

Bản án số: 44/2022/DS-ST

Ngày: 20 – 7 – 2022.

*“V/v tranh chấp về dân sự hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và chia tài sản
chung”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Mỹ Như.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hải.
2. Ông Nguyễn Viết Thanh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thanh Hương, kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2021 về việc *“tranh chấp về dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia tài sản chung”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2022/QĐST – DS ngày 28 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Thành H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 502, đường THĐ, tổ 36, khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Võ Thị N, sinh năm: 1957; Địa chỉ: Số 159, đường THĐ, Phường 4, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp. Là người đại diện ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 05/3/2021.

Bị đơn: Nguyễn Thị Thu X, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 502, đường THĐ, tổ 36, khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Nguyễn Thị Thu B, sinh năm: 1978.

2. Nguyễn Thành H, sinh năm: 2000.

3. Nguyễn Thế H, sinh ngày 31/8/2005.

Cùng địa chỉ: Số 502, đường THĐ, tổ 36, khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thế H là anh Nguyễn Thành H và chị Nguyễn Thị Thu B. Địa chỉ: Số 502, đường THĐ, tổ 36, khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị Thu B, anh H là bà Võ Thị N, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số 159, đường THĐ, Phường 4, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 17/6/2021.

4. Nguyễn Ngọc H, sinh ngày 14/7/2012.

Địa chỉ: Số 502, đường THĐ, tổ 36, khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Ngọc H là chị Nguyễn Thị Thu X, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 502, đường THĐ, tổ 36, khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

5. Dương Thị C, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Số 500, đường THĐ, tổ 36, khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà N, chị X, bà Cẩm có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, anh Nguyễn Thành H (có bà Võ Thị N là người đại diện hợp pháp) trình bày:

Vào năm 2009, anh H với chị X thỏa thuận với nhau hùn vốn nhận chuyển nhượng một căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Nguyễn Thị G, ông Lê Tấn Đ, số tiền chuyển nhượng nhà và đất là 205.000.000đồng. Anh H hùn vốn là 130.000.000đồng, chị X hùn vốn 75.000.000đồng, tính theo tỉ lệ hùn vốn thì anh H hùn 2/3, còn lại 1/3 là chị X. Trong đó giá trị đất là 14.400.000đồng, giá trị căn nhà là 190.600.000đồng (thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 14.400.000đồng).

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 01 vào ngày 03/12/2009, do đất và nhà anh H tại huyện Cao Lãnh đang bị thu hồi và gia đình anh H trong giai đoạn xét hoàn cảnh để được chính quyền hỗ trợ cấp cho gia đình anh H một nền tái định cư, nên anh và chị X thỏa thuận giao cho chị X đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 12/02/2010, Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thu X đứng tên. Anh H giữ hồ sơ

chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình anh H sinh sống tại căn nhà và đất và có tu bổ sửa chữa cải tạo căn nhà. Đến năm 2012, chị Nguyễn Thị Thu X đến ở chung với gia đình anh H.

Trong thời gian sử dụng nhà đất, anh H và chị X có thống nhất khi nào anh H có tiền 75.000.000đồng sẽ trả lại cho chị X thì chị X sẽ tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho anh H đứng tên (do tin tưởng anh em trong nhà nên anh H không có làm tờ thỏa thuận).

Tháng 10/2010, anh H có trả số tiền 75.000.000đồng cho chị X nhưng chị X không nhận nên anh H có ghi tờ xác nhận hùn vốn ngày 05/10/2010 để xác nhận số tiền hùn mua nhà là 10.000.000đồng theo giá trị hợp đồng ngày 03/12/2009 là 14.400.000đồng (tương đương 2/3 giá trị nhà đất theo hợp đồng) và ghi nhận phần sửa chữa là 30.000.000đồng. Chị X có ký tên vào. Cũng vào năm 2010, anh H chuyển cơ sở kinh doanh về địa chỉ nhà đất nêu trên, trực tiếp ở đó kinh doanh và sử dụng nhà đất. Chị X đi làm thuê, đến năm 2012 mới về ở trong nhà để sinh cháu Ngọc H.

Năm 2020, anh H thay tên, laphong với số tiền là 24.000.000đồng.

Vào đầu tháng 3/2021, bà Dương Thị C đến nhà và thông báo cho vợ anh H là chị Nguyễn Thị Thu B được biết căn nhà và đất nêu trên chị X đã chuyển nhượng cho bà C. Bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/02/2021. Anh H hoàn toàn không hay biết việc chuyển nhượng nêu trên giữa chị X với bà C, trước khi chuyển nhượng bà C cũng không đến để trao đổi với anh H về việc bà C chuyển nhượng.

Bà Dương Thị C sinh sống giáp ranh với căn nhà của anh H, toàn bộ sự việc anh H và chị X hùn để nhận chuyển nhượng nhà và đất bà C hoàn toàn biết rõ. Năm 2019 bà C cũng đòi mua nhưng anh H ngăn cản. Hiện nay căn nhà và đất thửa 76, trên đất chỉ có một căn nhà cấp 4 ngoài ra không có cây trồng gì khác, do gia đình H quản lý, sử dụng nên anh H không đồng ý yêu cầu của bà C.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Thành H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Dương Thị C đứng tên. Anh Nguyễn Thành H yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Thu X với bà Dương Thị C đối với diện tích đất 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Chia tài sản chung với chị Nguyễn Thị Thu X đối với căn nhà và đất diện tích 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Anh H yêu cầu được nhận đất và sử dụng nhà, đồng ý trả lại cho chị Nguyễn Thị Thu X 1/3 giá trị tài sản theo giá thị trường các bên đã thống nhất.

Anh Nguyễn Thành H (có bà Võ Thị N là người đại diện) xác định phần góp vốn là tài sản của hộ gia đình anh H gồm anh Nguyễn Thành H, chị Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thành H và Nguyễn Thế H, thống nhất giá trị nhà và đất đang tranh chấp là 1.650.000.000đồng (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Bị đơn, chị Nguyễn Thị Thu X trình bày:

Nguồn gốc phần nhà và đất có diện tích 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp đang tranh chấp là do chị X nhận chuyển nhượng của anh Lê Tấn Đ và chị Nguyễn Thị G vào năm 2009, có làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng chứng thực, ghi nhận giá chuyển nhượng là 14.000.000đồng (giá trị chuyển nhượng thực tế là 225.000.000đồng), lúc chuyển nhượng đã có căn nhà cấp 4. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị X là người trực tiếp sử dụng căn nhà.

Tháng 12/2009, chị của chị X là chị Thu B cùng hai cháu Nguyễn Thành H, sinh năm 2000 và Nguyễn Thế H sinh năm 2005 lên ở trong căn nhà của chị X để đi học, còn chị Thu B thì ở để may quần áo. Do các cháu học nên chị X cho chị Thu B và các cháu nhập hộ khẩu cùng với chị X. Năm 2012, chị X sinh cháu Nguyễn Ngọc H, cùng ở trong nhà. Lý do chị Thu B cùng các con lên nhà chị X ở là lúc này nhà của chị Thu B và anh H bị giải tỏa. Trong thời gian này anh H vẫn thường xuyên tới lui để thăm vợ con. Đến năm 2017, anh H lên ở và nhập hộ khẩu chung, anh H nói chưa có tiền để cất nhà trên nền tài định cư được cấp.

Năm 2019, gia đình của chị X bán nhà ở Phường 6 về ở cùng nhà với chị X tại căn nhà đang tranh chấp nhưng không nhập được hộ khẩu vì anh H không đồng ý nên xảy ra mâu thuẫn. Anh H có yêu cầu chị X ký giấy đồng sở hữu nhà và tách hộ khẩu nhưng chị X không đồng ý, chị X có yêu cầu anh H về cất nhà ở huyện nhưng anh H không đồng ý mà yêu cầu chị X chuyển nhượng lại nhà với giá như lúc trước chuyển nhượng. Lúc này anh H giữ toàn bộ giấy tờ, không đưa lại cho chị X nên chị đã làm có mất giấy tờ nhà để xin cấp lại.

Tháng 02/2021, chị X chuyển nhượng đất và nhà cho bà C với giá 1.650.000.000đồng. Hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị X đã giao nhà cho bà C, lúc giao nhà thì không có mặt trực tiếp anh H mà giữa chị X và bà C chỉ làm giấy xác nhận việc giao nhà. Thời điểm này gia đình anh H vẫn ở trong nhà. Tháng 3/2021, chị X ở trọ để cho cháu H học hết lớp 3 và đến tháng 5/2021, chị X đi lên Sài Gòn ở đến nay. Khi chuyển nhượng cho bà C, chị X có thông báo với anh H là nếu anh H muốn nhận chuyển nhượng lại thì chị X chuyển nhượng với giá 1.500.000.000đồng nhưng anh H không đồng ý mà yêu cầu được nhận chuyển nhượng với giá 10 lượng vàng (tương đương với thời điểm năm 2009). Chị X không đồng ý.

Chị X xác nhận chữ ký tên và chữ viết họ và tên trong tờ xác nhận góp vốn ngày 05/10/2010 là do chị X viết và ký. Khi ký, chị X không có đọc nội dung. Anh H có nói chị X ký xác nhận là anh H có thuê nhà với giá 1.000.000đồng/tháng để anh H có cơ sở để anh H nhận tiền hỗ trợ được bồi thường ở huyện Cao Lãnh. Thực tế không có việc hùn hay góp vốn vào việc mua nhà của chị X.

Đối với phần chi phí sửa chữa laphon theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án do anh H sửa với số tiền là 24.000.000đồng, chị X đồng ý việc anh H sửa

chữa nhà vì anh H ở trong nhà của chị X hư hỏng là anh H phải tự bỏ ra sửa chữa. Trong trường hợp anh H có yêu cầu số tiền này chị X không đồng ý vì trước khi chị X chuyển nhượng nhà cho bà C, chị X có nói là trong trường hợp anh H và chị Thu B di dời đồ đạc để trả lại nhà cho chị X thì chị sẽ hỗ trợ cho anh H và chị Thu B 150.000.000đồng. Nhưng anh H tranh chấp nên nay chị X không đồng ý hỗ trợ cũng như chi trả bất cứ số tiền nào cho anh H.

Ngày 28/01/2021 chị X chuyển nhượng nhà và đất cho bà Dương Thị C nên anh H với giá 1.650.000.000đồng, chị X đã nhận đủ tiền, làm hợp đồng công chứng và giấy giao nhà cho bà C. Anh H đặt ra chuyện hùn vốn với chị X để làm chậm trễ việc chị X giao nhà cho bà C. Chị X không đồng ý yêu cầu của anh H và thống nhất việc bà C yêu cầu anh hộ anh H phải di dời toàn bộ tài sản để giao nhà lại cho bà C.

Trường hợp việc chuyển nhượng nhà và đất giữa chị X và bà C không phù hợp với quy định của pháp luật. Chị X không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong vụ án này. Trong trường hợp có tranh chấp, chị X và bà C sẽ giải quyết bằng một vụ án khác. Chị X thống nhất giá trị tài sản đang tranh chấp theo giá thị trường là 1.650.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Dương Thị C trình bày:

Vào đầu tháng 01/2021, bà C có nhận chuyển nhượng căn nhà số 502, tổ 36, khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh do bà Nguyễn Thị Thu X đứng tên quyền sử dụng. Bà C đặt cọc trước số tiền là 400.000.000đồng.

Ngày 23/02/2021, bà C được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, trên đất có căn nhà cấp 4 (là nhà và đất bà C nhận chuyển nhượng của chị X). Bà C có qua thông báo cho anh H biết việc bà C nhận chuyển nhượng nhà, anh H có xin ở thêm 02 tháng, sau đó sẽ di dời nhưng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ. Ngày 28/01/2021, bà C tiếp tục giao số tiền còn lại là 1.650.000.000đồng cho chị X. Đến tháng 4/2021, Tòa án thụ lý việc anh H tranh chấp với bà X và bà C vì anh H cố tình kéo dài thời gian, không giao nhà và đất cho bà C.

Nay bà Dương Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ anh H bao gồm anh Nguyễn Thành H, chị Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thành H và Nguyễn Thế H phải di dời toàn bộ tài sản để giao cho bà C diện tích 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, (trên đất có căn nhà cấp 4), tọa lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà C và chị X không hợp pháp, bà C không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng trong vụ án này. Nếu có tranh chấp, bà C sẽ tranh chấp bằng một vụ án khác. Bà C thống nhất giá trị tài sản đang tranh chấp theo giá thị trường là 1.650.000.000đồng.

Chị Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thành H (có bà Võ Thị N là người đại diện theo ủy quyền) thống nhất lời trình bày và yêu cầu của anh Nguyễn Thành H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án như: thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thời hạn chuẩn bị xét xử; thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ phần rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ theo đơn khởi kiện nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia tài sản chung. Đất tranh chấp tọa lạc phường 1, thành phố Cao Lãnh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Dương Thị C đang đứng tên. Xét thấy, việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất và nhà đang tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất nguồn gốc phần đất diện tích 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, trên đất có căn nhà cấp 4 là nhận chuyển nhượng của ông N và bà B (nhưng do chị G và anh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên làm hợp đồng chuyển nhượng từ chị G và anh Đ theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2009).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị X cho rằng giá trị chuyển nhượng tài sản theo hợp đồng là 14.000.000đồng trong khi đó giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 3/12/2009 là 14.400.000đồng, giá thực tế là 225.000.000đồng, chị là người trực tiếp giao tiền cho anh H để thực hiện giao dịch. Chị X giao tiền 03 lần, một lần 20.000.000đồng cho ông N, bà B, một lần

giao 100.000.000đồng tại Phòng công chứng và số tiền 105.000.000đồng, chị X trực tiếp giao cho anh H để anh H giao cho chị G và anh Đ tại cơ quan Thi hành án nhằm gỡ phong tỏa tài sản nhưng chị X không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh và điều này không được anh H thừa nhận. Mặt khác, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ là biên nhận tiền đặt cọc, lời khai và xác nhận của người môi giới đất là ông Trần Văn M, chủ đất là bà Nguyễn Thị B, chị Nguyễn Thị G thể hiện anh H là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng, giá thực tế là 205.000.000đồng, anh H trực tiếp giao tiền 03 lần cụ thể: lần 01 số tiền là 22.000.000 đồng đặt cọc, có biên nhận do ông M viết, lần 2 số tiền 78.000.000đồng không làm biên nhận nhưng được bà B thừa nhận và 105.000.000 đồng tại Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh (chị G thừa nhận).

Anh H cho rằng vào thời điểm này anh H đang được xét cấp nền tái định cư tại huyện Cao Lãnh, không đứng tên nhận chuyển nhượng được, anh để cho chị X đứng tên nhận chuyển nhượng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét lời trình bày của anh H là có căn cứ, phù hợp với Quyết định số 1926/QĐ – HĐBT ngày 22/6/2009 của UBND huyện Cao Lãnh về việc bồi thường và hỗ trợ do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án và Quyết định 1637/QĐ-UBND ngày 04/5/2013 của UBND huyện Cao Lãnh về việc giao quyền sử dụng đất với diện tích 83,3m² (nền tái định cư) thửa số 114, tờ bản đồ số 29, thuộc khu tái định cư thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp cho hộ ông Nguyễn Thành H. Đối với chị X, ngoài tài liệu, chứng cứ chị X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị X không đưa ra được tài liệu, chứng nào khác chứng minh cho việc chị là người thỏa thuận cũng như giao tiền cho người chuyển nhượng phần tài sản nêu trên. Mặt khác, chị X cũng thừa nhận, anh H là người giữ giấy tờ đất và gia đình anh H đã sử dụng nhà, đất từ sau khi nhận chuyển nhượng.

[2.2] Xét lời trình bày của anh H về việc góp vốn với chị X với tỉ lệ 2/3 giá trị đất chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh H cho rằng ban đầu anh mượn chị X số tiền 75.000.000đồng để nhận chuyển nhượng nhưng sau đó anh H trả thì chị X không nhận nên anh H làm tờ xác nhận góp vốn ngày 05/10/2010 để ghi nhận phần tiền của chị X. Chị X thừa nhận chữ ký tên trong tờ xác nhận góp vốn là của chị X, nhưng không thừa nhận nội góp vốn. Căn cứ vào nội dung và tài liệu, chứng cứ là tờ xác nhận hùn vốn ngày 05/10/2010 đã chứng minh việc hùn vốn giữa anh H, chị X để nhận chuyển nhượng tài sản theo hợp đồng ngày 30/12/2009 do chị X đứng tên là có thật và diện tích 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp chị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định là tài sản chung của hộ anh H và chị X theo quy định tại các điều 208, 209 của Bộ luật dân sự.

Về tỉ lệ phần góp vốn được ghi trong tờ xác nhận góp vốn là 10.000.000đồng (hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2009) tương đương với giá trị là 2/3 giá trị theo hợp đồng. Thực tế anh H thừa nhận phần góp vốn của chị X là 75.000.000đồng, tương đương với 1/3 giá trị chuyển nhượng thực tế của tài sản chung và căn cứ vào số tiền thực tế anh H đã trả cho ông M và giao cho anh

Đ và chị G tại cơ quan Thi hành án để xác định hộ anh H có góp phần vốn tương đương 2/3 giá trị tài sản là phù hợp với giá trị thực tế số tiền vào thời điểm mà các bên thực hiện giao dịch.

[2.3]. Xét yêu cầu của anh H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2021 giữa bà Dương Thị C với chị Nguyễn Thị Thu X và yêu cầu của bà Dương Thị C về việc yêu cầu hộ anh Nguyễn Thành H bao gồm anh Nguyễn Thành H, chị Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thành H và Nguyễn Thế H phải di dời toàn bộ phần tài sản để giao tài sản là đất và nhà cho bà C, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 28/01/2021, chị Nguyễn Thị Thu X chuyển nhượng cho bà Dương Thị C phần đất diện tích 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, toạ lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, trên đất có căn nhà cấp 4. Đất và nhà hiện đang do hộ anh Nguyễn Thành H quản lý, sử dụng. căn cứ vào lời trình bày của bà C và chị X đều xác nhận hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, bà C đã thực hiện thủ tục giao tiền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận tài sản trên thực tế vì đất và đất, nhà hiện đang do hộ anh Nguyễn Thành H quản lý, sử dụng. Bên cạnh đó, chị X thừa nhận là biết anh H đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chị X làm tờ có mất do làm thất lạc để được cấp lại và chuyển nhượng lại đất cho bà C. Như vậy, việc chị X làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà Dương Thị C mà không được sự thống nhất của hộ anh H vì tài sản có phần góp vốn của hộ anh H là không phù hợp với quy định tại Điều 218 của Bộ luật dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng, quyền sở hữu chung. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Thành H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2021 giữa bà Dương Thị C với chị Nguyễn Thị Thu X. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị C về việc yêu cầu hộ anh Nguyễn Thành H bao gồm anh Nguyễn Thành H, chị Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thành H và Nguyễn Thế H phải di dời toàn bộ phần tài sản để giao tài sản là đất và nhà cho bà C.

[2.4] Xét yêu cầu chia tài sản chung của anh Nguyễn Thành H, Hội đồng xét xử xét thấy: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tài sản tranh chấp hộ gia đình anh H trực tiếp quản lý, sử dụng, sửa chữa, tôn tạo, đăng ký kinh doanh. Do đó, việc giao tài sản cho hộ anh H tiếp tục quản lý, sử dụng là phù hợp với nhu cầu thực tế. Xét về tỉ lệ phần vốn góp hộ anh H có phần được nhận 2/3 giá trị tài sản tương đương với số tiền 1.100.000.000đồng, được nhận nhà và đất để tiếp tục sử dụng và có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Thu X 1/3 giá trị tài sản, tương đương với số tiền là 550.000.000đồng.

[2.5] Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa chị X và bà C, Tại phiên tòa, chị X, bà C thống nhất không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong vụ án này. Trong trường hợp có tranh chấp thì chị X và bà C sẽ giải quyết bằng một vụ án khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.6] Về chi phí sửa chữa, tôn tạo nhà, nguyên đơn không yêu cầu. Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu theo quy định Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 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. Đối với chi phí tố tụng khác, tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu nên bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 224, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 208, 209; 218, 219; 220 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 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. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành H về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Dương Thị C đứng tên đối với phần đất diện tích 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2021 giữa bà Dương Thị C với chị Nguyễn Thị Thu X đối với phần đất diện tích 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Hộ gia đình anh Nguyễn Thành H gồm: anh Nguyễn Thành H, chị Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thành H, Nguyễn Thế H được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 62m², thửa 76, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khóm 4, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (trên đất có căn nhà cấp 4 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh). Nhà và đất hộ anh H đang quản lý, sử dụng.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh).

Hộ gia đình anh H gồm: anh Nguyễn Thành H, chị Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thành H, Nguyễn Thế H được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và nộp các khoản phí nếu có theo quy định.

Hộ gia đình anh Nguyễn Thành H gồm: anh Nguyễn Thành H, chị Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thành H, Nguyễn Thế H có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Thu X 1/3 giá trị tài sản là số tiền là 550.000.000đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày quyết định 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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị C về việc yêu cầu hộ gia đình anh Nguyễn Thành H gồm: anh Nguyễn Thành H, chị Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thành H, Nguyễn Thế H di dời toàn bộ tài sản để giao nhà và đất lại cho bà C quản lý, sử dụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hộ gia đình anh H gồm: anh Nguyễn Thành H, chị Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thành H, Nguyễn Thế H phải nộp 45.000.000đồng (bốn mươi lăm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.675.000đồng (tám triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007931 ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Hộ gia đình anh H gồm: anh Nguyễn Thành H, chị Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thành H, Nguyễn Thế H còn phải nộp 36.325.000đồng (ba mươi sáu triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Thu X phải nộp 26.000.000đồng (Hai mươi sáu triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Dương Thị C phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ và tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004756 ngày 05/10/2021 và 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005444 ngày 11/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bà Dương Thị C được nhận lại số tiền là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí định giá tổng số tiền là 3.332.000đồng (ba triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng) (nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp tạm ứng và chi xong).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh;
- Đương sự;
- VKSND TPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Mỹ Như