

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 55/2023/DS-PT

Ngày: 26 - 5 - 2023

V/v Đòi tài sản

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Đình Thanh;

Bà Võ Thị Trâm.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà P.M.N – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh K.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K tham gia phiên tòa:** Bà L.Đ.P.H  
- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh K, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 107/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 về việc “Đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2023/QĐXX-DSPT ngày 12 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 53/2023/QĐPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh L; địa chỉ: Tổ 12 Sơn Thủy, phường P, thành phố N, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Phương T; địa chỉ: 102 Nguyễn Trãi, phường T, thành phố N, tỉnh K (Giấy ủy quyền số công chứng 3699, quyền số 04/2022/TP/CC-SC/HĐGD ngày 30/8/2022). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông L.V.T – Luật sư Văn phòng Luật sư L.V.T & Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K; địa chỉ: 102 Nguyễn Trãi, phường T, thành phố N, tỉnh K. Vắng mặt.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh H; địa chỉ: Tổ 12 Sơn Thủy, phường P, thành phố N, tỉnh K. Vắng mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Hồ Quốc V; địa chỉ: Tổ 12 Sơn Thủy, phường P, thành phố N, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Phương T; địa chỉ: 102 Nguyễn Trãi, phường T, thành phố N, tỉnh K (Giấy ủy quyền số công chứng 3700, quyền số 04/2022/TP/CC-SC/HĐGD ngày 30/8/2022). Có mặt.

+ Bà Huỳnh Thị M; trú tại: Thôn Phú Hội 1, xã G, huyện V, tỉnh K. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Trần Thị Bích L1; địa chỉ: Tổ 12, Sơn Thủy, phường P, thành phố N, tỉnh K. Vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Lê Quốc V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố N, nội dung vụ án như sau:

*\* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày:*

Năm 2015, vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Lê Quốc V có nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà Huỳnh Thị M theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 15/3/2015, diện tích khoảng 16m<sup>2</sup>, tại Tổ 12 Sơn Thủy, phường P, thành phố N (sau đây viết tắt là nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy), hợp đồng mua bán bà L và bà M đều ký, không công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Tháng 03/2018, bà Nguyễn Thị Thanh H (em ruột bà L) ly hôn chồng dẫn theo con gái, có nhà ở cùng tổ tại Tổ 12 Sơn Thủy, phường P, thành phố N nhưng lại trên núi cao, không thuận tiện cho việc điều khiển xe máy lên nhà để cất giữ hàng ngày. Thấy em gái đơn chiếc, hoàn cảnh khó khăn, từ tháng 03/2018 bà L bàn bạc cùng chồng là ông Hồ Quốc V đồng ý cho bà H được ở nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy cho đến nay.

Nhằm thuận tiện cho việc sang tên Hợp đồng điện, nước và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, bà L được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận có nhà ở và làm thủ tục điện, nước sinh hoạt. Vì có nhu cầu giải quyết việc gia đình, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại nhà, đất nhưng bị đơn không đồng ý và muốn chiếm luôn nhà, đất của nguyên đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị Thanh H phải trả lại nhà, đất trên cho vợ chồng bà L.

*\* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H không đến Tòa, không có trình bày ý kiến.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M không đến Tòa, không trình bày ý kiến.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc V trình bày:* Ông V yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh H trả lại nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy cho vợ chồng ông bà L.

\* Bản án Dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DSST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh K quyết định:

- Căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số: 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L về việc “Đòi tài sản” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, quy định quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20/8/2022 và ngày 06/3/2023, bà Nguyễn Thị Thanh L có đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DSST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố N.

Ngày 31/8/2022, ông Hồ Quốc V có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DSST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố N.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Phương T trình bày: Bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Hồ Quốc V giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H trả nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy cho vợ chồng bà L và ông V vì đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy của bà L và ông V cho bà H ở nhờ còn nguyên hiện trạng, bà H vào ở nhờ không cải tạo, không sửa chữa, không làm thêm; nhà, đất có cấu trúc, diện tích như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Trích đo địa chính thửa đất và bản vẽ hiện trạng nhà do cấp sơ thẩm thực hiện. Đồng thời, không yêu cầu định giá lại tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

- Luật sư L.V.T có yêu cầu xét xử vắng mặt và gửi Bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn với nội dung: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà H trả nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy cho bà L và ông V.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh K, bà Huỳnh Thị M trình bày: Bà M có nhà, đất tại Tổ 12 Sơn Thủy, phường P, thành phố N, đã bán với giá 160.000.000 đồng cho bà L (L) bà không nhớ rõ tên và thời gian bán nhà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Quyết định tại Bản án sơ thẩm là không có cơ sở, không có căn cứ và không đúng pháp luật; kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Hồ Quốc V là có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Hồ Quốc V, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H trả nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy cho bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Hồ Quốc V.

Án phí sơ thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Luật sư L.V.T có đơn xin xét xử vắng mặt vì lý do công việc, bà Huỳnh Thị M có yêu cầu không tham gia phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thanh H được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Hồ Quốc V:

Nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy diện tích đất khoảng 16m<sup>2</sup> có nguồn gốc của bà Huỳnh Thị M, được UBND phường P xác nhận là có nhà ở ổn định vào năm 2013. Ngày 15/3/2015, bà M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh L theo hợp đồng “*Mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở*” với giá 160.000.000 đồng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh K, bà Huỳnh Thị M trình bày bà có nhà tại địa chỉ Tổ 12 Sơn Thủy, phường P, thành phố N, đã bán với giá 160.000.000 đồng cho bà L (L) bà không nhớ rõ tên và thời gian bán nhà.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở từ bà Huỳnh Thị M, bà L có tiến hành việc sửa chữa nhà, đăng ký thủ tục điện, nước để phục vụ cuộc sống. Theo trình bày của nguyên đơn và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Trích đo địa chính thửa đất, bản vẽ hiện trạng nhà và biên bản định giá tài sản do cấp sơ thẩm thực hiện, thông tin nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy như sau: Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 21 (359 602-7-(1)), địa chỉ Tổ 12 Sơn Thủy, phường P, thành phố N, tỉnh K, diện tích 17,4m<sup>2</sup>; giá trị quyền sử dụng đất ở theo quy định: 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị quyền sử dụng đất thị trường tham khảo tại thời điểm định giá: 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Trên đất có nhà 02 tầng, hệ thống vệ sinh hoàn chỉnh; Tầng 1: diện tích 17,4m<sup>2</sup>, tường xây gạch 100, 200 sơn nước, nền gạch men, trần thạch cao; Tầng 2: diện tích 21,1m<sup>2</sup>, tường xây gạch 100 sơn nước, sàn gỗ, mái lợp tole khung thép; giá trị xây dựng: 3.425.000 đồng/m<sup>2</sup>; chất lượng còn lại 80%.

Tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1439/QĐ-XVPHC ngày 14/3/2019 của Chi cục Thuế thành phố N xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Nguyễn Thị Thanh L đã có hành vi không nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2015.

Tại Biên bản hòa giải hồi 08 giờ 30 phút ngày 26/4/2019 do UBND phường P thực hiện, bà Nguyễn Thị H trình bày “*Tôi cho bà L mượn tiền đóng mua căn nhà trên. Bà L hứa khi bán căn nhà trên sẽ trả lại tiền cho tôi. Bà L đã bán căn nhà trên cho tôi không có giấy tờ, chỉ bằng miệng khoảng tháng 4 năm 2018 với số tiền là 270.000.000 đồng và tôi đã đưa cho bà L 200.000.000 đồng (tiền nợ tôi), vậy tôi còn thiếu bà L 70.000.000 đồng. Vì vậy căn nhà trên là của tôi. Bà L tự lấy giấy tờ sang tên cho mình*”. Tuy nhiên, cũng tại biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, bà L không thừa nhận lời trình bày của bà H về việc bà L bán nhà cho bà H.

Tại Biên bản xác minh ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, UBND phường P xác nhận: Nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy bà Nguyễn Thị Thanh L đóng thuế sử dụng đất năm 2015 (kê khai 16m<sup>2</sup>); bà Nguyễn Thị Thanh H đóng thuế từ năm 2017 đến nay (kê khai 20m<sup>2</sup>).

Tại Biên bản xác minh ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh K, UBND phường P xác nhận “*Đơn xin xác nhận nhà ở*” ngày 11/11/2019 của bà Nguyễn Thị Thanh L là đúng.

Từ nhận định trên, có căn cứ xác định nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà L và ông V. Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố N không xác định nhà, đất Tổ 12 Sơn Thủy thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ai và không chấp nhận yêu cầu của bà L, ông V là không đúng pháp luật. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Hồ Quốc V là có căn cứ chấp nhận và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Hồ Quốc V, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Thanh L đã tự chi phí, tự nguyện chịu chi phí và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên không xét.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án “*Đòi tài sản*” (đòi nhà cho ở nhờ), án phí được áp dụng không có giá ngạch, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án phí có giá ngạch là không đúng qui định của pháp luật, cần rút kinh nghiệm chung. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L nên bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Thanh L.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Hồ Quốc V, sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà L và ông V.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/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: Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Hồ Quốc V. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh K.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc V. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải trả lại nhà và quyền sử dụng đất có chỉ định: Thửa đất số 08, tờ bản

đồ số 21 (359 602-7-(1)), địa chỉ Tổ 12 Sơn Thủy, phường P, thành phố N, tỉnh K, diện tích 17,4m<sup>2</sup>; Trên đất có nhà 02 tầng, hệ thống vệ sinh hoàn chỉnh; Tầng 1: diện tích 17,4m<sup>2</sup>, tường xây gạch 100, 200 sơn nước, nền gạch men, trần thạch cao; Tầng 2: diện tích 21,1m<sup>2</sup>, tường xây gạch 100 sơn nước, sàn gỗ, mái lợp tole khung thép (Theo Trích đo địa chính thửa đất, bản vẽ hiện trạng nhà do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện kèm theo bản án phúc thẩm).

## **2. Về án phí:**

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn 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/2016/0014815 ngày 28/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh K.

2.1. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0002512 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh K.

Trả lại cho ông Hồ Quốc V 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0002604 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh K.

\* Quy định: Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 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.

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

### **\* Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh K;
- TAND TP. N;
- VKSND TP. N;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP. N;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**(đã ký)**

Nguyễn Hồng Tuấn