

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÒA BÌNH
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 19/2021/ DS-ST
Ngày 27/10/2021
(*V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản*)

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÒA BÌNH TỈNH HÒA BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán chủ tọa phiên toà:* Bà Mông Thị Dung
- *Các Hội thẩm nhân dân:* ông Nguyễn Xuân Giao; bà Nguyễn Thị Mai Linh
- *Thư ký phiên toà:* Bà Bùi Thái Bình- thư kí Tòa án nhân dân Thành phố Hòa Bình.

- *Đại diện VKSND thành phố Hòa Bình tỉnh Hoà Bình tham gia phiên toà:* bà Lê Thị Vân - *Kiểm sát viên* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hòa Bình
Ngày 27/10 /2021 , tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, mở phiên toà xét xử sơ thẩm vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 29/2021/TLST- DS, ngày 12 tháng 5 năm 2021, về việc “ Tranh chấp kiện đòi tài sản ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2021/QĐST ngày 28 tháng 9 năm 2021 giữa:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Kim M -sinh năm 1973

Địa chỉ: tổ 17, phường H, Thành phố H, tỉnh Hòa Bình- có mặt

Bị Đơn:

-Anh Nguyễn Ngọc H – sinh năm 1989

HKTT: số nhà 6 tổ 3, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình

Nơi ở hiện nay: Tổ 20, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình - có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Bích N- Luật Sư văn phòng luật sư Vũ Duy Tôn, thuộc đoàn luật sư tỉnh Hòa Bình- có mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị Phạm Thị T (vợ anh H)

Địa chỉ: Tổ 20, phường T, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình-

Xin vắng mặt

Anh Nguyễn Chí Q

Địa chỉ: Tổ 20, phường T, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình-

Xin vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị Thu H
Hiện đang chấp hành án tại trại giam T, cục C10, Bộ Công an – có đơn xin
vắng mặt
- Bà Lê Thị N
Địa chỉ : số nhà 6 tổ 3, phường T2, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình-có
mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các bản tự khai cũng như qua quá trình tố tụng của vụ án và tại phiên tòa , nguyên đơn bà Vũ Thị Kim M trình bày: Ngày 05/11/2014 bà Nguyễn Thị H có giới thiệu bà Nguyễn Thị Thu H – sinh năm 1970, Trú quán tại số nhà 6, tổ 3, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình đến văn phòng giao dịch bất động sản của bà M tại phường T, thành phố H trao đổi là muốn bán nhà đất tại số 58 tổ 3, phường T2, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Sau khi đến xem tài sản, bà M đồng ý mua. Bà M đã giao cho bà H 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng), có lập giấy viết tay giao nhận tiền (*bl 23 giấy biên nhận viết tay bản gốc nội dung bán nhà đất và nhận tiền*); Ngày 15/11/2014 bà M và bà H đến Văn phòng công chứng H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản. Sau đó bà M nộp giấy tờ tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố H để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai. Ngay sau đó một ngày , bà M nhận được thông báo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T thông báo dừng lại việc chuyển nhượng do có đơn khiếu nại không đồng ý chuyển nhượng của anh Hoàng A là con riêng của ông Q chồng bà H. Trong khi chờ gia đình bà H giải quyết phân chia tài sản, ngày 17/3/2015 bà M đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 473745 (cấp ngày 9/4/2007) đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H đến thế chấp tại Quỹ tín dụng phương C, thành phố H để vay vốn kinh doanh. Ngày 01/12/2015, bà Nguyễn Thị Thu H, anh Hoàng A và chị Hoàng Kiều N lập văn bản công chứng thỏa thuận phân chia di sản thừa kế một phần tài sản do ông Hoàng Văn Q (*chết ngày 29/01/2011 theo giấy chứng tử số 39; quyền số 01/2011 do UBND phường T cấp ngày 29/01/2011- bl 21*). Bà M đã trả 110.000.000 đ là phần anh Hoàng A được hưởng thừa kế tài sản. Anh Hoàng A rút đơn yêu cầu tranh chấp chia thừa kế (*bl 22*). Ngày 03/12/2015 bà M đã trả tiền vào Quỹ tín dụng phương C, thành phố H để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà H ra và sau đó mấy ngày đã đến Văn phòng công chứng H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản. Các thủ tục đã tiến hành tại phòng công chứng H bao gồm: - Đơn xin rút tranh chấp thừa kế tài sản của anh Hoàng A; Thông báo về việc khai nhận di sản thừa kế số 52/ ngày 03/12 / 2015 của Văn phòng công chứng H niêm yết tại UBND phường T; - Lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản có đủ chữ

kí của bên chuyển nhượng là bà H cùng các con Hoàng A và Hoàng Kiều N. Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng và cấp bìa đều có xin chữ kí của các hộ giáp ranh. Ngày 19/01/2016 bà M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp GCNQSD đất số CA 510301 với thửa đất số 79 tờ bản đồ số 32 tại tổ 3, phường T, thành phố H, tỉnh hòa Bình; diện tích 112.0m²; Nhà ở diện tích xây dựng 94,2m²; diện tích sàn: 195,0m²; cấp(hạng) : cấp 3.

Bà H hẹn sau 05 ngày sẽ di chuyển đồ đạc để giao nhà cho bà M. Theo hẹn sau 05 ngày, bà M đến nhận nhà nhưng nhà khóa công, bà M gọi điện cho bà H, lúc này bà H nói: chị có vay tiền của anh H1, giờ không có tiền trả anh H1 đã đến nhà ở cách đây 03 tuần và lập một hợp đồng thuê nhà kí từ ngày 14/11/2014 nhằm chiếm giữ nhà khi số tiền vay lãi không được thanh toán. Bà H đưa cho bà M bản hợp đồng thuê nhà. (*bl 24- Hợp đồng thuê nhà ngày 31/12/2014 nội dung bà Nguyễn Thị Thu H cho anh Nguyễn Ngọc H1 thuê căn nhà số 58, tổ 03, phường T, thành phố H; thời điểm giao nhận nhà ở từ ngày 01/01/2014; thời hạn thuê lâu dài. Hết năm dương lịch kí lại hợp đồng năm tiếp theo*). Bà M yêu cầu anh H1 ra khỏi căn nhà. Anh H1 không đồng ý trả nhà mà yêu cầu được đối chất với bà H mới chịu ra khỏi nhà. Lần thứ hai bà M đến đòi nhà, anh H1 cương quyết không trả và đưa ra lí do là đang làm đơn khởi kiện chị H tại đội điều tra công an tỉnh Hòa Bình. Bà M yêu cầu bà H đến giao nhà và đối chất thì bà H nói: sau khi biết bà H đã bán nhà cho bà M và biết bà H không còn khả năng trả nợ, gia đình anh H1 đã ép bà H viết tiếp 01 giấy bán nhà ngày 10.01/2014. Tháng 6/2017 bà H đi thụ hình tại trại giam N, Thanh Hóa. Anh H1 vẫn cương quyết không trả lại căn nhà cho bà M. Bà M khởi kiện tại tòa án yêu cầu Tòa án xác định bà M có quyền sở hữu tài sản là căn nhà số 58 trên thửa đất số 79 tờ bản đồ số 32 tại tổ 3, phường T, thành phố H, tỉnh hòa Bình; buộc anh H1 phải trả lại tài sản là nhà đất nêu trên cho bà M

Ngày 06/9/2021 bà Nguyễn Thị H2 (nhân chứng phía bà M) có lời khai khoảng tháng 10, tháng 11 năm 2014 tôi có giới thiệu bà Vũ Thị Kim M đến gặp bà Nguyễn Thị Thu H vì bà H muốn bán đất và tài sản trên đất trước đó bà H và bà M không quen biết nhau, bà M nhờ tôi đưa ra gặp bà H tại nhà bà H để xem đất và tài sản trên đất. Tôi khẳng định lúc đó hai mẹ con bà H đang sinh sống tại ngôi nhà trên. Sau khi xem xét đất và tài sản trên đất bà M yêu cầu bà H chứng minh tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình bà H đã đưa cho bà M xem một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ). Sau đó chị M và chị H tự thương lượng với nhau về giá cả mua bán nhà đất(*bl 41*).

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc H1 có ý kiến trong bản tự khai ngày 25/6/2021: Đầu năm 2014 vợ chồng anh H1 có chuyển đến căn nhà số 58 tổ 3 phường T để ở. Căn nhà là do bà Lê Thị N là mẹ anh H1 mua của bà H. Việc mua bán anh H1 chỉ được mẹ thông báo lại, giữa anh H1 và bà H không có bất kì thỏa thuận hay

kí kết hợp đồng gì kể cả hợp đồng thuê nhà. Do căn nhà xuống cấp nên tháng 4/2015 anh H1 đã sửa chữa và xây lại gồm các hạng mục sau:

- Xây dựng đồ mái , làm tường bao và cửa cổng đồ mái bằng;
- Sửa lại toàn bộ bếp và nhà vệ sinh tầng 1.
- Sửa lại phòng ngủ tầng 1;
- Sửa chữa 02 phòng ngủ tầng 2 , bắn mái sân trời tầng 2, thuê thiết kế xây mới phòng ngủ;
- Cơi nới, xây mới nhà vệ sinh cùng sân phơi ;
- Làm chuồng cạp xung quanh nhà;

Trước yêu cầu khởi kiện của bà M, anh H1 đề nghị Tòa án xác minh làm rõ căn nhà đã được bà N mua lại. Trước khi có quyết định của Tòa án, anh H1 sẽ không chuyển đi đâu hết.

Chị Phạm Thị T là vợ của anh H1 có lời khai ngày 23/6/2021: Năm 2013 chị T kết hôn cùng anh H1 và ở căn nhà tại phường H, thành phố H. Đến năm 2014 chuyển về sống tại căn nhà số 58 tổ 3 phường T, TP.HB. Chị T không nhớ rõ ngày tháng chuyển nhà. Căn nhà là do bà Lê Thị N mua và bảo vợ chồng chị dọn đến ở . Khi đến ở thì căn nhà 02 tầng đã cũ, năm 2015 vợ chồng chị đã sửa sang và cơi nới: sửa lại bếp và toàn bộ tầng 1; Xây dựng lại toàn bộ hành lang tầng 1; xây cổng đồ mái bằng ; sửa chữa lại toàn bộ tầng 2; Xây dựng toàn bộ nhà vệ sinh sân phơi tầng 2; Sửa chữa lại phòng ngủ tầng 1 và tầng 2; Làm chuồng cạp toàn bộ nhà, bắn mái tôn tầng 2. Chị T nộp các biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp các năm 2017, 2018, 2020 do chị T nộp thay bà H). Chị T đề nghị Tòa án giải quyết đúng pháp luật và đề nghị xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc cũng như phiên tòa xét xử.

Bà Lê Thị N có lời khai ngày 20/6/2021 (bl 52): vào tháng 01 năm 2014 tôi và H có thỏa thuận với nhau việc H muốn bán nhà cho tôi, giá 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Vì hai bên có mối quan hệ thân thiết nên việc mua bán rất đơn giản . H viết giấy mua bán với con trai bà N là Nguyễn Chí Q, vì Q không ở nhà nên bà N đã kí , viết thay cho con trai. Sau khi viết giấy mua bán xong, bà N có hỏi H đưa bìa đồ thì H bảo mất chìa khóa kết chưa lấy được. Sau đó bà N đã cho con trai là Nguyễn Ngọc H1 đến ở tại căn nhà , H bảo thôi chị cứ ở trông nhà luôn, hôm nào em đưa bìa và chị đưa tiền cho em cũng được. Sau đó mấy tháng H bảo tôi chuẩn bị tiền, H sẽ đưa bìa cho. Ngày 28/7/2014, H bảo bà N cầm tiền đi theo H đến Ngân hàng, lúc đó bà N mới biết H đang vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp tại phường T2. Sau khi đưa tiền trả Ngân Hàng 500.000.000 đ, bà N cùng H cầm bìa đến phòng công chứng T để làm thủ tục công chứng nhưng không làm được vì H không đủ giấy tờ. Bà N cầm bìa đặt về nhà. Ngày 29/7 (không ghi năm), H bảo đưa lại bìa để H tự đi làm thủ tục, khi nào làm xong sẽ trả bìa, bà N đồng ý. H viết lại một tờ giấy nội dung là mượn lại bìa đất. Thấy lâu H không trả, bà N có hỏi thì H bảo chưa làm xong. Tháng 6/2015 bà N đã cho

sửa chữa lại căn nhà hết hơn 300.000.000đ. Trong thời gian chờ lấy bìa đất, mấy lần H đến lấy nốt số tiền còn lại, đến tháng 8/2015 H lấy hết số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) Khoảng tháng 12/2015 có bà M đến nói với anh H1 con bà N là đã mua lại căn nhà của H, bà N gọi điện để hỏi H nhưng không gọi được, sau đó nghe tin H đã đi tù. Đầu năm 2016 bà M có cầm bìa đồ đến cho anh H xem, gia đình bà N cũng không biết nên giải quyết thế nào, hiện tại bà N và các con vẫn ở tại căn nhà đã mua của bà H, chờ bà H về và chờ pháp luật giải quyết.

Anh Nguyễn chí Q có bản tự khai: vào năm 2014 mẹ tôi có nói với tôi là mua nhà của cô H và đứng tên tôi nhưng vào thời điểm đó mọi việc mua bán giao dịch giữa mẹ tôi và cô H tôi không được biết vì lúc đấy tôi đang làm việc ở trong miền Nam không có nhà và hiện nay tôi đang đi làm xa không có nhà nên tôi xin phép được vắng mặt trong các phiên tòa đề nghị xét xử và giải quyết vắng mặt tôi, tôi không yêu cầu gì.

Ngày 25 /6/2021 tòa án tiến hành lập biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ. Nguyên đơn đã nộp các tài liệu:

-01 bản viết tay giấy biên nhận nội dung bán nhà đất cho bà Vũ Thị kim M không có ngày tháng của bà Nguyễn Thị Thu H(bản gốc) ;

- 01bản photo hợp đồng thuê nhà ngày 31/12/2014, bên cho thuê là bà Nguyễn Thị Thu H và bên thuê ông Nguyễn Ngọc H1;

- 01 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Thu H ông Hoàng A và bà Hoàng Thị Kiều N và bà Vũ Thị kim M đối với thửa đất số 79 tờ bản đồ số 32 tại tổ 03 phường T, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình;

- 01 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/11/2014 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và bà Vũ Thị kim M đối với thửa đất số 779 tờ bản đồ 32 tại tổ ba phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình;

-01 bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tên Nguyễn Thị Thu H.

- 01 bản photo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa Nguyễn Thị Thu H ông Hoàng A và bà Hoàng Thị Kiều N ngày 18/12/2015

Bà N nộp chứng cứ gồm :

- 01 bản photo giấy bán nhà viết tay ngày 10/4/2014. Nội dung: Tôi là Nguyễn Thị Thu H, cư trú số nhà 58, tổ 3, phường T, thành phố Hòa Bình. Tôi có bán lại căn nhà số 58, tổ 3, phường T, thành phố H, cho anh Nguyễn Chí Q sinh năm 1986, có hộ khẩu thường trú tại tổ 20, phường T, thành phố H. Diện tích là 112m² 02 tầng. Thửa số 79, tờ bản đồ số 32; sử dụng riêng 112m² Bìa đỏ số AH 843745, mang tên chính chủ Nguyễn Thị Thu H. Với giá tiền là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Anh Q đã thanh toán 600.000.000 đ(Sáu trăm triệu đồng), còn lại 200.000.000 đ (hai trăm triệu đ(Hai trăm triệu đồng)

sau khi tôi sang tên đổi chủ xong, tôi sẽ phải trả lại cho anh Q bìà đỏ , anh Q sẽ thanh toán nốt cho tôi 200.000.000 đ (hai trăm triệu đ(Hai trăm triệu đồng) trên. Hiện anh Q đang bàn giao lại bìà đỏ cho tôi để tôi làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên đổi chủ. Hai bên thỏa thuận cùng nhất trí. Người bán nhà : Nguyễn Thị Thu H; Người mua nhà: Nguyễn Chí Q; người làm chứng:Lê Thị N.

- 01 bản photo viết tay có nội dung: Hôm nay ngày 29/7/2014, tôi là Nguyễn Thị Thu H có cầm bìà đất mang tên chính chủ của tôi đã bán cho chị M để đi làm thủ tục chuyển nhượng cho chị M. Sau khi hoàn thành, tôi sẽ trả lại cho chị M đầy đủ. Kí tên: Nguyễn Thị Thu H.

Tại phiên hòa giải bị đơn anh H1 có ý kiến; tôi không được ký vào hợp đồng thuê nhà với chị H tôi yêu cầu giám định chữ ký. Tôi có giấy mua bán nhà đất với chị H, nếu chị H đã bán đất cho chị M từ trước thì đó là việc chị H đã lừa đảo nhà tôi. Giữa gia đình tôi và chị M không có tranh chấp chỉ cùng là bị hại của chị H. Khi đến nhà đó để ở tôi đã bỏ ra 300.000.000 đồng để sửa lại nhà, nếu chị M chứng minh được việc mua nhà đất của chị là đúng, chứng minh được chị M mới là chủ sử dụng thửa đất thì gia đình tôi cũng sẽ dọn đi, nhưng tôi yêu cầu chị M trả tiền sửa chữa nhà cho tôi .

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :bà Lê Thị N có ý kiến: việc mua bán nhà đất với chị H là hoàn toàn do tôi làm, con trai tôi là Q thời điểm đó không biết việc này. Chữ ký là do tôi ký. Nếu chị M chứng minh được việc mua bán của chị là đúng, chị là chủ sử dụng thửa đất thì gia đình tôi cũng sẽ dọn đi nhưng tôi yêu cầu chị M trả tiền sửa sang nhà cho con trai tôi.

Phía nguyên đơn bà M nhất trí quan điểm với anh H1: đối với yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa cải tạo nhà , đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/7/2021 Toà án đã ra thông báo đối với ông Nguyễn Ngọc H1 về việc ông H1 có quyền làm đơn phản tố và yêu cầu giám định chữ ký, phải làm đơn và nộp tiền lệ phí trong hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nếu ông H1 không có đơn yêu cầu kèm theo lệ phí theo quy định toà án sẽ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông H1 đã nhận thông báo và trực tiếp có ý kiến từ chối giám định chữ kí, từ chối phản tố. (bl 86)

Ngày 13/7/2021 Toà án thành phố H tiến hành lập biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng trên thửa đất có một ngôi nhà hai tầng xây hết đất, diện tích 112 m² nhà có sửa chữa xây lắp thêm cây nơi tầng một dài 3,66m rộng bề ngang 3,35m . bà N, bà M và anh H1 đều xác nhận việc anh H1 khi đến ở đã có xây nơi sửa chữa căn nhà .Cụ thể: Xây nổi vào mái phần trước 21 mét vuông; tầng 02 phần coi nơi lợp mái tôn chống nóng toàn bộ căn nhà phía sau căn nhà; tầng 01 anh Hà đã sửa chữa lại khu vực bếp, nhà vệ sinh tầng 02 làm thêm một phòng vệ sinh tầng 01 và phòng tắm ; phần giữa căn nhà có sửa chữa bố trí lại các phòng.

Bà M có ý kiến: tôi đã đến xem nhà và khi mua thấy nhà rất cũ. Anh H1 đến ở phải sửa chữa coi nói tôi hoàn toàn nhất trí, không có ý kiến gì. Xác nhận việc kê khai của anh H1 là đúng.

Ý kiến bị đơn anh H1: lần đầu tiên sửa chữa hết 290.000.000 đồng. Lần thứ hai sửa chữa hết 30.000.000 đồng vào năm 2017, gia đình tự sửa chữa không xin giấy phép xây dựng.

Bà N, anh H1 có ý kiến hoàn toàn nhất trí với việc thẩm định của tòa án không có ý kiến gì, gia đình tôi cũng không có yêu cầu gì. Sau này tòa án phán quyết nhà của ai thì người ấy được ở và chúng tôi sẽ thảo luận, thỏa thuận phần sửa chữa coi nơi sau (*bl 90*)

Ngày 17/8 /20 21 toà án tiến hành thành lập Hội đồng định giá tài sản. Hội đồng định giá đã xác định diện tích thửa đất 112,0m² theo khảo sát giá thị trường thửa đất có giá 11.000.000 đồng/ 01 m² = 1.2 32.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu đồng); Đối với tài sản là căn nhà hai tầng được xác định thành tiền là 473.953. 000đ (bốn trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm năm mươi ba ngàn đồng) . Các đương sự bà M, bà N, anh H1 nhất trí với đánh giá của Hội đồng định giá . Phần cây nơi sửa chữa anh H1 cho biết số tiền sửa chữa hai lần là 320.000.000 đồng, Hội đồng định giá đề nghị toà án mời đơn vị tư vấn có chuyên môn về kiểm định chất lượng công trình xây dựng để đánh giá chi tiết hơn là không cần thiết. Bà M, bà N và anh H1 đều có ý kiến thống nhất chỉ yêu cầu tòa án phán xét căn nhà thuộc về ai, không yêu cầu giải quyết phần coi nơi sửa chữa phát sinh, phần đó bà M và anh H1 sẽ tự thỏa thuận với nhau sau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này (*bl 94*).

Ngày 21/7/2021 toà án thành phố H đã tiến hành ủy thác thu thập chứng cứ đến Trại giam Thanh Phong huyện N , tỉnh Thanh Hóa để lấy lời khai của bà Nguyễn Thị Thu H đang chấp hành án tại trại giam T cục C 10, Bộ công an. Ngày 30/7/2021 tại phân trại số 01, trại giam T, đại úy Nguyễn Thị V đã tiến hành lấy lời khai của bà Nguyễn Thị H nội dung bà H khai như sau (*bl 100-101*): căn nhà 02 tầng tại thửa đất số 79 tờ bản đồ 32, tổ 03 phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình thuộc quyền sở hữu của riêng tôi (H)tôi đã chuyển nhượng cho chị Vũ Thị Kim M địa chỉ tổ 17 phường H, thành phố Hòa Bình tỉnh Hòa Bình. Tôi không được bán cho anh Nguyễn Chí Q, chỉ cho anh Nguyễn Mạnh H1 thuê để ở, có hợp đồng thuê nhà đầy đủ do tôi (H) đánh máy, tôi anh H1 cùng ký. Khi tôi chuyển nhượng đất cho chị M đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất và tài sản nêu trên cho bà Vũ Thị Kim M đầy đủ việc chuyển nhượng giá bao nhiêu tiền tôi không nhớ và đã vì đã rất lâu rồi. Bà M đã trả tiền tôi trước hay sau thì tôi cũng không nhớ. Trước khi ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất và tài sản nêu trên tôi không nhớ có lập văn bản giấy tờ hay không mà tôi chỉ nhớ là có làm thủ tục giấy tờ đầy đủ theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng với bà M thì tình

trạng nhà tôi (H) vẫn đang ở, tài sản lành lặn, nguyên vẹn không có vấn đề gì. Thời điểm chuyển nhượng đất cho bà M và anh H1 thuê nhà đã rất lâu rồi. Tôi làm giấy chuyển nhượng đất cho chị M trước sau đó chị M không ở và có anh Nguyễn Ngọc H1 đến hỏi thuê, tôi có hỏi ý kiến của chị M và chị M đồng ý nên tôi mới làm hợp đồng cho anh H1 thuê nhà. Tôi có lập hợp đồng thuê nhà cho anh Nguyễn Ngọc H1 năm 2014 căn nhà số 58 thuộc tổ 03 phường T thành phố H, tỉnh Hòa Bình nhà đất. Tôi là người đứng ra cho anh H1 thuê và chữ ký tên anh H1 trong hợp đồng là chữ ký của anh H1. Căn nhà và đất nêu trên tôi (H) chỉ bán cho chị M và cho anh H thuê ngoài ra tôi không bán chuyển nhượng cho ai cũng không có ai lừa dối ép buộc tôi cả. Quan điểm của tôi nhà đất trên là của chị M thì cứ xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai đã cung cấp thông tin dữ liệu đất đai theo quyết định số 29 /20 21/ QĐ- CCTLCC, văn phòng đăng ký đất đai thành phố H đã kiểm tra xem xét hồ sơ lưu trữ hồ sơ địa chính và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 79 tờ bản đồ 32 tại tổ 03 phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình của bà Vũ Thị Kim M lưu trữ tại đơn vị gồm: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng và bà Nguyễn Thị Thu H và bà Vũ Thị kim M lập ngày 18/12 /2015 ; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Thu H cấp 19/4/ 2007 tại trang VI mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi 22/5 /2007 thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Chi nhánh ngân hàng phát triển nông nghiệp Sông Đ: 21/6 /2012 đã xóa đăng ký thế chấp ngày 21/6 /2012 ; bổ sung giấy chứng nhận thửa đất số 79 tờ bản đồ 32 số phát hành AH 84 3745 ghi nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Sông Đ, Hòa Bình theo hồ sơ số 3153 26/12 /2013 , đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 1793 30/7 2014; Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại quỹ tín dụng nhân dân phường C, thành phố H theo hồ sơ số 560/ ngày 17/3/2015 đã xóa đăng ký thế chấp ngày 17/3 2015 theo hồ sơ số 3348 ngày 03/12/2015

Ngày 15/9/2021 Toà án tiến hành lập biên bản về việc kiểm khai kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải lần II. Anh Nguyễn Ngọc H1 xin vắng mặt , có luật sư của bị đơn tham gia phiên họp. Tòa án tiến hành công bố tài liệu chứng cứ đã tiến hành thu thập được gồm: biên bản ghi lời khai của bà Nguyễn Thị Thu H ngày 30/7 20 21 ; bảng tính giá trị tài sản hộ ông Nguyễn Ngọc H1 tại tổ 03 phường T thành phố H, tỉnh Hòa Bình do hội đồng định giá lập ; Toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 79 tờ bản đồ 32 tổ 03,phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình của bà Vũ Thị Kim M do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp.

Phía nguyên đơn bà M có ý kiến trước kia tôi không biết chị H mà do bà Nguyễn Thị H2 giới thiệu tôi đến mua đất của chị H, sau khi làm đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị H vì chị H xin ở lại trên căn nhà đó nên tôi không lấy nhà ngay mà vẫn để cho chị H ở. Trong lời khai của chị H tôi không đồng ý với nội dung chị H đã hỏi ý kiến tôi về việc cho anh H1 thuê nhà điều này là không đúng vì chị H cho anh H1 thuê rồi sau đó tôi đến kiểm tra nhà thấy anh H1 thì chị H mới nói với tôi là đã cho anh H1 thuê nhà, vì chị H có nợ tiền vay lãi cao của anh H1 nên anh H1 đến cướp nhà đòi ở. chị H sợ bị anh H1 đánh nên không dám đòi lại nhà. Việc chị H không nhớ được tiền vì chị H nợ nần đầm đìa, tôi đã có ba lần phải trả nợ cho chị H và cả con của chị H, việc tôi trả tiền cho con của chị H còn diễn ra tại Ủy ban nhân dân phường có cán bộ phường chứng kiến.

Bà N nộp bản khai bổ sung viết ngày 14/9/2021 (bl 54) có nội dung: đã vay của bà Nguyễn Thị L 500.000.000 đồng(năm trăm triệu đồng) để trả Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Tôi cùng bà L và chị H cùng nhau ra văn phòng công chứng Tín P để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thành vì không có mặt các con của chị H. Tôi thấy vô lý khi chị H đã bán nhà đất cho chị M mà sau đó lại cho con trai tôi là H1 thuê nhà là bất hợp lý. Số tiền bà H phải thanh toán tại Ngân hàng là 505.294.948đ. Khi bà N cùng bà H cầm bìa đến phòng công chứng Tín P để làm thủ tục công chứng có gặp chị H3 là người cùng xóm tại phòng công chứng.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Bích N có ý kiến: trong lời khai của chị H không nói rõ thời điểm bán đất và nhà cho chị M, yêu cầu Tòa án làm rõ thời điểm chuyển nhượng nhà đất của H cho M xảy ra trước hay thời điểm chuyển nhượng nhà và đất của chị H cho bà N xảy ra trước. Mâu thuẫn giữa lời khai của chị M là tháng 10, tháng 11/2014 chị M được bà Nguyễn Thị H2 đưa đến mua bán nhà của chị H thấy mẹ con chị H vẫn còn ở nhà là mâu thuẫn với việc cùng thời điểm đó anh H1 đã thuê nhà của chị H. lời khai chị H nói không nhớ thời điểm bán nhà cho chị M và số tiền bao nhiêu là mâu thuẫn vì đây là số tiền, tài sản lớn ,H khai như vậy là thiếu căn cứ. Chị H vốn đang là một bị án về tội lừa đảo nên lời khai của chị H không đáng tin, vì chị H lo sợ mình sẽ bị khởi tố xem xét thêm về tội danh lừa đảo nữa nên chị H sẽ khai những lời khai có lợi cho mình.

Tại biên bản hòa giải nguyên đơn có ý kiến: tôi yêu cầu tòa án buộc anh H1 phải trả lại tài sản nhà đất cho tôi trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến yêu cầu tòa án xác định rõ nhà và đất thuộc quyền sở hữu của ai còn việc anh H1 đã sửa chữa nhà như thế nào gia đình anh H1 sẽ tự bàn bạc thỏa thuận với phía chị M, không yêu cầu tòa án giải quyết trong vụ án này; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị

N có ý kiến: yêu cầu tòa án xác định rõ nhà và đất thuộc quyền sử hữu của ai việc anh H1 đã sửa chữa nhà như thế nào gia đình tôi sẽ tự bàn bạc thỏa thuận với phía chị M không yêu cầu tòa án giải quyết trong vụ án này. nguyên đơn nhất trí quan điểm quan điểm phía anh H1 và bạn N là: *chúng tôi sẽ tự thỏa thuận với nhau về việc anh H1 đã sửa chữa coi nói căn nhà, không yêu cầu tòa án giải quyết trong vụ án này* (bl 133).

Ngày 17/9/2021 bà Nguyễn Thị L là nhân chứng phía bị đơn có bản tự khai (bl 67): tháng 8/2014 tôi có cho chị N vay 500.000.000 đồng, có làm một giấy vay tiền viết tay với nhau. Tôi cùng chị N và cô H ra Ngân hàng Nông nghiệp ở Tân T để trả tiền và lấy bì đỏ ra đưa cho chị N, Sau đó chị N đi xóa thế chấp và đi làm công chứng tôi không đi cùng.

Qua hai lần hòa giải tại Tòa án, các đương sự không thống nhất được với nhau về giải quyết vụ án. Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 07/10/2021. Do người liên quan trong vụ án là anh Nguyễn chí Q, chị phạm Thị T, bà Nguyễn Thị Thu H vắng mặt, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa .Nay những người liên quan trên vẫn vắng nhưng phiên tòa sơ thẩm mở lại là cần thiết và đúng theo quy định của pháp luật trên cơ sở các lời khai đầy đủ tại hồ sơ.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn bà Vũ Thị Kim M giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh H1 phải trả lại căn nhà số 58 trên thửa đất số 79 tờ bản đồ 32 tổ 03, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Phía bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H1 không chấp nhận yêu cầu của bà M. Ông H1 cho rằng căn nhà số 58 đã được mẹ là bà Lê Thị N mua lại của bà Nguyễn Thị Thu H. Bà N cho vợ chồng anh H dọn đến ở, anh H không liên quan gì đến việc mua bán. Luật sư của bị đơn nêu quan điểm : không nhất trí trả lại căn nhà vì bà N đã mua lại căn nhà của bà H năm 2014 là giao dịch thực hiện trước năm 2015 là thời điểm bà M làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản với bà H. Việc mua bán giữa bà Bà N và bà H tuy chưa làm hợp đồng công chứng nhưng căn cứ vào khoản tiền bà N đã trả cho bà H được coi là căn cứ để xem xét theo quy định: *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng , chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên ,* đề nghị Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch theo khoản 2 điều 129 Bộ luật dân sự 2015

Bà Lê Thị N nêu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử xét việc bà N đã mua lại tài sản của của bà H trước khi H bán cho bà M, đã trả tiền cho bà H đủ số tiền hai bên thỏa thuận là 800.000.000 đ. Số tiền này bà N đã trả bà H làm nhiều lần: lần thứ nhất là ngày 20/7/2014 , bà H có bảo bà N ứng trước cho 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng) , sau đó ngày 28/7/2014 bà N vay bà L 500.000.000 đ(năm trăm triệu đồng) để cùng bà H ra trả Ngân hàng, rút bì đỏ

đưa cho bà N; số tiền còn lại H đến lấy mấy lần nữa. Các lần bà N trả tiền cho bà H không viết giấy nhận tiền mà chỉ trên cơ sở tin tưởng lẫn nhau. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu đòi nhà đất của bà M.

Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến đề nghị HĐXX áp dụng Điều 115, 158, 159, 160, 161, 166, 169, 223, 482, 500, 501, 502, 503, 688 BLDS 2015; Điều 97, 166 Luật đất đai 2013, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xác định bà Vũ Thị Kim M có quyền sở hữu đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: tổ 03 – phường T – TP. H; buộc ông Nguyễn Ngọc H1 đang ở tại nhà đất nêu trên trả lại cho bà Vũ Thị Kim M là chủ sở hữu hợp pháp.

* Án phí: đương sự phải chịu tiền án phí DSST và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về quan hệ pháp luật*: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bà Vũ Thị Kim M khởi kiện ông Nguyễn Ngọc H1 có HKTT tại số nhà 6 tổ 3, phường T2, thành phố H, tỉnh Hòa Bình-

Nơi ở hiện nay: Tổ 20, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Về việc tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Căn cứ điều 26; điều 35, điều 39 của BLTTDS, Hội đồng xét xử xác định vụ án là quan hệ pháp luật “tranh chấp kiện đòi tài sản”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

[2] *Về nội dung vụ án*: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người liên quan và hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai, sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình đã xác định: căn nhà số 58 trên thửa đất số 79 tờ bản đồ 32, tổ 03, phường T2, thành phố H, tỉnh Hòa Bình hiện nay các bên tranh chấp có nguồn gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Nguyễn Thị Thu H cấp 19/4/ 2007 đã phát sinh giao dịch chuyển nhượng tài sản giữa bà Nguyễn Thị Thu H với anh Nguyễn Chí Q bằng 01 giấy bán nhà viết tay ngày 10/4/2014 và một hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 18/12/2015 với bà Vũ Thị Kim M.

Bà Vũ Thị Kim M khởi kiện đòi tài sản trên cơ sở chứng cứ là bản hợp đồng công chứng chuyển nhượng tài sản số 251/quyển số 01/2014/ TP/CC-SCC/HĐ DG ,QSD đất và tài sản ngày 18/12 /2015 lập tại Văn phòng công chứng H và GCNQSD đất số CA 510301 với thửa đất số 79 tờ bản đồ số 32 tại tổ 3, phường T1 , thành phố H, tỉnh hòa Bình; diện tích 112.0m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp cho bà Vũ Thị Kim M.

Anh Nguyễn Ngọc H1, không nhất trí trả nhà đất như bà M đã yêu cầu vì cho rằng bà Lê Thị N đã mua lại tài sản trên của bà H từ đầu năm 2014 và cho vợ chồng anh H1 đến ở. Anh H1 không yêu cầu phản tố, không yêu cầu giám định chữ kí, nhưng khẳng định: không có kí hợp đồng thuê nhà với bà H. Luật sư của bị đơn, bà Lê Thị N và anh Nguyễn Ngọc H1 đề nghị Tòa án xem xét các chứng cứ là bà H đã chuyển nhượng tài sản cho gia đình bị đơn thông qua *giấy bán nhà viết tay ngày 10/4/2014* để chứng minh gia đình bị đơn đã thực hiện việc mua bán tài sản với bà H trước khi bà M và bà H thực hiện hợp đồng công chứng chuyển nhượng tài sản ngày 03/12 / 2015; đề nghị xem xét chứng cứ là bà Nguyễn Thị L cho bà N vay số tiền 500.000.000 đồng, đi cùng bà H đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn để trả tiền và lấy bìa đồ ra đưa cho bà N, để chứng minh bà N đã thanh toán tiền cho tài sản đang tranh chấp này.

Bà Nguyễn Thị Thu H là người đã bán tài sản và kí tên giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng tài sản với bà Vũ Thị Kim M, là người kí tên trong hợp đồng cho thuê nhà với anh Nguyễn Ngọc H1 và theo lời khai của bà N, bà H là người viết và kí tên giấy bán nhà cho anh Nguyễn Chí Q, hiện tại bà H đang chấp hành bản án hình sự. Bà H đã có lời khai là chỉ được bán tài sản nhà đất cho bà Vũ Thị Kim M có làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ngoài ra không bán cho anh Q hoặc cho ai khác và không bị ai lừa dối, ép buộc. Sau khi bán cho bà M đã hỏi ý kiến bà M cho anh Nguyễn Ngọc H1 thuê nhà ở. Được bà M đồng ý nên bà H đã lập hợp đồng cho anh H1 thuê nhà. Bà H và anh H1 đã kí tên trong bản hợp đồng thuê nhà.

Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá các chứng cứ của vụ án như sau:

Đối với giao dịch mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị Thu H với anh Nguyễn Chí Q được thực hiện bằng một *giấy bán nhà viết tay ngày 10/4/2014* do phía bị đơn giao nộp từ thời điểm thụ lí vụ án. Xét thấy tại thời điểm các bên lập giấy mua bán, pháp luật đã quy định hợp đồng chuyển nhượng tài sản là nhà, đất chỉ có hiệu lực khi đủ điều kiện về chủ thể, nội dung, hình thức. Tại điều 122 Luật nhà ở năm 2014 đã quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng mua bán nhà ở có hiệu lực từ thời điểm công chứng; Điểm a khoản 3 điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng. Tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Xét giao dịch giữa bà N và bà H xảy ra trước ngày 01 tháng 7 năm 2014,

không có công chứng, chứng thực nhưng cũng không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-Cp ; Nghị định 01/2017 / NĐ-CP quy định các điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó quy định việc chuyển nhượng phải có các giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đối với thửa đất. Đối với các giao dịch không có công chứng chứng thực được quy định tại khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Điều 82 Nghị định 43/2014 về thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định.

Xét về nội dung, hình thức của *giấy bán nhà viết tay ngày 10/4/2014* là văn bản viết tay không có công chứng chứng thực .Giao dịch mua bán chuyển nhượng tại *giấy bán nhà viết tay ngày 10/4/2014* thể hiện sự gian dối đó là: Người mua nhà là anh Nguyễn Chí Q nhưng anh Q lại không biết và không kí kết giao dịch ; bà H không giao cho bên mua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như bất kì 01 loại giấy tờ gì để chứng minh quyền sở hữu hợp pháp về tài sản, bà N là người trực tiếp giao dịch cũng không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H có hay không và đang để ở đâu.Căn cứ vào trang VI mục sửa đổi bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu H thì thời điểm từ ngày 26/12/2013 đến 30/7/2014, bà H đang thế chấp bìa đất tại Ngân hàng. Trong khi đó giấy bán nhà lại ghi:*Hiện anh Q đang bàn giao lại bìa đỏ cho tôi để tôi làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên đổi chủ* và bà H lại nói dối bà N là để trong két nhưng bị mất chìa khóa, sau đó đến ngày 28/7/2017 bà H bảo bà N đưa tiền cho để trả Ngân hàng, lúc đó bà N mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đang thế chấp tại ngân hàng.Theo lời khai của bà N: Văn phòng công chứng T đã từ chối không thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng tài sản vì chưa có sự đồng ý của các đồng sở hữu tài sản. Như vậy bà N buộc phải nhận thức rõ việc giao dịch chuyển nhượng đã có sự gian dối cả về hình thức và nội dung, không hợp pháp ngay từ khi bà H và bà N lập giấy bán nhà *ngày 10/4/2014*. Nay xảy ra tranh chấp, bà H là bên chuyển nhượng có lời khai thể hiện rõ ý chí chủ quan không mua bán chuyển nhượng tài sản cho anh Q, chỉ bán cho bà Vũ Thị Kim M; bên mua là anh Nguyễn Chí Q không hay biết và không kí nhận *Giấy bán nhà viết tay ngày 20/4/2014*. Vì vậy văn bản không đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, không đảm bảo tính hợp pháp ,không phải là chứng cứ pháp lý để khẳng định bà Nguyễn Thị Thu H đã chuyển nhượng nhà đất cho anh Nguyễn Chí Q.Từ đó xác định giao dịch chuyển nhượng tài sản giữa anh Nguyễn Chí Q và bà Nguyễn Thị Thu H thành lập giấy bán nhà *ngày 10/4/2014* là hợp đồng vô hiệu. Bà H, Anh Q

không có yêu cầu gì đối với giấy bán nhà ngày 10/4/2014 vì vậy Hội đồng xét xử không đề cập đến quyền lợi và trách nhiệm của anh Q và bà H tại vụ án này.

Phía bị đơn giao nộp *Giấy bán nhà viết tay ngày 20/4/2014* từ thời điểm thụ lý vụ án để làm chứng cứ chứng minh là đã có lập giấy chuyển nhượng tài sản và đã giao tiền cho bà H. Sau đó tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải lần hai, bà Lê Thị N bổ sung lời khai là đã vay tiền của bà L để trả tiền mua tài sản của bà H để chứng minh việc mua bán, trả tiền cho bà H là có thật. Tại phiên tòa một lần nữa bà N khẳng định chính bà N là người thực hiện giao dịch mua bán với bà H, anh Q không biết và không liên quan. Chính vì vậy cần khẳng định bà N là người phải biết rõ nội dung giao dịch đã ghi trong *giấy bán nhà viết tay ngày 20/4/2014*: giá trị tài sản ghi *Với giá tiền là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng); Anh Q đã thanh toán 600.000.000 đ(Sáu trăm triệu đồng), còn lại 200.000.000 đ (hai trăm triệu đ(Hai trăm triệu đồng) sau khi tôi sang tên đổi chủ xong, tôi sẽ phải trả lại cho anh Q bìa đỏ, anh Q sẽ thanh toán nốt cho tôi 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng) trên.* Nội dung mua bán giao nhận tiền trong văn bản này hoàn toàn mâu thuẫn với lời khai của bà N và lời khai của người làm chứng là bà L. Đó là: Tại thời điểm lập giấy mua bán ngày 10/4/2014 Anh Q chỉ còn nợ 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng); Bà N và bà L có lời khai: đến tháng 8/2014 bà L cho bà N vay 500.000.000 đồng và cùng cầm sổ tiền đó đến Ngân hàng trả để bà H rút bìa đỏ đưa cho bà N. Như vậy chỉ 03 tháng sau, bà N trả đã vượt quá số tiền anh Q còn nợ lại bà H là 300.000.000 đ (ba trăm triệu đồng) là không có cơ sở để đánh giá số tiền bà N đã trả cho bà H là có thật hay không; thời điểm xóa chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp là ngày 30/7/2014 nhưng lời khai của bà L là đến tháng 8/2014 bà L mới cho bà N vay tiền. Ngày 26/10/2021 bà L nộp 01 bản *phôtô giấy vay tiền ghi ngày 26/7/2014 cho bà N vay 500.000.000 để đưa cô H trả tiền tôi mua nhà.* Tại phiên tòa bà N khẳng định giấy vay tiền ghi ngày 10/01/2014 có ghi số tiền trả và số tiền nợ nhưng thực tế là chưa trả cho bà H vì lúc đó bà H chưa giao bìa nên bà N không giao tiền. Đến cuối tháng 7/ 2014 mới trả cho bà H: lần thứ nhất là ngày 20/7/2014 bà H có bảo bà N ứng trước cho 100.000.000 đ (một trăm triệu đồng), sau đó ngày 28/7/2014 bà N vay bà L 500.000.000 đ(năm trăm triệu đồng) để cùng bà H ra trả Ngân hàng, rút bìa đỏ đưa cho bà N; số tiền còn lại H đến lấy mấy lần nữa. Các lần bà N trả tiền cho bà H không viết giấy nhận tiền mà chỉ trên cơ sở tin tưởng lẫn nhau.

Trên cơ sở lời khai của bà N đã xác định rõ: khoản tiền anh Q đã trả cho bà H ghi trong *giấy bán nhà viết tay ngày 10/4/2014* là không có thực; Bà L cho bà N vay 500.000.000 đồng đem đến Ngân hàng trả khoản nợ của bà H không có cơ sở chứng minh là bà N có đưa cho bà H để thanh toán tài sản nay đang tranh chấp. Vì vậy Luật sư của bị đơn đề nghị xem xét tình tiết: *Giao dịch dân*

sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch được quy định tại khoản 2 điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị công nhận hiệu lực của giao dịch là không có căn cứ chấp nhận.

Xét tính hợp pháp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản giữa bà Vũ Thị Kim M và bà Nguyễn Thị Thu H : trước khi lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng tài sản số 313 quyền số 01/2015/ TP/CC-SCC/HĐ DG , gia đình bà H đã có văn bản công chứng số 392, quyền số 01/2015 ngày 18/12/2015, thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Thu H, anh Hoàng A và chị Hoàng Kiều N phân chia di sản thừa kế một phần tài sản do ông Hoàng Văn Q (chết ngày 29/01/2011) có đủ chữ kí của bên chuyển nhượng là bà H cùng các con Hoàng A và Hoàng Kiều N. Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều có xin chữ kí của các hộ giáp ranh, tổ trưởng dân phố. Ngày 19/01/2016 bà M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp GCNQSD đất đối số CA 510301 với thửa đất số 79 tờ bản đồ số 32 tại tổ 3, phường T , thành phố H, tỉnh Hòa Bình; Xác định việc chuyển nhượng tài sản thực hiện theo đúng thủ tục quy định của pháp luật. Là căn cứ xác định tài sản đã được chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu H anh Hoàng A và chị Hoàng Kiều N sang cho bà Vũ Thị Kim M. Kể từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà số 58 thửa đất số 79 tờ bản đồ số 32 tại tổ 3, phường T , thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Cũng từ thời điểm bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu H, theo kết quả điều tra xác minh của Tòa án, đã xác minh Ủy ban nhân dân phường T và tại cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố H từ năm 2014 đến nay không thụ lí đơn thư của bà M, anh H, bà N về việc tranh chấp đất đai đối với căn nhà số 58 trên thửa đất số 79, tại phường T, thành phố H. Phía bị đơn, anh có lời khai là bà M đến đòi nhà, có nói là đã làm thủ tục chuyển nhượng và đã cấp bìa sang tên bà M, bà N có đến công an thành phố H đưa đơn và được hướng dẫn giải quyết theo thủ tục dân sự, nhưng từ khi biết bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay phía bà gia đình ông H, bà N cũng không có đơn từ khiếu nại gì về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M. Nay bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho bà M có quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản vì tài sản này đã được cơ quan Hành chính cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Bà M yêu cầu gia đình anh Nguyễn Ngọc H1 và bà Lê Thị N là những người đang sử dụng căn nhà trên phải trả lại tài sản cho bà M là có căn cứ được chấp nhận. Nhưng xét thấy cũng cần có thời gian nhất định để tạo điều kiện cho gia đình bị đơn sắp xếp chỗ ở mới.

Mặc dù anh H1 không thừa nhận kí giấy thuê nhà của bà H nhưng toàn bộ lời khai của bà H phù hợp với văn bản hợp đồng thuê nhà ngày 31/12/2014 giữa anh Nguyễn Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu H và hợp đồng công chứng chuyển nhượng tài sản số 251/quyển số 01/2014/ TP/CC-SCC/HĐ DG giữa bà Nguyễn Thị Thu H và bà Vũ Thị Kim M, đã xác định anh H1 đến ở tại căn nhà số 58 là trên cơ sở bà H đã lập hợp đồng cho anh H1 thuê nhà. Anh H1 không thừa nhận việc thuê nhà, bà H không có yêu cầu gì đối với anh H1, vì vậy Hội đồng xét xử không đề cập trách nhiệm phát sinh trong hợp đồng thuê nhà.

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và kết quả thẩm định: anh H1 đã sửa chữa coi nói căn nhà số 58 một số hạng mục như: Xây nổi vào mái phần trước 21 mét vuông; tầng 02 phần coi nói lợp mái tôn chống nóng toàn bộ căn nhà phía sau căn nhà; tầng 01 anh H1 đã sửa chữa lại khu vực bếp, nhà vệ sinh tầng 02 làm thêm một phòng vệ sinh tầng 01 và phòng tắm; phần giữa căn nhà có sửa chữa bố trí lại các phòng. Theo ý kiến của anh H1 tổng chi phí hai lần sửa chữa coi nói là 310.000.000 đ (ba trăm mười triệu đồng). Do phía bị đơn, nguyên đơn và người liên quan đều thống nhất không yêu cầu tòa án xem xét giải quyết phần chi phí coi nói sửa chữa phát sinh trong vụ án này, do vậy Hội đồng xét xử không đề cập.

Ngày 17/8 /20 21 toà án tiến hành thành lập Hội đồng định giá tài sản. Hội đồng định giá đã xác định diện tích thửa đất 112,0m² theo khảo sát giá thị trường thửa đất có giá 11.000.000 đồng/ 01 m² = 1.232.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu đồng); Đối với tài sản là căn nhà hai tầng được xác định thành tiền là 473.953.000đ (bốn trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm năm mươi ba ngàn) Các đương sự bà M, bà N, anh H1 nhất trí với đánh giá của Hội đồng định giá. Tổng giá trị tài sản nhà và đất là 1.705.000.000 đ (một tỷ, bảy trăm linh năm triệu đồng)

[3] Về chi phí tố tụng: Bà M tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng tại Tòa án cho việc thẩm định, định giá tài.

[4] Về tiền án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điều 147 BLTTDS, Nghị quyết 326/ 2016/ QH 14 quy định về mức án phí, lệ phí. Ông Nguyễn Ngọc H1 phải chịu mức án phí DSST của giá trị tài sản nhà và đất theo kết quả định giá là 1.705.000.000 đ (một tỷ, bảy trăm linh năm triệu đồng) theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điều 26, điều 35, điều 39, điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự

- Căn cứ điều 158, 159, 160, 163, 164, 165, 166, 169, 223 Bộ luật dân sự năm 2015; điều 99, 100, 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013

- Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Kim M.

- Bà Vũ Thị Kim M có quyền sở hữu hợp pháp căn nhà số 58 và thửa đất số 79 tờ bản đồ số 32 tại tổ 3, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

- Buộc hộ ông Nguyễn Ngọc H1, bà Phạm Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị N, trong thời hạn 01 tháng, tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, phải trả lại cho bà Vũ Thị Kim M căn nhà số 58 và thửa đất số 79 tờ bản đồ số 32 tại tổ 3, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

2- Về tiền án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điều 147 BLTTDS, Nghị quyết 326/2016/QH 14 quy định về mức án phí, lệ phí.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc H1 phải chịu án phí DSST số tiền 63.150.000 đ (Sáu mươi ba triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng).

- Bà Vũ Thị Kim M được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0004314 ngày 11/5/2021 Tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H.

Trường hợp bản án được thi hành quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSNDTP H;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- Chi cục THADS TP H;
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Mông Thị Dung