

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 248/2021/DS-PT

Ngày: 10 - 5 - 2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 583/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 565/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 04 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị ND1 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 2920 South King Street Apt # 701, Honolulu, HI 96826 - 3552, USA.

Địa chỉ tạm trú: số 58/30/3 Trần Phú, Khu phố 6, phường G6, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng, sinh năm 1982. Văn bản ủy quyền ngày 05-7-2019 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 58/30/3 Trần Phú, phường G6, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp của bà Phượng: ông Phạm Phú C, sinh năm 1981. Văn bản ủy quyền ngày 18-12-2019 (có mặt).

Địa chỉ: số 56/19, đường G3, phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Đình ND2 (có mặt), sinh năm 1963 và Bà Nguyễn Thị Thu ND3 (có mặt), sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Thôn G1, xã G2, huyện G, tỉnh Ninh Thuận.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn BD1, sinh năm 1965 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị BD2, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn G4, xã G5, huyện G, tỉnh Ninh Thuận

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

1. Ông Nguyễn NLQ1, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 2920 South King Street Apt # 701, Honolulu, HI 96826 - 3552, USA,

2. Ông Nguyễn NLQ2, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn G4, xã G5, huyện G, tỉnh Ninh Thuận.

3. Ông Nguyễn Thanh NLQ3, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn G4, xã G5, huyện G, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ1, ông NLQ2, ông NLQ3: Nguyễn Thị Thúy Phượng, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 58/30/3 Trần Phú, phường G6, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

4. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện: ông Võ T - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn là ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị NĐ1 do ông Phạm Phú C đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Nguyễn NLQ1 quốc tịch Mỹ và bà Nguyễn Thị NĐ1 quốc tịch Việt Nam là cha mẹ ruột của bà Nguyễn Thị BĐ2. Thửa đất số 269, tờ bản đồ số 8c, diện tích 210m² tọa lạc tại thôn G4, xã G5, huyện G có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn NLQ1 và bà Nguyễn Thị NĐ1 tạo lập trước giải phóng. Quá trình sinh sống, ông NLQ1 và bà NĐ1 đã xây dựng 03 căn nhà trên thửa đất số 269 (gồm 01 căn nhà cấp 4B và 02 căn nhà cấp 2B xây năm 2007 nối liền với căn nhà 4B).

Năm 2008 ông NLQ1, bà NĐ1 xuất cảnh định cư tại Mỹ nên giao lại nhà và đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị BĐ2, Nguyễn Văn BĐ1 cùng các con là NLQ1, NLQ3, Chinh quản lý và sử dụng. Từ năm 2008 đến nay ông NLQ1, bà NĐ1 có gửi tiền về để các con của ông, bà sửa chữa nhà, người trực tiếp đứng ra thuê thợ sửa chữa là bà BĐ2, cụ thể là ngăn phòng toilet ra làm hai một bên là tắm giặt, một bên là phòng vệ sinh và gắn thêm thiết bị nóng lạnh, ngăn vách của phòng thuộc căn nhà cấp 2B, sửa lại nhà bếp.

Trước khi ông NLQ1, bà NĐ1, xuất cảnh định cư tại Mỹ thì không nợ bà NĐ3 cũng như bất cứ cá nhân nào ở Việt Nam mà chỉ nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh G. Đối với khoản nợ ngân hàng thì trước khi đi do thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) thửa đất địa H 044744 cấp ngày 28/7/1997 tên ông Nguyễn NLQ1, sau khi qua Mỹ ông NLQ1, bà NĐ1 đã gửi tiền về cho ông BĐ1, bà BĐ2 trả nợ ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh G lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất địa này.

Năm 2018, ông NLQ1, bà NĐ1 được một số người con ở Việt Nam cho biết năm 2009 ông BĐ1, bà BĐ2 đã tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 269 tờ bản đồ 8c xã G5 đứng tên ông BĐ1, bà BĐ2 và hiện nay năm 2010 ông BĐ1, bà BĐ2 đã đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 269 và tài sản trên đất.

Việc ông BĐ1, bà BĐ2 tự ý làm thủ tục đứng tên trong giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 269 và tài sản trên đất là xâm phạm quyền tài sản của ông NLQ1, Bà NĐ1.

Tại văn bản ngày 31-5-2019 ông Nguyễn NLQ1 đã tặng cho bà Nguyễn Thị NĐ1 toàn bộ phần tài sản của mình trong khối tài sản chung với bà NĐ1 là thửa đất 269 và tài sản gắn liền trên đất.

Bà NĐ1 làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị NĐ1 thửa số 269 và tài sản gắn liền trên đất thuộc tờ bản đồ 8c xã G5 huyện G tỉnh Ninh Thuận.

Yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2.

Đối với chi phí đo đạc định giá, trích lục đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ pháp luật giải quyết.

Nguyên đơn ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3 rình bày:

Ngày 26/7/2018, vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ3 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 nhà gắn liền với thửa đất số 269, tờ bản đồ 8c, diện tích 210m², tọa lạc tại G4, G5 với giá 1.600.000.000 đồng, hai bên có làm giấy viết tay về việc chuyển nhượng nhà, đất và đã giao nhận tiền đầy đủ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng có những người làm chứng là ông Nguyễn Hữu Huy N, ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị V. Sở dĩ ông NĐ2, bà NĐ3 và ông BĐ1, bà BĐ2 không làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại văn phòng công chứng là do tại ngày giao tiền con của ông BĐ1, bà BĐ2 đang ở thành phố Hồ Chí Minh không về kịp và hẹn ngày hôm sau, tuy nhiên sau đó thì người con này của ông BĐ1, bà BĐ2 không hợp tác để làm thủ tục cho vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ3 và vụ việc kéo dài cho đến khi tranh chấp giữa bà NĐ1 với vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 xảy ra. Ông BĐ1, bà BĐ2 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà BĐ2, ông BĐ1 cho vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ3 giữ.

Sau khi nhận chuyển nhượng do ông BĐ1, bà BĐ2 chưa có chỗ ở nên vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ3 cho ông BĐ1, bà BĐ2 tiếp tục ở trong căn nhà đến tháng 02/2019, sau đó gia hạn đến 18/8/2019, hết tháng 8 ông BĐ1, bà BĐ2 bàn

giao nhà cho ông NĐ2, bà NĐ3. Sau khi ông NĐ2, bà NĐ3 nhận nhà thì ông NLQ3 em bà BĐ2 đã tự ý lấy lại nhà và thay toàn bộ các ổ khóa trong nhà khi không có sự đồng ý của ông NĐ2, bà NĐ3, hiện nay nhà và đất ông NLQ3 đang trực tiếp quản lý

Ông NĐ2, bà NĐ3 khởi kiện ông BĐ1, bà BĐ2 và yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án buộc ông BĐ1, bà BĐ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 269, tờ bản đồ 8c, diện tích 210m², tọa lạc tại G4, G5 đối với vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ3.

Nếu Tòa án hủy hợp đồng mua, bán nhà giữa ông, bà với vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 thì ông, bà yêu cầu ông BĐ1, bà BĐ2 trả lại số tiền chuyển nhượng 1.600.000.000đ và 350.000.000đ tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông NĐ2, bà NĐ3 đồng ý với lời trình bày trên và không bổ sung gì thêm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị BĐ2, ông Nguyễn Văn BĐ1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 269 và tài sản là ba căn nhà gắn liền thuộc tờ bản đồ 8c, diện tích 210m² tọa lạc tại G4, G5 là của cha mẹ bà (bà Nguyễn Thị NĐ1, ông Nguyễn NLQ1).

Năm 1990, ông NLQ1, bà NĐ1 có tặng cho vợ chồng bà toàn bộ thửa đất 269 và các tài sản gắn liền trên đất là nhà ở. Việc tặng cho nhà đất giữa ông NLQ1, bà NĐ1 với vợ chồng bà không làm giấy tờ mà chỉ nói miệng và không có ai làm chứng. Ông NLQ1, bà NĐ1 tặng cho vợ chồng bà thửa đất 269 gắn liền với tài sản trên đất với điều kiện vợ chồng bà phải có trách nhiệm trả nợ thay cho ông NLQ1, bà NĐ1 số tiền hơn 500 triệu đồng đối với một số chủ nợ như ông Nguyễn Văn L1 (Hòn Thiên, xã G2, Huyện G) 3 lượng vàng 24K, ông Nguyễn Văn L2 (thôn P1, xã G5, huyện G) 8 lượng vàng 24K, ông T4 (thôn P2, xã G2) 2 lượng vàng 24K, nợ tiền thức ăn nuôi tôm của Sinh T3 (địa chỉ Thôn P2, xã G2) số tiền 70.000.000 đồng, nợ ông Biệt D (P2, G2) số tiền 30.000.000 đồng, nợ nhà Sâm Diệp (P1, G5) số tiền 20.000.000 đồng, nợ bà NĐ3, ông NĐ2 là 5 lượng vàng 24K và một số chủ nợ khác mà ông bà không nhớ tên, không nhớ địa chỉ.

Từ năm 2008 đến nay, vợ chồng bà đã trả nợ thay cho ông NLQ1, bà NĐ1 với số tiền hơn 500 triệu đồng, đối với việc trả nợ thay này vợ, chồng bà không có giấy tờ gì để chứng minh đã trả nợ thay cho ông NLQ1, bà NĐ1.

Năm 2008, ông NLQ1, bà NĐ1 xuất cảnh định cư tại Mỹ, thửa đất 269 và tài sản gắn liền là ba căn nhà do vợ chồng bà và ba người em của bà là NLQ3, NLQ1, Chinh sinh sống và quản lý, sau đó Chinh xuất cảnh định cư tại Mỹ còn lại NLQ1 và NLQ3 ở tại căn nhà này với vợ chồng bà cho đến nay.

Năm 2009, vợ chồng bà làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 269 và đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010, vợ chồng bà hoàn tất thủ tục xin cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp mang tên bà và chồng bà là Nguyễn Văn BĐ1.

Quá trình ở từ năm 2009 đến nay vợ, chồng bà có bỏ tiền ra sửa chữa toilet, làm vách ngăn phòng, làm mái hiên, xây nhà bếp tổng số tiền là 86.000.000đ. (Hiện nay người xây bếp cho bà đã chết).

Tháng 7/2018, vợ, chồng bà có chuyển nhượng cho vợ, chồng ông NĐ2, bà NĐ3 thửa đất số 269 và tài sản gắn liền trên đất với giá 1.600.000.000 đồng. Vợ, chồng bà xác nhận lời trình bày của ông NĐ2, bà NĐ3 về việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng, quá trình giao dịch và giá chuyển nhượng như bà NĐ3, ông NĐ2 trình bày là đúng sự thật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà NĐ1 về yêu cầu vợ, chồng bà phải trả lại toàn bộ thửa đất số 269 và tài sản trên đất thì vợ, chồng bà không đồng ý vì thực tế cha mẹ bà đã tặng cho vợ, chồng bà nhà và đất tại thửa 269 từ năm 1990.

Trường hợp nếu ông NLQ1, bà NĐ1 muốn nhận lại nhà thì phải trả cho vợ chồng bà 1.600.000.000đ- Đó là số tiền gốc và lãi bà trả nợ thay cho ông NLQ1, bà NĐ1 tính từ 2008 cho đến nay

Đối với yêu cầu của ông NĐ2, bà NĐ3, bà có ý kiến cụ thể:

Nếu Tòa án giao căn nhà và tài sản cho vợ chồng bà thì bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất giữa vợ, chồng bà với vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ3.

Nếu Tòa án không giao căn nhà này cho vợ chồng bà thì vợ chồng bà đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà với bà NĐ3, ông NĐ2, đồng ý trả lại 1.600.000.000 đồng cho ông NĐ2, bà NĐ3 và yêu cầu ông NLQ1, bà NĐ1 phải trả cho bà 1.600.000.000đ.

Đối với phần tài sản vợ, chồng bà làm thêm trên thửa đất 269 vợ, chồng bà không yêu cầu Tòa án giải quyết các tài sản này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn NLQ2, ông Nguyễn

Thanh NLQ3 trình bày:

Ông NLQ3 và ông NLQ2 xác nhận các ông là con của ông NLQ1, bà NĐ1, bà BĐ2 là chị gái của hai ông. Ông NLQ3, ông NLQ2 ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Năm 2008 cha, mẹ hai ông xuất cảnh định cư tại Mỹ và giao nhà và đất cho các anh chị em hai ông quản lý, ông NLQ3, ông NLQ2, ông Chinh, bà BĐ2, ông BĐ1 là những người trực tiếp sinh sống và quản lý tài sản là 3 căn nhà trên thửa đất 269. Đến năm 2018 sau khi phát hiện ông BĐ1, bà BĐ2 chuyển nhượng nhà cho bà NĐ3, ông NĐ2 thì ông NLQ3 không đồng ý và đã tiến hành thay mới toàn bộ các ổ khóa nhà hiện nay ông NLQ3 là người đang trực tiếp quản lý nhà và đất thuộc thửa 269.

Từ năm 2008 đến nay vợ chồng bà BĐ2 chỉ bỏ tiền riêng làm mái che còn nhà bếp, ngăn vách của nhà tắm và phòng ngủ do cha mẹ hai ông bỏ tiền ra làm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn NLQ1 do bà Nguyễn Thị Thúy Phượng đại diện hợp pháp trình bày:

Ông NLQ1 là cha của bà BĐ2 và là chồng của bà NĐ1. Ông NLQ1 xác nhận toàn bộ lời trình bày của bà NĐ1 về nội dung vụ kiện là đúng sự thật. Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà NĐ1. Đối với phần tài sản của ông trong khối tài sản chung với bà NĐ1 ông tặng cho bà NĐ1 toàn bộ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện G do ông Võ T đại diện hợp pháp:

Ủy ban nhân dân huyện G có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị NĐ1 đối với ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 phải trả lại thửa số 269 tờ bản đồ 8c thôn G4 xã G5 huyện G tỉnh Ninh Thuận và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2.

Buộc ông Nguyễn NLQ3 phải có nghĩa vụ trả giao trả bộ thửa đất số 269 tờ bản đồ 8c thôn G4 xã G5 huyện G tỉnh Ninh Thuận và tài sản gắn liền trên đất cho bà Nguyễn Thị NĐ1 gồm:

- Căn nhà cấp 2 B cao 2 tầng, móng đá chẻ, tường xây gạch, mái tone kẽm, nền gạch ceramic, cửa nhôm kính.

- Căn nhà cấp 4B, cao 1 tầng, móng đá chẻ, tường gạch, nền gạch ceramic, cửa gỗ, trần laphong nhựa, hiện đã bong tróc, công vênh, hư hỏng nặng, mái ngói

- Căn nhà cấp 2B (gắn liền lối đi chung), cao 2 tầng diện tích 80,7m.

- Sân gạch hoa có diện tích 20m².

- Hàng rào song sắt cao 1,4m, dài 12,4m².

- 01 Đồng hồ nước.

- 01 Đồng hồ điện.

Buộc ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 phải di dời tài sản gồm 01 tủ kính khung nhôm cao 2m, rộng 1,2m, 01 mái che tole, kèm kèo sắt, trụ bê tông, diện tích 63,63m².

Buộc bà Nguyễn Thị NĐ1 phải trả cho ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 100.000.000đ tiền công bảo quản, duy trì tài sản.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3 về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Giấy sang nhượng nhà” ngày 26/7/2018 giữa ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3 với ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ 8c, diện tích 210m², tọa lạc tại thôn G4, xã G5, huyện G, tỉnh Ninh Thuận.

Buộc ông Nguyễn Đình Đình, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3 phải giao trả cho bà Nguyễn Thị NĐ1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2.

Buộc ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 phải trả 1.600.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/8/2020, ông Nguyễn Đình NĐ2 và bà Nguyễn Thị Thu NĐ3 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đình NĐ2 và bà Nguyễn Thị Thu NĐ3 thống nhất trình bày: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Toà án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Cụ thể, Toà án cấp sơ thẩm tuyên Giấy sang nhượng nhà ngày 26/7/2018 giữa ông NĐ2, bà NĐ3 với ông BĐ1, bà BĐ2 đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số 8c, diện tích 210m², tọa lạc tại thôn G4, xã G5, huyện G, tỉnh Ninh Thuận vô hiệu là không có cơ sở do hợp đồng mua bán đã hoàn thành, ông NĐ2, bà NĐ3 đã giao đủ tiền mua nhà đất và nhận bàn giao nhà từ ông BĐ1, bà BĐ2. Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm giao nhà đất cho bà NĐ1 là người Việt Nam ở nước ngoài là không phù hợp quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị NĐ1 (có bà Nguyễn Thị Thuý Phượng là người đại diện theo uỷ quyền, bà Phượng có ông Phạm Phú C là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình NĐ2 và bà Nguyễn Thị Thu NĐ3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

Các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 269 tờ bản đồ 8c và các tài sản gắn liền trên thửa đất 269 xã G5 huyện G có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị NĐ1 và ông Nguyễn NLQ1. Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh như vậy có cơ sở khẳng định nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông NLQ1, bà NĐ1. Bị đơn ông BĐ1, bà BĐ2 cho rằng năm 1990 ông NLQ1, bà NĐ1 có tặng cho ông, bà toàn bộ thửa đất số 269 và tài sản gắn liền trên đất gồm có nhà ở và các công trình phụ trợ và ông BĐ1, bà BĐ2 có trách nhiệm trả nợ thay cho ông NLQ1, bà NĐ1 nhưng không có tài liệu chứng minh. Tại văn bản ngày 31-5-2019, ông Nguyễn NLQ1 đã tự nguyện tặng cho bà Nguyễn Thị NĐ1 toàn bộ phần quyền sở hữu tài sản của ông trong khối tài sản chung với bà NĐ1. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NĐ1 là có căn cứ.

Do tài sản tranh chấp không thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông BĐ1 nên việc chuyển nhượng cho ông NĐ2, bà NĐ3 là trái với quy định của pháp luật. Hơn nữa, các bên chuyển nhượng bằng giấy tay, chưa

đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định là vô hiệu và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông NĐ2, bà NĐ3 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông NĐ2, bà NĐ3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Văn BĐ1 bà Nguyễn Thị BĐ2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn NLQ2, ông Nguyễn Thanh NLQ3 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Ninh Thuận có ông Võ T là người đại diện theo uỷ quyền có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào khai nhận thống nhất của các bên đương sự cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần diện tích đất 210m², thửa đất số 269, tờ bản đồ số 8c, tọa lạc tại thôn G4, xã G5, huyện G, tỉnh Ninh Thuận thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn NLQ1 và bà Nguyễn Thị NĐ1.

[2.2] Năm 2009, vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 269 và đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010, vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 hoàn tất thủ tục xin cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp mang tên vợ chồng ông BĐ1 và bà BĐ2.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy:

[2.3.1] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, ông BĐ1, bà BĐ2 không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc ông NLQ1, bà NĐ1 tặng cho vợ chồng ông, bà thửa đất 269 và tài sản trên đất gắn liền (như giấy tờ tặng cho, người làm chứng biết việc tặng cho, hoặc tài liệu khác có liên quan đến việc tặng cho). Cũng như,

không có tài liệu nào chứng minh việc trả nợ thay. Từ đó, chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị NĐ1 là không có cơ sở.

[2.3.2] Bởi lẽ, các bên đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất là của cha mẹ là ông Nguyễn NLQ1 và bà Nguyễn Thị NĐ1 tạo lập. Khi ông NLQ1 và bà NĐ1 đi định cư nước ngoài, thửa đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2009, vợ chồng ông BĐ1 bà BĐ2 mới đi tiến hành kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, vợ chồng ông BĐ1 bà BĐ2 đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp. Quá trình đăng ký kê khai và chuyển đổi sang tên ông BĐ1 và bà BĐ2 đúng trình tự, quy định của pháp luật. Sự việc làm giấy chứng nhận cùng như sang tên vợ chồng ông BĐ1 bà BĐ2 đã diễn ra từ năm 2009 đến năm 2010, Ủy ban nhân dân huyện G đã tiến hành niêm yết công khai tên của người được cấp giấy chứng nhận, các người em sống bên cạnh, cũng như ông NLQ1, bà NĐ1 thường xuyên về đều không phản đối. Như vậy việc tặng cho giữa ông NLQ1, bà NĐ1 với ông BĐ1, bà BĐ2 đối với thửa đất 269 như ông BĐ1, bà BĐ2 trình bày có cơ sở để chấp nhận, phù hợp với thực tế, những tình tiết khách quan của vụ án.

[2.3.3] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, tài sản trên đất và thửa đất số 269 không thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2, vì vậy việc ông BĐ1, bà BĐ2 chuyển nhượng cho ông NĐ2, bà NĐ3 là trái với quy định của pháp luật mặc dù ông NĐ2, bà NĐ3 chuyển nhượng công khai, ngay tình, tuy nhiên quá trình chuyển nhượng các bên chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là không có căn cứ. Như phân tích ở trên việc tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn thành và thời điểm chuyển nhượng ông BĐ1 và bà BĐ2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất. Do đó, ông BĐ1 và bà BĐ2 có quyền chuyển nhượng đối với tài sản này. Về hình thức của hợp đồng, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, do ông NĐ2 và bà NĐ3 là bên mua đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ giao tiền, ông BĐ1, bà BĐ2 là bên bán đã tiến hành giao nhà, ông NĐ2, bà NĐ3 đồng ý cho ông BĐ1, bà BĐ2 được lưu cư, thì theo yêu cầu của các bên đương sự, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông BĐ1, bà BĐ2 với ông NĐ2, bà NĐ3. Trong trường hợp này, các bên đương sự không phải thực hiện việc công chứng. Ông NĐ2, bà NĐ3 có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện G để tiến hành đăng ký theo quy định của pháp luật.

[2.3.4] Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu

NĐ3, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị NĐ1; đối với yêu cầu về hoàn giá trị nhà thì bà NĐ1 có quyền khởi kiện ra một vụ án khác.

[3] Án phí dân sự: Bà NĐ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn do thuộc diện người cao tuổi. Ông NĐ2, bà NĐ3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông NĐ2, bà NĐ3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3; sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 105 ; 115; 158; 160; 161; 163; 166; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị NĐ1 đối với ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 phải trả lại thửa số 269 tờ bản đồ 8c thôn G4, xã G5, huyện G, tỉnh Ninh Thuận và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số BB 663231 ngày 14/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Giấy sang nhượng nhà” ngày 26/7/2018 giữa ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3 với ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ 8c, diện tích 210m², tọa lạc tại thôn G4, xã G5, huyện G, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3 được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện G để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có trích lục bản đồ kèm theo)

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị NĐ1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn BĐ1, bà Nguyễn Thị BĐ2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Đình NĐ2 và bà Nguyễn Thị Thu NĐ3 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00212443 ngày 04-12-2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Ninh Thuận (do ông Đạo Thanh F nộp thay).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Đình NĐ2, bà Nguyễn Thị Thu NĐ3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả mỗi người số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0018979 và 0018980 cùng ngày 01/9/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Chung Văn Kết

Trần Thị Hòa Hiệp