

Bản án số: 118/2024/DS-PT

Ngày: 09-7-2024

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản;
yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu
và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Văn Hà.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tuấn

Ông Nguyễn Văn Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Lữ Thị Xuân Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tây Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Văn T, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: B Đ, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1953 (có mặt)

Vợ bà Thân Thị D, sinh năm 1955

Địa chỉ: Xóm B, thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định (Hợp đồng uỷ quyền ngày 03/6/2024) (có mặt).

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

1. Anh Nguyễn Trung A, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm B, thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định.

2. Anh Nguyễn Trung H, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Chị Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1975 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn K, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum.
3. Ủy ban nhân dân huyện T

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Chí H1 – Chủ tịch UBND huyện T.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H2 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Văn bản ủy quyền số 20/GUQ-UBND ngày 27/11/2023 của Chủ tịch UBND huyện T) (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D là bị đơn, anh Nguyễn Trung A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bùi Văn T trình bày:

Nhà và đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc thôn P, xã T, huyện T có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) là do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Ngọc Á được UBND xã T chứng thực vào ngày 20/10/2010. Ngày 05/11/2010 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00134 cho ông. Nguồn gốc nhà đất trên trước đây là của ông Nguyễn Văn S, ngày 11/9/2007 vợ chồng ông S bà D làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho con là anh Nguyễn Trung A được UBND xã T chứng thực. Sau đó anh A chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho vợ chồng anh H, chị Á được UBND xã T chứng thực ngày 31/8/2010. Sau khi bán nhà cho ông thì vợ chồng anh H, chị Á có thuê lại ngôi nhà để ở 01 năm, ngày 07/02/2012 ông xuống nhận nhà lại thì gặp ông S xin ở nhờ 01 năm. Hết 01 năm ông đến nhận lại nhà thì vợ chồng ông S không trả nhà, vợ chồng ông S hiện đang chiếm hữu và sử dụng trái phép tài sản của ông nên ông yêu cầu vợ chồng ông S phải trả nhà đất trên cho ông. Ông không đồng ý việc ông S, bà D yêu cầu được chuộc lại nhà và đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc thôn P, xã T, huyện T với giá 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D trình bày:

Ông Nguyễn Văn S và bà Thân Thị D quản lý sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc thôn P, xã T, huyện T từ năm 1970 đến nay. Thửa đất trên là của vợ chồng ông bà, ngày 11/9/2007 ông bà làm hợp đồng tặng cho tài sản cho con là anh Nguyễn Trung A. Ngày 31/8/2010 anh A chuyển nhượng nhà đất trên cho anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á với giá 450.000.000 đồng nhưng vợ chồng anh H, chị Á mới giao số tiền 269.700.000 đồng còn nợ lại 180.300.000 đồng nên hai bên có viết giấy hợp đồng thỏa thuận việc thanh toán tiền mua bán nhà ở và đất ngày 8/9/2010 và giấy cam đoan ngày 27/8/2013 với nội dung: Khi nào anh H, chị Á thanh toán xong số tiền 180.300.000 đồng thì ông mới giao nhà đất, nên ông không đồng ý trả nhà đất cho ông T.

Quá trình quản lý ông bà có xây dựng mới nhà vệ sinh và hầm vệ sinh vào năm 2022, do tiền ông bà bỏ ra. Nay ông Bùi Văn T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả

lại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc **thôn P, xã T, huyện T**, ông bà không đồng ý, vì việc mua bán giữa ông **T** và vợ chồng chị **A**, anh **H** thì ông bà không biết và không có mua bán với ông **T** nên ông bà không đồng ý trả nhà đất cho ông **T** mà yêu cầu được chuộc lại thửa đất với giá 200.000.000 đồng mà ông bà đã bán cho vợ chồng anh **Ánh**, chị **H** tại thời điểm đã bán, vì điều kiện ông bà đã lớn tuổi không có chỗ ở nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Nguyễn Trung A** trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại **thôn P, xã T, huyện T** là của cha mẹ anh (**Nguyễn Văn S**, bà **Thân Thị D**). Năm 2007 cha mẹ anh tặng cho tài sản trên cho anh. Ngày 31/8/2010 anh chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh **Nguyễn Trung H**, chị **Nguyễn Thị Ngọc Á** với giá 450.000.000 đồng, anh **H**, chị **Á** đưa trước 269.700.000 đồng còn nợ lại số tiền 180.300.000 đồng và cam kết 30 ngày giao đủ tiền nợ, thì anh mới giao nhà và đất, trong khi chưa giao đủ tiền nợ mua nhà và đất mà vợ chồng anh **H**, chị **Á** đã chuyển nhượng lại nhà đất cho ông **Bùi Văn T** nên anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông **T** vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng anh **H**, chị **Á** chưa thực hiện xong nghĩa vụ.

Do đó, anh yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 52, quyền số 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/8/2010 giữa anh với vợ chồng anh **H**, chị **Á** và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00103 ngày 17/9/2010 của **UBND huyện T** đã cấp cho anh **H**, chị **Á**.

2. Ông **Nguyễn Xuân H2** là người đại diện theo ủy quyền của **Ủy ban nhân dân huyện T** trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 tọa lạc **thôn P, xã T, huyện T**: Theo bản đồ chỉnh lý từ bản đồ 299 có nguồn gốc là thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 01, diện tích 230m² (trong đó 200m² đất ở và 30m² đất vườn) thể hiện trong sổ Địa chính trang 128, **Q, thôn P, xã T** (sổ Địa chính được Sở địa chính nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ký ngày 27/12/1999) đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông **Nguyễn Văn S** và bà **Thân Thị D** đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00421 QSDĐ/H14 cấp ngày 12/4/1993 đứng tên là ông **Nguyễn Văn S**.

Ngày 11/9/2007 ông **Nguyễn Văn S** và bà **Thân Thị D** l hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh **Nguyễn Trung A** quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 01 có diện tích 230m² (trong đó 200m² đất ở và 30m² đất trồng cây hàng năm) tại **thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định** được **UBND xã T** xác nhận theo hợp đồng số 137, quyền 01/2007 TP/CC-SCT/HĐGD.

Ngày 25/11/2007, anh **Nguyễn Trung A** được **UBND huyện T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569 tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), tại **thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định**. Ngày 31/8/2010, anh **A** chuyển nhượng quyền sử dụng đất

tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định cho anh Nguyễn Trung H và chị Nguyễn Thị Ngọc Á được UBND xã T xác nhận theo hợp đồng số 52, quyền 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD.

Ngày 17/9/2010, anh H chị Á được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00103 tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định. Ngày 20/10/2010, anh H chị Á chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định cho ông Bùi Văn T được UBND xã T xác nhận theo hợp đồng số 62, quyền 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD.

Ngày 05/11/2010, ông Bùi Văn T được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00134 tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định.

Ý kiến về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định được Chủ tịch UBND huyện T ký cấp cho anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á ngày 17/9/2010, số vào sổ cấp GCN.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569 tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định do UBND huyện T cấp ngày 25/11/2007 cho anh Nguyễn Trung A; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã T xác nhận theo hợp đồng số 52, quyền 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/8/2010. Hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai năm 2003 (quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất). Do vậy việc UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định cho anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á ngày 17/9/2010, số vào sổ cấp GCN là đúng quy định.

3. Anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á hiện nay không có mặt tại địa phương nên Tòa án không lấy được lời khai.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn quyết định:

1. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D phải trả cho ông Bùi Văn T thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32, có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m²

đất trồng cây hàng năm), trên đất có nhà tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định (có sơ đồ kèm theo), hiện do ông S, bà D đang quản lý sử dụng.

2. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32, có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định gồm: Nhà sân mã hiệu N6, xây dựng năm 2015, nền lát gạch ceramic; Nhà vệ sinh mã hiệu N5, xây dựng đầu năm 2022, diện tích 5,8m²; 01 hệ thống phân ngầm nhà vệ sinh xây dựng đầu năm 2022; Nhà để xe mã hiệu N18, xây dựng năm 2015, diện tích 29,8m²; Tầng hầm nhà sau mã hiệu N4, xây dựng năm 2015, diện tích 49m² để lại nhà và đất cho ông Bùi Văn T.

3. Ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D được lưu cư tại phần nhà nêu trên trong thời gian 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Trung A yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 52, quyền số 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/8/2010 giữa ông với vợ chồng anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00103 ngày 17/9/2010 của UBND huyện T đã cấp cho anh Nguyễn Trung H, chị Nguyễn Thị Ngọc Á.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm, về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 03 tháng 02 năm 2024, Bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung A.

Ngày 02 tháng 02 năm 2024, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung A kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Anh A chưa bàn giao nhà cho vợ chồng chị Á, vợ chồng chị Á bán nhà cho ông T chưa giao nhà, nên chưa chuyển quyền sở hữu nhà theo quy định. Vì vậy, giao dịch giữa ông A với vợ chồng chị Á chưa tuân thủ các điều kiện về giao dịch nhà theo Luật nhà ở năm 2014. Đồng thời anh A phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh A và vợ chồng chị Á, anh H là vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất và các tài sản gắn liền với đất của vợ chồng anh H, chị Á do UBND huyện T cấp ngày 17/9/2010 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh A đòi lại số tiền 180.3000.000 đồng và bác yêu cầu của anh A là không giải quyết triệt để toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố của anh A. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn để giải quyết lại vụ

án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Nguyễn Trung H**, chị **Nguyễn Thị Ngọc Á** đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Riêng Người đại diện hợp pháp của **Ủy ban nhân dân huyện T** có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Văn S**, bà **Thân Thị Dư H3** thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32, có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại **thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định** theo bản đồ 299 là thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 01, diện tích 230m² (trong đó 200m² đất ở và 30m² đất vườn) là của hộ ông **Nguyễn Văn S** và bà **Thân Thị D** và đã được **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00421 QSDĐ/H14 ngày 12/4/1993 cho ông **S**. Ngày 11/9/2007, vợ chồng ông **S** bà **Dư** làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho con là anh **Nguyễn Trung An toàn b** thửa đất số 149 nói trên, tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà cấp N6 và N8 với diện tích xây dựng 100m², hợp đồng tặng cho được thực hiện theo quy định tại Điều 465, 466, 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Ngày 25/10/2007, anh **A** được **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569. Ngày 31/8/2010, anh **A** chuyển nhượng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 cho vợ chồng anh **Nguyễn Trung H**, bà **Nguyễn Thị Ngọc Á** với giá 300.000.000 đồng anh **H**, chị **Á** đưa trước 269.700.000 đồng, hợp đồng được **UBND xã T** chứng thực. Ngày 17/9/2010, anh **H** chị **Á** được **UBND huyện T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00103. Ngày 20/10/2010, anh **H** chị **Á** chuyển nhượng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 cho ông **Bùi Văn T** với giá 200.000.000 đồng, hợp đồng được **UBND xã T** chứng thực. Ngày 05/11/2010 ông **T** được **UBND huyện T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00134.

Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 với diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại **thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định** là hợp pháp đúng pháp luật được quy định tại Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 500, 501, 502, 503 BLDS năm 2015). Như vậy, ông **T** là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà, đất thuộc thửa số 149, tờ bản đồ số 32 tại **thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định**.

Ngày 25/11/2010, ông **T** và vợ chồng anh **H**, chị **Á** có làm hợp đồng thuê nhà để ở, thời gian 01 năm từ ngày ký với số tiền 10.000.000 đồng. Hết hạn cho thuê nhà ông **T** đến nhận nhà thì thấy vợ chồng ông **S**, bà **D** ở trong ngôi nhà của ông đã mua của vợ chồng anh **H** chị **Á**. Ông **T** yêu cầu vợ chồng ông **S**, bà **D** trả nhà thì ông **S** xin cho ở nhờ 01 năm, sau đó ông **T** có làm đơn yêu cầu **xã T** giải quyết vào ngày 27/6/2014 và hẹn giao nhà ngày 27/6/2015, ông **T** đã nhiều lần yêu cầu ông **S** bà **D** trả nhà nhưng vợ chồng ông **S** không trả. Vì vậy ông **T** khởi kiện yêu cầu vợ chồng

ông S bà D phải trả lại toàn bộ diện tích nhà gắn liền với quyền sử dụng đất của thửa 149 hiện nay ông S bà D đang quản lý sử dụng cho ông T được sở hữu sử dụng là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T.

Ông S, bà D kháng cáo bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T và cho rằng ông bà không xin ở nhờ nhà của ông T như ông T khai cũng không biết việc mua bán giữa ông T và vợ chồng chị A, anh H nhưng ông bà thừa nhận đã tặng cho thửa đất số 149 cho con trai là anh A vào năm 2007 và ông A đã chuyển nhượng nhà đất trên cho anh H, chị A vào ngày 31/8/2010 với giá 450.000.000 đồng, vợ chồng anh H, chị A mới giao 269.700.000 đồng còn nợ lại 180.300.000 đồng nên hai bên viết giấy hợp đồng thỏa thuận việc thanh toán tiền mua bán nhà ở và đất ngày 08/9/2010 và giấy cam đoan ngày 27/8/2013. Xét kháng cáo của ông S, bà D là không có căn cứ chấp nhận; Bởi lẽ: Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định, vợ chồng ông S, bà D đã tặng cho ông Nguyễn Trung A vào ngày 11/9/2007, hợp đồng tặng cho không có điều kiện nên tài sản thuộc quyền sở hữu của ông A nên ông S, bà D không còn quyền sở hữu tài sản đối với nhà và thửa đất số 149. Do đó, ông S, bà D hiện đang sử dụng trái phép tài sản của ông T thì phải trả lại tài sản cho ông T được quy định tại Điều 164, 166 của Bộ luật dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung A, HĐXX thấy rằng:

Anh A yêu cầu tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh với vợ chồng anh H, chị A được UBND xã T chứng thực là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00103 ngày 17/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho anh H chị A. Ngày 31/8/2010, anh A chuyển nhượng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 cho vợ chồng anh Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Ngọc Á với giá 300.000.000 đồng. Anh H, chị A đưa trước 269.700.000 đồng, hợp đồng được UBND xã T chứng thực, A cho rằng vợ chồng anh H chị A còn nợ của anh số tiền mua nhà còn lại 180.300.000 đồng. Tuy nhiên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/8/2010 không thể hiện việc anh H chị A còn nợ của anh A số tiền mua nhà 180.300.000 đồng và cũng không ghi điều kiện, còn hợp đồng thỏa thuận việc thanh toán tiền mua bán nhà ở và đất ngày 8/9/2010 hai bên lập sau ngày hợp đồng chuyển nhượng (ngày 31/8/2010), giấy này không có chứng thực nên không có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T đã có văn bản trình bày ý kiến: "...Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00569 tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định do UBND huyện T cấp ngày 25/11/2007 cho ông Nguyễn Trung A; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã T xác nhận theo hợp đồng số 52, quyền 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD. Hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Ngọc Á được thực hiện đúng

trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai năm 2003 (quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất)...”. Do vậy việc UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32 có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định cho ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thị Ngọc Á ngày 17/9/2010, số vào sổ cấp GCN là đúng quy định.

Quá trình làm việc tại Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trung A và vợ chồng anh Nguyễn Trung H chị Nguyễn Thị Ngọc Á, anh A cho rằng vợ chồng anh H chị Á còn nợ anh 180.300.000 đồng chưa trả cho nên anh không giao nhà nhưng hiện tại vợ chồng anh H không có mặt ở địa phương đi đâu không rõ. Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn đã xác minh tại địa phương và tỉnh Kom Tum kể cả xác minh tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không tìm được vợ chồng anh H chị Á cho nên căn cứ vào Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự tách vụ án giữa anh Nguyễn Trung A và vợ chồng anh H chị Á ra xét xử thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung A kháng cáo liên quan đến anh H chị Á, hiện tại vợ chồng anh H không có mặt ở địa phương đi đâu không rõ nên chưa xem xét trong vụ án này.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông S, bà D phải chịu 7.000.000 đồng. Ông T đã tạm ứng 7.000.000 đồng nên ông S, bà D phải hoàn lại cho ông T 7.000.000 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định điểm d khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án:

Ông Nguyễn Văn S, bà Thân Thị D thuộc diện người cao tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Bùi Văn T 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0006908 ngày 21/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

Ông Nguyễn Trung A không phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu độc lập chưa được giải quyết. Hoàn trả cho ông A 7.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004360 ngày 10/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn (người nộp thay: Ông Nguyễn Văn S).

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông **S**, bà **D** là người cao tuổi nên không phải chịu.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì anh **A** không phải chịu.

[6] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 42, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 164, 166, 177 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, 100, 168, 170 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Văn S**, bà **Thân Thị D**; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Nguyễn Trung A**. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

2. Buộc ông **Nguyễn Văn S**, bà **Thân Thị D** phải trả cho ông **Bùi Văn T** thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32, có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm), trên đất có nhà tại **thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định** (có sơ đồ kèm theo), hiện do ông **S**, bà **D** đang quản lý sử dụng.

3. Buộc ông **Nguyễn Văn S**, bà **Thân Thị D** phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên thửa đất số 149, tờ bản đồ số 32, có diện tích 246,3m² (trong đó 200m² đất ở và 46,3m² đất trồng cây hàng năm) tại **thôn P, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định** gồm: Nhà sân mã hiệu N6, xây dựng năm 2015, nền lát gạch ceramic; Nhà vệ sinh mã hiệu N5, xây dựng đầu năm 2022, diện tích 5,8m²; 01 hệ thống phân ngầm nhà vệ sinh xây dựng đầu năm 2022; Nhà để xe mã hiệu N18, xây dựng năm 2015, diện tích 29,8m²; Tầng hầm nhà sau mã hiệu N4, xây dựng năm 2015, diện tích 49m² để lại lại nhà và đất cho ông **Bùi Văn T**.

4. Ông **Nguyễn Văn S**, bà **Thân Thị D** được lưu cư tại phần nhà nêu trên trong thời gian 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

5. Tách phần anh **Nguyễn Trung A** yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 52, quyền số 01/2010 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/8/2010 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00103 ngày 17/9/2010 của **UBND huyện T** đã cấp cho ông **Nguyễn Trung H**, bà **Nguyễn Thị Ngọc Á** vì anh cho rằng vợ chồng anh **Nguyễn Trung H**, chỉ

Nguyễn Thị Ngọc Á còn nợ 180.300.000 đồng chưa thanh toán ra xét xử thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

6. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông **S**, bà **D** phải chịu 7.000.000 đồng. Ông **T** đã tạm ứng 7.000.000 đồng nên ông **S**, bà **D** phải hoàn lại cho ông **T** 7.000.000 đồng.

7. Về án phí:

7. 1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Nguyễn Văn S**, bà **Thân Thị D** không phải chịu án phí sơ thẩm.
- Hoàn trả cho ông **Bùi Văn T** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006908 ngày 21/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.
- Anh **Nguyễn Trung A** không phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu độc lập chưa được giải quyết. Hoàn trả cho anh **A** 7.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004360 ngày 10/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn (người nộp thay: Ông **Nguyễn Văn S**).

7.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông **Nguyễn Văn S**, bà **Thân Thị D** là người cao tuổi không phải chịu.
- Anh **Nguyễn Trung A** không phải chịu 300.000 đồng, hoàn trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí anh **A** đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003520 ngày 23/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

8. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

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

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Tây Sơn;
- CCTHADS huyện Tây Sơn;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

Thái Văn Hà