

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

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

Bản án số: 76/2022/DSPT

Ngày: 30/9/2022

V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Bà Nguyễn Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2021/TLPT-DS ngày 14/12/2021 về “Tranh chấp kiện đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố BN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2022/QĐ-PT, ngày 04/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh BN, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hùng C, sinh năm 1978 (vắng mặt) và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 17, ngõ 432, khu 5, phường TC, thành phố BN, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Trọng T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà 361, khu 4, phường TC, thành phố BN, tỉnh BN, theo giấy ủy quyền ngày 23/11/2020 (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ Quang D - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư D và cộng sự, Đoàn luật sư tỉnh BN; địa chỉ: Số 08 C, ngõ 6, TP, phường ĐN, thành phố TS, tỉnh BN (có mặt).

- Bị đơn: 1. Cụ Nguyễn Thị L, sinh năm 1940 (mất ngày 06/11/2021)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L: Ông Trương Khắc L1, sinh năm 1963, hiện trú tại: Số 17, ngõ 432, khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN; bà Trương Thị Thu H1, sinh năm 1965, hiện trú tại: 19 NHCC, pH3 NX, tHnh phố BN, tỉnh BN; bà Trương Thị H, sinh năm 1967, hiện trú tại: PH3 ĐC, tHnh phố BN, tỉnh BN; ông Trương Tuấn C2, sinh năm 1970, sinh năm 1965, hiện trú tại: 19 NHCC, pH3 NX, tHnh phố BN, tỉnh BN; bà Trương Thị H2, sinh năm 1972, hiện trú tại: Cộng hòa Panama; bà Trương Thị H3, sinh năm 1976, Hộ KH3 trú tại: PH3 ĐC, tHnh phố BN, tỉnh BN, hiện đang thụ lý án tại: Trại Giam Phú Sơn 4.

2. Ông Trương Khắc L1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

3. Ông Trương Tuấn C2, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 438, đường HQV, khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN.

- *Người có quyền LL, nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Đăng C3, sinh năm 1986 và chị Nguyễn Thu H3, sinh năm 1987. Anh C3 ủy quyền cho chị H3 đại diện tham gia tố tụng (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Đại Sơn, xã Hoàn Sơn, huyện TD, tỉnh BN.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thu H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 16/3/2020, vợ chồng anh C, chị H có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9, diện tích 112,6m² cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nH cấp 4 diện tích xây dựng 25,8m² tại khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 331666 đứng tên ông Trương Khắc L1; Thửa số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nH 02 tầng diện tích xây dựng 43,2m², diện tích sàn 74,8m² tại khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 331667 đứng tên ông Trương Tuấn C2, ngày 16/5/2019 tặng cho ông Trương Khắc L1. Ngày 17/3/2020, anh C, chị H đã đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tHnh phố BN đối với hai nH đất nhận chuyển nhượng của anh C3, chị H3. Khi nhận

chuyển nhượng 02 nh đất này anh C3, chị H3 có nói với vợ chồng anh C, chị H hai nh đất này anh C3, chị H3 đang cho ông L1 thuê để ở, thời hạn thuê 03 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng thuê 25/12/2019. Vì vậy, anh C3, chị H3 chưa bàn giao nh đất cho anh C, chị H ngay mà chỉ ký kết biên bản bàn giao thực địa. Hết hạn thuê, anh C3, chị H3 yêu cầu ông L1 bàn giao nh đất để bàn giao lại cho anh C, chị H nhưng ông L1 không bàn giao. Vợ chồng anh C, chị H cùng vợ chồng anh C3, chị H3 đã nhiều lần gửi thông báo yêu cầu ông L1 bàn giao nh đất nhưng ông L1 không những không bàn giao mà còn đóng cửa, không hợp tác. Ngoài ông L1 còn có ông C2, cụ L đang trực tiếp sử dụng 02 nh đất này. Vì vậy anh C, chị H yêu cầu cụ L, ông L1, ông C2 trả lại 02 nh đất mà anh chị đã nhận chuyển nhượng từ anh C3 chị H3

Bị đơn ông Trương Khắc L1 trình bày: Bố đẻ ông L1 là cụ Trương Khắc Kỷ, sinh năm 1929, chết năm 2010. Mẹ đẻ là cụ Nguyễn Thị L. Cụ Kỷ, cụ L có thửa đất số 32, tờ bản đồ số 09, diện tích 161,3m² tại khu 5, phường Thị Cầu, thành phố Bắc Ninh, ngày 26/12/1998 được UBND tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trương Khắc Kỷ. Cụ Kỷ, cụ L đã xây dựng trên đất 01 nhà trần diện tích khoảng 30m² và 01 nhà 02 tầng diện tích xây dựng khoảng 45m². Sau khi cụ Kỷ chết, năm 2016 cụ L chia tách thửa đất thành hai phần gồm thửa đất số 32, diện tích 112,6m² và thửa số 351 diện tích 48,7m², đồng thời làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông L1 là thửa đất số 32 và tên ông Trương Tuấn C2 là thửa đất số 351. Thời gian đầu vợ chồng ông C2 trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 351 trên có 01 nhà 02 tầng, còn vợ chồng ông L1 và cụ L trực tiếp quản lý thửa đất số 32 trên có 01 nhà trần.

Tháng 5/2019, vợ chồng ông L1 có nói với ông C2 là mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 351 đứng tên ông C2 để thế chấp vay vốn Ngân hàng Bru điện Liên Việt - Chi nhánh Bắc Ninh. Ông C2 đồng ý và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L1. Sau đó, ông L1 và ông C2 đã đến Văn phòng công chứng Kinh Bắc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất từ ông C2 sang ông L1. Sau đó, ông L1 đã ký hợp đồng thế chấp cả 02 nhà đất vay vốn Ngân hàng Bru điện Liên Việt. Do làm ăn thua lỗ, cần thêm vốn nhưng Ngân hàng không cho vay nên thông qua chị Vân là cán bộ tín dụng của Ngân hàng, ông L1 biết anh Nguyễn Đăng Chiến, chị Nguyễn Thu Hường. Anh Chiến có nói sẽ cho ông L1 vay số tiền 3.300.000.000 đồng (gồm 2.000.000.000 đồng để ông L1 trả cho Ngân hàng và 1.300.000.000 đồng ông L1 sử dụng) với điều kiện ông L1 phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất sang cho anh Chiến, chị Hường trong vòng hai năm khi nào ông

L1 có tiền trả cả gốc và lãi, anh Chiến, chị Hương sẽ cho ông L1 chuộc lại nhà đất. Tháng 12/2019, ông L1 đã cùng anh Chiến, chị Hương ra Văn phòng công chứng tại huyện TD làm thủ tục chuyển nhượng. Trong sổ giấy tờ ông L1 ký có cả hợp đồng thuê nhà. Thực tế ông L1 không thỏa thuận bán nhà cho anh Chiến, chị Hương, rồi thuê lại nhà như hợp đồng đã ký.

Đến tháng 3/2020, ông L1 đến gặp anh Chiến để trả tiền chuộc lại nhà đất. Anh Chiến nói đã bán cho anh Cường, chị Hà với giá 3.800.000.000 đồng. Ông L1 và ông C2 có đến gặp anh Cường, chị Hà đề nghị cho chuộc lại nhà đất nhưng anh Cường, chị Hà không chấp nhận.

Hiện tại ông L1, ông C2 và cụ L vẫn trực tiếp quản lý toàn bộ nhà đất này. Trên hồ sơ thửa đất được tách thành hai thửa còn trên thực tế vẫn chưa chia tách, những công trình cụ Kỷ, cụ L xây dựng trên đất vẫn sử dụng chung. Quá trình sử dụng nhà đất từ năm 2016 đến nay vợ chồng ông L1 và vợ chồng C2 không tân tạo xây dựng gì thêm.

Chị Hà, anh Cường yêu cầu gia đình ông L1 phải trả lại 02 nhà đất đã chuyển nhượng. Ông L1 muốn chuộc lại nhà đất mà ông L1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Chiến, chị Hương và sau đó anh Chiến, chị Hương chuyển nhượng lại cho anh Cường, chị Hà. Ông L1 đã nhận số tiền vay của anh Chiến, chị Hương là 3.300.000.000 đồng; Anh Chiến, chị Hương đã bán lại 02 nH đất này cho anh Cường chị Hà với giá 3.800.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trương Tuấn C2 trình bày: Tháng 5/2019, vợ chồng ông Lợi có nói với ông C2 là mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 351 đứng tên ông C2 để thế chấp vay vốn ngân hàng. Ông C2 đồng ý và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lợi. Sau đó vài ngày ông Lợi gọi ông C2 đến Văn phòng công chứng Kinh Bắc ký hợp đồng thế chấp. Ông C2 đã đến Văn phòng công chứng Kinh Bắc ký các giấy tờ do Văn phòng công chứng lập sẵn mà không đọc nội dung. Sau này ông C2 mới biết, thực tế ông C2 đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng thế chấp như lời của ông Lợi.

Đến tháng 3/2020, vợ chồng anh Nguyễn Đăng Chiến, chị Nguyễn Thu Hương có đến nhà gặp ông C2 nói là đã mua nhà đất ông C2 đang sử dụng của ông Lợi. Ông C2 có nói lại với anh Chiến, chị Hương là nhà đất này của ông C2 và ông C2 không hề hay biết việc này. Ngay sau đó ông C2 đã gặp ông Lợi hỏi rõ sự tình, được biết vợ chồng ông Lợi làm ăn thua lỗ nên đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ nhà đất này cho anh Chiến, chị Hương.

Khoảng hơn một tháng sau ông C2 đến gặp anh Chiến, chị Hương để đạt nguyện vọng chuộc lại nhà đất ông Lợi đã bán. Lúc này anh Chiến, chị Hương nói đã chuyển nhượng lại cho anh Cường, chị Hà. Ông C2 cũng đã gặp anh Cường, chị Hà đặt vấn đề chuộc lại nhà đất nhưng anh Cường, chị Hà không chấp nhận. Hiện tại ông C2, cụ L vẫn trực tiếp quản lý nhà đất này. Quá trình sử dụng nhà đất từ năm 2016 đến nay vợ chồng ông C2 không tân tạo gì thêm. Đến nay, chị Hà, anh Cường yêu cầu ông C2, cụ L phải trả lại nhà đất. Ông C2 có ý kiến muốn chuộc lại phần nhà đất ông Lợi đã bán cho anh Chiến, chị Hương và sau đó anh Chiến, chị Hương bán lại cho anh Cường, Chị Hà. Ngày 16/8/2021, ông C2 có đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất, ký ngày 19/12/2019, được Văn phòng công chứng Công THnh công chứng, giữa ông Trương Khắc L1 và anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất, ký ngày 16/3/2020, được Văn phòng công chứng Kinh Bắc công chứng, giữa anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 và anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² và tài sản gắn liền với đất tại khu 5 pH3 TC, tHnh phố BN để ông C2 chuộc lại nH đất này.

Bà Trương Thị Thu H1, người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị L trình bày: Bà H1 là con đẻ của cụ Kỷ, cụ L. Toàn bộ nH đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Kỷ và cụ L. Sau khi cụ Kỷ chết, cụ L và toàn bộ các con của hai cụ đã làm thủ tục chia tách nH đất này tHnh 02 thửa đất như ông L1 trình bày. Ông L1 được quản lý, sử dụng thửa đất số 32 diện tích 112,6m², trên đất có 01 nH trền; ông C2 được quản lý sử dụng thửa đất số 351, diện tích 48,7m², trên đất có 01 nH 02 tầng. Trên thực tế ông L1, ông C2 và cụ L vẫn trực tiếp quản lý sử dụng chung nH đất này. Ngày 19/12/2019 ông L1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nH đất này cho anh C3, chị H3 với giá 3.300.000.000 đồng, có thỏa thuận chuộc lại nH đất trong thời hạn 02 năm. Đến tháng 3/2020, ông L1 đến gặp anh Chiến, chị H3 để trả tiền chuộc lại nhà đất. Anh Chiến, chị H3 trả lời đã bán cho anh Cường, chị Hà với giá 3.800.000.000 đồng. Bà H1, ông L1, ông C2 có đến gặp anh Cường, chị Hà đề nghị cho chuộc lại nhà đất nhưng anh Cường, chị Hà không chấp nhận. Cụ L đã già yếu hiện không đi lại được, sinh hoạt tại chỗ, không biết tình trạng sức khỏe thế nào. Cụ L là người trực tiếp thờ cúng 02 Liệt sỹ và Mẹ Việt Nam anh hùng Diêm Thị Đạc. Vì vậy, ước nguyện của cụ L là giữ một phần nH đất để dùng vào việc thờ cúng. Bà H1 rất muốn thực hiện được nguyện vọng và hoàn tHnh trách nhiệm của cụ Kỷ, cụ L. Việc ông L1 tự ý bán toàn bộ tài sản không hỏi ý kiến cụ L

là lỗi của ông L1. Vì vậy mà cụ L không đồng ý chuyển giao tài sản cho anh C3, chị H3 và sau này là anh C, chị H.

Hiện tại ông L1, ông C2 và cụ L vẫn trực tiếp quản lý toàn bộ nhà đất này. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất được tách thành hai thửa còn trên thực tế vẫn chưa chia tách riêng rẽ, những công trình cụ Kỷ, cụ L xây dựng trên đất vẫn sử dụng chung. Quá trình sử dụng nhà đất từ năm 2016 đến nay vợ chồng ông L1 và vợ chồng ông C2 không tân tạo xây dựng gì thêm.

Đến nay, chị Hà, anh Cường có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc cụ L, ông L1, ông C2 phải trả lại nhà đất ông L1 đã chuyển nhượng cho anh C3, chị H3, bà H1 đại diện cụ L có ý kiến muốn chuộc lại thửa đất số 351, diện tích 48,7m² trên đất có 01 nh 02 tầng mà ông L1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Chiến, chị Hương ngày 19/12/2019, sau đó anh Chiến, chị Hương chuyển nhượng lại cho anh Cường, chị Hà ngày 16/3/2020 để gia đình dùng vào việc thờ cúng và làm chỗ ở cho cụ L lúc cuối đời. Bà H1 nhận trách nhiệm thanh toán tiền cho anh C, chị H theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 trình bày: Cuối năm 2019, vợ chồng anh C3, chị H3 có nhu cầu mua nhà đất tại thành phố Bắc Ninh. Thông qua anh Hoàng cán bộ Ngân Hng Bưu điện Liên Việt thì anh C3, chị H3 biết ông Trương Khắc Lợi có nhà đất cần bán. Vợ chồng anh C3, chị H3 có nhờ anh Hoàng đưa đến nhà ông Lợi tại khu 5, phường Thị Cầu, thành phố Bắc Ninh gặp ông Lợi để thỏa thuận và xem nhà đất. Sau khi gặp ông Lợi và xem xét nhà đất vợ chồng anh C3 chị H3 quyết định mua toàn bộ 02 nhà đất của ông Lợi với giá 3.300.000.000 đồng, gồm: Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9, diện tích 112,6m² và thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại khu 5, phường Thị Cầu, thành phố Bắc Ninh, tỉnh BN. Tại thời điểm tháng 12/2019, anh C3, chị H3 nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Lợi toàn bộ 02 nhà đất này đang được thế chấp tại Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Bắc Ninh. Trước đó ông Lợi đã thế chấp nhà đất vay vốn Ngân hàng Bưu điện Liên Việt, số tiền vay là 2.000.000.000 đồng còn vay thời điểm nào, đã đến hạn thanh toán chưa chị H3 không rõ. Vợ chồng anh C3, chị H3 và ông L1 thỏa thuận đặt cọc số tiền hơn 2.000.000.000 đồng để ông Lợi trả nợ tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng và để Ngân Hng giải chấp tài sản thế chấp. Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 19/12/2019 giữa vợ chồng anh C3, chị H3 và vợ chồng ông Lợi, bà Phán có sự chứng kiến của anh Nguyễn Mậu Hoàng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh C3, chị H3 cùng ông Lợi đến Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Bắc Ninh, chị H3 trực tiếp nộp số tiền hơn 2.000.000.000 đồng cho Ngân hàng để ông Lợi tiến hành làm thủ tục giải chấp tài

sản thế chấp. Sau khi làm xong thủ tục giải chấp tài sản thế chấp, cùng ngày vợ chồng anh C3, chị H3 và ông Trương Khắc Lợi đã đến Văn phòng công chứng Công Thành để ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 nH đất của ông L1. Ông L1 đã giao cho vợ chồng anh C3, chị H3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 20/12/2019, vợ chồng anh C3, chị H3 giao cho ông L1 số tiền còn lại gần 1.300.000.000 đồng. Vì ông Lợi chưa có chỗ ở nên đề nghị vợ chồng anh C3, chị H3 cho thuê lại thời gian 03 tháng để tìm chỗ ở mới. Vì vậy, hai bên không làm thủ tục bàn giao nhà đất mà ký hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê 03 tháng, giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng. Sau hai tháng kể từ ngày thuê ông Lợi không trả tiền thuê nH, thời điểm này chị H3 cũng có nhu cầu bán lại nhà đất đã mua của ông Lợi nên chị H3, anh C3 có liên hệ lại với ông Lợi nhưng không gặp được ông Lợi mà chỉ gặp ông C2 và cụ L. Anh C3, chị H3 đã nói rõ sự việc mua bán nH đất với ông L1 thì ông C2 và cụ L nói lại là không biết việc ông Lợi bán nhà đất và thuê lại để sử dụng. Anh C3, chị H3 cũng thông báo có nhu cầu bán nếu gia đình có nhu cầu chuộc lại nhà đất thì vợ chồng anh C3, chị H3 chấp nhận, đồng thời anh C3, chị H3 đã treo biển bán nhà. Khoảng một tháng sau có vợ chồng anh Nguyễn Hùng Cường, chị Nguyễn Thị Hà liên hệ với vợ chồng chị H3 để mua nhà đất này. Hai bên đã thống nhất giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Chị H3, anh C3 có nói nhà hiện do ông Lợi chủ cũ đang thuê lại chưa hết hạn thuê, khi nào hết hạn hợp đồng thuê, anh C3, chị H3 sẽ bàn giao nhà đất. Anh Cường, chị Hà đồng ý. Hết hạn thuê nhà theo hợp đồng, anh C3, chị H3 cùng anh Cường, chị Hà đến gặp ông Lợi để làm thủ tục bàn giao nhà đất nhưng không gặp ông Lợi. Sau rất nhiều lần đi lại, đề nghị nhưng ông Lợi và những người thân không chịu bàn giao. Vợ chồng anh C3, chị H3 đã làm đơn yêu cầu chính quyền can thiệp nhưng không có kết quả. Theo chị H3 lý do ông Lợi không bàn giao nhà đất vì muốn chuộc lại nhà đất này nên vợ chồng chị H3 và vợ chồng chị Hà, anh Cường cũng đồng ý cho chuộc lại theo giá thỏa thuận, nhưng thời gian sau đó, phía ông Lợi và gia đình ông Lợi không có động thái gì. Cho đến nay ông Lợi và gia đình ông Lợi gồm ông C2, cụ L vẫn không chịu bàn giao nhà đất cho vợ chồng chị H3 để vợ chồng chị H3 bàn giao lại cho anh Cường, chị Hà như đã cam kết. Vì vậy, anh Cường chị Hà đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lợi, ông C2, cụ L phải trả lại nhà đất. Quan điểm của chị H3 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi cho người mua tài sản. Vì cả vợ chồng chị H3 cũng như vợ chồng anh C, chị H đều đã hoàn thành nghĩa vụ của mình nhưng chưa được nhận tài sản đã mua. Lỗi này thuộc về ông Trương Khắc Lợi.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 48, 195, 200, 220, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 167, Điểm a khoản 1 Điều

423, khoản 1, 2, 5 Điều 427, 430, 444, 454, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 170, điểm c khoản 1 Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 132 Luật nH ở năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH3 vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H. Buộc ông Trương Khắc L1, ông Nguyễn Tuấn C2 và cụ Nguyễn Thị L phải bàn giao tài sản là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9, diện tích 112,6m² cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nH cấp 4 diện tích xây dựng 25,8m² tại khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN cho anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Tuấn C2. Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/12/2019 giữa ông Trương Khắc L1 và anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 16/3/2020 giữa anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 và anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nH 02 tầng diện tích xây dựng 43,2m², diện tích sàn 74,8m² tại khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 331667 đứng tên ông Trương Tuấn C2, ngày 16/5/2019 tặng cho ông Trương Khắc L1.

Buộc cụ Nguyễn Thị L và ông Trương Tuấn C2 do bà Trương Thị Thu H1 đại diện phải trả cho anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H số tiền 1.216.380.000 đồng. Anh C, chị H phải trả lại cho cụ L, ông C2 do bà H1 đại diện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 331667 do UBND tHnh phố BN cấp ngày 06/5/2016 đứng tên ông Trương Tuấn C2.

Buộc chị Nguyễn Thu H3, anh Nguyễn Đăng C3 phải bồi tH3 cho anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi Hnh án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/11/2021, anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thu H3 có đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền L1, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, Luật sư bảo vệ quyền và L1 ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bản án sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng nên việc giải quyết vụ án không phù hợp; anh C3, chị H3 và ông L1 thỏa thuận về thời hạn chuộc tài sản là 01 tháng nên hết thời hạn này thì chị Hường có quyền chuyển nhượng tài sản cho người khác nhưng trước khi chuyển nhượng thì chị H3 đã trao đổi với ông L1 về việc trả tiền thuê nH và chuộc tài sản nhưng ông L1 không có tiền chuộc nên không buộc chị H là người nhận chuyển nhượng của chị H3 phải biết và không thuộc trường hợp quy định tại Điều 127 Luật nH ở; bản án sơ thẩm áp dụng Điều 454 Bộ luật Dân sự là không đúng, việc thỏa thuận chuộc do ông L1 với vợ chồng anh C3, chị H3; Việc nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh C, chị H là ngay tình đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Công văn 02/GĐ-TANDTC của Tòa án nhân dân tối cao, nếu có vô hiệu chỉ là hợp đồng của chị H3 và ông L1; trong vụ án này nguyên đơn không có lỗi, nguyên đơn không phải hỏi cụ Nguyễn Thị L vì tài sản là do chị H3 mua của ông L1, ông Lợi chỉ được xác định quyền lợi của người thuê nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung cho rằng bản án sơ thẩm áp dụng Điều 423 để hủy bỏ hợp đồng là không phù hợp, chị H không nhất thiết phải hỏi người đang thuê nH có bán hay không bán tài sản, giữa chị H3 và ông L1 có thỏa thuận cho chuộc lại tài sản trong thời hạn 01 tháng nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chị Hà nhất trí với phát biểu của Luật sư và người đại diện theo ủy quyền.

Chị Hường tham gia tranh luận đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, xử sửa bản án sơ thẩm số 05/2021/DSST ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân tHnh phố BN về việc áp dụng pháp luật và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Anh C, chị H và chị H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thu H3 nộp trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thu H3, Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, ngày 19/12/2019 anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 có nhận chuyển nhượng của ông Trương Khắc L1 quyền sử dụng 02 thửa đất và các tài sản trên đất, gồm: Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9, diện tích 112,6m² cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 diện tích xây dựng 25,8m² tại khu 5, phường TC, thành phố BN, tỉnh BN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 331666 đứng tên ông Trương Khắc L1 và thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng diện tích xây dựng 43,2m², diện tích sàn 74,8m² tại khu 5, phường TC, thành phố BN, tỉnh BN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 331667 đứng tên ông Trương Tuấn C2, ngày 16/5/2019 tặng cho ông Trương Khắc L1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên được lập thành văn bản, được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Công Thành, đến ngày 24/12/2019 anh C3, chị H3 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 25/12/2019, ông Trương Khắc L1 ký với anh C3, chị H3 một hợp đồng thuê nhà trên diện tích hai thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9, diện tích 112,6m² và thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m²; thời hạn thuê là 03 tháng; giá thuê là 20.000.000 đồng.

Ngày 16/3/2020, anh C3, chị H3 chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9, diện tích 112,6m² và thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² và các tài sản trên đất cho vợ chồng anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên được lập thành văn bản, được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Công Thành. Ngày 17/3/2020 anh C, chị H đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BN đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Về thủ tục chuyển nhượng thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 cho vợ chồng anh C3, chị H3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa vợ chồng anh C3, chị H3 cho vợ chồng anh C, chị H đều được lập thành văn bản, được công chứng và đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định tại Điều 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự và Điều 121, 122 Luật nhà ở năm 2014. Tuy nhiên, tại thời điểm anh C3, chị H3 chuyển nhượng 02 thửa đất và các tài sản trên đất thì hợp đồng thuê nhà giữa anh C3, chị H3 với ông L1 chưa hết hạn; đồng thời anh C3, chị H3 có lời khai thể hiện việc đã thông báo đến gia đình ông L1 về việc bán tài sản, nếu gia đình ông L1 có nhu cầu chuộc lại thì anh C3, chị H3 cũng nhất trí. Theo quy định tại Điều 127 Luật nhà ở thì kể từ thời điểm anh C3, chị H3 thông báo cho ông L1 biết việc muốn chuyển nhượng 02 thửa đất và tài sản trên đất thì ông L1 được quyền ưu tiên chuộc lại nhà đất nói trên. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được thông báo ông L1 không mua thì anh C3, chị H3 mới có quyền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho người khác.

Mặt khác, khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo phía ông L1 cho rằng các bên có thỏa thuận với nhau việc ông L1 có quyền chuộc lại tài sản chuyển nhượng trong thời hạn 02 năm, mặc dù ông L1 không đưa được ra chứng cứ chứng minh về việc thỏa thuận này. Nhưng theo lời trình bày của anh C3, chị H3 tại Tòa án cũng thể hiện việc vợ chồng anh không có nhu cầu nhận chuyển nhượng nhà để ở; tại thời điểm anh chị có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất thì đã đến gặp ông L1 để hỏi về việc chuộc lại nhà đất; tài sản nhận chuyển nhượng ông L1 đang thuê lại nên đến thời điểm chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng anh C, chị H thì anh C3, chị H3 cũng chưa nhận tài sản. Do đó, cần xác định khi ông L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng anh C3, chị H3 thì giữa các bên có thỏa thuận về việc ông L1 được quyền chuộc lại tài sản. Theo quy định tại khoản 1 Điều 454 Bộ luật Dân sự, thời hạn chuộc lại tài sản do các bên thỏa thuận, trường hợp không có thỏa thuận là 05 năm đối với bất động sản. Tại khoản 2 Điều 454 Bộ luật Dân sự cũng quy định “Trong thời hạn chuộc lại tài sản bên mua không được xác lập giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản cho chủ khác và phải chịu rủi ro đối với tài sản trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Việc anh C3, chị H3 giao kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho anh C, chị H là đã vi phạm thỏa thuận về quyền chuộc lại tài sản. Do đó, bản án sơ thẩm căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký ngày 19/12/2019 giữa ông Trương Khắc L1 và anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 bị hủy bỏ là phù hợp. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 và vợ chồng anh C3, chị H3 bị hủy bỏ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C3, chị H3 và

anh C, chị H bị vô hiệu. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm quyết định hủy bỏ cả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 với anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H là không chính xác.

Thứ hai, như nhận định trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông L1 với vợ chồng anh C3, chị H3 đang được thực hiện, theo thỏa thuận thì phía ông L1 có quyền chuộc lại tài sản chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án ông C2, bà H1 cho rằng tài sản nH đất là ông C2 cho ông L1 mượn để thế chấp Ngân Hng, không có mục đích sang tên cho ông L1 để ông L1 chuyển nhượng tài sản cho người khác; từ khi cụ L tách thửa đất cho ông C2, ông L1 cho đến khi phát sinh tranh chấp thì cụ L và ông C2 vẫn sinh sống ổn định trên đất; ngôi nH còn là nơi thờ cúng 02 liệt sĩ và mẹ Việt Nam anh hùng; những người sống trên đất là ông C2, cụ L cũng không biết việc ông L1 ký hợp đồng thuê nH ở với vợ chồng anh C3, chị H3. Trong quá trình giải quyết vụ án ông L1, ông C2, bà H1 có ý kiến muốn chuộc lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² cùng tài sản gắn liền với đất, do có yêu cầu chuộc tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông L1 và anh C3, chị H3 đã phát sinh điều kiện hủy của hợp đồng. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Tuấn C2 về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 19/12/2019 giữa ông Trương Khắc L1 và anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 đối với tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² và các tài sản trên đất là có căn cứ chấp nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông L1 và anh C3, chị H3 bị hủy bỏ sẽ làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 16/3/2020 giữa anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 với anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H bị vô hiệu.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 19/12/2019 giữa ông Trương Khắc L1 và anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 đối với tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9, diện tích 112,6m² cùng tài sản gắn liền với đất tại khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN như nhận định ở phần trên thì hợp đồng này cũng sẽ bị hủy nếu bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên hủy hợp đồng. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông L1 chỉ xin chuộc lại tài sản là thửa đất số 351 để làm nơi thờ cúng, không đề nghị xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản là quyền sử dụng thửa số 32. Việc này đồng nghĩa với việc ông L1 từ bỏ quyền chuộc lại tài sản của mình, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9, diện tích 112,6m² cùng tài sản gắn liền với đất giữa anh C3, chị H3 cho anh C, chị H có hiệu lực thực hiện với các bên tham gia giao kết. Bản án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh C, chị H buộc ông L1, ông C2 và cụ L phải bàn giao tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9, diện tích 112,6m² và tài sản gắn liền với đất tại khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN là có căn cứ.

Thứ ba, đối với hậu quả phát sinh do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² cùng tài sản gắn liền với đất giữa ông L1 với vợ chồng anh C3, chị H3 bị hủy và sau đó là Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh C3, chị H3 với anh C, chị H bị vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy: Theo quy định của pháp luật khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bản án sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C2 và buộc anh C, chị H phải trả lại cho gia đình bị đơn quyền sử dụng thửa đất số 351 và tài sản gắn liền với đất là phù hợp. Tuy nhiên, quyền sử dụng thửa đất số 351 đứng tên ông L1 nên buộc anh C, chị H phải trả lại cho ông Trương Khắc L1 quyền sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 351 cùng tài sản gắn liền với đất.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh C3, chị H3 thì vợ chồng anh C, chị H đều biết tài sản do gia đình ông L1 là chủ sử dụng ban đầu đang quản lý nhưng do vợ chồng anh C3, chị H3 đã cung cấp cho anh C, chị H bản hợp đồng thuê nH của gia đình ông L1 nên vợ chồng anh C, chị H xác định việc chuyển nhượng nH giữa anh C3, chị H3 với ông L1 đã thực hiện xong, các bên đã bàn giao tài sản nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng với anh C3, chị H3. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng anh C, chị H đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C3, chị H3 với anh C, chị H bị vô hiệu thì không phát sinh lỗi của anh C, chị H.

Việc thỏa thuận chuộc lại tài sản là cam kết giữa vợ chồng anh C3, chị H3 với ông L1 nên chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ của những người có thỏa thuận đó. Đối với anh C3, chị H3 trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C, chị H đã gặp ông L1 để thông báo cho ông L1 biết về việc chuộc lại tài sản nhưng gia đình ông L1 không thực hiện việc chuộc tài sản là do giá trị của tài sản có sự chênh lệch so với thời điểm chuyển nhượng trước đó nên các bên không thống nhất được về pH1 án chuộc tài sản và anh C3, chị H3 đã chuyển nhượng cho anh C, chị H. Do không nắm rõ quy định của pháp luật về thời hạn chuộc tài sản, nên đang trong thời hạn đó thì anh C3, chị H3 đã chuyển nhượng cho anh C, chị H. Như vậy, nguyên nhân dẫn tới Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 351, tờ

bản đồ số 9, diện tích 48,7m² hợp đồng chuyển nhượng giữa anh C3, chị H3 với ông L1 bị hủy bỏ và hợp đồng chuyển nhượng giữa anh C3, chị H3 với anh C, chị H thì đều có lỗi của anh C3, chị H3 với ông L1. Như vậy, anh C3, chị H3 và ông L1 có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại phát sinh.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 16/9/2022 do Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá BN thực hiện thì quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9 có tổng giá trị là 2.603.640.252 đồng. Tính với tổng giá trị tài sản (thửa đất số 351 và thửa số 32 cùng tài sản gắn liền trên hai thửa đất) được định giá thì tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 351 chiếm 33,78% tổng giá trị. Như vậy, giá trị tại thời điểm chuyển nhượng của thửa đất số 351 và tài sản trên đất là $3.300.000.000 \times 33,78\% = 1.114.999.146$ đồng.

Giá trị chênh lệch tài sản thời điểm hiện tại so với thời điểm chuyển nhượng là $2.603.640.252 - 1.114.999.146 = 1.488.641.106$ đồng. Ông L1 và anh C3, chị H3 mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại phát sinh tương đương 744.320.000 đồng (đã làm tròn số). Như vậy, anh C3 và chị H3 phải có trách nhiệm bồi tH3 số tiền 744.320.000 đồng cho anh C, chị H; ông L1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho anh C, chị H số tiền 1.114.999.146 đồng (giá trị tại thời điểm chuyển nhượng) và bồi tH3 số tiền 744.320.000 đồng, tổng số tiền là 1.859.319.000 đồng (đã làm tròn số).

Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của anh C, chị H là có cơ sở chấp nhận cần sửa bản án sơ thẩm. Kháng cáo của chị H3 là không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí sơ thẩm sẽ được tính lại theo quyết định của bản án phúc thẩm. Anh C, chị H và chị H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Trương Khắc L1 phải chịu 15.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản sơ thẩm và phúc thẩm. Xác nhận anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H đã nộp số tiền trên, do đó ông L1 phải trả anh C, chị H số tiền 15.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 167, điểm a khoản 1 Điều 423, Điều 427, 430, 444, 454, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 170, điểm c khoản 1 Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 132 Luật nH ở năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH3 vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H. Buộc ông Trương Khắc L1, ông Trương Tuấn C2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ L (gồm bà Trương Thị Thu H1, ông Trương Tuấn C2, ông Trương Khắc L1, bà Trương Thị H, bà Trương Thị H3, bà Trương Thị H2) phải trả tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 9, diện tích 112,6m² cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nH cấp 4 diện tích xây dựng 25,8m² tại khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN cho anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Tuấn C2. Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/12/2019 giữa ông Trương Khắc L1 và anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thị Thu H3 đối với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² cùng tài sản gắn liền với đất; tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 16/3/2020 giữa anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 và anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H đối với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nH 02 tầng diện tích xây dựng 43,2m², diện tích sàn 74,8m² tại khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN.

Ông Trương Khắc L1 được quyền sử dụng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nH 02 tầng diện tích xây dựng 43,2m², diện tích sàn 74,8m² tại khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN. Ông Trương Khắc L1 phải có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H số tiền 1.859.319.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi chín triệu ba trăm mười chín nghìn đồng).

Buộc chị Nguyễn Thu H3, anh Nguyễn Đăng C3 phải bồi tH3 cho anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H số tiền 744.320.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

Anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H được nhận số tiền 1.859.319.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi chín triệu ba trăm mười chín nghìn đồng) do ông Trương Khắc L1 trích trả và được nhận 744.320.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng) do chị Nguyễn Thu H3, anh Nguyễn Đăng C3 bồi tH3.

Anh C, chị H phải trả lại cho gia đình ông Trương Khắc L1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 331.667 do UBND tHnh phố BN cấp ngày 06/5/2016 đứng tên ông Trương Tuấn C2 (ngày 16/5/2019 tặng cho ông Trương Khắc L1) đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 9, diện tích 48,7m² cùng tài sản gắn liền với đất là ngôi nH 02 tầng diện tích xây dựng 43,2m², diện tích sàn 74,8m² tại khu 5, pH3 TC, tHnh phố BN, tỉnh BN.

Ông Trương Khắc L1 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất để đề nghị việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hnh án của người được thi Hnh án cho đến khi thi Hnh án xong, bên phải thi Hnh án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi Hnh án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

Ông Trương khắc L1 phải chịu 15.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Xác nhận anh C, chị H đã nộp 15.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng, buộc ông Trương Khắc L1 phải trả cho anh C, chị H số tiền 15.000.000 đồng.

Anh C, chị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000908 ngày 19/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

Ông Trương Khắc L1 phải chịu 67.779.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Trương Tuấn C2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001091 ngày 23/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

Anh Nguyễn Đăng C3, chị Nguyễn Thu H3 phải chịu 33.772.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh C, chị H và chị H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận anh C, chị H và chị H3 mỗi người đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000900, 0000901 ngày 03/11/2021 và biên lai thu số 0000902 ngày 04/11/2021 của Chi cục Thi Hnh án dân sự tHnh phố BN.

Trường hợp bản án được thi Hnh theo quy định tại điều 2 Luật Thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thoả thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi Hnh án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BN;
- TAND tHnh phố BN;
- Chi cục THADS tHnh phố BN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tính