

Bản án số: **195** /2020/DS - PT

Ngày: 22 - 9 - 2020

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thúy Cầu**.

Các Thẩm phán: Ông **Lê Phước Thanh** và ông **Nguyễn Tấn Trường**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thu Ba**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham dự phiên tòa: Ông **Nguyễn Nam Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 236/TBTL-TA ngày 28/7/2020 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12-5-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1596/2020/QĐ-PT ngày 04-9-2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu Q; địa chỉ: Số 150 đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Hữu Q. Có đơn xin vắng mặt.

*** Đồng bị đơn:**

- Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Thôn 2, xã H1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Trương Huỳnh Viêt M (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viêt M: Chị Trương Như Q1, anh Trương Quang C1, anh Trương Quang T, anh Trương Quang M1; cùng trú tại: Số 40, đường 6A, thôn 2, xã H1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

- Cụ Hoàng Thị N; trú tại: Thôn 2, xã H1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, cụ Hoàng Thị N, chị Trương Như Q1, anh Trương Quang C1, anh Trương Quang T, anh Trương Quang M1: Ông Phan Ngọc Nh; địa chỉ: Văn phòng Luật sư Thanh Nh, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2019). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 01 đường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Công Th - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N1 - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/10/2019), vắng mặt.

**** Người kháng cáo:*** Đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn là ông Phan Ngọc Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu Q trình bày:

Ngày 16/3/2010, ông Trương Huỳnh Viêt M, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho vợ chồng tôi thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m² đất tọa lạc tại thôn 2, xã H1, có tứ cận như sau:

- Cạnh phía Nam giáp đường đi;
- Phía Tây giáp đất bà Th1;
- Cạnh phía Đông giáp đất ông Th2;
- Cạnh phía Bắc giáp đất ông M2.

Tài sản trên đất gồm 02 căn nhà, một căn nhà cấp 4 cũ và một căn nhà cấp 4, tại thôn 2, xã H1, thành phố B, với giá là 500.000.000 đồng, khi mua nhà và đất hai bên chỉ viết giấy tay. Do thời điểm này bà L, ông M đang thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng. Sau đó, hai bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đã công chứng, chứng thực và đăng ký biến động quyền sử dụng đất mang tên bà Hoa. Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán xong ông M, bà L bàn giao cho vợ chồng tôi căn

nhà xây cấp 4, căn nhà gỗ và đất còn lại ông M, bà L không bàn giao mà để cho bà N mẹ của ông M và vợ chồng ông M ở. Đầu năm 2012, ông M, bà L tháo khóa vào ở trong căn nhà xây cấp 4 đã bán cho vợ chồng tôi. Nay tôi khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông M, bà L phải trả lại căn nhà xây cấp 4 và buộc bà Hoàng Thị N phải trả lại căn nhà và đất nằm trong thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10; yêu cầu bà L, ông M trả lại nhà và 625m² đất đã được cấp GCNQSDĐ số AO 749588 mang tên ông Trương Huỳnh Viết M, thay đổi tên người nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H ngày 04/5/2010, địa chỉ lô đất tại Thôn 2, xã H1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Buộc bà N phải trả lại diện tích đất và căn nhà bà N đang quản lý, sử dụng. Buộc bà L ông M phải di dời các tài sản trên đất và tài sản có trong nhà để bàn giao đất cho vợ chồng ông.

2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cụ Hoàng Thị N, bà L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M, gồm: Chị Trương Như Q1, anh Trương Quang C1, anh Trương Quang T, anh Trương Quang M1 là ông Phan Ngọc Nh trình bày:

Năm 1960, cha mẹ ông M là Trương V và Hoàng Thị N di dân từ Thừa Thiên Huế vào thôn 2 xã H1, thị xã B. Tại đây, họ được chính quyền lúc bấy giờ cấp 01 lô đất làm nhà ở. Và sinh được 04 người con gồm: Trương Viết V1, sinh năm 1955; Trương Huỳnh Viết M, sinh năm 1967; Trương Thị L1, sinh năm 1974. Đều trú tại: thôn 2, xã H1, Tp. B; Trương Thị H2, sinh năm 1969 trú tại: thôn 8 xã H1, Tp. B.

Năm 1975, cha ông M là ông Trương V qua đời không để lại di chúc. Do lô đất này chưa được phân chia di sản thừa kế và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ngày 07-12-1999, mẹ ông M là bà N có lập giấy ủy quyền cho vợ chồng con trai là ông M và bà L được sử dụng lô đất này để làm nhà ở, đồng thời đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thay mặt gia đình thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước. Sau đó, lô đất đã được UBND Tp. B cấp giấy CNQSD đất số AO 749588 ngày 20-02-2009 mang tên hộ Trương Huỳnh Viết M.

Năm 2009, ông M và bà L thế chấp giấy CNQSD đất này để vay tiền của Ngân hàng. Khi đến hạn trả nợ ông M, bà L không có khả năng trả nợ nên có vay của ông Q, bà H để trả nợ cho Ngân hàng. Bà H, ông Q sợ sau khi trả nợ Ngân hàng xong, ông M, bà L không vay lại được (Do nợ xấu) để trả lại tiền vay cho mình, nên ông Q, bà H ra điều kiện bà L, ông M phải ra công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng thì mới cho vay. Do không biết vay mượn tiền của ai để có tiền trả nợ Ngân hàng nên buộc lòng vợ chồng ông M, bà L phải làm theo yêu cầu của bà H, ông Q, để sau khi trả nợ cho Ngân hàng xong, ông M bà L sẽ bán các tài sản của mình trả nợ cho ông Q, bà H. Trong khi ông M, bà L đang tìm người bán tài sản, thì ông Q, bà H đến nhà bà L, ông M gây áp lực buộc phải giao tài sản, bội tín như thỏa thuận ban đầu.

Tiếp đó, ông Q, bà H làm đơn tố cáo ông M, bà L có hành vi “lừa đảo

chiếm đoạt tài sản” đề nghị Công an Tp. B khởi tố bà L, ông M để xử lý theo quy định. Tại bản kết thúc điều tra số 52 ngày 14-3-2013, của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tp.B đã kết luận: “từ năm 1993, vợ chồng ông Trương Huỳnh Việt M và bà Nguyễn Thị L lần lượt mua 3 lô rẫy. Do cần tiền để đầu tư chăm sóc cà phê nên ông M, bà L nhờ mẹ ruột là bà Hoàng Thị N uỷ quyền cho vợ chồng L1, M thế chấp lô đất có diện tích 625m² tại thôn 2 xã H1, Tp. B được UBND Tp. B cấp giấy CNQSD đất số V 383806 ngày 28-5-2002 đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10 cùng 3 rẫy cà phê nói trên để vay vốn tại Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh H1” Từ kết quả điều tra Công an Tp. B đã kết luận: “vợ chồng ông M, bà L đã chuyển nhượng 2 lô đất tại xã E, huyện C2 cho người khác, rồi thế chấp cho ông Q, bà H để vay số tiền 307.850.000 đồng, làm cho ông Q tin tưởng giao số tiền 307.850.000 đồng cho ông M, bà L. Nhưng sau đó, ông M, bà L không vay lại được để trả cho ông Q, nên đã thoả thuận làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho ông Q, nhưng việc quản lý vẫn do ông M, bà L quản lý. Nếu sau này, ông M, bà L có tiền thì ông Q sẽ chuyển nhượng lại tài sản cho vợ chồng ông M, bà L, nên vợ chồng ông M, bà L vẫn trả lãi cho ông Q đầy đủ. Đến khi vợ chồng ông M, bà L không có tiền trả lãi nên ông Q yêu cầu giao tài sản, thì ông Q phát hiện hành vi gian dối của ông M, bà L. Do đó, mới xảy ra tranh chấp. Như vậy, việc chuyển nhượng đất đai giữa vợ chồng ông M, bà L với ông Q, bà H là không có thật, mà đây chỉ là hình thức để vay mượn tiền”

Sau đó, ông Q, bà H khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Hoàng Ngọc Ph đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 29 diện tích 4.855m² tại xã E, huyện C2 mà ông Ph mua của bà Nguyễn Thị L và ông Trương Huỳnh Việt M (cùng với việc ông Q, bà H “mua” lô đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10 đã được UBND Tp. B cấp giấy CNQSD đất số V 383806 ngày 28-5-2002 cho ông M bà L) mà ông Q đang kiện tranh chấp và TAND tỉnh Đắk Lắk đang giải quyết. Tại bản án DSST số 05 ngày 24-01-2019 của Tòa án nhân dân huyện C2 và bản án DSPT số 98 ngày 07-6-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã căn cứ các chứng cứ do các bên cung cấp, đồng thời căn cứ bản kết thúc điều tra số 52 ngày 14-3-2013 của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tp. B để xử bác đơn khởi kiện của ông Q, bà H.

Ông Q, bà H khởi kiện ông Trần Công Q2 để đòi lô đất thửa số 04, tờ bản đồ số 29 diện tích 3.710m² mà trước khi sang nhượng cho ông Q, bà H thì bà L, ông M đã bán cho ông Trần Công Q2 (giống như vụ án trên).

Tại bản án DSST số 24 ngày 28-6-2019 của TAND huyện C2 đã căn cứ các chứng cứ do các bên cung cấp, đồng thời căn cứ bản kết thúc điều tra số 52 ngày 14-3-2013 của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tp. B để xử bác đơn khởi kiện của ông Q, bà H.

Tại bản án DSPT số 122 ngày 02-8-2019, của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận định “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông M, bà L với ông Q, bà H là bảo đảm theo quy định, vì thời điểm chuyển nhượng bà L, ông M đã

được cấp giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ tài sản trên đất là chưa bảo đảm theo quy định của pháp luật” là không đúng. Thực chất đây chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hành vi cho vay tiền đảo hạn Ngân hàng nên khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất, bà L, ông M, cụ N không bán nhà và các tài sản trên đất cho ông Q, bà H như nhận định của bản án phúc thẩm là có căn cứ. Và quan hệ pháp luật mà Toà án xác định là “tranh chấp quyền sở hữu tài sản” là không đúng, vì cụ N và ông M, bà L không bán nhà cho ông Q, bà H.

Từ những phân tích trên, tôi đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hủy giấy CNQSD đất số AO 749588 ngày 20-02-2009 mang tên hộ Trương Huỳnh Viêt M.

- Hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viêt M, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H được Phòng Công chứng số Y chứng thực ngày 17/3/2010.

Về giấy bán nhà đề ngày 16/3/2010, thực chất không phải là việc mua bán nhà đất mà chỉ thể hiện ghi nhận bà L vay của ông Q số tiền 500.000.000 đồng. Nên việc nguyên đơn yêu cầu giao lại 02 căn nhà là không có cơ sở.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Ngày 24/12/1994, hộ bà Hoàng Thị N được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số D0446009 đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 1640m². Ngày 28/5/2002, hộ bà Hoàng Thị N được cấp lại GCNQSDĐ số V 383806. Ngày 06/6/2005, hộ bà Hoàng Thị N chuyển nhượng một phần thửa đất 113 cho ông Hoàng Trọng Ng và chuyển nhượng một phần thửa đất 113C cho bà Nguyễn Thị L2, tách thành thửa 113C. Ngày 10/02/2009, hộ bà Hoàng Thị N tặng cho thửa đất 113 (Sau khi tách thửa 113B, 113C), diện tích 625m² cho Trương Huỳnh Viêt M và được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AO 749588. Ngày 17/3/2010, ông Trương Huỳnh Viêt M, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m² cho bà Nguyễn Thị H và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động ngày 04/5/2010.

Việc UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AO 749588 ngày 20/2/2009 cho ông Trương Huỳnh Viêt M và việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động ngày 04/5/2010, cho bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Người làm chứng Phòng Công chứng số Y tỉnh Đắk Lắk, người đại diện theo pháp luật là bà Lê Thị Tuyết M2 có văn bản trình bày:

Phòng Công chứng số Y thừa nhận có thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viêt M, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H. Quá trình tiếp nhận, trình tự thủ tục công chứng hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa ông Trương Huỳnh Viêt M, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Phòng Công chứng số Y không đồng ý với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viêt M, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H nói trên vô hiệu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện; Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu phản tố giữ nguyên nội dung yêu cầu phản tố.

Tại phần tranh luận, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viêt M đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông M, bà L vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Áp dụng Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 46, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viêt M, gồm: Chị Trương Như Q1, anh Trương Quang C1, anh Trương Quang T, anh Trương Quang M1 phải giao cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 625m², diện tích đất thực tế là 685m² (bao gồm cả phần cổng và tường rào có trong khuôn viên đất), đất tọa lạc tại thôn 2, xã H1, Tp. B, Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

- + Cạnh phía Nam giáp đường đi dài 17 mét,
- + Cạnh phía Tây giáp đất bà Th1 dài 41,2 mét,
- + Cạnh phía Đông giáp đất ông Th2 40,8 mét,
- + Cạnh phía Bắc giáp đất ông M1 16,5 mét.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Hoàng Thị N phải giao nhà số 01 (nằm phía bên tay trái từ cổng đi vào); có diện tích 61,2 m², nhà xây cấp 4, nền láng xi măng, trần tôn lạnh, mái lợp tôn có xenô mặt đứng, cho ông Q và bà H.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viêt M phải giao nhà số 02 (nằm phía bên phải từ cổng đi vào); có diện tích 106m², tường xây gạch, nền lát đá ceramic, cho ông Q và bà H.

3. Buộc bà Hoàng Thị N phải giao cho ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H đất và nhà tại căn nhà số 01 có đặc điểm nói trên, hiện tại bà N đang quản lý, sử dụng.

Buộc bà Hoàng Thị N phải di dời toàn bộ tài sản và đồ dùng sinh hoạt khác có trong căn nhà số 01 hiện do bà N quản lý và 01 trang thờ ở phía trước nhà số 01 để bàn giao đất và nhà cho ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán giá trị căn nhà số 01 cho bà N là 61.267.300 đồng.

4. Buộc bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Viết M phải giao cho ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H căn nhà số 02 có đặc điểm nói trên. Buộc ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán giá trị căn nhà số 02 cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M là 220.056.000 đồng.

4.1. Ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H được sử dụng công trình hòn Non bộ có diện tích 60m² (bao gồm cả bể Cá cảnh) và có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M, giá trị còn lại công trình hòn Non bộ (bao gồm cả bể Cá cảnh), là 12.000.000 đồng.

4.2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc nguyên đơn chấp nhận sử dụng cây trồng do bà L, ông M trồng trên đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn gồm: 02 cây bơ, 03 cây sầu riêng, 01 cây sampochê và có nghĩa vụ thanh toán cho bà L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M, tổng giá trị đối với số cây liệt kê ở trên được xác định là 2.939.200 đồng.

Như vậy tổng số tiền ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M là 234.995.200 đồng.

4.3. Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M phải di dời toàn bộ tài sản và đồ dùng sinh hoạt khác có trong căn nhà số 02 hiện do bà L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M quản lý để bàn giao nhà và đất cho ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H.

Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên đất bao gồm: Mái che lợp tôn ở sau nhà số 2, toàn bộ hệ thống công trình phụ (hai nhà vệ sinh) ở phía sau nhà số 2 tiếp giáp với mái che lợp tôn, 01 chuồng heo, 01 chuồng gà, mái che bằng tôn giữa nhà số 01 và nhà số 02, 01 trang thờ ở phía trước nhà số 02, dàn khung sắt che trên kệ hoa ở phía trước căn nhà số 2 và các tài sản khác có trên đất đã chuyển nhượng cho bà H.

Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M phải di dời toàn bộ số cây trồng có trên đất, bao gồm cả số cây cảnh được trồng trên đất và số cây cảnh trồng trong chậu có trong khuôn viên

đất đã chuyển nhượng cho bà H (Trừ số cây đã giao cho ông Q và bà H sử dụng đã liệt kê ở phần trên).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị N về yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số AO 749588, do UBND Tp. B cấp cho hộ Trương Huỳnh Viết M, ngày 20-02-2009.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10-6-2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Ngọc Nh kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án.

Ngày 11-6-2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H có đơn xin vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị N, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Huỳnh Viết M- chị Trương Như Q1, anh Trương Quang C1, anh Trương Quang T, anh Trương Quang M1 là ông Phan Ngọc Nh có đơn xin xét xử vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phan Ngọc Nh cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M với ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hành vi cho vay tiền đáo hạn tại Ngân hàng nên vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là trái pháp luật nên đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng có hiệu lực đúng pháp luật. Do đó, buộc đồng bị đơn phải giao cho bên nguyên đơn nhà, đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 625m², đo thực tế là 685m² (bao gồm cả phần công và tường rào có trong khuôn viên đất). Ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H thanh toán cho bà Hoàng Thị N là 61.267.300 đồng, thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M 234.995.200 đồng là đúng pháp luật. Tuy nhiên, không buộc nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền trên là trái pháp luật nên đề nghị bác đơn kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[3] Trên cơ sở những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của

các đương sự có cơ sở khẳng định: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trương V và bà Hoàng Thị N (bố, mẹ của Trương Huỳnh Viết M) quản lý, sử dụng trước năm 1970. Ngày 24-12-1994, bà Hoàng Thị N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0446009, thửa số 113, tờ bản đồ số 10 tại thôn 2, xã H1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, bà Hoàng Thị N tặng cho ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L và ông M, bà L được Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 0749588 đối với thửa số 113, tờ bản đồ số 10 tại thôn 2, xã H1, thành phố B. Năm 2009, ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng. Khi đến hạn ông M, bà L không trả được nên có vay tiền của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H để trả nợ cho Ngân hàng và lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m², đo thực tế là 685m² với tổng giá trị là 520.000.000 đồng cho ông Q, bà H. Hai bên đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận và cam kết thực hiện đúng nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Công chứng viên thực hiện công chứng Hợp đồng đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Trương Huỳnh Viết M đã được đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị H. Do đó, kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền ông Phan Ngọc Nh đề nghị Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749588 ngày 20-02-2009 mang tên hộ Trương Huỳnh Viết M và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viết M, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với 02 căn nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 113, tờ bản đồ số 10, diện tích 625m² (đo thực tế là 685m² là nhà ở, công trình phụ và các loại cây ăn quả theo Hợp đồng ký kết giữa hai bên viết tay, không rõ ràng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc đồng bị đơn giao cho nguyên đơn tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho bà Hoàng Thị N số tiền 61.267.300 đồng, thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng chị Trương Như Q1, anh Trương Quang C1, anh Trương Quang T, anh Trương Quang M1 số tiền 234.995.200 đồng, tổng cộng 296.262.500 đồng theo Biên bản định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng pháp luật. Song, cấp sơ thẩm không buộc ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí số tiền 296.262.500 đồng là thiếu sót. Cấp phúc thẩm điều chỉnh lại, cụ thể: Ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H phải chịu 14.813.125đ (296.262.500đ x 5%) án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Ngọc Nh là đại diện ủy quyền cho đồng bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viêt M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

I. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn là ông Phan Ngọc Nh. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 12-5-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H.

Áp dụng Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 46, 127 Luật đất đai năm 2003.

Buộc bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng chỉ Trương Như Q1, anh Trương Quang C1, anh Trương Quang T, anh Trương Quang M1 phải giao cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H thửa đất số 113, tờ bản đồ số 10, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 625m², diện tích đất thực tế là 685m² (bao gồm cả phần công và tường rào có trong khuôn viên đất), đất tọa lạc tại thôn 2, xã H1, thành phố B, Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

Phía Nam giáp đường đi dài 17 mét,

Phía Tây giáp đất bà Th1 dài 41,2 mét,

Phía Đông giáp đất ông Th2 40,8 mét,

Phía Bắc giáp đất ông M1 16,5 mét.

2. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Hoàng Thị N phải giao nhà số 01 (nằm phía bên tay trái từ cổng đi vào); có diện tích 61,2 m², nhà xây cấp 4, nền lát xi măng, trần tôn lạnh, mái lợp tôn có xenô mặt đứng, cho ông Q và bà H.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viêt M phải giao nhà số 02 (nằm phía bên phải từ cổng đi vào); có diện tích 106m², tường xây gạch, nền lát đá ceramic cho ông Q và bà H.

3. Buộc bà Hoàng Thị N phải giao cho ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H đất và nhà tại căn nhà số 01 có đặc điểm nói trên, hiện tại bà N đang quản lý, sử dụng.

Buộc bà Hoàng Thị N phải di dời toàn bộ tài sản và đồ dùng sinh hoạt khác có trong căn nhà số 01 hiện do bà N quản lý và 01 trang thờ ở phía trước nhà số 01 để bàn giao đất và nhà cho ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán giá trị căn nhà số 01 cho bà N là 61.267.300 (*sáu mươi một triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn ba trăm*) đồng.

4. Buộc bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Viết M phải giao cho ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H căn nhà số 02 có đặc điểm nói trên. Buộc ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán giá trị căn nhà số 02 cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M là 220.056.000 (*hai trăm hai mươi triệu không trăm năm mươi sáu nghìn*) đồng.

4.1. Ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H được sử dụng công trình hòn Non bộ có diện tích 60m² (bao gồm cả bể Cá cảnh) và có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M, giá trị còn lại công trình hòn Non bộ (bao gồm cả bể Cá cảnh) là 12.000.000 (*mười hai triệu*) đồng.

4.2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc nguyên đơn chấp nhận sử dụng cây trồng do bà L, ông M trồng trên đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn gồm: 02 cây bơ, 03 cây sầu riêng, 01 cây sampochê và có nghĩa vụ thanh toán cho bà L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M, tổng giá trị đối với số cây liệt kê ở trên được xác định là 2.939.200đ (*hai triệu chín trăm ba mươi chín nghìn hai trăm*) đồng.

Như vậy tổng số tiền ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M là 234.995.200đ (*hai trăm ba mươi tư triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm*) đồng.

4.3. Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M phải di dời toàn bộ tài sản và đồ dùng sinh hoạt khác có trong căn nhà số 02 hiện do bà L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M quản lý để bàn giao nhà và đất cho ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H.

Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên đất bao gồm: Mái che lợp tôn ở sau nhà số 2, toàn bộ hệ thống công trình phụ (hai nhà vệ sinh) ở phía sau nhà số 2 tiếp giáp với mái che lợp tôn, 01 chuồng heo, 01 chuồng gà, mái che bằng tôn giữa nhà số 01 và nhà số 02, 01 trang thờ ở phía trước nhà số 02, dàn khung sắt che trên kệ hoa ở phía trước căn nhà số 2 và các tài sản khác có trên đất đã chuyển nhượng cho bà H.

Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viết M phải di dời toàn bộ số cây trồng có trên đất, bao gồm cả số

cây cảnh được trồng trên đất và số cây cảnh trồng trong chậu có trong khuôn viên đất đã chuyển nhượng cho bà H (Trừ số cây đã giao cho ông Q và bà H sử dụng đã liệt kê ở phần trên).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị N đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749588, do UBND Tp. B cấp cho hộ Trương Huỳnh Viêt M ngày 20-02-2009.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Huỳnh Viêt M, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H.

II. Về án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm b, c khoản 1 Điều 24; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viêt M phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai số 0010323 ngày 24/6/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Bà Nguyễn Thị L và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trương Huỳnh Viêt M đã nộp đủ án phí.

Buộc ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H phải chịu 14.813.125đ (*mười bốn triệu, tám trăm mười ba nghìn, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 22-9-2020./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, P.HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lê Thúy Cầu