguyễn Minh T phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu Quang V: phần diện tích đất là 130,3m², thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 7(C2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS938301 ngày 17/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Hữu Quang V và 01 căn nhà 01 tầng (kết cấu cột gạch, tường xây gạch, có tô trát hai bên, mái tôn, có trần, nền gạch men) diện tích xây dựng 77,7m² tại địa chỉ số C33A1 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà Trần Thị Thanh H, Trần Thị Thanh H1, ông Nguyễn Văn H2 và em Nguyễn Minh T được quyền lưu cư đến ngày 15/5/2023.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị Thanh H, bà Trần Thị Thanh H1, ông Nguyễn Văn H2, em Nguyễn Minh T phải liên đới chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu Quang V số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0053774 ngày 12/3/2012 và số 0001864 ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Bà Trần Thị Thanh H, bà Trần Thị Thanh H1, ông Nguyễn Văn H2, em Nguyễn Minh T phải liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu Quang V số tiền 2.510.000 đồng (hai triệu năm trăm mười nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn bà Trần Thị Thanh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002930 ngày 05/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

- Bị đơn bà Trần Thị Thanh H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền

tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0002929 và 0002930 ngày 05/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 13/01/2023)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP T;
- Chi cục THADS TP T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán Thành viên

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Ngô Văn Minh

Đặng Văn Chum

Nguyễn Ngọc Mai

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

Nguyễn Ngọc Mai

**BẢN VẼ KÈM THEO BẢN ÁN SỐ 25/2023/DS-PT NGÀY 13/01/2023
CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**