| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 114/2023/DS-PT | |
| Ngày: 16/3/2023 | |
| V/v *"Tranh chấp đòi tài sản và thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".* | |

**NHÂN DANH**

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

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Ý

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 616/2022/DS-PT ngày 06 tháng 12 năm 2022, về việc: "Tranh chấp đòi tài sản và thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 241/2023/QĐ-PT, ngày 20 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 44 đường L, khóm 4, phường 4, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1968 (có mặt);

2.2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 37 Đường Q, khóm 3, phường 1, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 37 Đường Q, khóm 3, phường 1, thành phố T, tỉnh Trà Vinh - Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2019 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hồ Kim Hồng, Văn phòng luật sư Trương Hoàng Phong, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Tố H1, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

3.2. Bà S Nguyễn, sinh năm 1972; địa chỉ: 12641 L ST G Grove Ca 92841 4819 USA (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Tố H1 và bà S Nguyễn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện hợp pháp của bà N trình bày:*

Ngày 11/3/2019, bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tố H1 nhà đất gồm: Căn nhà 01 trệt 02 lầu gắn liền với thửa 244, diện tích 185m$^2$, loại đất ở nông thôn; thửa 237 diện tích 100,9m$^2$, loại đất cây lâu năm; thửa số 50 diện tích 213,3m$^2$, đất cây lâu năm; cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc Ấp V, xã L, thành phố T giá 2.000.000.000 đồng; bà N đã trả đủ tiền cho bà H1, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất vào tháng 3/2019, sau đó bà N đến nhận nhà thì bà C, ông H khóa cửa không chịu giao nhà. Nay bà N yêu cầu bà C, ông H giao trả nhà đất nêu trên cho bà quản lý, sử dụng.

*Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 19/8/2019 của bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Nguồn gốc 3 thửa đất 244, 237, 50 tổng diện tích 499,2m$^2$, tờ bản đồ số 10, tọa lạc Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là của vợ chồng bà C, ông H nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Em vào năm 2003 với giá 79.730.000 đồng, đến năm 2005 bà C, ông H xây dựng căn nhà 01 trệt 02 lầu trên thửa 244, diện tích đất xây dựng là 107,3m$^2$, diện tích sàn là 349,1m$^2$, khi nhà hoàn thành bà C, ông H mua sắm các vật dụng trong gia đình gồm: 01 bộ bàn ghế lớn bằng gỗ cẩm lai (gồm 01 bàn 02 ghế, 04 đôn, 01 băng dài) với giá 45.000.000 đồng; 01 bàn ghế nhỏ bằng căm xe (gồm 01 bàn, 02 ghế, 01 băng dài, 01 đôn nhỏ) giá 8.000.000 đồng; 01 bộ bàn ăn dài, 08 cái ghế bằng gỗ căm xe với giá 8.000.000 đồng; máy lạnh 02 cái (một cái 8.000.000 đồng; một cái 11.000.000 đồng); rèm cửa hai bộ 10.000.000 đồng; còn 06 bình Hoa của ông Trương Long là anh của bà tặng. Đến năm 2019, do không có nhu cầu sử dụng nên bà C, ông H chuyển nhượng nhà đất trên lại cho bà Nguyễn Thị Tố H1 với giá 2.000.000.000 đồng,

bà H1 đưa trước 600.000.000 đồng để trả tiền cho Ngân hàng Nông nghiệp Trà Vinh lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục sang tên cho bà H1, hai bên thỏa thuận miệng sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng bà H1 sẽ trả đủ số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng cho bà, nhưng đến thời hạn thì bà H1 không trả số tiền còn lại cho bà nên vợ chồng bà không giao nhà cho bà H1, việc bà H1 chuyển nhượng nhà đất cho bà N thì bà không biết, đến khi bà N yêu cầu giao nhà đất thì bà mới biết và phát sinh tranh chấp, còn việc bà H1 cho rằng nhà đất là của bà S Nguyễn (em ruột của bà) nên trả số tiền còn lại cho bà S Nguyễn là không đúng, vì nhà đất trên không phải của bà S Nguyễn. Đối với các vật dụng như tủ, bàn, ghế, bình hoa, rèm cửa, máy lạnh như bà H1 trình bày (theo định giá 250.000.000 đồng) là tài sản của chồng bà mua sắm, không phải của bà S Nguyễn. Nay bà yêu cầu Tòa án buộc bà H1 trả lại cho bà 1.400.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định của pháp luật thời gian từ ngày 19/02/2019 đến nay 12/7/2022 lấy tròn 36 tháng thì bà đồng ý giao nhà đất cho bà N, nếu bà H1 không chấp nhận trả tiền thì bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với bà H1 lập vào ngày 20/02/2019; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 với bà N lập ngày 11/3/2019.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tố H1 yêu cầu vợ chồng bà trả các tài sản gồm 01 bộ bàn ghế lớn gỗ cẩm lai để phòng khách, 01 bàn 02 ghế đôn để đầu bàn, 04 chiếc ghế, 01 băng ghế dài; 01 bàn ăn và 08 ghế bằng gỗ cẩm; 01 bộ bàn ghế phòng khách nhỏ 01 bàn, 01 băng ghế dài, 02 chiếc ghế; 06 bình hoa; 02 máy lạnh; 02 bộ rèm ông bà không đồng ý vì đây là tài sản do vợ chồng bà mua.

*Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 24/10/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tố H1 trình bày:*

Nguồn gốc căn nhà 01 trệt 02 lầu gắn liền với thửa số 244 diện tích 185m$^2$ và các thửa đất 237 diện tích 100,9m$^2$; thửa 50 diện tích 213,3m$^2$, tọa lạc Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là của bà S Nguyễn (em ruột bà C), bà S Nguyễn là người Việt Nam định cư ở nước ngoài gửi tiền về nhờ bà C mua đất đứng tên giùm, còn việc xây dựng căn nhà lầu là do bà S Nguyễn gửi tiền cho bà C cất và nhờ bà C trông coi nhà, nhưng sau đó thì bà C đem thế chấp tại ngân hàng để vay 600.000.000 đồng, việc chuyển nhượng nhà đất bà thỏa thuận với bà S Nguyễn thông qua bà C với giá 1.500.000.000 đồng, bà và bà C thỏa thuận bà đưa cho bà C 600.000.000 đồng trả cho ngân hàng để bà C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục sang tên cho bà, được thực hiện tại phòng Công chứng Phú Vinh, số tiền còn lại bằng 900.000.000 đồng bà H1 trực tiếp trả cho bà S Nguyễn hai bên có làm giấy tay và có người làm chứng. Riêng các tài sản trong nhà như đã nêu trên bà H1 cũng đã thỏa thuận mua lại của bà S Nguyễn với giá 250.000.000 đồng và có làm giấy tay. Sau khi bà H1 được cấp quyền sử dụng hợp pháp bà chuyển nhượng lại cho bà N với giá 2.000.000.000 đồng, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất hợp pháp nên yêu cầu bà C, ông H giao trả nhà đất trên cho bà N.

Đối với các vật dụng gồm: 01 bộ bàn ghế gỗ cẩm lai lớn với giá 120.000.000 đồng; 01 bộ bàn ghế nhỏ có giá 25.000.000 đồng; 01 bàn ăn và 08 ghế bằng gỗ cẩm lai với giá 30.000.000 đồng; 06 bình hoa trị giá 45.000.000 đồng; 02 máy lạnh và 02 bộ rèm của trị giá 40.000.000 đồng, bà yêu cầu ông H bà C phải giao trả lại toàn bộ, trường hợp tài sản không còn thì bà yêu cầu bà C ông H trả lại tổng số tiền 250.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S Nguyễn vắng mặt có lời khai trình bày:*

Căn nhà 01 trệt 02 lầu gắn liền với thửa đất 244, diện tích 185m$^2$; thửa đất số 237, diện tích 100,9m$^2$ và thửa 50 diện tích 213,3m$^2$, tọa lạc Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc là của bà S Nguyễn nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Em, nhưng do bà là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được đứng tên quyền sử dụng đất, nên nhờ chị ruột là bà Nguyễn Thị C đứng tên giùm. Năm 2005 bà có thuê thầu là ông Đặng Văn Cảnh xây dựng căn nhà 01 trệt 02 lầu, sau khi về Mỹ thì bà có gửi tiền về cho bà C đứng ra xây dựng, sau khi xây dựng xong bà có nhờ vợ chồng bà C ở trông coi nhà. Đến năm 2018, 2019 bà C đòi trả lại nhà, khi về Việt Nam bà kêu bà C chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Tố H1 với giá là 1.500.000.000 đồng, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C đã thế chấp cho ngân hàng để vay 600.000.000 đồng, nên bà H1 có đưa cho bà C 600.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất ra. Ngày 19/02/2019 bà C, ông H làm thủ tục sang tên nhà đất cho bà H1, số tiền còn lại 900.000.000 đồng bà H1 đã trả cho bà xong, hai bên có làm giấy giao nhận tiền. Ngoài ra bà còn bán cho bà H1 các vật dụng như bộ bàn ghế phòng khách, bộ bàn ghế sa lon, bàn ăn 06 bình hoa, 02 bộ rèm cửa và 02 máy lạnh với tổng giá trị giá 250.000.000 đồng có làm biên nhận, các tài sản trên đã thuộc quyền sở hữu của bà H1, do đó yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà C ông H giao nhà đất cho bà N, còn đối với các tài sản bàn ghế, lọ hoa, rèm cửa, máy lạnh nêu trên giao trả cho bà H1.

*Người làm chứng trình bày:*

- Bà Huỳnh Thị Em có lời khai thừa nhận có làm thủ chuyển nhượng chuyển nhượng thửa đất 943 sau này tách thành 3 thửa gồm 244,237, 50 cho bà Nguyễn Thị C và nhận tiền từ bà C, bà có nghe bà C nói là mua giùm Út Dứt (S Nguyễn), bà C ông H giữ nhà giùm.

- Bà Nguyễn Thị Bé Bảy, bà Nguyễn Thị Bé, bà Nguyễn Thị Bé Tám (chị của bà C và bà S Nguyễn) có lời khai cho rằng nhà và đất là của bà S Nguyễn gửi tiền về nhờ bà C mua và xây dựng.

- Bà Nguyễn Thị Phượng (chị ruột của bà C và bà S Nguyễn) định cư ở Mỹ có lời khai gửi Tòa án xác nhận nhà đất là của bà C, các anh chị em ở nước ngoài đều biết điều này. Năm 2006 bà về Việt Nam chơi có ở lại nhà này, bà C ông H tổ chức ăn tân gia có mời bà con đến dự, ông Nguyễn Văn Năm là anh thứ 5 cũng ở Mỹ không về được nên có gửi cho bà C mượn 10.000USD để trả tiền vật tư, công thợ.

- Ông Nguyễn Văn Năm (anh ruột của bà C và bà S Nguyễn) định cư ở Mỹ có lời khai gửi Tòa án xác định năm 2004 ông về Việt Nam, bà C nói với ông có mua đất bà Năm Em ở Ấp V khoảng nửa công, ông có nói với bà C cất nhà lớn ở đó đi vì anh em ở nước ngoài thỉnh thoảng về Việt Nam ở Long Trị phải đi ghe xuồng, cất nhà ở Vĩnh Hưng cho tiện anh chị em về Việt Nam thăm viếng, khi đó ông có cho vợ chồng bà C mượn 10.000USD và 01 tấm lắc vàng 18k trọng lượng bằng 04 cây, 01 chiếc nhẫn 03 chỉ vàng 24k và 01 sợi dây chuyền 07 chỉ vàng 18k để vợ chồng bà C cất nhà, sau đó ông có gửi thêm vợ chồng bà C ông H mượn 10.000USD để xây nhà. Khi bà S Nguyễn về Việt Nam, ông có nói bà C trả lại ông tấm lắc vàng 18k nặng 04 lượng và chiếc nhẫn 03 chỉ vàng 24k, bà C đưa cho S Nguyễn và S Nguyễn đã sử dụng hết số vàng này không đưa lại ông, nên nhà đất và các tài sản trong nhà là của bà C, ông H không phải của Út Dứt (S Nguyễn).

Tại Bản án dân sự số 26/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, quyết định:

- Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, khoản 2 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự

- Căn cứ Điều 116,122, 131, 133, 166, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, buộc bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn H giao trả căn nhà 01 trệt 02 lầu gắn liền thửa 244, loại đất ở nông thôn, diện tích xây dựng 107,3m$^2$ diện tích sàn là 349,1m$^2$; thửa 237 diện tích 100,9m$^2$ và thửa số 50 diện tích 213,3m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm; cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho bà Nguyễn Thị N. Vị trí đất có tứ cận, kích thước như sau:

- Thửa đất số 244:

+ Hướng Đông giáp thửa 50 đoạn 6-7 kích thước 3,43m, đoạn 7-8 kích thước 2,13m, đoạn 8-9 kích thước 3,08m;

+ Hướng Tây giáp đường đất đoạn 4-17 kích thước 26,27m, đoạn 9-17 kích thước 21,70m;

+ Hướng Nam giáp thửa 49 đoạn 5-6 kích thước 1,74m, 11-12 kích thước 14,10m, đoạn 12-13 kích thước 1,80m, đoạn 13-14 kích thước 125,95m, đoạn 6-13 kích thước 9,74m;

+ Hướng Bắc giáp thửa 237 đoạn 10-11 kích thước 4,73m;

- Thửa đất số 237:

+ Hướng Đông giáp thửa 244 đoạn 14-15 kích thước 1,54m, đoạn 16-17 kích thước 5,48m;

+ Hướng Tây giáp đường đất đoạn 17-18 kích thước 6,97m, đoạn 18-19 kích thước 6,30m;

+ Hướng Nam giáp thửa 49 đoạn 14-21 kích thước 8,84m, 20-21 kích thước 6,95m;

+ Hướng Bắc giáp đường nhựa Bùi Hữu Nghĩa đoạn 19-20 kích thước 6,98m;

- Thửa đất số 50:

+ Hướng Đông giáp thửa 244 1-2 kích thước 0,36m, đoạn 2-3 kích thước 7m, đoạn 3-1 kích thước 360,70m;

+ Hướng Tây giáp đường đất đoạn 3-4 kích thước 7,5m;

+ Hướng Nam giáp thửa 49 đoạn 14-21 kích thước 8,84m, 20-21 kích thước 6,95m;

+ Hướng Bắc giáp thửa 68 đoạn 4-5 kích thước 7,11m;

(Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 570/VPĐKĐĐ/KTĐC ngày 18/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị C, buộc bà Nguyễn Thị Tố H1 trả cho bà C ông H số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị C đối với số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) trong tổng số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ, bốn trăm triệu đồng) mà bà C yêu cầu bà Nguyễn Thị Tố H1 phải trả.

Không chấp nhận yêu cầu của bà C ông H yêu cầu bà H1 trả số tiền lãi 458.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi tám triệu đồng).

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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tố H1 yêu cầu bà C ông H giao trả các vật dụng gia đình gồm: 01 bộ bàn ghế gỗ cẩm lai lớn với giá 120.000.000 đồng; 01 bộ bàn ghế nhỏ có giá 25.000.000 đồng; 01 bàn ăn và 08 ghế bằng gỗ cẩm lai với giá 30.000.000 đồng; 06 bình hoa trị giá 45.000.000 đồng; 02 máy lạnh và 02 bộ rèm cửa trị giá 40.000.000 đồng, tổng giá trị tài sản là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tố H1 yêu cầu buộc bà C và ông H giao trả căn nhà 01 trệt 02 gắn liền thửa 244, loại đất ở nông thôn, diện tích xây dựng 107,3m2 diện tích sàn là 349,1m; thửa 237 diện tích 100,9m2 và thửa số 50 diện tích 213,3m, loại đất trồng cây lâu năm; đất cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho bà N.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, đất gồm căn nhà lầu 01 trệt 02 lầu gắn liền thửa 244, loại đất ở nông thôn, diện tích xây dựng 107,3m2 diện tích sàn là 349,1m; thửa 237 diện tích 100,9m và thửa số 50 diện tích 213,3m, loại đất trồng cây lâu năm; đất cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vịnh từ bà C ông H sang bà H1 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, đất từ bà Tố H1 sang bà N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/7/2022, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà H1 phải thanh toán 1.400.000.000 đồng; trường hợp bà H1 không thanh toán thì đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Ngày 25/7/2022, bà Nguyễn Thị Tố H1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà đất, không buộc bà thanh toán 900.000.000 đồng cho bà C, ông H vì bà đã trả đủ số tiền 900.000.000 đồng cho bà S Nguyễn. Ngày 25/7/2022, bà S Nguyễn kháng cáo yêu cầu sửa bản án, đề nghị công nhận nhà đất là của bà S Nguyễn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên kháng cáo và không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà C, ông H trình bày: Bà S Nguyễn cung cấp thêm tài liệu để cho rằng nhà đất là của bà S Nguyễn. Tuy nhiên, nguồn gốc đất là do bà C, ông H nhận chuyển nhượng của bà Em từ năm 2003 và năm 2004 bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005-2006, bà C, ông H ký hợp đồng thuê ông Cảnh xây nhà, sau đó mua các vật dụng trong nhà. Năm 2019, bà C, ông H bán nhà cho bà H1 với giá 2.000.000.000 đồng nhưng không lập hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng, bà H1 mới trả cho bà C, ông H 600.000.000 đồng, còn thiếu 1.400.000.000 đồng. Nhà đất của bà C, ông H bỏ tiền mua và xây dựng nhà, đứng tên nhà đất nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà C, ông H buộc bà H1 trả cho bà C, ông H số tiền 1.400.000.000 đồng và lãi suất chậm trả, nếu không thanh toán thì đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng.

Bà Nguyễn Thị Tố H1 trình bày: Khi thỏa thuận mua bán nhà đất, có đủ ba bên gồm bà C, bà S Nguyễn và bà H1. Các bên thống nhất nhà đất là của bà S Nguyễn bán cho bà H1 với giá 1.500.000.000 đồng cùng các vật dụng trong nhà. Do bà C đứng tên giùm giấy tờ đất cho bà S Nguyễn và đã thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền nên thống nhất bà H1 đưa cho bà C 600.000.000 đồng để bà C lấy giấy tờ thế chấp tại Ngân hàng; bà C, ông H làm hợp đồng tại Văn phòng Công chứng để sang tên nhà đất cho bà H1; số tiền 900.000.000 đồng còn lại, trả cho bà S Nguyễn và bà H1 đã trả cho bà S Nguyễn xong, bản án sơ thẩm buộc bà trả cho bà C ông H số tiền 900.000.000 đồng là không phù hợp. Nay bà H1 đã bán nhà đất cho bà N với giá 2.000.000.000 đồng hai bên đã làm giấy tờ sang tên và nhận tiền xong nhưng bà C, ông H chưa giao nhà đất để bà H1 giao nhà đất cho bà N. Đề nghị công nhận các hợp đồng, buộc bà C, ông H giao nhà đất cho bà N.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà S Nguyễn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nhà đất tranh chấp của bà C, ông H là chưa có cơ sở. Vì theo tài liệu bà S Nguyễn cung cấp thì ông Long Leroy Trương (Long Trương) là chồng bà S Nguyễn, có gửi cho Doanh nghiệp Minh Đức bán vật tư số tiền 10.000USD để thanh toán một phần tiền vật tư xây nhà. Năm 2017, bà C và ông H lập di chúc tặng cho nhà đất do bà C đứng tên cho bà S Nguyễn và khi bán nhà đất cho bà H1, ba bên gặp nhau thỏa thuận được ghi âm trao đổi; nếu không phải nhà đất do bà S Nguyễn bỏ tiền đầu tư xây dựng thì tại sao phải gửi tiền về trả vật tư và bà C, ông H phải lập di chúc tặng cho bà S Nguyễn nhà đất khi bà C, ông H chết. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ mục đích ông Long Trương gửi số tiền 10.000USD về để đưa ông Long Trương tham gia tố tụng, không trích xuất lời nói được ghi âm để xét xử là có vi phạm tố tụng nhưng chưa đến mức nghiêm trọng nên đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bà S Nguyễn.

Bà S Nguyễn trình bày: Nhà đất tranh chấp là của bà nhờ bà C đứng tên giùm, yêu cầu chỉ mình bà C được đứng tên nên giấy tờ nhà đất chỉ có tên bà C, không có tên ông H.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án như sau: Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, theo tài liệu Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có căn cứ xác định nguồn tiền để mua đất và xây nhà là của bà S Nguyễn gửi về, nhờ bà C, ông H chuyển nhượng đất, xây dựng nhà và đứng tên, quản lý giùm cho bà S Nguyễn nên bà C, ông H ký chuyển nhượng nhà đất cho bà H1 là có căn cứ. Bà H1 đã thanh toán cho Ngân hàng 600.000.000 đồng tiền vay của bà C, ông H và trả cho bà S Nguyễn 900.000.000 đồng là phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà S Nguyễn và bà H1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà H1 phải trả cho bà C, ông H 900.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định như sau:

- Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S Nguyễn, bà Nguyễn Thị Tố H1 đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Xét đơn kháng cáo của các đương sự:

[1]. Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Ấp V, xã L, thị xã Trà Vinh (nay là thành phố T), tỉnh Trà Vinh:

[1.1]. Bà C, ông H cho rằng nhà đất tranh chấp là của bà C và ông H, căn cứ vào các tài liệu: Giấy tay sang đất ngày 13/3/2003 và Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, bà Huỳnh Thị Em sang nhượng cho bà Nguyễn Thị C diện tích 469m$^2$ (07m x 67m) với giá 79.730.000 đồng, Hợp đồng bà C thuê ông Cảnh xây dựng nhà năm 2004, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 14/12/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị C (BL: 156, 237, 244, 245).

[1.2]. Tại phiên tòa, bà C xác định nguồn tiền để nhận chuyển nhượng đất và xây nhà là do quá trình bà C, ông H làm biển tích lũy và mượn của người anh tên Nguyễn Văn Năm đang định cư tại Hoa Kỳ. Năm 2004 khi ông Năm về Việt Nam, cho mượn tiền mặt là 10.000USD; đến năm 2005 ông Năm gởi về cho bà C, ông H mượn thêm 10.000USD. Đối chiếu với Tờ xác nhận của ông Nguyễn Văn Năm và bà Nguyễn Thị Phượng gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tờ xác nhận của ông Nguyễn Văn Năm không ghi ngày tháng; của bà Nguyễn Thị Phượng không ghi tên, thẻ xanh, ngày sinh, ngày tháng năm và họ tên của người làm Tờ xác nhận (BL: 297, 298, 363, 364); là không đủ cơ sở xác định người lập và thời điểm lập Tờ xác nhận. Mặt khác, đến nay bà C, ông H và ông Nguyễn Văn Năm không cung cấp được chứng cứ thể hiện ông Nguyễn Văn Năm cho bà C, ông H mượn số tiền 10.000USD vào năm 2004 và chứng cứ ông Năm gửi tiền 10.000USD từ nước ngoài về cho bà C, ông H mượn để mua đất xây nhà vào năm 2005; bà C chỉ cung cấp được chứng từ ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Phượng gửi tiền từ nước ngoài về cho bà C từ năm 2019 đến năm 2022 (BL: 399 đến 411), không liên quan đến thời gian bà C, ông H mua đất, xây nhà từ năm 2003 đến năm 2005.

[1.3]. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Huỳnh Thị Em là người chuyển nhượng đất đã xác nhận, bà Em là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C và nhận tiền của bà C nhưng bà C có nói cho bà Em biết mua đất cho bà Út Dứt (S Nguyễn), tiền là do bà Út Dứt gởi về để mua, xây nhà và nhờ bà C, ông H quản lý giùm nhà (BL: 275). Theo trình bày của ông Đặng Văn Cảnh là thầu xây nhà đã xác định: Trước đây ông Cảnh đã từng xây nhà cho bà C, ông H nên biết nhau; thông qua bà C, ông H giới thiệu ông Cảnh xây dựng căn nhà tại Ấp V, xã L cho bà Út Dứt; sau khi ông Cảnh báo giá xây dựng cho bà C, bà C thông báo lại cho bà Út Dứt (ở nước ngoài) đồng ý thì ông Cảnh mới nhận xây nhà. Quá trình xây dựng căn nhà, việc bố trí cửa, nhà vệ sinh, phòng khách, nhà bếp, chọn màu sắc, chọn gạch…đều phải thông qua ý kiến của bà Út Dứt, nên ông Cảnh xác nhận ông xây dựng căn nhà cho bà Út Dứt (BL: 282). Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Bé, bà Nguyễn Thị Bé Bảy, bà Nguyễn Thị Bé Tám (là chị của bà C, bà S Nguyễn) đang sinh sống tại tỉnh Trà Vinh đều xác nhận: Nhà đất tranh chấp là của bà S Nguyễn gởi tiền về nhờ bà C, ông H mua đất xây nhà và nhờ bà C, ông H đứng tên giùm; bà Nguyễn Thị Bé Tám còn khai lúc đầu bà S Nguyễn nhờ bà Nguyễn Thị Bé Tám, đứng tên giùm nhà đất nhưng do bà Bé Tám không đứng tên nên nhờ bà C đứng tên giùm (BL: 273, 278, 280), là phù hợp với lời khai của bà Huỳnh Thị Em người chuyển nhượng đất, ông Đặng Văn Cảnh người xây nhà.

[1.4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S Nguyễn cho rằng nhà đất tranh chấp là tiền của bà S Nguyễn mang từ nước ngoài về đưa trực tiếp cho bà C, có khi chuyển từ nước ngoài về cho bà C, để bà C nhận chuyển nhượng đất, xây nhà và giữ giùm cho bà S Nguyễn; để chứng minh cho lời trình bày bà S Nguyễn cung cấp chứng từ chuyển tiền cho bà C, chứng từ chuyển trả 10.000USD tiền mua vật tư xây nhà cho Doanh nghiệp tư nhân Minh Đức năm 2005, được Doanh nghiệp tư nhân Minh Đức xác nhận ngày 21/12/2022; một đĩa DVD ghi lại tiệc về nhà mới, ghi lại phòng ngủ của Út Dứt (S Nguyễn), trang trí nội thất trong nhà do bà C, ông H ghi lại gửi cho bà S Nguyễn biết. Bà S Nguyễn còn cung cấp Di chúc ngày 29/5/2017 và trình bày lý do bà C, ông H lập Di chúc là năm 2017 do sức khỏe không tốt, bà C sợ các con tranh chấp nhà đất với bà S Nguyễn nên bà C, ông H lập Di chúc ngày 29/5/2017 công chứng tại Văn phòng công chứng Phú Vinh, để lại tài sản (tranh chấp) cho bà Nguyen Sandy (S Nguyễn) sinh ngày 10/9/1972, hộ chiếu số 561540746 do Hoa Kỳ cấp. Do đó, lời trình bày của bà S Nguyễn là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập và tài liệu bà S Nguyễn cung cấp tại cấp phúc thẩm. Bà C cho rằng nguyên nhân bà C, ông H lập Di chúc để lại nhà đất cho bà S Nguyễn vì bà C và ông H nợ ông Nguyễn Văn Năm 20.000USD nên lập Di chúc cho nhà đất bà S Nguyễn, để bà S Nguyễn giao lại nhà đất (theo bà C xây nhà hết 1,2 tỷ đồng) cho ông Nguyễn Văn Năm để trừ khoản nợ 20.000USD (tương đương khoảng 460.000.000 đồng) là không tương xứng về giá trị nên không phù hợp.

[1.5]. Bà C trình bày tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng nhà đất là của bà C, ông H nên bà C đã thỏa thuận miệng chuyển nhượng nhà đất cho bà H1 với giá 2.000.000.000 đồng, tuy nhiên bà H1 không thừa nhận và bà C cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Trong khi đó, bà C xác nhận do bà C và ông H vay tiền tại Ngân hàng nên bà H1 đã giao 600.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng để lấy giấy tờ thế chấp ra và ngày 20/02/2019 bà C, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà H1, được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú Vinh (BL: 159 đến 162), là phù hợp với đoạn ghi âm bà H1 đã cung cấp (BL: 221-222). Ngày 11/3/2019, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà N và ngày 27, 28/3/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh đã cấp giấy tờ nhà đất cho bà N (BL: 3, 4, 5, 171 đến 174) nhưng bà C, ông H đều không có ý kiến. Ngày 06/6/2019, bà N khởi kiện bà C, ông H ra Tòa án để yêu cầu bàn giao nhà đất thì lúc này bà C, ông H mới cho rằng nhà đất của bà C, ông H là chưa có cơ sở.

[1.6]. Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định căn nhà cấp 3, diện tích 349,1m$^2$, tọa lạc trên diện tích 185m$^2$ đất ở nông thôn, thửa 244, tờ bản đồ số 10, diện tích 100,9m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thửa 237, tờ bản đồ số 10 và diện tích 213,3m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thửa 50, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là do bà S Nguyễn gửi tiền nhờ bà C, ông H nhận chuyển nhượng đất, xây dựng nhà và quản lý giùm cho bà S Nguyễn. Bà S Nguyễn chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cùng tài sản vật dụng trong căn nhà cho bà H1 với giá 1.500.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà S Nguyễn cho rằng đã đầu

tư nhà đất và vật dụng trong căn nhà trên 1.000.000.000 đồng, sau khi trừ số tiền bà S Nguyễn đã đầu tư thì giá trị phần chênh lệch được chia đôi. Tuy nhiên, thực tế khi bán nhà đất và tài sản trong căn nhà, bà S Nguyễn đã giao cho bà C, ông H 600.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng là vượt số tiền chênh lệch được chia nên quyền lợi công sức, quản lý, đứng tên giùm tài sản của bà C, ông H đã được giải quyết, phù hợp với Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2]. Xét kháng cáo của bà H1: Căn nhà cấp 3, diện tích 349,1m$^2$, tọa lạc trên diện tích 185m$^2$ đất ở nông thôn, thửa 244, tờ bản đồ số 10, diện tích 100,9m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thửa 237, tờ bản đồ số 10 và diện tích 213,3m$^2$ đất trồng cây lâu năm, thửa 50, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh; cùng với các vật dụng trong căn nhà bà H1 đã nhận chuyển nhượng của bà S Nguyễn với giá 1.500.000.000 đồng. Bà H1 đã thanh toán 900.000.000 đồng còn lại cho bà S Nguyễn và đã làm thủ tục sang tên nhà đất đứng tên bà H1. Đồng thời, bà H1 đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà N với giá 2.000.000.000 đồng, theo xác nhận của hai bên đã giao nhận tiền xong và bà N đã được đứng tên nhà đất, nhưng bà C, ông H không giao nhà đất để bà H1 giao cho bà N. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà H1, không buộc bà H1 phải trả cho bà C, ông H 900.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà đất và tiền lãi chậm trả, là phù hợp.

[3]. Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy đơn kháng cáo của Bà C, ông H là không có cơ sở nên không chấp nhận. Đơn kháng cáo của bà S Nguyễn, bà H1 và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Về án phí phúc thẩm: bà S Nguyễn, bà H1 không phải chịu; bà C, ông H phải chịu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

***Vì các lẽ trên,***

## QUYẾT ĐỊNH:

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

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H; chấp nhận đơn kháng cáo của bà S Nguyễn và bà Nguyễn Thị Tố H1. Sửa Bản án dân sự số 26/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh như sau:

- Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 1 Điều 168, Điều 234, Điều 255, Điều 256, Điều 688, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2015. Án lệ số 02/2016/AL-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ khoản 2 và khoản 5 Điều 26, khoản 1 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Căn nhà 01 trệt, 02 tầng gắn liền thửa 244, loại đất ở nông thôn, diện tích xây dựng 107,3m$^2$ diện tích sàn là 349,1m$^2$; thửa 237 diện tích 100,9m$^2$ và thửa số 50 diện tích 213,3m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm; cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là tài sản do bà S Nguyễn đầu tư tiền, để bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng đất, xây dựng nhà và đứng tên, quản lý giùm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, một phần đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tố H1:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 20/02/2019 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Tố H1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị Tố H1 và bà Nguyễn Thị N.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H giao trả cho bà Nguyễn Thị N căn nhà 01 trệt 02 lầu gắn liền thửa 244, loại đất ở nông thôn, diện tích xây dựng 107,3m$^2$ diện tích sàn là 349,1m$^2$; thửa 237 diện tích 100,9m$^2$ và thửa số 50 diện tích 213,3m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Vị trí đất có tứ cận, kích thước như sau:

- Thửa đất số 244:

+ Hướng Đông giáp thửa 50 đoạn 6-7 kích thước 3,43m, đoạn 7-8 kích thước 2,13m, đoạn 8-9 kích thước 3,08m;

+ Hướng Tây giáp đường đất đoạn 4-17 kích thước 26,27m, đoạn 9-17 kích thước 21,70m;

+ Hướng Nam giáp thửa 49 đoạn 5-6 kích thước 1,74m, 11-12 kích thước 14,10m, đoạn 12-13 kích thước 1,80m, đoạn 13-14 kích thước 125,95m, đoạn 6-13 kích thước 9,74m;

+ Hướng Bắc giáp thửa 237 đoạn 10-11 kích thước 4,73m;

- Thửa đất số 237:

+ Hướng Đông giáp thửa 244 đoạn 14-15 kích thước 1,54m, đoạn 16-17 kích thước 5,48m;

+ Hướng Tây giáp đường đất đoạn 17-18 kích thước 6,97m, đoạn 18-19 kích thước 6,30m;

+ Hướng Nam giáp thửa 49 đoạn 14-21 kích thước 8,84m, 20-21 kích thước 6,95m;

+ Hướng Bắc giáp đường nhựa Bùi Hữu Nghĩa đoạn 19-20 kích thước 6,98m;

- Thửa đất số 50:

+ Hướng Đông giáp thửa 244 1-2 kích thước 0,36m, đoạn 2-3 kích thước 7m, đoạn 3-1 kích thước 360,70m;

+ Hướng Tây giáp đường đất đoạn 3-4 kích thước 7,5m;

+ Hướng Nam giáp thửa 49 đoạn 14-21 kích thước 8,84m, 20-21 kích thước 6,95m;

+ Hướng Bắc giáp thửa 68 đoạn 4-5 kích thước 7,11m;

(Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 570/VPĐKĐĐ/KTĐC ngày 18/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh)

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tố H1 yêu cầu bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H giao trả các vật dụng gia đình gồm: 01 bộ bàn ghế gỗ cẩm lai lớn với giá 120.000.000 đồng; 01 bộ bàn ghế nhỏ có giá 25.000.000 đồng; 01 bàn ăn và 08 ghế bằng gỗ cẩm lai với giá 30.000.000 đồng; 06 bình hoa trị giá 45.000.000 đồng; 02 máy lạnh và 02 bộ rèm cửa trị giá 40.000.000 đồng, tổng giá trị tài sản là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị C về việc:

4.1. Buộc bà Nguyễn Thị Tố H1 trả số tiền chuyển nhượng nhà đất còn thiếu 1.400.000.000 đồng và tiền lãi chậm nghĩa vụ thanh toán là 458.000.000 đồng.

4.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, đất gồm căn nhà lầu 01 trệt 02 lầu gắn liền thửa 244, loại đất ở nông thôn, diện tích xây dựng 107,3m$^2$ diện tích sàn là 349,1m$^2$; thửa 237 diện tích 100,9m$^2$ và thửa số 50 diện tích 213,3m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm; cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc Ấp V, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vịnh từ bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H sang bà Nguyễn Thị Tố H1 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, đất từ bà Nguyễn Thị Tố H1 sang bà Nguyễn Thị N.

5. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng số tiền 4.000.0000 đồng (bốn triệu đồng), bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền này, do bà Nguyễn Thị N đã nộp tạm ứng trước số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) và đã chi xong, nên Cơ quan thi hành án thu số tiền 4.000.0000 đồng (bốn triệu đồng) từ bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N.

Chi phí yêu cầu cung cấp thông tin tổng số tiền 525.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng), bà Nguyễn Thị Tố H1 phải chịu số tiền này, nhưng được vào số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) bà Nguyễn Thị Tố H1 đã nộp tạm ứng trước, còn lại 2.475.000 đồng (hai triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn

đồng) đã hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tố H1 nhận tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xong.

Bà Nguyễn Thị N không phải chịu chi phí tố tụng.

6. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị N không phải chịu. Hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0002825 ngày 10/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

- Buộc bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 67.740.000 đồng án phí có giá ngạch; tổng cộng là 68.040.000 đồng án phí; khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0004329 ngày 22/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh, nên bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H còn phải nộp tiếp 67.740.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Tố H1 phải chịu 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0006146 ngày 15/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh, bà H1 còn phải nộp 12.200.000 đồng.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012851 ngày 27/7/2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Trà Vinh.

- Bà S Nguyễn, bà Nguyễn Thị Tố H1 không phải chịu. Hoàn trả cho Bà S Nguyễn, bà Nguyễn Thị Tố H1 mỗi người 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012881 ngày 05/10/2022, 0011700 ngày 27/7/2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Trà Vinh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b và 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.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Đương sự;
- Lưu VP (6), HS (1).

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

**Đặng Văn Ý**