

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 62/2022/DS-PT

Ngày: 22/09/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất, quyền sở hữu nhà  
ở; yêu cầu hủy hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất và yêu cầu hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng  
đất.

**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 Võ Đình Phương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hiền

Ông Trần Văn Đông

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Ông Hoàng Anh Tuấn – Thư  
ký TAND tỉnh Khánh Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:***  
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 09 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2022/TLPT-DS ngày 12  
tháng 4 năm 2022.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 12/11/2021 của Tòa  
án nhân dân thị xã N bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra  
xét xử số: 68/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2022, giữa:

\* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1973; địa chỉ: xã XN,  
thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

\* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1980; địa chỉ: xã HN, thị xã  
N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Cao Như A  
– Công ty Luật TNHH R, thuộc đoàn Luật sư Khánh Hòa. Có mặt.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng Hồ  
Quốc T; địa chỉ: phường HiN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện 10/12/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng M trình bày:*

Do có nhu cầu mua nhà để ở nên khi biết bà Nguyễn Thị Diệu H là đồng nghiệp dạy cùng trường có nhu cầu bán nhà đất bà đã liên hệ để chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng các bên thống nhất chuyển nhượng nhà và đất, bà có cùng em gái là Nguyễn Thị Hồng Đ đến xem nhà đất và thống nhất với bà H giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, sau đó tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Quá trình chuyển nhượng vì bà H nói là có quen biết bên nhà đất nên toàn bộ hồ sơ pháp lý đều được bà H thực hiện, bà chỉ đến văn phòng Công chứng Hồ Quốc T để ký hợp đồng.

Vì tin tưởng nhau nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2019 tại Văn phòng Công chứng Hồ Quốc T bà không yêu cầu thể hiện việc chuyển nhượng luôn cả căn nhà trên hợp đồng mà chỉ ghi nội dung chuyển nhượng đối với thửa đất 820, tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã HN với diện tích 287,0m<sup>2</sup> trong đó diện tích đất ở nông thôn: 60,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 227,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 483455, số vào sổ cấp GCN CH 00286 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho bà Nguyễn Thị Diệu H ngày 22/5/2017.

Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bà đã làm thủ tục sang tên và đã được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 859085, số vào sổ cấp GCN CS 01125 ngày 15/8/2019. Sau đó bà liên hệ bà H để yêu cầu bàn giao nhà đất, tuy nhiên bà H không đồng ý vì cho rằng chỉ bán đất chứ không bán nhà, bà đã làm đơn khiếu nại gửi đến Ủy ban nhân dân xã HN yêu cầu giải quyết tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã HN đã tiến hành hòa giải vào ngày 21/11/2019 nhưng không thành vì thế bà nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã N giải quyết.

Bà yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Diệu H phải giao trả cho bà thửa đất 820, tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã HN với diện tích 287,0m<sup>2</sup> trong đó diện tích đất ở nông thôn: 60,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 227,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 859085, số vào sổ cấp GCN CS 01125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã cấp cho bà vào ngày 15/8/2019 01 và 01 căn nhà cấp 4 có gác lửng, diện tích sàn ước tính 200m<sup>2</sup> trên đất.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng nhà đất tranh chấp và chi phí thẩm định giá tài sản bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H trình bày:*

Bà thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng M thửa đất 820, tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã HN với diện tích 287,0m<sup>2</sup> trong đó diện tích đất ở nông thôn: 60,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 227,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CH 483455, sổ vào sổ cấp GCN CH 00286 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho bà Nguyễn Thị Diệu H ngày 22/5/2017 với giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2019 tại Văn phòng Công chứng Hồ Quốc T. Bà khẳng định bà chỉ bán đất cho bà M để cản trừ nợ, bà không bán căn nhà trên đất cho bà M vì hợp đồng chuyển nhượng, giấy đặt cọc, giấy giao nhận tiền đều thể hiện việc chuyển nhượng đất chứ không thể hiện việc chuyển nhượng nhà.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà phải giao trả cho bà thửa đất 820, tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã HN với diện tích 287,0m<sup>2</sup> trong đó diện tích đất ở nông thôn: 60,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 227,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 859085, sổ vào sổ cấp GCN CS 01125 Ủy ban dân dân thị xã N đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng M vào ngày 15/8/2019 và căn nhà cấp 4 có gác lửng, diện tích sàn ước tính 200m<sup>2</sup> trên đất, bà không đồng ý.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M và bà vô hiệu vì có đối tượng không thể thực hiện là căn nhà cấp 4 trên đất và giả tạo vì mục đích là che giấu giao dịch vay mượn nợ giữa bà và bà M. Bà tự nguyện giao trả lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng đã nhận là 600.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất của ngân hàng.

Bà cũng yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 859085, sổ vào sổ cấp GCN CS 01125 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng M vào ngày 15/8/2019 vì đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng nhà đất tranh chấp và chi phí thẩm định giá tài sản bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Hồ Quốc T có văn bản trình bày ý kiến như sau:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 20320, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐCN do Văn phòng công chứng Hồ Quốc T chứng nhận, nội dung hợp đồng giao dịch thể hiện: Bà Nguyễn Thị Diệu H là chủ quyền sử dụng đất căn cứ theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CH 483455, sổ vào sổ cấp GCN: CH00286 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 22/5/2017. Bà Nguyễn Thị Diệu H cùng với bà Nguyễn Thị Hồng M đã cùng có mặt tại Văn phòng công chứng Hồ Quốc T tự nguyện thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên không có sự lừa dối, cưỡng ép giữa các bên.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 12/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã N đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng M về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 820, tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã HN với diện tích 287,0m<sup>2</sup> trong đó diện tích đất ở nông thôn: 60,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 227,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 859085 trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có gác lửng, diện tích xây dựng 109.8m<sup>2</sup>, diện tích sàn 123.3m<sup>2</sup>, tường xây gạch chưa tô trát xi măng, nền xi măng, cửa gỗ (mới hoàn thiện phần thô), mái ngói; sân xi măng trụ xây gạch có mái che bằng tôn, nền xi măng có diện tích 12.7m<sup>2</sup>; nhà vệ sinh có diện tích 7.4m<sup>2</sup> (kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 20320, quyển số: 09 TP/CC-SCC/HĐCN lập ngày 23 tháng 7 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng Hồ Quốc T giữa bà Nguyễn Thị Diệu H và bà Nguyễn Thị Hồng M là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H có trách nhiệm hoàn trả số tiền 684.000.000 (sáu trăm tám mươi tư triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị Hồng M.

- Bà Nguyễn Thị Diệu H được quyền sử dụng thửa đất số 820, tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã HN với diện tích 287,0m<sup>2</sup> trong đó diện tích đất ở nông thôn: 60,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 227,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 859085 trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có gác lửng, diện tích xây dựng 109.8m<sup>2</sup>, diện tích sàn 123.3m<sup>2</sup>, tường xây gạch chưa tô trát xi măng, nền xi măng, cửa gỗ (mới hoàn thiện phần thô), mái ngói; sân xi măng trụ xây gạch có mái che bằng tôn, nền xi măng có diện tích 12.7m<sup>2</sup>; nhà vệ sinh có diện tích 7.4m<sup>2</sup> (kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất).

Bà Hiền có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định này.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 20320, quyển số: 09 TP/CC-SCC/HĐCN lập ngày 23 tháng 7 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng Hồ Quốc T giữa bà Nguyễn Thị Diệu H và bà Nguyễn Thị Hồng M; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 859085, số vào sổ cấp GCN CS 01125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng M vào ngày 15/8/2019.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/11/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/12/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 13/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/12/2021 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả nhà đất đã bán cho nguyên đơn.

- Bị đơn đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của của viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa rút một phần kháng nghị và chỉ giữ lại vấn đề kháng nghị đánh giá chứng cứ đúng pháp luật để sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả nhà, đất cho nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Ngày 12/11/2021, Tòa án nhân dân thị xã N xét xử vụ án. Ngày 23/11/2021, bà Nguyễn Thị Hồng M kháng cáo. Ngày 13/12/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa kháng nghị. Xét kháng cáo, kháng nghị trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

*[2] Hội đồng xét xử xét kháng cáo, kháng nghị:*

*[2.1] Xét nguồn gốc nhà, đất:*

Thửa đất số 820, tờ bản đồ 03, diện tích 287m<sup>2</sup> (trong đó có ONT 60m<sup>2</sup>), tại xã HN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Nguồn gốc thửa đất trên là tài sản chung của ông Võ Phúc O và bà Nguyễn Thị Diệu H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 04/5/2017, ông Toàn và bà H đã thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn. Ông O đã đồng ý giao nhà, đất nêu trên cho bà H đã được Văn phòng công chứng Đinh Vân công chứng. Ngày 22/5/2017, Ủy ban nhân dân thị xã N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho bà H. Theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đều thể hiện có diện tích đất ở nông thôn và thực tế có tồn tại nhà trên đất trước khi phân chia tài sản chung giữa ông Toàn và bà H. Ngày 25/5/2019, bà Nguyễn Thị Diệu H đã được Ủy ban nhân dân xã HN xác nhận quyền sở hữu nhà ở trên thửa đất nêu trên. Hội đồng xét xử thấy rằng nhà ở trên đất đã tồn tại trên thực tế, mục đích sử dụng đất có 60m<sup>2</sup> đất thổ cư và phù hợp với quy hoạch khu dân cư. Mặc dù, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp chưa cập nhật tài sản trên đất nhưng đã được Ủy ban nhân dân xã HN xác nhận quyền sở

hữu nhà trên thực tế. Như vậy, bà H được công nhận quyền sử dụng đất và được xác nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với đất hợp pháp. Do đó, bà H chuyển nhượng đất và nhà gắn liền với đất là phù hợp với thực tế và đúng quy định pháp luật.

Trên cơ sở nguồn gốc đất hợp pháp đứng tên riêng của bà H nên tài sản trên không liên quan đến cháu Võ Nguyên Phúc.

*[2.2] Xét việc chuyển nhượng:*

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 23/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Diệu H và bà Nguyễn Thị Hồng M đối với thửa đất trên. Thực tế tại thời điểm ký kết chuyển nhượng đã có nhà trên đất trước khi bà H ly hôn và đã được xác nhận quyền sở hữu hợp pháp cho bà H sau ly hôn. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa cập nhật nhà ở trên đất là thực tế, không thể lấy lý do chưa cập nhật nhà ở trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chỉ bán đất mà không bán nhà gắn liền với đất là không đúng với bản chất vụ án. Theo Vi bằng số 200/2020/VB-TPLNT ngày 03/8/2020 được Văn phòng thừa phát lại R lập theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Diệu H, nguồn dữ liệu được trích xuất từ đoạn ghi âm được lưu trong điện thoại của bà H. Tại trang 6, từ dòng 14 đến dòng 16 từ dưới lên bà H nói “*Giọng nữ 1: Chị thông báo với chị Minh, tại vì hiện giờ chị Minh chưa nói gì với em khi chị Minh nói chị Minh cho em ở và em đã nói với chị Minh rồi là nếu chị có bán khi nào có người chuyển chính thức tới đây ở thì em sẽ chuyển đi. E nói với chị Minh rồi mà...*”. Qua thực tế chuyển nhượng và đoạn ghi âm chứng minh rằng việc chuyển nhượng đã hoàn thành và bà H đã giao nhà cho bà M nhưng hai bên thỏa thuận cho bà H ở nhờ khi nào cần thì trả nhà. Do đó, có cơ sở xác định bà H đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà M là đúng. Như vậy, bản chất việc chuyển nhượng giữa bà H và bà M là chuyển nhượng đất và có nhà ở gắn liền với đất nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật đối với đất và nhà gắn liền với đất, buộc các bên ký kết hợp đồng phải đảm bảo thực hiện. Sau khi ký chuyển nhượng bà M đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H trả lại nhà, đất cho bà M là đúng với bản chất nội dung vụ án nên có cơ sở chấp nhận.

*[2.3] Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa kháng nghị cho rằng:* Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật không đúng, thiếu người liên quan, chưa tiến hành đối chất, xem xét thẩm định định giá và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ không đúng, xác định không có thiệt hại khi tuyên hợp đồng vô hiệu là không đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện viện kiểm sát tỉnh Khánh Hòa rút kháng nghị đối với những vấn đề này và giữ kháng nghị đối với vấn đề đánh giá chứng cứ để sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên vấn đề kháng nghị này được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, sửa bản án sơ thẩm.

[2.4] *Đối với vấn đề thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn:* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có đơn yêu cầu phản tố và được Tòa án nhân dân thị xã N thụ lý giải quyết. Bị đơn không thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định nhưng không cho nộp tạm ứng án phí mà vẫn thụ lý nên sai sót này cần phải rút kinh nghiệm.

[2.5] Việc định giá: Tòa án nhân dân thị xã N không tiến hành định giá tài sản mà tiến hành thẩm định giá khi hai bên không thống nhất mời cơ quan thẩm định giá là sai sót. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm khắc phục được sai sót này nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và vấn đề này cần phải rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí dân sự:

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận.

- Bà Nguyễn Thị Hồng M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

\* **Tuyên xử:** Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng M; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa; Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng M về việc “Đòi tài sản”. Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng M quyền sử dụng đất và 01 căn nhà cấp 4 gắn liền với đất tại thửa đất số 820, tờ bản đồ số 3, diện tích 287,0m<sup>2</sup> xã HN (trong đó diện tích đất ở nông thôn 60,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 227,0m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 859085, số vào sổ cấp GCN:CS 01125 ngày 15/8/2019 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng M.

*(Nhà, đất mô tả theo sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 12/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã N).*

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 20320, quyển số: 09 TP/CC-SCC/HĐCN lập ngày 23 tháng 7 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng Hồ Quốc T giữa bà Nguyễn Thị Diệu H và bà Nguyễn Thị Hồng M; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 859085, số vào sổ cấp GCN CS

01125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng M vào ngày 15/8/2019.

**\* Về án phí:**

- Bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Hồng M 300.000đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2018/0008996 ngày 12/12/2019 và 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0004458 ngày 26/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tx. N;
- Chi cục THADS Tx. N;
- Lưu.

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

**Võ Đình Phương**



**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi ..... giờ ..... phút, ngày 22 tháng 09 năm 2022

Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Đình Phương**

Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Hiền**

Ông **Trần Văn Đông**

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 20/2022/TLPT-DS ngày 12/04/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa:

\* *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1973; địa chỉ: xã XN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

\* *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn Trường Lộc, xã HN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Cao Như A – Công ty Luật TNHH R, thuộc đoàn Luật sư Khánh Hòa. Có mặt.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Văn phòng công chứng Hồ Quốc T; địa chỉ: Số 07 đường Nguyễn Thị Ngọc Oanh, phường HiN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,**

**QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

1. Về điều luật áp dụng: Biểu quyết 3/3 thống nhất áp dụng các điều luật sau:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Về các vấn đề giải quyết vụ án: Biểu quyết 3/3 thống nhất:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng M; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa; Sửa bản án sơ thẩm.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng M về việc “Đòi tài sản”. Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng M quyền sử dụng đất và 01 căn nhà cấp 4 gắn liền với đất tại thửa đất số 820, tờ bản đồ số 3, diện tích 287,0m<sup>2</sup> xã HN (trong đó diện tích đất ở nông thôn 60,0 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 227,0m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 859085, số vào sổ cấp GCN:CS 01125 ngày 15/8/2019 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng M.

*(Nhà, đất mô tả theo sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 12/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã N).*

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 20320, quyển số: 09 TP/CC-SCC/HĐCN lập ngày 23 tháng 7 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng Hồ Quốc T giữa bà Nguyễn Thị Diệu H và bà Nguyễn Thị Hồng M; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 859085, số vào sổ cấp GCN CS 01125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng M vào ngày 15/8/2019.

3. Các vấn đề khác: Biểu quyết 3/3 thống nhất những vấn đề sau:

**\* Về án phí:**

- Bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Hồng M 300.000đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2018/0008996 ngày 12/12/2019 và 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0004458 ngày 26/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N.

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

Nghị án kết thúc vào hồi ..... giờ ..... cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**