

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

Bản án số: 164/2020/DS-PT

Ngày: 30-11-2020

Về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và tranh chấp tài sản liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án, công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ.

Các Thẩm phán:

1. Ông Lưu Hữu Giàu
2. Ông Trương Văn Hai

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Quy Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 218/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và tranh chấp tài sản liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án, công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2020/DS-ST, ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện AP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 218/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1955 (chết ngày 11/01/2019). Nơi cư trú: Ấp VB, xã VH, huyện AP, tỉnh An Giang;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:

1. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1967; (có mặt)
2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ : Số 54, tổ 2, Ấp VB, xã VH, huyện AP, tỉnh An Giang;

3. Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1986; (vắng mặt)
4. Ông Nguyễn Hồng Đ1, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ Cư trú: Ấp TB, xã TĐ, huyện TT, tỉnh An Giang; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp VB, xã VH, huyện AP, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Hồng N là:

1. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1967; (có mặt)
2. Ông Nguyễn Hồng Đ1, sinh năm 1986; (có mặt)

Theo Giấy ủy quyền ngày 27/3/2019 tại Ủy ban nhân dân xã VH, huyện AP, tỉnh An Giang. .

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị T, sinh năm 1963; (có mặt)

Cư trú: Ấp VB, xã VH, huyện AP, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Hữu Đ2 – Văn phòng Luật sư Nguyễn Đ3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

Ông Ngô Thành T3, sinh năm 1945 (chết ngày 09/8/2018).

Nơi cư trú: Ấp VL1, xã CP, thị xã TC, tỉnh An Giang;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Thành T3:

1. Bà Ngô Ngọc P, sinh năm 1972; (vắng mặt)

Cư trú: Số 147/8 THĐ, khóm ĐT5, phường MP, thành phố LX, tỉnh An Giang;

2. Ông Ngô Thành N1, sinh năm 1974; (vắng mặt)

3. Ông Ngô Minh C, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp VL1, xã CP, thị xã TC, tỉnh An Giang;

4. Ông Ngô Thanh B, sinh năm 1982; (vắng mặt)

Cư trú: Ấp VL2, xã CP, thị xã TC, tỉnh An Giang;

5. Bà Ngô Thái T3, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Cư trú: Ấp VB, xã VTT, huyện CP, tỉnh An Giang;

6. Ông Ngô Thành Đ4, sinh năm 1985; (vắng mặt)

7. Ông Ngô Thành T4, sinh năm 1977; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp VT, xã VH, huyện AP, tỉnh An Giang;

Đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông Ngô Thành T3 là: Ông Nguyễn Ngọc C3, sinh năm 1980, cư trú: Số 68, đường Cầu Cồn Tiên, khóm 3, phường CP A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2019 tại UBND xã CP, thị xã TC, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1967; nơi cư trú: Ấp VB, xã VH, huyện AP, tỉnh An Giang.

2. Ủy ban nhân dân huyện AP; Địa chỉ: Ấp AT, thị trấn AP, huyện AP, tỉnh An Giang. Đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện là bà Nguyễn Thị Tuyết Mai – Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện AP; (vắng mặt)

3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện AP; Địa chỉ: Ấp AT, thị trấn AP, huyện AP, tỉnh An Giang. Đại diện theo ủy quyền của Chi cục trưởng chi cục Thi hành án là ông Hà Huy C1 – Chấp hành viên; (vắng mặt)

4. Bà Trần Thị U, sinh năm 1967;

5. Bà Trần Thị Đ5, sinh năm 1949;

6. Ông Nguyễn Hồng T5, sinh năm 1977;

7. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1978;

8. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1983;

9. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1981;

10. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1984;

11. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1988;

Cùng cư trú: Ấp VB, xã VH, huyện AP, tỉnh An Giang.

Theo kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện AP, An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H trình bày:

Vào ngày 10/03/2011 bà Phan Thị T có mượn ông 150.000.000 đồng, đến ngày 20/3/2011 mượn thêm 120.000.000 đồng, tổng cộng là 270.000.000 đồng, vì là bà T là chị vợ nên không có làm biên nhận, ông đòi nhiều lần nhưng bà T không trả và bỏ trốn, khi ông gặp bà T, thì bà T nói là ông A có thiếu tiền bà, nên bà T kêu ông A giao nhà cho ông để trừ nợ, thỏa thuận giao nhà, đất của ông A để trừ nợ là 180.000.000 đồng, còn thiếu lại là 90.000.000 đồng.

Đến ngày 09/05/2012 làm thủ tục sang tên giấy đất từ ông A sang cho ông và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hồng H số vào sổ số CH01099oL ngày 6/6/2012 diện tích 104 m², nhưng chưa nhận được nhà và đất, bà T mới hỏi ở nhờ nhà nên ông cho ở, chỉ thỏa thuận miệng. Nhưng nhà và đất của ông đã bị kê biên để thi hành một bản án khác, từ đó ông có ủy quyền cho bà T tranh chấp với thi hành án. Còn giấy ủy quyền ngày 13/04/2013 thì bà T tự làm ông không hề biết. Ông cũng không biết bà T lại làm giấy tờ mua nhà với ông A trong khi đã làm thủ tục sang tên đất cho ông (01 cái nhà và đất bán cho 02 người, đều do bà T làm).

Nay ông yêu cầu bà Phan Thị T phải trả lại căn nhà và đất cho ông, đồng thời ông yêu cầu hủy bỏ quyết định kê biên của Thi hành án huyện AP.

Bị đơn bà Phan Thị T trình bày: Bà là người mua căn nhà, đất của ông A, có làm giấy tay ngày 09/12/2011 ngang 6m dài 18m, được UBND xã VH ký xác nhận vào ngày 12/01/2012, bà xác định căn nhà là của bà chứ không phải của ông H.

Còn việc chuyển nhượng giữa ông H, ông A khi đó thì bà có chứng kiến và hướng dẫn để ông H sang tên giấy, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 15.000.000 đồng là để hạn chế đóng tiền thuế. Bà đồng ý cho ông A, ông H thực hiện việc chuyển nhượng là nghĩ chỗ chị em với nhau và tin lời ông H sẽ chuyển nhượng lại đất. Đất đã được đăng ký quyền sử dụng đất cho ông H, nhà ở gắn liền với đất chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu. Nay bà yêu cầu công nhận căn nhà là của bà và rút lại không yêu cầu công nhận phần đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Ngô Thành T3 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông A là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa bà T và ông A. Thực tế tài sản là nhà và đất đã bị kê biên cưỡng chế theo Quyết định kê biên số 32/QĐ-CCTHA ngày 08/5/2013.

Đại diện Chi cục thi hành án dân sự trình bày: Căn cứ vào quyết định số 67/2012/QĐST-DS ngày 18/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện AP, tỉnh An Giang, Chi cục thi hành án dân sự huyện AP ra quyết định thi hành án số: 908/QĐ-THA ngày 15/8/2012; Quyết định số: 57/QĐ-CCTHA ngày 05/11/2012 để thi hành án số tiền 167.200.000đ theo quyết định của Tòa án. Người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn A, tuy nhiên ông A không thi hành theo quyết định nên Thi hành án tiến hành xác minh tài sản của ông A để làm căn cứ thi hành án. Trong quá trình xác minh tài sản thì được biết ông A có chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2012 và nhà ở gắn liền với đất cho ông H và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/6/2012 tức là sau khi có quyết định của Tòa án.

Căn cứ thông tư 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 hướng dẫn về thủ tục thi hành án dân sự nên Thi hành án ra quyết định kê biên số 32/QĐ-CCTHA ngày 08/5/2013 để xử lý tài sản. (Hiện nay là Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/07/2015 theo quy định tại Điều 24 của Nghị định thì tính kể từ thời điểm Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật).

Hiện tại Thi hành án đã ra quyết định hoãn Thi hành án số: 21/QĐ-CCTHA ngày 22/6/2015; quyết định hoãn số: 22/QĐ-CCTHA ngày 22/6/2015 về việc hoãn thi hành án ông Nguyễn Văn A có trách nhiệm trả cho ông Ngô Thành T3 số tiền 167.200.000đ để chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Thi hành án sẽ xử lý theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Nếu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, nhà ở cho ông H thì Thi hành án sẽ hủy quyết định kê biên nếu không công nhận cho ông H thì tiếp tục kê biên xử lý tài sản để thi hành án cho ông Trâm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2020/DS-ST, ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện AP quyết định:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hồng Hải (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Phan Thị Đ, Nguyễn Hồng N, Nguyễn Hồng Đ1, Nguyễn Thị T1).

Về việc yêu cầu bà Phan Thị T trả lại nhà và đất tại các điểm 1, 5, 6, 7, 2, 3, 10, 11, 12, 9, 4, 8 theo bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/4/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh AP.

Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Quyết định kê biên số 32/QĐ-CCTHA ngày 08/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AP.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng H, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng H với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Đ5, Nguyễn Hồng T5; ông Nguyễn Thành L, bà Nguyễn Thị C2, bà Nguyễn Thị H1; bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị Mỹ D (người thừa kế của ông A).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị T.

Về việc yêu cầu công nhận căn nhà tại các điểm 7, 8, 4, 9, 10, 3 diện tích 104,6 m² cho bà Phan Thị T.

Đình chỉ yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp tại các điểm 1, 2, 3, 4 cho bà Phan Thị T (do rút yêu cầu).

Đối với yêu cầu độc lập của ông Ngô Thành T3.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Ngô Thành T3 (người kế thừa bà Ngô Ngọc P, ông Ngô Thành N1, ông Ngô Thành T4, ông Ngô Thanh B, bà Ngô Thái T3, ông Ngô Thành Đ4, ông Ngô Minh C).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn Hồng H ngày 09/5/2012 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa ông Nguyễn Văn A và bà Phan Thị T ngày 09/12/2011 là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01099 ngày 6/6/2012 diện tích 104 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10 mang tên Nguyễn Hồng H sinh năm 1955.

Xác định tài sản là căn nhà và đất tại các điểm 1, 5, 6, 7, 2, 3, 10, 11, 12, 9, 4, 8 theo bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/4/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh AP là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn A (người thừa kế là bà Trần Thị Đ5, ông Nguyễn Hồng T5; ông Nguyễn Thành L, bà Nguyễn Thị C2, bà Nguyễn Thị H1; bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị Mỹ D).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện AP tiếp tục thi hành Quyết định kê biên, xử lý tài sản theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền lưu cư, quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân huyện AP Quyết định kháng nghị số 121/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/6/2020 với nội dung sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện AP, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A với ông Nguyễn Hồng H xác lập ngày 05/9/2012; buộc bà Phan Thị T trả lại nhà và đất cho ông Nguyễn Hồng H (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn) tại các điểm 1, 5, 6, 7, 2, 3, 10, 11, 12, 9, 4, 8 theo bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/4/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh AP lập; hủy Quyết định kê biên số 32, ngày 08/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AP;

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát tỉnh An Giang giữ nguyên quyết định kháng nghị, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cho rằng xuất phát từ việc ông A nợ tiền bà T, bà T nợ tiền ông H nên ông A, bà T, ông H thống nhất thỏa thuận là ông A sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà của ông A sang cho ông H để trừ nợ là thực tế có sự thống nhất, thỏa thuận giữa các bên nhằm bù trừ nghĩa vụ thanh toán tiền với nhau nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A với ông Nguyễn Hồng H được Ủy ban nhân dân xã VH chứng thực ngày 09/5/2012 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định, ông A đã giao nhà, đất cho ông H, ông H để cho bà T quản lý sử dụng căn nhà, gắn liền với đất cho đến nay, phía ông A và các thừa kế của ông A không tranh chấp, khiếu nại đến hợp đồng chuyển nhượng, nên không có cơ sở cho rằng việc chuyển nhượng đất, nhà ở nêu trên là giả cách, nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác, cho nên không có căn cứ để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn A với ông Nguyễn Hồng H xác lập ngày 09/5/2012 là vô hiệu, đồng thời hợp đồng này không bị hạn chế hay bị ràng buộc bởi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Yêu cầu khởi kiện của ông H có căn cứ nên cần được bảo vệ. Tuy nhiên diện tích đất 104m² đất ở nông thôn, thửa số 113, tờ bản đồ số 10, trên đất có căn nhà ở tọa lạc tại xã VH, huyện AP nêu trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện AP kê biên trái pháp luật, xâm phạm đến quyền sử dụng đất của ông H nên cần hủy quyết định kê biên số 32, ngày 08/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AP, để công nhận căn nhà, gắn liền quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông H và buộc bà Phan Thị T phải trả lại nhà và đất cho ông H là phù hợp, nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là chưa nghiên cứu đánh giá một cách khách quan đối với chứng cứ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa ông H với ông A. Nên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang giữ nguyên Quyết định kháng nghị số

121/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/6/20020 của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện AP .

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là thống nhất theo quan điểm của đại diện Viện kiểm sát .

Ý kiến của bị đơn là thống nhất với bản án sơ thẩm, nên bị đơn không có kháng cáo, và bị đơn xác định là không có chuyển nhượng nhà cho nguyên đơn. Và từ trước cho đến nay chưa giao nhà và đất cho nguyên đơn.

Ý kiến của ông Nguyễn Ngọc C3 người đại diện ủy quyền cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ cho ông Ngô Thành T3 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Qua hồ sơ thể hiện quyết định kháng nghị số 121/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/6/20020 của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện AP đề nghị sửa bản án sơ thẩm 194/2020/DS-ST, ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện AP là chưa căn cứ, bởi vì khi xét xử cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện về nội dung cũng như hình thức của hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ở, thực tế chưa được thực hiện, ông A chưa được cấp quyền sở hữu về nhà ở, chưa có việc giao nhận nhà, đồng thời ông A cũng không có việc giao nhận tiền thực tế xảy ra từ ông H với ông A, việc chuyển nhượng không có ý kiến của vợ, con ông A .Nên cấp sơ thẩm: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa ông Nguyễn Văn A và bà Phan Thị T ngày 09/12/2011 là vô hiệu. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01099 ngày 6/6/2012 diện tích 104 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10 mang tên Nguyễn Hồng H sinh năm 1955 là có căn cứ. Đồng thời ông A cũng biết rằng ông phải thi hành quyết định số 67/QĐST-DS ngày 18/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện AP, ông A phải trả cho ông Trám số tiền 167.200.000 đồng. Nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện AP.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện AP; Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn gồm: bà Phan Thị Đ, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hồng N, ông Nguyễn Hồng Đ1); Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A với ông Nguyễn Hồng H xác lập ngày 09/5/2012, buộc bà Phan Thị T trả lại nhà và đất cho ông Nguyễn Hồng H (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn gồm: bà Phan Thị Đ, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hồng N, ông Nguyễn Hồng Đ1) tại các điểm 1, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 9, 4, 8 theo bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/4/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện AP.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các tài liệu chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục, Viện kiểm sát nhân dân huyện AP ban hành quyết định kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2020/DS-ST, ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện AP trong hạn luật định nên được xem xét chấp nhận.

[2] Xét Quyết định kháng nghị số 121/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 03/6/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện AP, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H. Căn cứ vào việc ông H đã được cấp giấy chứng nhận số CH01099oL ngày 06/6/2012 diện tích 104m².

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa ông Nguyễn Văn A với ông Nguyễn Hồng H Hội đồng xét xử xét thấy về nội dung hợp đồng được thể hiện giữa ông Nguyễn Văn A với ông Nguyễn Hồng H giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, nhưng lời khai của ông H, cũng như lời trình bày những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H, bà T tại phiên tòa phúc thẩm nguồn gốc phát sinh tranh chấp là do bà Phan Thị T nợ ông H số tiền là 270.000.000 đồng, nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ông A, mặc dù ông A có ký tên, nhưng không có vợ ông A ký tên trong hợp đồng này nhưng được công chứng, chứng thực, các bên xác nhận là ông A không được nhận tiền chuyển nhượng của ông H trả, mà nhằm trừ cán nợ giữa bà T với ông A và bà T với ông H, như vậy hợp đồng này các đương sự chưa thực hiện đúng về nội dung về chuyển nhượng, và không thực hiện thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ ông A chuyển nhượng cho bà T, bà T chuyển nhượng ông H. Và việc chuyển giao quyền yêu cầu và chuyển giao nghĩa vụ giữa ông A, bà T và ông H không được thông báo bằng văn bản được quy định tại Điều 365 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, từ khi chuyển nhượng đến nay ông H, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H bà Phan Thị Đ, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Hồng N, ông Nguyễn Hồng Đ1 cũng chưa nhận tài sản là đất và nhà từ ông A từ đó cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 19 Điều 4, khoản 1 Điều 47 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Điều 122, Điều 127, Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn Hồng H ngày 09/5/2012 vô hiệu là có căn cứ.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà ở giữa ông Nguyễn Văn A với bà Phan Thị T, hồ sơ thể hiện tờ sang nhà ở ngày 09/12/2011 với nội dung bà T mua lại nhà của ông A với giá là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên giấy viết tay vào thời điểm xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã VH là ngày 12/01/2012 không thống nhất, UBND xã VH cũng có ý kiến là do bà T làm xong mới đến nhờ UBND xã xác nhận, ngoài ra theo hồ sơ còn thể hiện Giấy thỏa thuận ngày

06/2/2012 giữa bà T, ông A được lập tại Tòa án nhân dân huyện AP sau hơn 01 tháng làm tờ sang nhà (09/12/2011) với nội dung ông A nợ bà T số tiền là 210.000.000 đồng, lãi suất 2%/ tháng, để đảm bảo tiền vay ông A gửi cho bà T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 390152 ngày 20/7/2011 tên Nguyễn Văn A, ông A và bà T ký tên tờ thỏa thuận này do bà T đưa cho ông H, ông H nộp chứng cứ cho Tòa án cấp sơ thẩm. Đồng thời, bà T là người đã chủ động làm các thủ tục sang nhượng nhà cho bà, và đất thì cho ông H, trong khi nhà và đất thì không thể tách rời, giá trị căn nhà cũng không phù hợp với giá trị thực tế, như vậy tờ thỏa thuận ngày 06/2/2012 phủ nhận hợp đồng sang nhà ngày 09/12/2011 là không có thật nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T là có căn cứ.

[5] Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở giữa ông A với bà T, giữa bà T với ông H phía ông A, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông A không tranh chấp là do phía ông A phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án Quyết định số 67/2012/QĐST-DS ngày 18/5/2012 của Tòa án nhân dân huyện AP, người được thi hành bản án là ông Ngô Thành T3 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập, được Chi cục Thi hành án dân sự huyện AP kê biên cưỡng chế đúng quy định pháp luật.

[6] Từ những chứng cứ và nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 121/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/6/20020 của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện AP.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 121/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/6/20020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện AP.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2020/DS-ST, ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện AP;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 129 và Điều 407 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2, khoản 3, khoản 9, khoản 12 Điều 26, Điều 34; Điều 147, Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 19 Điều 4, khoản 1 Điều 47 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 6 Thông tư liên tịch 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010;

Căn cứ Điều 24, Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hồng Hải (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Phan Thị Đ, Nguyễn Hồng N, Nguyễn Hồng Đ1, Nguyễn Thị T1).

Về việc yêu cầu bà Phan Thị T trả lại nhà và đất tại các điểm 1, 5, 6, 7, 2, 3, 10, 11, 12, 9, 4, 8 theo bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/4/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh AP.

Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Quyết định kê biên số 32/QĐ-CCTHA ngày 08/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AP.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng H, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng H với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Đ5, Nguyễn Hồng T5; ông Nguyễn Thành L, bà Nguyễn Thị C2, bà Nguyễn Thị H1; bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị Mỹ D (người thừa kế của ông A).

2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị T.

Về việc yêu cầu công nhận căn nhà tại các điểm 7, 8, 4, 9, 10, 3 diện tích 104,6 m² cho bà Phan Thị T.

Đình chỉ yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp tại các điểm 1, 2, 3, 4 cho bà Phan Thị T (do rút yêu cầu).

3. Đối với yêu cầu độc lập của ông Ngô Thành T3.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Ngô Thành T3 (người kế thừa bà Ngô Ngọc P, ông Ngô Thành N1, ông Ngô Thành T4, ông Ngô Thanh B, bà Ngô Thái T3, ông Ngô Thành Đ4, ông Ngô Minh C).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn Hồng H ngày 09/5/2012 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa ông Nguyễn Văn A và bà Phan Thị T ngày 09/12/2011 là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01099 ngày 6/6/2012 diện tích 104 m², thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10 mang tên Nguyễn Hồng H sinh năm 1955.

Xác định tài sản là căn nhà và đất tại các điểm 1, 5, 6, 7, 2, 3, 10, 11, 12, 9, 4, 8 theo bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/4/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh AP là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn A (người thừa kế là bà Trần Thị Đ5, ông Nguyễn Hồng T5; ông

Nguyễn Thành L, bà Nguyễn Thị C2, bà Nguyễn Thị H1; bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị Mỹ D).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện AP tiếp tục thi hành Quyết định kê biên, xử lý tài sản theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Cho thời hạn lưu cư là 06 (sáu) tháng đối với bà Phan Thị T kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng:

Tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng theo biên bản ngày 18/4/2017, biên bản tạm ứng định giá, đo đạc ngày 26/01/2016 Tòa án đã thu là 800.000 đồng, tiền hợp đồng đo đạc 76.440 đồng theo phiếu thu ngày 26/01/2016 của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ông H nộp, do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên ông phải chịu chi phí này.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Phan Thị Đ, Nguyễn Hồng N, Nguyễn Hồng Đ1, Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng, hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0008081 ngày 03/6/2015, người kế thừa quyền nghĩa vụ ông H được nhận lại 3.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Bà Phan Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0008081 ngày 05/10/2015, bà T được nhận lại 2.925.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông Ngô Thành T3 là bà Ngô Ngọc P, ông Ngô Thành N1, ông Ngô Thành T4, ông Ngô Thanh B, bà Ngô Thái T3, ông Ngô Thành Đ4, ông Ngô Minh C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0008306 ngày 02/12/2015, người kế thừa quyền nghĩa vụ ông Trầm được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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 kể từ ngày tuyên án.

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

Lưu Hữu Giàu

Trương Văn Hai

Cao Minh Lễ