

Bản án số: 402/2022/DS-PT

Ngày: 17 - 6 - 2022

V/v: tranh chấp “Đòi tài sản, nhà ở và hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền
với đất”

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

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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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 Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2022, 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:
424/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2021 về việc: “Đòi tài sản, nhà ở và hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020
của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 934/2022/QĐPT-DS
ngày 03 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn Th, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Mỹ Lương, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Võ Trọng K, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Số 7/11, đường P, phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (Theo
giấy ủy quyền ngày 10/01/2019 công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Thị
Minh Nguyệt)

2. Bị đơn: Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 101, khu 2, ấp C, xã T, thành phố M, Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 79, ấp Hội Gia, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 9460 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2022)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố M – tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Số 36, đường Hùng Vương, phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Công – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố M – tỉnh Tiền Giang. (xin vắng mặt)

3.2. Nguyễn Chí Bình, sinh năm: 1976; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 79, ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo giấy ủy quyền số công chứng 9461 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2022)

3.3. Nguyễn Thuận Ph, sinh năm: 2005;

3.4. Nguyễn Thành Đ, sinh năm: 2008;

3.5. Nguyễn Thành Th, sinh năm 2019;

Cùng địa chỉ: Số 101, khu 2, ấp C, xã Trung A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ph, cháu Đ, cháu Th: Anh Nguyễn Chí B và chị Nguyễn Thị Kim C. (vắng mặt)

3.6. Văn phòng Công chứng Cửu L (xin vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn H - chức vụ: Trưởng văn phòng

Địa chỉ: Số 202, đường Á, phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1936 (đã chết ngày 08/10/2013).

** Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nh:*

- Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1978 (bị đơn)

Địa chỉ: Số 101, khu 2, ấp Chợ, xã Trung An, thành phố M, Tiền Giang.

- Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1956. (chết 2019)

Địa chỉ: Số 99, tổ 4, khu 2, ấp Ch, xã Trung A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1970 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 174A, đường Trần Ngọc Giải, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Nguyễn Văn H, sinh ngày 20/7/1958. (vắng mặt)

Địa chỉ: Skippergata 13, 4327 Sandnes, Norway.

- Nguyễn Minh H, sinh ngày 02/01/1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Grashang Veiven 21, 4031 Stavenger, Norway.

3.2.6. Nguyễn Minh C, (chết 2017)

Địa chỉ: Tunveien 17, 4306 Sandnes, Norway.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Minh C: anh Trung Nghĩa Eivind Nguyen, sinh năm: 1993; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tunveien 17, 4307 Sandnes, Norway.

3.2.7. Nguyễn Thị Kim O, sinh ngày 11/5/1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tunveien 17, 4306 Sandnes, Norway.

3.2.8. Nguyễn Thị Kim U, sinh ngày 11/4/1966. (vắng mặt)

Địa chỉ: Skippergata 94, 4328 Sandnes, Norway.

3.2.9 Nguyễn Thị Kim H, sinh ngày 30/6/1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Asveien 92, 4328 Sandnes, Norway.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai cùng ngày 15/01/2013 và trong quá trình giải quyết vụ án tại các biên bản hòa giải ngày 24/6/2013 tại Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho và biên bản hòa giải ngày 17/12/2019 và 14/01/2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, nguyên đơn Nguyễn Văn Th và anh Võ Trọng K là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/6/2012, anh Th có mua của bà Nguyễn Thị Nh ngôi nhà gắn liền phần đất diện tích 402,1m² thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 18B, tọa lạc ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang với giá 900.000.000 đồng, thực tế giá trị sang nhượng nhà đất là 2.900.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 900.000.000đ. Anh Th có giấy biên nhận số tiền 2.900.000.000 đồng do bà Nh ký nhận. Hai bên thống nhất và cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Cửu L và đã thực hiện việc giao nhận tiền ngay sau khi ký kết hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng anh Th đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chuyển tên quyền sở hữu và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BK 933327 ngày 28/6/2012 do ông Thiện đứng tên. Sau khi hoàn tất thủ tục về giấy tờ, anh Th đến nhà và đất nêu trên để sử dụng thì chị Nguyễn Thị Kim C là con ruột bà Nguyễn Thị Nh không giao nhà và đất cho anh Th, mặc dù tại thời điểm ký kết chuyển nhượng phần đất trên chị Nguyễn Thị Kim C có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, anh Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Nguyễn Thị Kim C và những thành viên đang sinh sống

trên đất phải di dời khỏi căn nhà nêu trên để giao nhà và đất tọa lạc tại số 101 khu 2, ấp Chợ, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang lại cho anh Th ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Th không đồng ý yêu cầu phản tố của bà C. Trường hợp nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2012 giữa bà Nguyễn Thị Nh và anh Nguyễn Văn Th và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 933327 do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/6/2012 cho anh Nguyễn Văn Th thì anh Th yêu cầu những người kê thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nh bồi thường thiệt hại về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giá thị trường.

Tại đơn yêu cầu phản tố và văn bản ý kiến ngày 07/5/2013 và trong quá trình giải quyết vụ án tại các biên bản hòa giải ngày 24/6/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho và biên bản hòa giải ngày 17/12/2019 và 14/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Chị C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Th vì cho rằng: Căn nhà gắn liền với diện tích đất 402,1m² thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 18B, tọa lạc ấp C, xã T, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang là tài sản chung của hộ gia đình, trong đó có chị C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01320 ngày 27/11/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Nh. Chị C không đồng ý việc chuyển nhượng căn nhà gắn liền với diện tích đất kê trên cho anh Th. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2012 không phải của chị.

Hiện tại trên nhà đất tranh chấp có chị C, anh Nguyễn Chí B và các con là Nguyễn Thuận Ph, Nguyễn Thành Đ, Nguyễn Thành Th đang sinh sống. Chị yêu cầu làm rõ nội dung anh Th trình bày đã giao đủ tiền là giao cho ai, anh Th cho rằng chị C có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng bản thân chị không biết gì hết, không có ký tên và không có nhận tiền.

Chị có yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2012 giữa bà Nguyễn Thị Nh và anh Nguyễn Văn Th, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 933327 do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/6/2012 cho anh Nguyễn Văn Th. Chị C không đồng ý hoàn trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Th.

Tại bản tự khai ngày 06/3/2013 do ông Nguyễn Kim B viết thay và biên bản hòa giải ngày 24/6/2013 tại Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho do bà Nguyễn Thị Ngọc S đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh (nay đã chết) trình bày:

Nguyên phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là tài sản chung của bà Nh và chồng bà Nh là ông Nguyễn Văn H có trước năm 1975. Đến năm 1992, bà Nh xây dựng lại nhà trên phần đất này và giữ nguyên hiện trạng cho đến nay.

Năm 2003, ông H mất. Năm 2007, bà Nh đã cắt chia đất cho các con, trong đó có chị C. Hiện chị C đã được bà Nh chia cho phần đất liền kề đối với phần đất bà Nh sang nhượng cho anh Th. Năm 2005, khi nhà nước có quy định đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp lại cho bà Nh. Do bà Nh bị bệnh tim cần tiền chữa trị bệnh nên ngày 04/6/2012 bà Nh và anh Th đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Cửu L. Tại phòng Công chứng Cửu L, chị C là con bà Nh có tên trong sổ hộ khẩu nên chị C có ra phòng công chứng và đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Nh đã nhận đủ số tiền 900.000.000 đồng từ anh Th cùng ngày 04/6/2012 tại phòng Công chứng Cửu L. Bà Nh đồng ý giao nhà đất cho anh Th, bà Nh hiện không còn ở tại căn nhà trên mà chị C quản lý, sử dụng.

Tại biên bản hòa giải ngày 24/6/2013 tại Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho thể hiện ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Hùng là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho trình bày:

Nguyên nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất do bà Nh quản lý, sử dụng hợp pháp. Năm 2010, bà Nh được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho hộ bà Nh đúng theo quy định pháp luật.

Ngày 04/6/2012, bà Nh đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn Th có công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Cửu L. Sau đó anh Th làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ hộ bà Nh sang tên anh Th. Căn cứ vào Điều 106 Luật đất đai và Điều 23 Thông tư số 17 ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, UBND thành phố Mỹ Tho đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th đúng pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của chị C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04113 cấp ngày 28/6/2012 cho anh Nguyễn Văn Th, UBND thành phố Mỹ Tho có ý kiến giữ nguyên giấy chứng nhận đã cấp cho anh Th.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 13/01/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim L2 trình bày:

Chị L2 không biết gì về hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa anh Th và bà Nh, chị C. Về thông tin của chị Nguyễn Thị Kim L đã chết khoảng tháng 6 năm 2019 (chị có làm đám tang cho chị L). Chị L có chồng con nhưng đã chết trước chị L đã lâu. Do chị Liên làm lạc mất giấy chứng minh nhân dân của chị L nên chưa làm giấy chứng tử và chị cam kết lời khai là sự thật, chị sẽ bổ sung giấy chứng tử của chị L cho Tòa. Chị Liên xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại văn bản số 01/2013/CVTL-VPCCCL ngày 15/4/2013, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Cửu L trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu, Văn phòng Công chứng trả lời như sau: Việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Mỹ

Tho, tỉnh Tiền Giang (thửa 273, tờ bản đồ số 18B, diện tích 402,1m²) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2012 (số công chứng 1880, quyền số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên chuyển nhượng là hộ bà Nguyễn Thị Nh và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Th được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, hồ sơ hợp lệ. Trong lời chứng của hợp đồng, công chứng viên xác nhận bà Nguyễn Thị Kim C đã tự nguyện ký tên trên hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên (BL50) và Văn phòng công chứng Cửu L xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 25, Điều 33, 34 và Điều 131 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011. Điều 227, 228, 264, 266, 273, 470, 474, 477 và khoản 3 Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 09, 168, 170, 197, 255, 256, 405, 428, 599, 600, 692 của Bộ luật dân sự năm 1995 sửa đổi bổ sung năm 2005. Điều 106, 127 và khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003

Căn cứ vào Điều 5 và Điều 12 Luật nhà ở và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTV QH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Th. Buộc chị Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Chí Bình, Nguyễn Thuận Ph, Nguyễn Thành Đ, Nguyễn Thành Th di dời toàn bộ tài sản, cây kiểng để giao trả cho anh Nguyễn Văn Th quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số nhà 101, thửa 273 tờ bản đồ số 18B diện tích 402,1m² (gồm 169,6m² đất ở nông thôn và 232,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang khi án có hiệu lực pháp luật. Phần nhà đất có vị trí từ cận như sau:

- Hướng Đông giáp chị Nguyễn Thị Kim C*
 - Hướng Tây giáp chị Nguyễn Thị Kim L2*
 - Hướng Nam giáp Trương Quang Bửu*
 - Hướng Bắc giáp đường tỉnh 864*
- (có sơ đồ và phụ lục kèm theo)*

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Kim C xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2012 giữa bà Nguyễn Thị Nh với anh Nguyễn Văn Th và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 933327 do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp ngày 28/6/2012 cho anh Nguyễn Văn Th đứng tên.

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

Sau khi xét xử ngày 26/6/2020, bị đơn chị Nguyễn Thị Kim C kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn,

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận: Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án lý do: Tòa án sơ thẩm chưa xem xét phần đất cấp lần đầu vào năm 2005, trong sổ hộ khẩu có ông H là chồng bà Nh (mất năm 2003) nên xác định đây là tài sản chung của ông bà nhưng Tòa án chưa xem xét để chia thừa kế. Năm 2011 trước khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn thì bà Nh bán cho một người khác là ông Trần Văn Trường. Nguồn gốc của tài sản chung của ông H, bà Nh từ năm 1966 và anh Th cũng nộp đơn xin điều chỉnh GCNQSDĐ do bà Nh ký chứ không phải tài sản của cá nhân bà Nh. Năm 2003 ông H chết, năm 2005 bà Nh được cấp GCN nhưng không kê khai tài sản thừa kế mà chỉ cấp đổi sổ mới. Giá chuyển nhượng là 2,9 tỷ nhưng tại bản khai bà Nh chỉ chuyển nhượng 900 triệu nhưng tòa án không xem xét và không giải quyết hậu quả hợp đồng. Nếu công nhận quyền sử dụng đất thì phải giao tiền còn thiếu. Hơn nữa có tình tiết mới ông Trường có nhận chuyển nhượng một phần đất nhưng không đưa ông Trường là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng. Lý do tại sơ thẩm chị C không đưa ra là để thỏa thuận với ông Trường tuy nhiên ông Trường đã khởi kiện thành vụ án khác.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: GCNQSDĐ cho bà Nh năm 1992 trong bản án trang 8, 9 đã nêu rất rõ. Tại sơ thẩm bà Nh đã khai số tiền chuyển nhượng các bên đã giao nhận đủ tiền và không có ý kiến gì khác. Về việc đề nghị đưa ông Trường vào tham gia tố tụng là không có cơ sở vì trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có khai nại gì về ông Trường, nếu có thì giấy tay chuyển nhượng giữa bà Nh và ông Trường cũng không có hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim C không đưa ra căn cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất thấy rằng: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 249/GCN-ĐĐ ngày 10/01/1992 thửa 612a diện tích 962m² tại ấp Chợ xã B, huyện Châu T, tỉnh Tiền Giang thể hiện cá nhân bà Nguyễn Thị

Nh đứng tên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nh tiếp tục xin phép xây dựng nhà ở, được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy phép xây dựng số 05/GP.UB ngày 11/02/1992 nên bà Nh tiến hành xây dựng nhà ở theo giấy phép được cấp. Sau khi xây dựng xong bà Nh xin cấp giấy chứng nhận nhà ở nên đã được Ủy ban nhân dân huyện Ch, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận số 713/GN-UB ngày 30/8/1994 cho bà Nguyễn Thị Nh sinh năm 1936 là chủ sở hữu căn nhà số 225 tổ 4, khu vực 2, ấp Ch, xã Bình Đức, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Tuy nhiên, đến ngày 31/3/2008, bà Nh được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp lại giấy chứng nhận số H 02281 thành thửa 180 tờ bản đồ số 18 diện tích 475,9m² cấp cho Hộ bà Nguyễn Thị Nh.

Năm 2010, bà Nh làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Kim C phần đất ở phía Đông phần còn lại 402,1m² đôi thành thửa 273, tờ bản đồ số 18B (BL700, 701) và được Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp lại giấy chứng nhận số CH 01320 (BD 05363) ngày 27/11/2010 thành Hộ Nguyễn Thị Nh.

Như vậy, nguồn gốc quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân bà Nh, chị C không có công sức đóng góp, cùng nhau tạo lập nên tài sản chung là quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do quá trình xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển đổi địa giới hành chính khu đất thì Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho lại ghi thành Hộ là không phù hợp với quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà Nh. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm đại diện cho bà C xác nhận bà C cũng đã được chia phần đất đủ để xây nhà ở ổn định như các anh chị em khác trong gia đình.

[2.2] Xét nguồn gốc căn nhà thấy rằng: Các đương sự xác định căn nhà do bà Nh đầu tư xây dựng, không có sự đóng góp của bị đơn. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà là của cá nhân bà Nh nên bà có toàn quyền định đoạt được pháp luật bảo hộ không phụ thuộc vào sự đồng ý hay không đồng ý của người khác. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Nh với anh Th lập ngày 04/6/2012 là tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc được công chứng đúng quy định của pháp luật. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng bà Nh đã tự nguyện chuyển đi nơi khác ở với con gái Nguyễn Thị Kim L2. Chị C cũng xác định căn nhà là do bà Nh đầu tư xây dựng, không có sự đóng góp của chị nên không thuộc diện chị là đồng sở hữu hoặc sở hữu chung theo phần với bà Nh. Đến thời điểm hiện tại thì ngoài chị có tranh chấp nhà đất với anh Th, còn lại những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời cũng là người kế thừa quyền nghĩa vụ tham gia tố tụng của bà Nh không có ai tranh chấp hoặc có ý kiến khác.

[2.3] Về tiền chuyển nhượng thì khi còn sống bà Nh đã khai nhận các bên đã giao nhận tiền đầy đủ như trong hợp đồng.

Do vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Bị đơn kháng cáo nhưng không có tình tiết, căn cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 25, Điều 33, 34 và Điều 131 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011. Điều 227, 228, 264, 266, 273, 470, 474, 477 và khoản 3 Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 09, 168, 170, 197, 255, 256, 405, 428, 599, 600, 692 của Bộ luật dân sự năm 1995 sửa đổi bổ sung năm 2005. Điều 106, 127 và khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003

Căn cứ vào Điều 5 và Điều 12 Luật nhà ở và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTV QH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Th. Buộc chị Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Chí Bình, Nguyễn Thuận Ph, Nguyễn Thành Đ, Nguyễn Thành Th di dời toàn bộ tài sản, cây kiềng để giao trả cho anh Nguyễn Văn Th quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số nhà 101, thửa 273 tờ bản đồ số 18B diện tích 402,1m² (gồm 169,6m² đất ở nông thôn và 232,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc ấp Chợ, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang khi án có hiệu lực pháp luật. Phần nhà đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp chị Nguyễn Thị Kim C
- Hướng Tây giáp chị Nguyễn Thị Kim L2
- Hướng Nam giáp Trương Quang Bửu
- Hướng Bắc giáp đường tỉnh 864

(có sơ đồ và phụ lục kèm theo)

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Kim C xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2012 giữa bà Nguyễn

Thị Nh với anh Nguyễn Văn Th và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 933327 do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp ngày 28/6/2012 cho anh Nguyễn Văn Th đứng tên.

II. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0001378 ngày 29/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang, bà C đã nộp đủ.

III. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Tiền Giang; (1)
- VKSND tỉnh Tiền Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang; (1)
- Đường sự (9)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 20b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Huyền Vân