TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2021/DS-PT
Ngày: 26/01/2021
"V/v tranh chấp đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà;
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hà;
Ông Lê Thiết Hùng.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Trần Nhật Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 về việc về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2020/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Sỹ A, bà Hoàng Thị T; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị B; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Bà Hồ Thị B: Luật sư Nguyễn Văn K - Công ty Luật K Nguyễn; địa chỉ: Số 32 L, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đoàn Thị M; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

4. Người làm chứng:

- UBND xã T, huyện P, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của UBND xã T: Ông Hoàng Văn A – Phó chủ tịch UBND xã T, có mặt.

- Bà Hồ Thị M; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Trị, có mặt.
- Ông Hoàng Văn S; địa chỉ: UBND xã T, huyện P, tỉnh Quảng Trị, có mặt.
- Bà Hồ Thị S; địa chỉ: Thôn L, xã G, huyện P, tỉnh Quảng Trị, có mặt.
- Ông Hồ Sỹ S; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Đoàn Thị D; địa chỉ: Khu phố 4, phường 3, thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Hồ Sỹ C; địa chỉ: 159/1 đường Liên khu 5-6, khu phố 10, phường Bình Hưng Hòa B, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Ông Hồ Sỹ S (Bố của Ông Hồ Sỹ A) lấy vợ đầu là Bà Đoàn Thị M, lấy vợ sau là bà Đoàn Thị C. Ông A là con trai của ông S và bà C. Còn ông S và bà M có 03 người con gái là Hồ Thị M, Hồ Thị S và Hồ Thị B.

Do các con gái bà Hồ Thị M, bà Hồ Thị S, Bà Hồ Thị B đi lấy chồng nên bà M ở một mình, bà M có nguyện vọng để vợ chồng Ông Hồ Sỹ A, bà Hoàng Thị T chăm sóc, phụng dưỡng bà Msau này nên ngày 04/10/2019, bà M lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Hồ Sỹ A, bà Hoàng Thị T gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 30m^2 gắn liền trên đất và thửa đất số 488, tờ bản đồ số 15, diện tích 535m^2, trong đó 200m^2 đất ở và 335m^2 đất vườn, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 719319 ngày 29/6/2018 cho hộ Bà Đoàn Thị M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện P. Ngày 21/10/2019, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P đã đăng ký thông tin địa chính tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông Hồ Sỹ A và Hoàng Thị T.

Sau đó, vợ chồng ông A, bà T chuyển về sống chung với bà M thì bị Bà Hồ Thị B là con gái út của bà M ngăn cản với lý do: Nhà và đất là của mẹ bà B nên bà B được quyền sống trong nhà. Việc bà B về sống trong nhà đã gây cản trở sinh hoạt của gia đình. Ông A và bà M đã nhiều lần yêu cầu bà B ra khỏi nhà nhưng bà B vẫn không đi.

Ông Hồ Sỹ A, bà Hoàng Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Hồ Thị B phải ra khỏi nhà, trả lại nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông Hồ Sỹ A, bà Hoàng Thị T.

** Bị đơn Bà Hồ Thị B trình bày:*

Ông A và bà M không có quan hệ huyết thống gì. Năm 2008 bà B lấy chồng, sau đó chồng bà B qua đời. Năm 2013 đến tháng 10/2019 bà B về sống chung và chăm sóc bà M. Tháng 10/2019, chị gái là bà Hồ Thị M đưa bà M về nhà chị M ở. Chị M, ông A dụ dỗ bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông A, bà T. Bà M 87 tuổi già yếu không còn minh mẫn nghe người khác xúi dục.Từ trước đến nay, vợ chồng ông A, bà T không chăm sóc, nuôi dưỡng bà M. nên bà B không đồng ý ra khỏi nhà để trả lại nhà và đất theo yêu cầu khởi kiện của ông A, bà T.

Đối với nguồn gốc đất, thửa đất do Nhà nước cấp cho hộ bà M vào năm 1980. Bà B là thành viên của hộ gia đình nên bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, bà T không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ, trong đó có bà B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà M có điểm chỉ một ngón tay, nhưng

không ghi họ tên bà M là không đúng pháp luật. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở của bà M với giá 5.000.000 đồng là không đúng giá trị thực tế hiện nay. Đây là tài sản duy nhất để khi bà M không còn là nơi để thờ tự. Vì vậy, bà B đề nghị Tòa án xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mvới ông A, bà T.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Đoàn Thị M trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất: Khoảng năm 1982, bà M có mua một mảnh đất có ngôi nhà tạm của ông Hồ Sỹ Th và sống với ba người con là Hồ Thị M, Hồ Thị S và Hồ Thị B. Sau khi các con lấy chồng, năm 2012, Nhà nước và Ủy ban mặt trận Tổ Quốc Việt Nam, xã T đã hỗ trợ xây cho bà M một ngôi nhà cấp 4, mái lợp ngói với diện tích 30m^2. Năm 1999, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Bà Đoàn Thị M. Năm 2018, Nhà nước cấp đổi sổ cho hộ bà M. Nay bà M đã già, cần người chăm sóc và thờ tự sau khi bà M qua đời nên ngày 04/10/2019, bà M tự nguyện chuyển nhượng toàn bộ tài sản của bà M gồm nhà và đất cho vợ chồng con trai riêng của chồng là Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T. Con gái út của bà M là Bà Hồ Thị B đã lấy chồng, có nhà riêng, có con cháu, nhưng đã về ở trong nhà bà M và tranh chấp, chặt cửa, phá nhà, hăm dọa ai về trong nhà thì bà B sẽ chặt hết. Bà M đã nhiều lần yêu cầu bà B ra khỏi nhà, nhưng bà B vẫn cố tình chây ì. Không chịu nổi cách sống của bà B nên bà M chuyển đến ở với ông A, bà T. Bà M đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, bà T và buộc bà B ra khỏi nhà để trả tài sản cho vợ chồng ông A, bà T.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện P quyết định:*

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 186, 189, 192, 193, 164, 166, 169 và Điều 206 Bộ luật dân sự; khoản 29 Điều 3; Điều 166, điểm a, d khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; Điều 4, 6; khoản 1, 2 Điều 6; khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Bà Hồ Thị B giao cho Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T gồm các tài sản sau: 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 40,26m^2 gắn liền trên đất và thửa đất số 488, tờ bản đồ số 15, diện tích 535,0 m^2, trong đó 200,0 m^2 đất ở, 335,0 m^2 đất vườn, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Pcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 719319 ngày 29/6/2018 cho hộ Bà Đoàn Thị M tọa lạc tại Thôn V, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Trị. Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện P vào ngày 04/10/2019. Ngày 21/10/2019, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P đã đăng ký thông tin địa chính tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông Hồ Sỹ A và Hoàng Thị T.

Ngày 09/9/2020, bị đơn Bà Hồ Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện P với những nội dung:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đoàn Thị M và Ông Hồ Sỹ A, bà Hoàng Thị T vì bà B là thành viên trong hộ gia đình của Bà Đoàn Thị M tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Hồ Thị B.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T. Buộc Bà Hồ Thị B giao lại tài sản quyền sử dụng đất diện tích 535,0 m^2 thửa số 488, tờ bản đồ số 15 và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích 40,26m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Pcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 719319 ngày 29/6/2018 cho hộ Bà Đoàn Thị M tọa lạc tại Thôn V, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Trị.

Về chi phí tố tụng và án phí: Buộc Bà Hồ Thị B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí theo quy định của pháp luật.

** Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Bà Hồ Thị B:*

Quan hệ tranh chấp vụ án này là "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc Bà Hồ Thị B giao cho Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T 01 ngôi nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất diện tích 535,0 m^2, thửa đất số 488, tờ bản đồ số 15 là không đúng pháp luật.

Về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mv à ông A, bà Tthấy tuy Hợp đồng đã được chứng thực, nhưng thời điểm ký kết hợp đồng bà M sức khỏe yếu, không biết chữ, không có người làm chứng mà bà Mđược người khác cầm tay điểm chỉ vào hợp đồng nên về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định pháp luật. Còn phụ lục hợp đồng được bổ sung nội dung không rõ ràng, không có chữ ký của các bên nên cũng không đúng quy định của pháp luật.

Theo hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá trị 5.000.000đồng, nhưng thực tế bà M chưa nhận số tiền này của ông A, bà T. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông A, bà T là giả tạo để che dấu hợp đồng tặng cho nên bị vô hiệu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi hộ Bà Đoàn Thị M, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm những thành viên nào có quan hệ huyết thống và cùng sống chung tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được chuyển nhượng cho ông A, bà T.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Bà Hồ Thị B, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hồ Sỹ A, bà Hoàng Thị T

và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đoàn Thị M với đơn Ông Hồ Sỹ A, bà Hoàng Thị T vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, ông Hồ Sỹ C vắng mặt không có lý do, nhưng đã có văn bản trình bày trong hồ sơ vụ án. Người làm chứng ông Hồ Sỹ S, bà Đoàn Thị D vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về Xác định quan hệ tranh chấp:

Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Hồ Thị B phải ra khỏi nhà để trả lại nhà và quyền sử dụng đất cho ông A, bà T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp *"Chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất"* là không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Đây là quan hệ *"Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất"* theo khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Bà Hồ Thị B, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1]Về nguồn gốc diện tích đất 535m^2, thửa số 488, tờ bản đồ số 15 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 04 của Bà Đoàn Thị M:

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà M, bà Mvà bà S(con gái bà M), người làm chứng ông Hồ Sỹ S (chồng bà M), bà Đoàn Thị D, ông Hoàng Văn S và trình bày của bà B đều xác định nguồn gốc diện tích đất 535m^2, thửa số 488, tờ bản đồ số 15, tại thôn 2, xã T, huyện P có nguồn gốc do bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà tạm lợp tranh, tường bằng phên đất của ông Hồ Sỹ Thnăm 1982. Tại trang số 223, sổ mục kê của UBND xã T lập ngày 04/8/1995 thể hiện thửa đất 107, tờ bản đồ số 11, diện tích 521m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 321m^2 đất vườn), chủ sử dụng đất là Bà Đoàn Thị M. Ngày 12/4/1999 UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 690277 cho hộ Bà Đoàn Thị M với tổng diện tích 1.199m^2, thửa số 107, tờ bản đồ số 11, trong đó có 620 m^2 đất 2 lúa, 59m^2 đất 01 lúa, 34m^2 đất màu. Ngày 29/6/2018, UBND huyện Pcấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 719319 cho hộ Bà Đoàn Thị M với tổng diện tích 535,0m^2 tại thửa số 488, tờ bản đồ số 15 (trong đó 200m^2 đất ở, 335,0m^2 đất trồng cây hàng năm khác).

Tại biên bản xác minh tại UBND xã T và tại phiên tòa phúc thẩm bà B xác định ngày 11/11/1988 Bà Hồ Thị B đăng ký kết hôn với ông Võ Văn D tại UBND xã T và không còn sống chung với bà M từ thời điểm này. Bà M đi lấy chồng năm 1986 và bà S đi lấy chồng năm 1991. Theo biên bản xác minh tại Công an xã T và Công an huyện P xác định thời điểm ngày 12/4/1999 UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M thì hộ gia đình chỉ có Bà Đoàn Thị M là chủ hộ, không có thành viên hộ gia đình.

Đối với nhà ở cấp 04 gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 535,0m^2 tại thửa số 488, tờ bản đồ số 15, Hội đồng xét xử thấy năm 2013, do bà M có hoàn cảnh neo đơn, nhà cửa tạm bợ nên các nhà hảo tâm đã hỗ trợ xây 01 ngôi nhà với diện tích khoảng 30m^2 cho bà M. Năm 2019, các nhà hảo tâm tiếp tục hỗ trợ cho bà M sửa chữa ngôi nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B cho rằng khi bà B khoảng 09 tuổi có đi ở cho một người ở chợ S, xã T cho đến năm 15 tuổi có gửi tiền về phụ cho bà M mua nhà đất của ông Th. Quá trình giải quyết phúc thẩm, bà B cung cấp bản trình bày của ông Hồ Sỹ C và yêu cầu Tòa án triệu tập ông Cvới tư cách là người làm chứng. Theo văn bản xác nhận ông C trình bày năm 2017 ông C thấy nhà của bà B xuống cấp nên ông C và một số người bạn quyên góp xây nhà tình thương cho bà B để nuôi mẹ già là bà M. Tổng số tiền xây dựng là 80.000.000đồng. Sau khi hoàn thiện, ông C bàn giao nhà cho bà B với mục đích cho bà B có nơi nuôi mẹ già hoặc để làm nhà thờ kèm theo điều kiện bà B chỉ được sử dụng và quản lý nhà, không được quyền chuyển nhượng nhà. Đến khi bà Mmất thì ngôi nhà được xử lý theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử thấy, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm bà B không cung cấp tài liệu bản trình bày của ông C, hơn nữa bản trình bày ý kiến của ông C chưa được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận. Bà B cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh bà B đi ở gửi tiền về cho bà M mua nhà đất và tài liệu chứng cứ chứng minh ngôi nhà cấp 04 trên do ông C xây dựng và có biên bản bàn giao có điều kiện như bản trình bày của ông C nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Theo quy định Điều 173, Điều 242 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 205, Điều 206 Bộ luật dân sự năm 2015 và tại khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013 quy định thì diện tích 535,0m^2 tại thửa số 488, tờ bản đồ số 15 và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 719319 ngày 29/6/2018 cho hộ Bà Đoàn Thị M là thuộc quyền sử dụng đất và quyền định đoạt tài sản của bà M.

[3.2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bà Đoàn Thị M với Ông Hồ Sỹ A, bà Hoàng Thị T:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 4/10/2019, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 535,0m^2 tại thửa số 488, tờ bản đồ số 15 tại thôn 2, xã T, P, Quảng Trị cho ông A và bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 719319 ngày 12/4/1999 cho hộ Bà Đoàn Thị M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi: Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng: 5.000.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông A, bà T ký và ghi rõ họ tên, còn bà M điểm chỉ, nhưng không ghi họ tên. Bản Phụ lục Hợp đồng thể hiện Bà Đoàn Thị M chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 04, tường xây mái ngói với diện tích 30m^2 cho ông A, bà T. Ngày 4/10/2019, Chủ tịch UBND xã T chứng thực số 47 quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GD thể hiện: Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng, giao dịch minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào

hợp đồng trước mặt Chủ tịch UBND xã T. Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP quy định các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực. Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà M, các con bà M, bà S và đại điện UBND xã T cho rằng tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 4/10/2019 có con gái bà M và bà M biết chữ, biết đọc, biết viết, nhưng ngày 4/10/2019 do thời tiết lạnh bà M viết khó nên để cho bà M điểm chỉ. Bà M cho rằng giữa hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho ông A, bà T giá 5.000.000 đồng với nguyện vọng chuyển nhượng hợp pháp cho ông A, bà T để ông A, bà T chăm sóc bà M khi còn sống và có nghĩa vụ thờ tự khi bà M qua đời, thực tế bà M không nhận số tiền 5.000.000đồng của ông A, bà T. Tại phiên tòa, bà M tiếp tục có nguyện vọng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho ông A, bà T. Căn cứ Điều 401 Điều 502, Điều 503 BLDS 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định thì Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/10/2019 đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính nên ngày 21/10/2019 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Pđã đăng ký thông tin địa chính tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông Hồ Sỹ A và Hoàng Thị T là đúng pháp luật. Bà B tự ý sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên của ông A, bà T là không có căn cứ pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hồ Sỹ A và Hoàng Thị T. Buộc bị đơn Bà Hồ Thị B trả cho Ông Hồ Sỹ A, bà Hoàng Thị T quyền sử dụng đất diện tích 535,0m^2 và tài sản gắn liền với đất 01 ngôi nhà cấp 04, thửa đất số 488, tờ bản đồ số 15 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 719319 ngày 29/6/2018 của UBND huyện P cấp cho hộ Bà Đoàn Thị M và ngày 21/10/2019, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P đã đăng ký thông tin địa chính tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông Hồ Sỹ A và Hoàng Thị T là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị; không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Hồ Thị B và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Hồ Thị B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí. Bị đơn Bà Hồ Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đồng và án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0004655 ngày 22/9/2020. Bị đơn Bà Hồ Thị B tiếp tục nộp số tiền 300.000đồng.

Bà Hồ Thị B phải chịu số tiền 600.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nhưng do Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T số tiền chi phí xem xét thẩm định nên Bà

Hồ Thị B phải trả cho Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Hồ Thị B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 118 Bộ luật dân sự 1995; Điều 166, Điều 205, Điều 206, Điều 401, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 29 Điều 3, Điều 179, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 4, khoản 1, 2 Điều 6; khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T.

- Buộc Bà Hồ Thị B phải trả cho Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T quyền sử dụng đất diện tích 535,0m^2, (trong đó 200,0 m^2 đất ở, 335,0 m^2 đất vườn) thửa đất số 488, tờ bản đồ số 15 và tài sản gắn liền với đất 01 ngôi nhà cấp 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 719319 ngày 29/6/2018 của UBND huyện Pcấp cho hộ Bà Đoàn Thị M và ngày 21/10/2019, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P đã đăng ký thông tin địa chính tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông Hồ Sỹ A và Hoàng Thị T.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Bà Hồ Thị B phải chịu số tiền 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, số tiền 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng theo biên lai thu tiền số biên lai thu tiền số 0004655 ngày 22/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P. Bà Hồ Thị B tiếp tục nộp số tiền 300.000đồng.

Bà Hồ Thị B phải chịu số tiền 600.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nhưng do Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T số tiền chi phí xem xét thẩm định nên Bà Hồ Thị B phải trả cho Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng.

- Hoàn trả cho Ông Hồ Sỹ A và bà Hoàng Thị T số tiền 300.000đồng nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0004540 ngày 31/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu: VP Tòa.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán ***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa***

Nguyễn Thị Hà ***Lê Thiết Hùng*** ***Nguyễn Thị Thu Hà***