

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 144/2024/DS-PT

Ngày: 08 – 8 – 2024

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà ở
gắn liền với 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 Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy.

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 Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2024/TLPT-DS ngày 07/6/2024 về việc tranh chấp “*Quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Phan T, cư trú: Tổ C, khu phố F, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Phan T: Luật sư Đặng Trường N - Hoạt động tại Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. (có mặt)

2. Anh Phan Văn P; cư trú: Tổ G, khu phố H, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Phan Văn P: Luật sư Lê Văn T1 - Hoạt động tại Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B. (có mặt)

3. Anh Phan Văn T2; cư trú: Tổ F, khu phố G, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của anh Phan T, anh Phan Văn T2: Anh Phan Văn P, cư trú: Tổ G, khu V, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2022). (có mặt)

- *Bị đơn*: Anh Lê Bảo T3, cư trú: Số nhà G đường V, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

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

1. Chị Phan Thị Á, cư trú: Thôn H, xã P, huyện Đ, Quảng Ngãi. (vắng mặt)

2. Chị Phan Thị H, cư trú: Tổ D, khu phố A, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của chị Phan Thị H: Anh Phan Văn P, cư trú: Tổ G, khu phố H, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2022). (có mặt)

3. Chị Phan Thị M, cư trú: Tổ A, khu phố B, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (vắng mặt)

4. Chị Phan Thị C, cư trú: Khu phố G, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt)

5. Anh Phan Văn Đ, cư trú: Khu phố G, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt)

6. Anh Phan Văn B, cư trú: Khu phố G, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt)

7. Anh Lê Bảo L, cư trú: Số nhà A đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

8. Chị Nguyễn Thị Thùy H1, cư trú: Số nhà A đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

9. Anh Lê Nguyễn Bảo L1, cư trú: Số nhà A đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của anh Lê Nguyễn Bảo L1: Anh Lê Bảo L, cư trú: Số nhà A đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 23/6/2021). (có mặt)

10. Anh Lê Nguyễn Bảo T4, cư trú: Số nhà A đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của anh Lê Nguyễn Bảo T4: Anh Lê Bảo L, cư trú: Số nhà A đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 07/02/2022). (có mặt)

11. Chị Nguyễn Thị Thảo M1, cư trú: Số nhà A đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thảo M1: Anh Lê Bảo L, cư trú: Số nhà A đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 23/6/2021). (có mặt)

12. Bà Nguyễn Thị M2, cư trú: Số nhà B đường L, thành phố Q, Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M2: Chị Lê Thị Mộng H2, cư trú: Số nhà B đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 16/01/2024). (có mặt)

13. Ban Q1.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H3 (văn bản ủy quyền số 01/GUQ-BQL ngày 02/01/2024); Trụ sở: Số nhà C đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có đơn đề nghị vắng mặt)

14. Chị Lê Thị Mộng H2, cư trú: Số nhà B, đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

15. Anh Lê Bảo Â (A), cư trú: Số A A, C1, New South W 2166, Australia.

Đại diện theo ủy quyền của anh Lê Bảo Â: Chị Lê Thị Mộng H2, cư trú: Số nhà B đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 03/8/2022). (có mặt)

16. Chị Lê Hoàng Dạ T5, cư trú: Số nhà E đường số G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của chị Lê Hoàng Dạ T5: Anh Lê Bảo L, cư trú: Số nhà A đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 31/7/2023). (có mặt)

17. Chị Lê Ngọc T6, cư trú: Số nhà A đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

18. Anh Lê Minh T7, cư trú: Số nhà A đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Anh Phan T, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2 là bị đơn; bà Nguyễn Thị M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các nguyên đơn anh Phan Văn P, anh Phan T, anh Phan Văn T2 trong đó anh P đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh T, anh T2 thống nhất trình bày:

Ngày 23.9.2006 gia đình anh gồm ông Phan L2, anh Phan T, anh Phan Văn T2 và anh có ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở tạm cư (viết tay) với ông Lê Minh L3

và bà Nguyễn Thị M2 để chuyển nhượng căn nhà tạm cư số A, đường số A, nay là nhà số A, đường T, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Diện tích căn nhà là 36,3m² (theo Biên bản giao nhà tạm cư ngày 04.11.2003); giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có các bên ký nhưng chưa công chứng, chứng thực theo quy định. Nguồn gốc căn nhà tạm cư này là do Nhà nước giao sử dụng khi thực hiện giải tỏa trắng căn nhà cũ của gia đình anh tại phường T để làm đường X vào năm 2003. Sau khi mua nhà tạm cư, gia đình ông L3 và con trai là Lê Bảo T3 đã dọn đến ở đó luôn cho đến nay. Ngày 11-01-2011, Hội đồng xử lý xét duyệt nhà đất thành phố Q xem xét giao thêm cho gia đình anh 01 căn nhà tái định cư ngoài căn nhà số A đã giao năm 2006, lý do là gia đình anh bị giải tỏa trắng với diện tích lớn (97m²) và có đông nhân khẩu. Đó là căn nhà số A, đường số B, nay là nhà số A, đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Ngày 28-4-2011, UBND thành phố Q đã ban hành Quyết định số 1712/QĐ-UBND giao nhà và đất số 19X1, diện tích 54m² trong đó đất đã xây dựng nhà là 39,6m², diện tích đất trống là 14,4m² và ngày 23-6-2011, UBND thành phố Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 682116.

Ngày 21-5-2011, đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng thành phố Q1 đến tại nhà số A để giao quyết định và bàn giao nhà đất thực tế nhà số A nêu trên cho gia đình anh. Tuy nhiên, anh Lê Bảo T3 (con trai của ông Lê Minh L3) lúc đó đang ở tại căn nhà 138U1 đã giả danh anh Phan T (con trai của ông Phan L2) để ký nhận giấy tờ và nhận bàn giao nhà đất số 19X1; anh T3 cũng nhận các giấy tờ liên quan đến nhà 138U1. Từ đó đến nay, anh T3 chiếm đoạt giấy tờ của 02 căn nhà và chiếm luôn căn nhà số A để ở. Sở dĩ, anh T3 chiếm đoạt được căn nhà số A là do lợi dụng hoàn cảnh hết sức khó khăn của gia đình anh: Thứ nhất, cha anh (ông Phan L2) bị khuyết tật mù mắt bẩm sinh nên hoàn toàn không nhận thức được sự việc chuyển nhượng nhà và nhận các giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu nhà. Thứ hai, tại thời điểm Nhà nước bàn giao nhà, gia đình anh không có ai cư trú tại địa bàn phường Q và thường xuyên lao động đánh bắt cá ngoài biển nên không biết việc Nhà nước bố trí thêm cho gia đình 01 lô tái định cư cũng như việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận vào năm 2011 và tổ chức bàn giao nhà 19X1. Thứ ba, gia đình anh nghi ngờ có sự tiếp tay của cán bộ địa phương, cán bộ Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng thành phố Q1 trong việc bàn giao nhầm nhà 19X1 cho anh Lê Bảo T3; cán bộ Ban Quản lý đã từng làm việc với gia đình anh nhiều lần khi giải phóng mặt bằng và giải quyết bồi thường nên anh nghi ngờ sự nhầm lẫn này; hơn nữa, khi tổ chức bàn giao nhà có sự tham gia của Chủ tịch UBND phường Q mà vẫn để xảy ra việc giao nhầm nhà 19X1 cho anh T3 là hết sức khó tin.

Sau khi phát hiện sự việc, gia đình anh đã yêu cầu anh T3 giao trả lại nhà, đất số 19X1 nhưng anh T3 không thực hiện. Gia đình anh đã khiếu nại đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhờ can thiệp nhưng anh T3 vẫn không chấp hành. Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T3 giao trả lại nhà, đất số 19X1 nêu trên và Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 682116 của UBND thành phố Q cấp cho hộ ông Phan L2 ngày 23-6-2011. Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị M2, anh không chấp nhận bất kỳ yêu cầu độc lập nào của bà Nguyễn Thị M2 vì không có cơ sở. Bà M2 không liên quan gì đến nhà số A. Căn nhà này thuộc quyền sở hữu của gia đình anh, đã được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 682116 ngày 23-6-2011. Anh T3 đã mạo danh anh Phan T nhận nhà và chiếm giữ trái pháp luật từ năm 2011 đến nay.

Bị đơn anh Lê Bảo T3 trình bày:

Năm 2006, cha ruột anh là ông Lê Minh L3 có mua căn nhà số A, đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định, có hợp đồng chuyển nhượng viết tay của ông Phan L2 và con ở hàng thừa kế ký xác nhận việc mua bán căn nhà nêu trên. Theo đó, ông L2 và các con đồng ý ủy quyền cho anh Phan T được toàn quyền quyết định, chịu trách nhiệm. Sau khi hợp đồng mua bán căn nhà trên được ký kết và thực hiện, hai bên còn thỏa thuận nếu sau này Nhà nước có chủ trương di dời hoặc cấp nơi ở mới thì gia đình ông L2 có trách nhiệm đứng ký tên, giao lại sổ đỏ và làm thủ tục sang tên nhà ở, đất ở cho ông L3 mà không kèm theo điều kiện nào khác. Năm 2011, anh T có gặp cha và anh ruột của anh là Lê Bảo Q (đã chết) có thỏa thuận xin thêm tiền, cụ thể: Khi được Nhà nước cấp thêm nhà hoặc đất thì cho thêm gia đình ông L2 30.000.000đ. Sau đó, anh T tăng dần lên 80.000.000đ và cha anh đã đồng ý với điều kiện: Cha anh chịu mọi chi phí đi lại, nộp các loại thuế do Nhà nước quy định; về phía gia đình ông L2 có trách nhiệm ký nhận và sang tên sổ đỏ cho cha anh.

Ngày 24-6-2011, ông L2 và anh T đã nhận sổ đỏ của 02 căn nhà (số A, đường T và số A, đường N) giao lại cho cha anh và nhận thêm 80.000.000đ như thỏa thuận. Trong khi ngồi chờ làm thủ tục sang tên 02 căn nhà nêu trên thì anh T đã nhận đủ tiền đồng thời giao thêm sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân của các thành viên trong gia đình để làm thủ tục sang nhượng; lúc đó, Phòng Công chứng yêu cầu bổ sung thêm giấy chứng tử của vợ ông L2 nên anh T và gia đình ông L2 hẹn cha anh sáng thứ 2 ngày 27-6-2011 sẽ bổ sung thêm giấy tờ theo yêu cầu của Phòng Công chứng để tiếp tục hoàn thành việc chuyển nhượng 02 căn nhà nêu trên. Tuy nhiên, sau đó, gia đình ông L2, anh T không thực hiện việc sang tên đổi chủ 02 căn nhà như thỏa thuận.

Việc mua bán căn nhà nêu trên diễn ra giữa cha anh và ông L2, anh T (người được anh em trong hàng thừa kế ủy quyền để giao dịch mua bán); anh chỉ là người giúp anh T ký nhận biên bản bàn giao nhà và anh đã đưa lại biên bản bàn giao căn nhà nêu trên cho anh T cất giữ ngay tại lô đất 19X1, đường số B. Ngay chiều hôm đó, ngày 21-5-2011, anh T gặp cha anh để bàn giao tiếp căn nhà 19X1. Đây là nhà chưa có giấy tờ, quyết định cấp cho hộ ông Phan L2; việc này cha con anh T đều biết rõ và được chứng minh qua việc ông L2, anh T đi ký nhận quyết định chính thức và nhận sổ đỏ cho 02 căn nhà nêu trên tại hai nơi khác nhau và gặp cha anh thực hiện

giao dịch mua bán. Thời gian từ ngày ký nhận biên bản bàn giao nhà, đóng thuế, phí cho đến khi hoàn tất thủ tục nhận sổ đỏ là hơn 01 tháng. Cha con anh T đi nhận sổ mà bây giờ đi kiện và bảo rằng không biết gì là hết sức vô lý, lại còn vu khống cho anh là người chiếm đoạt. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04-02-2021, trong quá trình thẩm vấn, anh T thừa nhận tại Tòa rằng chính ông Phan L2 lặn tay và anh T ký nhận quyết định chính thức cấp cho 02 căn nhà nêu trên rồi tiếp tục mang đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại số nhà F, đường N, thành phố Q.

Việc mua bán nhà là giữa ông L2, anh T (người được ủy quyền) với cha, mẹ của anh. Căn nhà số A, đường N được cha mẹ anh giao vợ chồng anh Lê Bảo L, chị Nguyễn Thị Thùy H1 ở tạm từ khi bàn giao nhà đến nay; có xây sửa, tôn tạo thêm; giấy tờ nhà do cha, mẹ anh giữ và hiện nay mẹ anh đang cất giữ. Anh hoàn toàn không có liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và anh thống nhất với yêu cầu độc lập của mẹ anh là bà Nguyễn Thị M2. Anh rất mong muốn hòa giải giữa hai bên để tránh việc tranh chấp kéo dài.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *Chị Phan Thị Á trình bày:* Chị thống nhất như nội dung lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với phần di sản của ông Phan L2 mà chị được nhận, chị sẽ giao lại phần di sản đó cho anh T, anh T2, anh P; đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị M2, ai được nhận tài sản thì đề nghị căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

2. *Chị Phan Thị H trình bày:* Chị thống nhất như nội dung lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. *Chị Phan Thị M trình bày:* Chị thống nhất như nội dung lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. *Chị Phan Thị C, anh Phan Văn D, anh Phan Văn B thống nhất trình bày:* Chị và các con biết nguồn gốc nhà, đất số 19X1, đường số B, thuộc tổ G, khu phố H, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định được Nhà nước cấp cho cha, mẹ chồng chị là ông Phan L2, bà Trương Thị H4 sau khi giải tỏa. Chị và các con không biết ai đứng tên đăng ký, kê khai quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và cũng không biết việc quản lý, sử dụng có tặng cho, mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nêu trên. Do chị và các con ở xa nên không nắm rõ nhiều, nhưng nhà, đất số 19X1 đã được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 682116 ngày 23-6-2011 cho hộ ông Phan L2 thì đương nhiên là di sản mà ông L2 để lại cho nguyên đơn và chồng chị là anh Phan Văn T8 (chết năm 1997). Chị và các con không biết ông L2, bà H4 chết có để lại di chúc hay không. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng pháp luật để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của chị và các con. Chị và các con không có ý kiến về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị M2.

5. Anh Lê Bảo L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Nguyễn Bảo L1, anh Lê Nguyễn Bảo T4, chị Nguyễn Thị Thảo M1, chị Lê Hoàng Dạ T5 trình bày: Cha, mẹ của anh là ông Lê Minh L3 (chết năm 2016) và bà Nguyễn Thị M2 đã cho lại anh căn nhà số A, đường số B, nay là nhà số A, đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định để ở và sinh sống ổn định từ cuối tháng 5-2011 đến nay. Việc mua bán căn nhà nêu trên và căn nhà số A, đường T diễn ra giữa cha anh và ông Phan L2, anh Phan T (người được anh em trong hàng thừa kế ủy quyền để giao dịch việc mua bán), anh không tham gia vào quá trình mua bán này. Trong thời gian ở tại căn nhà 19X1, vợ chồng anh có xây dựng, sửa chữa thêm trên phần đất trống phía sau và gát lỗ chi phí khoảng 200.000.000đ. Anh đồng ý với nội dung yêu cầu độc lập của mẹ anh; phần chi phí xây sửa nhà tính theo thời giá buộc phía nguyên đơn phải thanh toán lại cho mẹ anh.

6. Chị Nguyễn Thị Thùy H1 trình bày: Chị đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

7. Bà Nguyễn Thị M2 và người đại diện theo ủy quyền của bà M2 là chị Lê Thị Mộng H2 trình bày: Năm 2006, bà và chồng bà là ông Lê Minh L3 (chết năm 2016) có mua căn nhà số A, đường T, thành phố Q, có hợp đồng chuyển nhượng nhà ở của ông Phan L2 và các con đồng thừa kế ký trong đó có thỏa thuận như sau: Ông L2 nói rằng gia đình ông có căn nhà diện tích lớn hơn 90m² so với các hộ khác ở khu thuộc diện giải tỏa trắng để làm đường X thuộc phường T, thành phố Q; nay UBND thành phố cấp cho gia đình ông căn nhà tái định cư ở A, đường T với diện tích 36,3m² (3,3 x 11) nhỏ hơn so với diện tích bị thu hồi và được Nhà nước cấp thêm nhà hoặc đất cho đủ diện tích mà gia đình ông bị thu hồi. Chính vì thế, giữa vợ chồng bà và ông L2 thỏa thuận: Ông L2 cùng gia đình đồng ý bán căn nhà số A với giá là 130.000.000đ kèm theo điều kiện là nếu sau này gia đình được cấp thêm đất hoặc nhà cho đủ diện tích bị thu hồi thì ông L2 và các đồng thừa kế cam kết để cho vợ chồng ông L3 được hưởng mọi quyền lợi phát sinh từ căn nhà nêu trên (quyền lợi về nhà, đất như bà đã nêu trên) và phía ông L3 phải chịu mọi chi phí phát sinh liên quan về quyền lợi đó; ông L2 và các người con sống cùng với ông L2 đã đồng ý ủy quyền cho anh Phan T được toàn quyền quyết định giao dịch mua bán kể cả quyền lợi về nhà, đất phát sinh của căn nhà 138U1; đồng thời, ông L2 và các đồng thừa kế cùng với ông L3 đến Phòng C2 làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông L3 mà không kèm theo bất kỳ điều kiện nào khác. Vợ chồng bà đã cho vợ chồng con trai là Lê Bảo Q ở ổn định tại căn nhà số A từ năm 2006 đến nay.

Năm 2011, UBND thành phố Q có chủ trương đổi nhà lấy đất hoặc cấp thêm nhà, đất cho những hộ có diện tích đất lớn bị thu hồi để làm đường X. Anh Phan T (người được ủy quyền) đến nhà gặp vợ chồng bà thỏa thuận xin thêm, cụ thể khi được Nhà nước cấp thêm nhà thì cho thêm gia đình ông L2 30.000.000đ; sau đó, anh T tăng dần lên 80.000.000đ. Ông L3 đồng ý thỏa thuận này với điều kiện phía vợ

chồng bà chịu mọi chi phí đi lại nộp giấy tờ, nộp thuế các loại do Nhà nước quy định và phía gia đình ông L2 có trách nhiệm đi ký nhận quyết định, sổ đỏ và ký hợp đồng chuyển nhượng 02 căn nhà nêu trên cho gia đình bà. Ngày 24-6-2011, ông L2 và anh T nhận sổ đỏ của 02 căn nhà A, đường T, đường B, khu X rồi giao lại cho vợ chồng bà đồng thời đã nhận 80.000.000đ như đã thỏa thuận. Anh T đã nhận đủ số tiền và giao hộ khẩu, chứng minh nhân dân của ông L2, anh T và các thành viên trong gia đình để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, cả hai bên đến Phòng C3 tỉnh Bình Định để làm thủ tục sang tên 02 căn nhà nêu trên. Sau khi xem các loại giấy tờ, Công chứng viên yêu cầu bổ sung thêm giấy chứng tử của vợ ông L2, nhưng do hết giờ làm việc nên anh T và gia đình ông L2 hẹn vợ chồng bà sáng thứ 2 lấy giấy chứng tử của vợ ông L2 bổ sung cho Phòng Công chứng để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng 02 căn nhà mà hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, ngày 27-6-2011, gia đình ông L2 không thực hiện theo cam kết mà đòi vợ chồng bà cho thêm 150.000.000đ mới chịu chuyển nhượng, gia đình bà không đồng ý. Sau đó, có giấy mời của UBND phường Q về việc gia đình ông L2 vu khống con bà là anh Lê Bảo T3 giả chữ ký và lặn tay của ông L2 và anh T để nhận quyết định giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 căn nhà nêu trên.

Trong cuộc họp ngày 01-9-2011, có sự chứng kiến của các cơ quan (Ban Quản lý dự án, Phòng T9, UBND phường Q, Công an phường Q, khu phố T) cùng với gia đình bà và gia đình ông L2, ông L2 và anh T thừa nhận đã ký và lặn tay nhận quyết định giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 căn nhà nêu trên là đúng sự thật. Khi Ban T9 tiến hành giao nhà, thực hiện cấm mốc có yêu cầu gia đình ký vào biên bản bàn giao, lúc này tay của anh T bị bắn nên nhờ anh T3 ký giùm. Anh T3 chỉ ký giùm chứ không trực tiếp nhận nhà và ngay sau đó đã đưa lại biên bản bàn giao căn nhà cho anh T cất giữ tại căn nhà số A. Ngay chiều hôm đó, ngày 21-5-2011, anh T gặp chồng bà để bàn giao tiếp căn nhà 19X1, còn căn nhà 138U thì vợ chồng con bà là anh Lê Bảo Q sinh sống tại thời điểm đó là đã 06 năm. Từ đó, vợ chồng bà đã cho lại con trai bà là anh Lê Bảo L căn nhà 19X1 để ở và sinh sống ổn định đến nay.

Việc làm thủ tục nộp tiền mua nhà, tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ cho 02 căn nhà nêu trên là do anh T3 cùng với anh T đến Kho bạc để nộp tiền. Nguồn tiền này là của vợ chồng bà nhưng để anh T3 đi nộp và ký tên trong các biên lai. Sau đó, anh T3 nộp lại các biên lai cho Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T9 để cấp quyết định chính thức làm sổ đỏ cho 02 căn nhà nêu trên. Đến ngày nhận quyết định chính thức giao 02 lô đất, chính ông L2 lặn tay, anh T ký nhận rồi sau đó mang đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại số nhà F, đường N, thành phố Q. Ngày 24-6-2011, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L2 và anh T ký nhận ngay tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ở số F, đường N. Như vậy, ròng rã hơn một tháng trời, thủ tục nhận 02 sổ đỏ mới xong. Việc gia đình anh T khởi kiện cho rằng anh T3 chiếm đoạt giấy tờ 02 căn nhà nêu trên (trong đó có căn nhà A) là

sự vu khống và bịa đặt trắng trợn. Khi bán nhà, ông L2 cùng các đồng thừa kế đã ủy quyền cho anh T chịu trách nhiệm chính trong việc mua bán nhà giữa gia đình ông L2 và vợ chồng bà. Nay anh T cùng với gia đình đi kiện là không đúng vì việc mua bán 02 căn nhà nêu trên gần như hoàn tất: Cha con ông L2, anh T đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận và đã giao 02 căn nhà cùng với sổ đỏ cho vợ chồng bà.

Bà yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc gia đình ông L2 cùng với gia đình bà ra Phòng Công chứng làm thủ tục sang tên 02 căn nhà số A, đường T, đường B, khu X để gia đình bà yên tâm sinh sống. Trường hợp buộc gia đình bà phải giao trả lại căn nhà số A thì phía nguyên đơn phải hoàn trả số tiền mua bán theo thỏa thuận của hai bên là 130.000.000đ, bồi thường thiệt hại bằng phần chênh lệch giá trị nhà, đất theo giá thị trường mà Tòa án đã định giá, thanh toán chi phí sửa chữa lại căn nhà là 200.000.000đ. Toàn bộ bản chính giấy tờ sở hữu căn nhà hiện nay bà đang cất giữ.

8. *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban Q1 đất thành phố Q là ông Trần Văn H3 trình bày:*

Hộ gia đình ông Phan L2 bị giải tỏa trắng dự án đường X, có diện tích đất bị thu hồi là 95,06m², có 06 nhân khẩu (tại thời điểm kiểm kê). Ngày 04-11-2003, hộ ông L2 nhận căn nhà tạm cư số A, đường số A (lộ giới 20m), diện tích 39,06m², tại khu T, phường Q; chỉ được ở, nghiêm cấm sang nhượng, coi nói... Ngày 25-11-2010, UBND tỉnh B cho chủ trương chuyển khu nhà tạm cư thành khu tái định cư, trong đó hộ đang ở tạm cư Xóm Tiêu có diện tích đất bị thu hồi từ 80m² trở lên và có từ 06 nhân khẩu trở lên thì ngoài căn nhà (đất) tái định cư đang ở còn được giao thêm 01 căn hộ tại Xóm T hoặc 01 lô đất. Ngày 11-01-2011, Hội đồng xét duyệt và xử lý nhà đất thành phố Q đã xét giao cho hộ ông L2 02 lô đất: 01 lô tái định cư tại căn nhà tạm cư đang ở là lô đất số 138U1 nêu trên và giao thêm 01 lô tái định cư 19X1, đường số B (lộ giới 9m), diện tích 54m² (trong đó diện tích xây dựng nhà 39,6m² và diện tích đất trống 14,4m²). Sau khi UBND thành phố Q ban hành 02 Quyết định giao 02 lô đất nêu trên cho hộ ông L2, ngày 19-5-2011, Ban Quản lý dự án đã phát hành giấy mời giao đất đất tái định cư đến hộ ông L2, gửi đến địa chỉ số nhà A, đường số A, khu N do ông Cao Văn Đ1 – Khu vực trưởng khu vực 8, phường Q, để kịp thời giải phóng mặt bằng xây dựng đường X.

Ngày 21-5-2011, cán bộ Ban Q2 với cán bộ Phòng T9, Phòng Quản lý đô thị, UBND phường Q và đại diện hộ ông L2 ở tại căn nhà số A tiến hành làm thủ tục bàn giao nhà, đất theo Quyết định giao đất của UBND thành phố Q đối với căn nhà 19X1. Đại diện hộ ông L2 đã ký vào biên bản bàn giao nhà, đất. Ngày 24-8-2011, hộ ông L2 có đơn phản ánh hộ gia đình ông không ký nhận biên bản bàn giao nhà, đất và không nhận Quyết định giao đất của UBND thành phố Q. Ngày 01-9-2011, Ban Quản lý dự án, Phòng T9, Phòng Quản lý đô thị, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, UBND phường Q, Công an phường Q mời hộ ông L2 đến trụ sở UBND phường Q làm việc. Tại cuộc họp, đại diện hộ ông L2 khai là căn nhà 138U1 được Nhà nước tạm giao cho gia đình ông L2 ở, hộ gia đình ông đã bán cho ông Lê Minh L3 trước

khi có quyết định giao đất. Đồng thời, tại thời điểm này, hộ ông L2 đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của 02 lô đất tái định cư nêu trên đứng tên hộ ông Phan L2.

Vấn đề đặt ra ở đây, nếu hộ ông L2 không bán thì Ban Quản lý dự án cùng các đơn vị liên quan đã giao đúng hộ ông L2 ký nhận tại Biên bản nhận nhà, đất lập ngày 21-5-2011, nghĩa là: Hộ ông L2 là hộ bị giải tỏa trắng đường X, đã tháo dỡ nhà cũ, giải phóng mặt bằng tại nơi ở cũ, chỉ có căn nhà tạm cư giao cho gia đình ông đang ở là địa chỉ duy nhất để liên hệ, gửi giấy mời nhận đất tái định cư; đồng thời đã đến căn nhà tạm cư mà hộ ông đang ở để lập thủ tục giao nhà, đất thì người đại diện trong gia đình là con đứng ra ký nhận căn nhà tạm cư được tái định cư chính là căn nhà tạm cư đang ở là phù hợp, không kiểm tra các giấy tờ liên quan để đối chiếu.

9. *Chị Lê Thị Mộng H2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Bảo Á trình bày:* Cha, mẹ của chị là ông Lê Minh L3 (chết năm 2016) và bà Nguyễn Thị M2 đã mua căn nhà A, đường số B để ở và cho lại anh ruột chị là anh Lê Bảo L sinh sống ổn định từ cuối tháng 5-2011 đến nay. Việc mua bán căn nhà nêu trên diễn ra giữa ông L3 và ông Phan L2, anh Phan T (người được anh em trong hàng thừa kế ủy quyền để giao dịch việc mua bán nhà), chị không tham gia vào quá trình mua bán. Chị đồng ý với nội dung yêu cầu độc lập của mẹ chị là bà Nguyễn Thị M2.

10. *Chị Lê Ngọc T6 trình bày:* Ông nội của chị là ông Lê Minh L3 (chết năm 2016) và bà nội của chị là bà Nguyễn Thị M2 đã mua căn nhà A, đường số B để ở và cho lại chú của chị là anh Lê Bảo L sinh sống ổn định từ cuối tháng 5-2011 đến nay. Việc mua bán căn nhà nêu trên diễn ra giữa ông L3 và ông Phan L2, anh Phan T (người được anh em trong hàng thừa kế ủy quyền để giao dịch việc mua bán nhà), chị không tham gia vào quá trình mua bán. Chị đồng ý với nội dung yêu cầu độc lập của bà nội chị là bà Nguyễn Thị M2.

11. *Anh Lê Minh T7 trình bày:* Ông nội của anh là ông Lê Minh L3 (chết năm 2016) và bà nội của anh là bà Nguyễn Thị M2 đã mua căn nhà A, đường số B để ở và cho lại chú của anh là anh Lê Bảo L sinh sống ổn định từ cuối tháng 5-2011 đến nay. Việc mua bán căn nhà nêu trên diễn ra giữa ông L3 và ông Phan L2, anh Phan T (người được anh em trong hàng thừa kế ủy quyền để giao dịch việc mua bán nhà), anh không tham gia vào quá trình mua bán. Anh đồng ý với nội dung yêu cầu độc lập của bà nội anh là bà Nguyễn Thị M2.

Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Phan T, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị M2, anh Lê Bảo L, chị Nguyễn Thị Thùy H1, anh Lê Nguyễn Bảo L1, chị Nguyễn Thị Thảo M1, anh Lê Nguyễn Bảo T4 có nghĩa vụ giao trả lại cho những người được hưởng thừa kế của ông Phan L2, bà Trương Thị

H4 (gồm chị Phan Thị Á, chị Phan Thị H, chị Phan Thị M, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2, anh Phan T, chị Phan Thị C, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B) 01 căn nhà (N6) diện tích 54m² gắn liền với thửa đất diện tích 54m² đất ở, tọa lạc tại số nhà A, đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 682116 (số vào sổ cấp GCN:CH00325) ngày 23-6-2011 của UBND thành phố Q cấp cho hộ ông Phan L2.

1.2. Chị Phan Thị Á, chị Phan Thị H, chị Phan Thị M, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2, anh Phan T, chị Phan Thị C, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B được quyền sở hữu, sử dụng chung theo phần đối với nhà, đất tọa lạc tại số nhà A, đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định nêu trên. Các đương sự này có quyền tự thỏa thuận phân chia, nếu có yêu cầu chia thừa kế thì Tòa án sẽ giải quyết sau khi có đơn yêu cầu.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị M2.

2.1. Buộc những người được hưởng thừa kế của ông Phan L2, bà Trương Thị H4 (gồm chị Phan Thị Á, chị Phan Thị H, chị Phan Thị M, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2, anh Phan T, chị Phan Thị C, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B) có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị M2, anh Lê Bảo T3, anh Lê Bảo L, chị Lê Thị Mộng H2, anh Lê Bảo Á, chị Lê Hoàng Dạ T5, chị Lê Ngọc T6, anh Lê Minh T7 số tiền là 954.175.000đ gồm: Các khoản tài chính đã nộp cho Nhà nước là 41.099.000đ; chi phí, công sức sửa chữa, tôn tạo làm tăng giá trị căn nhà (N) là 111.310.000đ; chênh lệch giá trị nhà, đất là 801.766.000đ.

2.2. Bà Nguyễn Thị M2, anh Lê Bảo T3, anh Lê Bảo L, chị Lê Thị Mộng H2, anh Lê Bảo Á, chị Lê Hoàng Dạ T5, chị Lê Ngọc T6, anh Lê Minh T7 được quyền sở hữu chung theo phần số tiền 954.175.000đ nêu trên. Các đương sự này có quyền tự thỏa thuận phân chia, nếu có yêu cầu chia tài sản chung, chia thừa kế thì Tòa án sẽ giải quyết sau khi có đơn yêu cầu.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu độc lập còn lại của bà Nguyễn Thị M2 về hoàn trả số tiền chuyển nhượng là 130.000.000đ.

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

- Ngày 22/4/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm nếu nguyên đơn đòi lại căn nhà 19X1 thì phải hoàn trả tiền mua bán theo thỏa thuận 130.000.000đ, đền bù thiệt hại chi phí sửa chữa căn nhà 200.000.000đ và trả phần chênh lệch giá trị căn nhà theo biên bản định

giá ngày 17/01/2024 là 1.620.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bà M2 tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

- Ngày 23/4/2024 nguyên đơn anh Phan T, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và bác bỏ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị M2. Tại phiên tòa phúc thẩm anh T, anh P, anh T2 đồng ý trả lại khoản tiền anh T3 đã nộp cho cơ quan nhà nước để gia đình ông L4 sở hữu nhà đất.

* Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn anh Phan T và anh Phan Văn P yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: 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;

- Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bà M2 tự nguyện rút kháng cáo. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q; áp dụng khoản 2 Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà M2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị A, chị Phan Thị M, chị Phan Thị C, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B; Ban Q1 đất thành phố Q (có đơn vắng mặt). Do các đương sự được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M2 tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M2.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa HĐXX xét thấy:

Ngày 28-4-2011, UBND thành phố Q ban hành quyết định giao 02 lô đất tái định cư số 138U1 và 19X1 và nhà trên đất cho hộ ông L2, cụ thể: Quyết định số 1712/QĐ-UBND giao lô đất số 19X1 và Quyết định số 1713/QĐ-UBND giao lô đất số 138U1.

Ngày 21-5-2011, Ban Q1, Phòng T9, Phòng Quản lý đô thị, UBND phường Q tiến hành cắm mốc bàn giao lô đất số 19X1 có nhà trên đất cho hộ ông L2, anh Lê

Bảo T3 ký tên Phan T trong Biên bản cầm mốc bàn giao đất là nhà đất hiện nay đang tranh chấp tại số A, đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định

Ngày 03-6-2011, anh Lê Bảo T3 đi nộp thay cho hộ ông L2 nghĩa vụ tài chính đối với căn nhà số A và căn nhà 19X1, trong đó căn nhà 19X1 gồm các khoản: Tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước 24.631.000đ, tiền sử dụng đất 16.264.000đ, lệ phí trước bạ nhà, đất 204.000đ.

Ngày 06-6-2011, anh Phan T con ông L2 là người ký nhận thay ông L2 02 quyết định giao đất số 1712 và 1713 nêu trên.

Ngày 23-6-2011, UBND thành phố Q cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Phan L2, cụ thể: Giấy chứng nhận số BE 682117 (số vào sổ cấp CGN: CH00324) đối với lô đất số 138U1 và Giấy chứng nhận số BE 682116 (số vào sổ cấp GCN: CH00325) đối với lô đất số 19X1.

Anh T (con ông L2) và ông L2 là người ký, điểm chỉ nhận các Quyết định giao đất và Giấy chứng nhận của 02 lô đất (có nhà) tái định cư nêu trên nhưng sau đó giao lại các giấy tờ này cho ông L3, bà M2 và hiện nay bà M2 vẫn còn đang giữ các giấy tờ này. Như vậy anh T3 (con ông L3, bà M2) là người ký nhận nhà đối với lô đất số 19X1 và anh T3 là người thay mặt gia đình ông L4 nộp tiền cho nhà nước 41.099.000đ để gia đình ông L4 sở hữu nhà đất, sau khi nhận các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu hợp pháp nhà và đất gia đình ông L4 đã giao lại cho ông L3, bà M2 (cha anh T3) nên hiện nay gia đình bà M2 đang trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà đang tranh chấp. Do đó, HĐXX đã có đủ cơ sở để khẳng định giữa ông L2, anh T với ông L3, bà M2 có thỏa thuận bằng lời nói việc chuyển nhượng nhà đất tại lô đất số 19X1 nên gia đình ông L2 mới giao tài sản nhà đất và các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nhà đất hợp pháp cho ông L3, bà M2 để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất tái định cư tại Phòng Công chứng; Tuy nhiên, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng không thành là do gia đình ông L2 đổi ý không tiếp tục hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho gia đình bà M2. Do đó, việc các nguyên đơn không thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng, cho rằng anh T3 có ý chiếm đoạt nhà, đất số 19X1 mà chỉ thừa nhận có chuyển nhượng nhà 138 theo hợp đồng chuyển nhượng nhà ở năm 2006 là không có cơ sở.

Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng lô đất số 19X1 bằng lời nói là một hình thức giao dịch dân sự nhưng theo Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản nên việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa các bên là vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay

đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và theo quy định tại khoản 4 Điều 131 bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong trường hợp này hai bên cùng có lỗi ngang nhau làm cho giao dịch vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% lỗi do mình gây ra. Vì vậy gia đình ông L2 phải hoàn trả cho gia đình bà M2 số tiền 41.099.000đ mà gia đình bà M2 bỏ ra để gia đình ông L2 được đứng tên sở hữu nhà đất và bồi thường 50% khoản tiền chênh lệch giá nhà đất theo giá thị trường tại thời điểm tòa án định giá. Ngoài ra, trong quá trình sinh sống tại căn nhà số A, đường N, vợ chồng anh L, chị H1 có coi nói, sửa chữa thêm làm tăng giá trị của căn nhà nên gia đình ông L2 phải thanh toán phần chi phí, công sức sửa chữa, tôn tạo này. Đồng thời gia đình bà M2 phải giao trả lại nhà và đất tại số nhà A, đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho gia đình ông L2.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 17-01-2024, căn nhà (N6) diện tích 54m², có 01 gác lửng gỗ 28,8m², có giá trị là 135.941.000 đồng; đất ở có diện tích 54m², có giá thị trường là 1.620.000.000đ. Các khoản tài chính mà anh T3 đã nộp mà gia đình ông L2 phải thanh toán lại gồm: Tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước là 24.631.000đ; tiền sử dụng đất là 16.264.000đ; lệ phí trước bạ nhà, đất là 204.000 đồng; tổng cộng là 41.099.000đ. Chi phí, công sức sửa chữa, tôn tạo làm tăng giá trị căn nhà (N) là 111.310.000đ (135.941.000đ - 24.631.000đ). Chênh lệch giá trị nhà, đất là 801.766.000đ $[(1.620.000.000 + 135.941.000 - 41.099.000 - 111.310.000) : 2]$. Tổng cộng các khoản tiền mà gia đình ông L2 phải thanh toán cho gia đình bà M2 là 954.175.000đ.

[4] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Phan T, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2 kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là đúng nên không được chấp nhận. Do đó HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn là phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Phan T, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2 mỗi người phải chịu 300.000đ. Bà Nguyễn Thị M2 là người cao tuổi nên miễn nộp.

[6] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn anh Phan T và anh Phan Văn P yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Q; áp dụng khoản 2 Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà M2 là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 129, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 4 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 nguyên đơn anh Phan T, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Phan T, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị M2, anh Lê Bảo L, chị Nguyễn Thị Thùy H1, anh Lê Nguyễn Bảo L1, chị Nguyễn Thị Thảo M1, anh Lê Nguyễn Bảo T4 có nghĩa vụ giao trả lại cho những người được hưởng thừa kế của ông Phan L2, bà Trương Thị H4 (gồm chị Phan Thị Á, chị Phan Thị H, chị Phan Thị M, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2, anh Phan T, chị Phan Thị C, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B) 01 căn nhà (N6) diện tích 54m² gắn liền với thửa đất diện tích 54m² đất ở, tọa lạc tại số nhà A, đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 6116 (số vào sổ cấp GCN: CH0025) ngày 23-6-2011 của UBND thành phố Q cấp cho hộ ông Phan L2.

2.2. Chị Phan Thị Á, chị Phan Thị H, chị Phan Thị M, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2, anh Phan T, chị Phan Thị C, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B được quyền sở hữu, sử dụng chung theo phần đối với nhà, đất tọa lạc tại số nhà A, đường N, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị M2.

3.1. Buộc những người được hưởng thừa kế của ông Phan L2, bà Trương Thị H4 (gồm chị Phan Thị Á, chị Phan Thị H, chị Phan Thị M, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2, anh Phan T, chị Phan Thị C, anh Phan Văn Đ, anh Phan Văn B) có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị M2, anh Lê Bảo T3, anh Lê Bảo L, chị Lê Thị

Mộng H2, anh Lê Bảo Ân, chị Lê Hoàng Dạ T5, chị Lê Ngọc T6, anh Lê Minh T7 số tiền là 954.175.000đ (gồm: Các khoản tài chính đã nộp cho Nhà nước là 41.099.000đ; chi phí, công sức sửa chữa, tôn tạo làm tăng giá trị căn nhà (N) là 111.310.000đ; chênh lệch giá trị nhà, đất là 801.766.000đ).

3.2. Bà Nguyễn Thị M2, anh Lê Bảo T3, anh Lê Bảo L, chị Lê Thị Mộng H2, anh Lê Bảo Ân, chị Lê Hoàng Dạ T5, chị Lê Ngọc T6, anh Lê Minh T7 được quyền sở hữu chung theo phần số tiền 954.175.000đ (nêu trên).

4. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M2.

5. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Phan T, anh Phan Văn P, anh Phan Văn T2 mỗi người phải chịu 300.000đ. Được khấu trừ số tiền anh T, anh P, anh T2 đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0000879, 0000880, 0000881 ngày 03/5/2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Q (đã nộp xong).

Bà Nguyễn Thị M2 được miễn nộp. H5 lại cho bà Nguyễn Thị M2 300.000đ tiền tạm ứng án phí bà M2 đã nộp theo biên lai thu số 00093 ngày 06/5/2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Q.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

7.2. 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 của 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. 8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phan Minh Dũng