

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 10/2024/DS-PT

Ngày: 24-01-2024

V/v “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu

Bà Quách Thị Phương Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Mai- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2023/TLST-DS ngày 02/11/2023 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” và “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐPT-DS ngày 08/01/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Thị Ú, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu B, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ú: Bà Lưu Thị H, sinh 1993; địa chỉ: Số C L, P. L, TP., tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ú: Ông Đinh Ngọc P - Luật sư Văn phòng luật sư Tâm Đức P1 - Đoàn luật sư tỉnh H. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1959. Có mặt.

2.2. Anh Phạm Trung T1, sinh năm 1983. Vắng mặt.

2.3. Anh Phạm Hồng Q, sinh năm 1988. Vắng mặt.

Cùng trú tại: Khu B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T:

- Ông Phạm Thế Đ - Luật sư Văn phòng L1 - Đoàn Luật sư tỉnh H. Có mặt.

- Ông Nguyễn Văn B – Luật sư Văn phòng L2 - Đoàn Luật sư thành phố H.

Có mặt.

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

3.1. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1969.

Cùng trú tại: Số B A, khu H tập thể Công ty E, phường P, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà T3: Ông Nguyễn Văn N; sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố B, phường H, TP ., tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3.2. Chị Thái Thị Kim H1, sinh năm 1987 và chị Hà Thị T4, sinh năm 1989.

Cùng trú tại: Khu B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3.3. Chị Phạm Thị T5, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu A, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3.4. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1.

Địa chỉ: Số E phố L, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q1 - Trưởng phòng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Lương Thị Ú trình bày như sau:

Tháng 9 năm 2014, bà Ú có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T3 và ông Trần Văn T2 quyền sử dụng diện tích 375m² đất tại địa chỉ: Khu H, thị trấn M, huyện K (nay là khu B H, phường M, thị xã K), tỉnh Hải Dương. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 55m², 01 móng nhà và 01 căn nhà nhỏ ở dưới, ngoài ra còn có sân, cổng, cây cối... Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng, hai bên mua bán, chuyển nhượng toàn bộ tài sản nêu trên với tổng số tiền là 250.000.000 đồng nhưng giá thực tế thanh toán với nhau là 300.000.000 đồng. Đây là tổng giá trị chuyển nhượng cả đất và tài sản trên đất, không tách riêng từng loại.

Sở dĩ số tiền khác nhau là do thời điểm làm hợp đồng, hai bên muốn giảm tiền thuế phải đóng. Ngày 15-12-2014, UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) mang tên bà là Lương Thị Út. Tài sản nhà đất này mang tên một mình bà vì chồng bà đã mất năm 2009. Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, ông T2, bà T3 đã tiến hành bàn giao tài sản nhà, đất cho bà. Bà và bà T3 có đến tận nơi để bàn giao tài sản nhưng hai bên không lập biên bản.

Nguồn gốc thửa đất trên là do ông T2, bà T3 nhận chuyển nhượng lại của bà Đoàn Thị T. Thời gian nhận chuyển nhượng giữa ông T2, bà T3 với bà T cụ thể thế nào thì bà không nắm được. Tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng, ông T2, bà T3 vẫn cho hai người con trai của bà T là anh Phạm Trung T1 và anh Phạm Hồng Q ở nhờ để trông nom nhà cửa. Lúc đó, bà T đang ở nước ngoài nên bà đã đồng ý cho hai người con của bà T tiếp tục ở nhờ thêm 6 tháng. Những người con của bà T có hẹn khi nào bà T về thì sẽ chuyển nhà.

Năm 2015, bà T về nước và ở cùng gia đình hai người con đang ở trên diện tích đất mà bà đã mua lại của ông T2, bà T3. Bà Ú xác định đã nhiều lần yêu cầu bà T và các con của bà T phải trả lại nhà, đất cho bà nhưng gia đình bà T không đồng ý trả. Nay bà Ú yêu cầu bà T, anh T1, anh Q phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà. Đối với các công trình, tài sản mà mẹ con bà T xây dựng thêm trên đất, bà yêu cầu phải tháo dỡ vì bà không có trách nhiệm đối với các tài sản đó. Nếu xảy ra tranh chấp thì thuộc về trách nhiệm của ông T2, bà T3. Bà chỉ nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T2, bà T3, không liên quan đến bà T. Sở dĩ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Thịnh k nói đến móng nhà và căn nhà nhỏ nêu trên vì bà xác định số tài sản này có giá trị nhỏ nên không cần thiết phải đưa vào trong hợp đồng.

Bà Ú không đồng ý yêu cầu của bà T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông T2, bà T3; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông T2, bà T3 là vô hiệu. Vì việc chuyển nhượng, mua bán nhà, đất giữa bà và vợ chồng ông T2, bà T3 là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định pháp luật. Việc mua bán chỉ liên quan đến bà T3, ông T2 chứ không liên quan đến bà T.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T2, bà T3 là vô hiệu, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì bà xác định hợp đồng đã có hiệu lực.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự và trong quá trình tố tụng, bị đơn là bà Đoàn Thị T trình bày:

Ngày 26-11-2011, bà T có vay của bà T3 100.000.000 đồng, lãi 3.000 đồng/triệu/ngày, không thỏa thuận về thời hạn trả. Giấy tờ vay tiền do bà Thịnh g.

Mục đích vay tiền để xây nhà cho con trai là anh **T1**. Khi vay xong, bà cho bà **Vũ Thị L** ở **khu A B, phường M, thị xã K** (là dì vợ của anh **Phạm Trung T1**) vay lại 55.000.000 đồng còn bà giữ lại 45.000.000 đồng. Sau đó bà **L** bỏ đi. Bà đã trả lãi cho bà **T3** 6 tháng đầu, mỗi tháng 9.000.000 đồng và gán nợ 01 xe máy sirius trị giá 40.000.000 đồng (trả lãi). Sau đó, 6 tháng sau trả lãi 2.000.000 đồng/tháng (trả lãi cả số tiền 100.000.000 đồng). Việc trả lãi và gán nợ bằng xe máy không làm giấy tờ gì và cũng không có ai chứng kiến.

Do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, không có đủ khả năng để tiếp tục trả nợ nên bà **T3** đề nghị với bà là chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà **T3** để bà **T3** đi vay ngân hàng hộ với lãi suất thấp, con của bà chỉ phải trả theo lãi suất của ngân hàng. Sau đó, bà **T** đã đồng ý viết Giấy chuyển nhượng nhà, đất ngày 20-02-2012.

Nguồn gốc đất trước đây là của vợ chồng bà, năm 2005 chồng bà mất, đến năm 2011 các con của bà đã thống nhất để lại quyền sử dụng đất cho bà. Do vậy tại thời điểm viết Giấy chuyển nhượng cho bà **T3**, GCNQSD đất đã cấp mang tên một mình bà. Bà **T** xác định mục đích viết giấy chuyển nhượng là để làm thủ tục vay tiền chứ bà không có ý định bán nhà, đất cho ông **T2**, bà **T3**. Hai bên hoàn toàn không có việc giao nhà, đất và nhận tiền. Ngoài giấy viết tay này, bà không ký giấy tờ nào khác.

Sau đó, bà **T** đi lao động tại Trung Quốc đến tháng 5-2015. Khi về nước bà **T** đến gặp bà **T3** để trả nợ nhưng bà **Thịnh k** nhận tiền mà nói là nhà, đất của bà bà **T3** đã bán cho bà **Ú**. Nếu muốn chuộc lại thì phải trả 300.000.000 đồng. Việc bà **T3** bán nhà, đất cho bà **Ú** như thế nào bà không biết. Nay bà **Ú** yêu cầu bà trả lại tài sản là nhà, đất, bà không đồng ý. Bà **T** đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông **T2**, bà **T3**; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **T2**, bà **T3** và bà **Ú** là vô hiệu. Đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà yêu cầu bà **Ú**, bà **T3**, ông **T2** trả lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 663, tờ bản đồ số 01 tại **khu B H, Minh T6, K** và tài sản trên đất cho gia đình bà.

Bà **T** xác định sẽ tự nguyện trả cho bà **T3** số tiền là 100.000.000 đồng tiền gốc đã vay, đối với tiền lãi thì bà và bà **T3** sẽ thỏa thuận với nhau sau. Đối với số tiền 55.000.000 đồng bà đã đưa cho bà **L**, bà và bà **L** sẽ tự giải quyết với nhau. Bà **T** không đồng ý với việc tháo dỡ các tài sản có trên diện tích đất tranh chấp.

Đối với diện tích đất theo hiện trạng sử dụng có sự chênh lệch so với diện tích đất được cấp theo GCNQSD đất (giảm 15m²), bà xác định là do sai số khi đo đạc và một phần đất của gia đình bà trước đây là ao nay được lấp đi vuông vắn hơn

nên kích thước thay đổi, các hộ giáp ranh cũng không có tranh chấp gì với gia đình bà.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự và trong quá trình tố tụng, bị đơn là anh Phạm Trung T1 trình bày:

Anh là con đẻ của bà Đoàn Thị T. Khoảng giữa năm 2011 anh xây dựng gia đình, do điều kiện chỗ ở khó khăn nên anh có bảo mẹ anh là bà T đi vay tiền hộ để xây nhà. Sau đó, mẹ anh có vay của bà T3 được 100.000.000 đồng. Sau khi vay tiền xong, anh là người đi trực tiếp trả tiền lãi hàng tháng cho bà T3 là 2.000.000 đồng. Việc trả lãi không lập biên bản. Sau đó, do điều kiện kinh tế khó khăn nên anh không trả được lãi nên bà T3 nói với mẹ anh là chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà T3 vay ngân hàng hộ. Mẹ anh đồng ý. Sau đó, bà T3 tự đi làm thủ tục chuyển nhượng, mẹ con anh không biết gì. Đến sau này anh mới biết bà T3 đã chuyển nhượng lại nhà, đất của mẹ con anh cho bà Ú. Nay bà Ú yêu cầu phải trả lại nhà đất, anh không đồng ý vì giữa mẹ anh và bà Ú không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc diện tích đất hiện nay mẹ con anh đang ở là của bố mẹ anh. Sau khi bố anh chết, năm 2005 anh chị em anh đã đồng ý tặng lại toàn bộ phần được hưởng thừa kế cho mẹ anh. Do vậy diện tích đất này đã được cấp GCNQSD đất mang tên mẹ anh.

Hiện nay, trên đất có các tài sản do vợ chồng anh xây dựng gồm: 01 nhà ở xây gạch BTXM, mái bằng, nền Ceramic xây 2011; Mái tôn vì kèo thép chống nóng xây năm 2011 bằng tôn thường, đến 2021 sửa lại làm bằng tôn lạnh; mái tôn vì kèo thép trước nhà xây năm 2021; 01 nhà vừa làm bếp, vừa có nhà tắm xây gạch BTXM mái pibro xi măng xây năm 2011 đến năm 2020 xây cao thêm; Tường bao, gạch papanh không trát, xây năm 2011; Tường bao sân gạch BTXM xây năm 2011; 01 bể nước ngầm bà T xây năm năm 1980, đến năm 2011 anh T1, chị T4 đã sửa để làm nhà trên bể và sử dụng từ đó đến nay, bà T xác định đã cho anh T1, chị T4 bể này; Cửa xếp sắt lắp dựng năm 2020 ở trước cửa nhà. Anh không nhất trí với yêu cầu của bà Ú về việc yêu cầu vợ chồng anh phải tháo dỡ các tài sản vợ chồng anh đã sửa chữa, xây, lắp thêm sau năm 2011.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự và trong quá trình tố tụng, bị đơn là anh Phạm Hồng Q trình bày:

Anh là con trai của bà Đoàn Thị T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ anh và bà T3, ông T2 như thế nào anh hoàn toàn không biết. Chỉ đến khi bà Ú đến thông báo đòi nhà đất vì bà Ú đã mua lại của bà T7, ông T2 và đã được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất thì anh mới biết. Sau đó, bà T có thông tin cho anh về bà T vay của bà T3, ông T2 số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất theo

ngày. Vì không có tiền trả nên bà T3 đặt vấn đề làm thủ tục chuyển đất sang tên bà T3, ông T2 để vay tiền ngân hàng giúp để trả nợ. Chính vì vậy, mẹ anh đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T3, ông T2. Thực chất không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Q xác định bà T viết giấy chuyển ngày 20-02-2012 và chữ ký “Quảng” và họ tên Phạm Hồng Q đúng là chữ ký và chữ viết của anh tuy nhiên anh không hiểu tại sao giấy trên lại có chữ ký và chữ viết của anh.

Anh Q không đồng ý trả nhà đất cho bà Ú. Hiện nay, vợ chồng anh đã xây 01 móng gạch, giăng móng BTCT; bể phốt trong móng nhà. Các công trình này đều xây năm 2011 (Trong Biên bản định giá ngày 13/01/2022 ghi nhầm là tài sản của anh T1). Trong trường hợp, Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh yêu cầu người có quyền sử dụng đất phải trả giá trị tài sản cho vợ chồng anh.

Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Cuối năm 2011, bà T có vay của bà 100.000.000 đồng. Đến đầu năm 2012, bà T đã trả cho bà hết số tiền này. Giấy tờ vay tiền hiện nay không còn vì sau khi trả nợ xong thì bà đã hủy hết giấy tờ.

Năm 2012, bà T có nhu cầu bán đất nên vợ chồng bà đã đồng ý mua lại mảnh đất của bà T. Thủ tục mua bán được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Số tiền này vợ chồng bà đã trả cho bà T xong. Bà T3 xác định không có việc bà bảo bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà để đứng ra vay ngân hàng hộ. Việc bà T bán lại nhà, đất cho vợ chồng bà được thực hiện sau khi bà T đã trả xong tiền nợ cho bà. Tại thời điểm mua bán, trên đất có 01 nhà ngói khoảng 3 gian, 01 nhà mái bằng nhỏ, cùng công trình phụ, 01 móng nhà, cây cối nhỏ (tài sản là của ai bà không biết). Ngoài ra, có hai vợ chồng con trai của bà T đang sinh sống ở đó. Các con bà T có nói với bà là chưa có chỗ ở, xin ở nhờ nên bà đồng ý cho ở một thời gian. Bà T là người trực tiếp viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà. Các con của bà T cũng biết việc này và có ký vào giấy chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại phòng C1, bà T cũng có mặt để ký vào hợp đồng. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai vợ chồng là T3 và T2.

Đến năm 2014, do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho bà Ú. Hai bên thỏa thuận mua bán với giá 250.000.000 đồng. Bà Ú đã trả đủ tiền và bà cũng đã bàn giao nhà, đất cho bà Ú. Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà và bà T, bà không đồng ý vì bà xác định việc mua bán giữa hai bên là hợp pháp. Nếu trường hợp Tòa án có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu thì bà xác định việc giải

quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là do bà **T** và bà **Út t** giải quyết với nhau, bà không liên quan vì hiện nay thửa đất này bà đã chuyển nhượng hợp pháp cho bà **Ú**.

*Chị **Hà Thị T4** trình bày:*

Chị là con dâu của bà **T** và là vợ của anh **Phạm Trung T1**. Chị có được bà **T** nói bà **T** vay tiền bà **Thịnh k** trả được nên bà **T** chuyển đất sang đứng tên bà **T3** để bà **T3** vay tiền hộ giúp trả nợ ngân hàng, thực chất không phải bán đất. Nay bà **Ú** yêu cầu vợ chồng chị phải trả lại nhà, đất, chị không đồng ý. Chị xác định trên diện tích đất này vợ chồng chị còn có tài sản như anh **T1** đã trình bày.

*Chị **Thái Thị Kim H1** trình bày:* Chị là con dâu của bà **T** và là vợ của anh **Phạm Hồng Q**. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **T** và bà **T3**, ông **T2** như thế nào chị không biết. Đến khoảng năm 2013 bà **T3** có đến nhà đuổi vợ chồng chị ra khỏi nhà. Bà **T3** nói mẹ chồng chị vay tiền không trả nên nhà đất là của bà ấy. Khi đó chị mới biết việc mẹ chồng chị vay tiền của bà **T3**. Năm 2014, bà **T** đi lao động ở **Hồ N** không có nhà, anh **Q** đi làm công ty không có nhà, chị ở nhà thì có thấy bà **T3** đến nhìn, ngó đất và hỏi mấy nhà hàng xóm. Sau này những người hàng xóm nói lại với chị là bà **T3** đến xin chữ ký của các hộ giáp danh. Sau đó bà **Ú** đến thông báo đòi nhà đất vì bà **Ú** đã mua lại của bà **Thịnh T8** và đã được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất của bà **T**. Chị có được nghe bà **T** nói là: Bà **T** vay của bà **T3**, ông **T8** 100.000.000 đồng với lãi suất theo ngày. Sau đó bà không có tiền trả vì vậy bà **Thịnh T8** đặt vấn đề làm thủ tục chuyển đất sang tên bà **Thịnh T8** để bà **Thịnh T8** vay tiền ngân hàng giúp để trả nợ. Chính vì vậy, bà **T** đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà **Thịnh T8**. Thực chất không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là bà **T** vay tiền bà **Thịnh T8**, không có tiền trả thì sang tên quyền sử dụng đất cho bà **T7** Tốt để bà **Thịnh T8** thế chấp vay tiền ngân hàng giúp bà **T** để có tiền trả nợ. Nay bà **Ú** yêu cầu vợ chồng chị phải trả lại nhà đất chị không đồng ý. Vì trên diện tích đất này vợ chồng chị còn có tài sản như chồng chị là anh **Q** đã trình bày. Mẹ chồng chị chuyển nhượng đất và nhà có tài sản của vợ chồng chị mà chưa có sự đồng ý của vợ chồng chị. Do vậy việc chuyển nhượng là không đúng. Bà **Ú** không có quyền đòi lại nhà đất mà mẹ con chị đang sống.

*Chị **Phạm Thị T5** trình bày:*

Chị là con đẻ của bà **Đoàn Thị T** và là chị gái của anh **T1** và anh **Q**. Hiện nay chị đã lấy chồng và không còn sinh sống trên diện tích đất mà bà **Ú** khởi kiện. Với tư cách là con của bà **T**, chị thấy việc bà **Ú** đòi nhà và đất của mẹ chị là không đúng. Vì mẹ chị và bà **Ú** không có quan hệ gì, mẹ chị không vay nợ bà **Ú**, mà chỉ vay tiền của bà **T3**. Bà **Ú** không có quyền đòi lại nhà đất của mẹ chị. Năm 2005 bố chị chết, phần di sản thừa kế của bố chị để lại chị và anh **T1**, anh **Q** đã thỏa thuận tặng lại cho mẹ chị. Vì vậy diện tích đất này mang tên một mình mẹ chị.

Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1 trình bày: Ngày 10/3/2012, Văn phòng C2 (nay đổi tên là Văn phòng C3) đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Đoàn Thị T và bà Nguyễn Thị T3, ông Trần Văn T2. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được thực hiện tại Văn phòng ở số A L, phường P, TP. Thủ tục ký kết hợp đồng hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân phường M cung cấp:

Tại Sổ mục kê ruộng đất năm 1985 thể hiện nguồn gốc diện tích đất 375m² gồm 02 thửa: Thửa số 120, tờ bản đồ số 03, diện tích 299m² và thửa số 150, tờ bản đồ số 03, diện tích 76m² (là ao). Các thửa đất trên đều mang tên bà Đoàn Thị T. Năm 1993, thửa đất trên thể hiện tên chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn T9, diện tích 375m², tờ bản đồ số 01, thửa số 663 đã được cấp GCNQSD đất mang tên ông Phạm Văn T9 vào ngày 18/3/1997. Nguồn gốc diện tích đất là được thừa kế lại của ông cha.

Sở dĩ diện tích đất theo hiện trạng sử dụng có sự chênh lệch so với diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giảm 15m²) là do sai số đo đạc, mỗi thời kỳ khác nhau.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10-3-2012 giữa bà T và ông T2, bà T3 thể hiện giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Mức giá này là phù hợp với giao dịch tại thời điểm năm 2012. Thời điểm năm 2012 giá đất chuyển nhượng giao dịch khoảng 1.000.000 đồng/m².

Tại Kết luận giám định số 20/KL-KTHS ngày 30-12-2022, Phòng K1 - Công an tỉnh H kết luận: Chữ ký dạng chữ viết đứng tên Đoàn Thị T trên các mẫu cần giám định (ký hiệu A1→A3) với chữ viết, chữ ký của Đoàn Thị T trên các mẫu so sánh (ký hiệu M1→M26) là do cùng một người ký ra.

Tại Kết luận giám định số 01/KL-KTHS ngày 06-01-2023, Phòng K1 - Công an tỉnh H kết luận: Dấu vân tay in dưới mực chữ ký “Thuyết” và chữ viết “Đoàn Thị T” trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (mẫu cần giám định) với dấu vân tay điểm chỉ ghi ngón trỏ phải in trong tờ mẫu dấu vân tay 10 ngón, lập ngày 29/4/2022 của bà T, sinh ngày: 03/02/1959, ở khu B H, phường M, thị xã K (mẫu so sánh) là của cùng một người.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:

Đất tranh chấp tại thửa đất 663, tờ bản đồ số 01 theo GCNQSD đất có diện tích là 375m², tuy nhiên đo hiện trạng là 360m² (giảm 15m²). Giá 01m² đất tại thửa 663, tờ bản đồ số 01 là 3.000.000 đồng (giá bao gồm cả đất vườn thừa hợp pháp). Do thửa đất bao gồm đất ở và đất vườn liền thửa nhau nên Hội đồng xác định chung một mức giá.

Trên đất có các tài sản gồm: 01 nhà ở cấp 4 xây dựng năm 1980 diện tích $55,5\text{m}^2$ có giá trị còn lại là: 13.372.057 đồng, 01 nhà ở xây gạch BTXM, mái bằng xây năm 2011 diện tích $31,92\text{m}^2 = 45.154.714$ đồng; sân nền BTXM xây dựng 2002 = 238.872 đồng; Mái tôn vì kèo thép chống nóng xây dựng năm 2021 = 4.479.533 đồng, M tôn vì kèo thép trước nhà xây dựng năm 2021 = 3.560.919 đồng; Bể nước ngầm xây dựng 2011 = 15.691.596 đồng; nhà bếp xây gạch BTXM mái pibro xi măng xây dựng năm 2021 = 17.752.539 đồng; Tường bao, gạch pa banh không trát xây 2011 = 104.324 đồng; tường bao, sân gạch BTXM xây năm 2011 = 40.530 đồng; tường bao, trụ cổng gạch pa panh xây dựng năm 2021 = 1.535.172 đồng; Tường trình xây năm 1980 hết khấu hao; Móng nhà gạch BTXM xây năm 2011 = 6.265.326 đồng; Giằng móng BTCT xây 2011 = 36.708.595 đồng; Bể phốt xây 2011 = 3.387.016 đồng; cửa xếp sắt lắp dựng năm 2021 = 3.583.587 đồng; Cổng sắt lắp dựng 2011 = 1.063.953 đồng; Ngoài ra còn có một số cây trồng trên đất như Xoài, M1, C, K có tổng giá trị là 1.650.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 160, 165, 166 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 167, 188 và 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 119, 357, 468, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Ú, buộc bà Đoàn Thị T, anh Phạm Trung T1, anh Phạm Hồng Q, chị Hà Thị T4 và chị Thái Thị Kim H1 phải trả cho bà Lương Thị Ú quyền sử dụng đất tại thửa số 663, tờ bản đồ số 01, diện tích theo GCNQSD đất là 375m^2 (diện tích theo hiện trạng là 360m^2) và các tài sản trên thửa đất này tại khu B H, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

2. Bà Lương Thị Ú phải thanh toán trả cho anh Phạm Trung T1 và chị Hà Thị T4 giá trị tài sản anh T1, chị T4 đã xây dựng, sửa chữa vào năm 2021 với tổng số tiền là 30.911.750 đồng. Bà Ú được sử dụng các tài sản gồm: 01 mái tôn vì kèo thép chống nóng xây dựng năm 2021 = 4.479.533 đồng, 01 Mái tôn vì kèo thép trước nhà xây dựng năm 2021 = 3.560.919 đồng; nhà bếp xây gạch BTXM mái pibro xi măng xây dựng năm 2021 = 17.752.539 đồng, tường bao, trụ cổng gạch pa panh xây dựng năm 2021 = 1.535.172 đồng, cửa xếp sắt lắp dựng năm 2021 = 3.583.587 đồng.

3. Giao cho bà Lương Thị Ú sở hữu 01 móng nhà gạch BTXM xây năm 2011 = 6.265.326 đồng; Giằng móng BTCT xây 2011 = 36.708.595 đồng; Bể phốt xây 2011 = 3.387.016 đồng. Bà Ú phải thanh toán trả cho anh Phạm Hồng Q và

chị **Thái Thị Kim H1** giá trị các tài sản này bằng tiền với tổng số tiền là 46.360.937 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Đoàn Thị T** về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 10/3/2012 giữa bà **Đoàn Thị T** và bà **T3**, ông **T2** và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 16/9/2014 giữa bà **Nguyễn Thị T3**, ông **Trần Văn T2** và bà **Lương Thị Ú** vô hiệu.

5. Đình chỉ yêu cầu của bà **Đoàn Thị T** về việc hủy Giấy chứng nhận mang tên ông **Trần Văn T2**, bà **Nguyễn Thị T3** và GCNQSD đất mang tên bà **Lương Thị Út**.

Ngoài ra, bản án còn quyết định thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/8/2023, bà **Đoàn Thị T**, anh **Phạm Trung T1**, anh **Phạm Hồng Q** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà **T** và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và xác định: Do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên bà đã vay tiền của bà **T3** ông **T2**. Do không có đủ khả năng để tiếp tục trả nợ nên bà **T3** đề nghị với bà là chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà **T3** để bà **T3** đi vay ngân hàng hộ với lãi suất thấp, bà chỉ phải trả theo lãi suất của ngân hàng. Sau đó, bà **T** đã đồng ý viết Giấy chuyển nhượng nhà, đất ngày 20-02-2012. Mục đích viết giấy chuyển nhượng là để làm thủ tục vay tiền chứ không có ý định bán nhà, đất cho ông **T2**, bà **T3**. Hai bên hoàn toàn không có việc giao nhà, đất và nhận tiền. Ngoài giấy viết tay này, bà không ký giấy tờ nào khác. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà **Ú** và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông **T2**, bà **T3**; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **T2**, bà **T3** và bà **Ú** là vô hiệu.

- Chị **T4**, chị **H1**, chị **T5** đồng ý với trình bày của bà **T**, ông **B1** và ông **Đ** tại phiên tòa phúc thẩm.

- Người đại diện của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Phía nguyên đơn bác bỏ toàn bộ trình bày của bà **T**. Thực tế bà **T** đã viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng bà **T3** ông **T2** bằng bản viết tay và Hợp đồng được công chứng phù hợp pháp luật. Chữ ký, chữ viết của bà **T** đã có kết luận giám định. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ đơn kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông **N** xác định: Các lời khai của ông **T2**, bà **T3** tại cấp sơ thẩm là hoàn

toàn chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ đơn kháng cáo của bà **T** và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, người làm chứng có đủ căn cứ để xác định Bản án sơ thẩm của TAND thị xã K là phù hợp, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương; Bà **T** được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử căn cứ Điều 273 BLTTDS xác định kháng cáo của bà **Đoàn Thị T**, anh **Phạm Trung T1**, anh **Phạm Hồng Q** là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa: Anh **Phạm Trung T1** và anh **Phạm Hồng Q** vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh **T1** và anh **Q**.

[2] *Xét kháng cáo của bà **Đoàn Thị T**:*

[2.1] Xem xét nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất số 663, tờ bản đồ số 01, diện tích 375m² tại **khu B H, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương** là tài sản của bà **Đoàn Thị T** và ông **Phạm Minh T10** được **UBND huyện K** cấp GCNQSD đất mang tên ông **Phạm Văn T9**. Trên thửa đất này bà **T** và ông **T9** có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 55,5m² xây dựng năm 1980. Năm 2005, ông **T9** chết. Ngày 17/8/2011, bà **Đoàn Thị T** cùng các con là chị **Phạm Thị T5**, anh **Phạm Trung T1** và anh **Phạm Hồng Q** đã lập văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung mỗi người được hưởng một phần di sản thừa kế theo pháp luật các tài sản của ông **T9** để lại. Chị **T5**, anh **T1** và anh **Q** đã thống nhất tặng lại cho bà **T** phần di sản thừa kế của mình được hưởng để bà **T** gộp với phần tài sản của mình và phần thừa kế được hưởng của ông **T9** để toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất trên. Ngày 24/8/2011, bà **T** được **UBND huyện K** cấp GCNQSD đất đối với thửa đất trên. Do vậy bà **T** có quyền sử dụng đối với thửa đất 663, tờ bản đồ số 01, diện tích 375m² tại **KDC H, phường M, thị xã K**.

[2.2] Xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 10/3/2012, tại Văn phòng C2, bà Đoàn Thị T chuyển nhượng cho ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị T3 thửa đất số 663, tờ bản đồ số 1; địa chỉ thửa đất: Hạ Chiểu, Minh T6, K cùng tài sản trên đất gồm: 01 nhà mái ngói diện tích 55m² và công trình phụ 15m² với giá 300.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện việc giao và nhận tiền trước khi ký hợp đồng. Các bên tham gia ký kết hợp đồng đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Ngày 19/3/2012 bà T3, ông T2 được UBND huyện K cấp GCNQSD đất đối với thửa đất trên. Việc chuyển nhượng của các bên còn được thể hiện tại Giấy chuyển nhượng do bà T viết đề ngày 20/02/2012 với nội dung bà xác định do không còn nhu cầu sử dụng nên bà chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Thịnh .1 Các văn bản chuyển nhượng trên phù hợp với các văn bản trong hồ sơ chuyển nhượng do UBND thị trấn M và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K cung cấp như: Đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/3/2012; Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/3/2012 (đều có chữ ký của bà T) và các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được. Bà T không thừa nhận chữ ký, vân tay của bà tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 10/3/2012; Đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất đề ngày 02/3/2012; Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 02/3/2012. Bà T đã yêu cầu giám định chữ ký, vân tay của bà tại các văn bản này. Tòa án đã trưng cầu giám định theo yêu cầu của bà T. Tại Kết luận giám định số 20/KL-KTHS ngày 30/12/2022 và Kết luận giám định số 01/KL-KTHS ngày 06/01/2023, Phòng K1 - Công an tỉnh H đã kết luận chữ ký và vân tay tại các văn bản này và mẫu so sánh là do cùng một người viết ra. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là phù hợp pháp luật và có hiệu lực đối với các bên.

[2.3] Ngoài ra, bà T xác định không chuyển nhượng thửa đất này cho bà T3, ông T2 mà xuất phát từ việc bà còn nợ tiền của bà T3, ông T2 và không có khả năng trả nợ nên bà đã chuyển cho bà T3, ông T2 đứng tên để vay tiền của Ngân hàng hộ bà. Lời trình bày của bà T không có căn cứ vì ngoài lời trình bày bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Không có tài liệu xác định số tiền vay hộ; bản giao tiền vay hộ; trả lãi số tiền vay hộ.... Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T trình bày trước khi chuyển nhà, đất cho bà T3, ông T2 đứng tên bà chỉ duy nhất có vay của Quỹ tín dụng 30.000.000 đồng và đã trả xong. Như vậy không có việc bà vay Ngân hàng không trả được do nợ xấu nên Ngân hàng không cho bà vay tiền như lời khai trước đó của bà T. Sau khi chuyển nhượng nhà, đất cho bà T3 và ông T2, bà T cũng chưa khi nào có yêu cầu bà T3, ông T2 thế chấp thửa đất 663, tờ bản đồ số 1 để vay tiền Ngân hàng. Do vậy có đủ căn cứ xác định ngày 10/3/2012, bà Đoàn Thị T đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị T3 quyền

sử dụng thửa đất số 663, tờ bản đồ số 1 tại khu B H, phường M, thị xã K. Ngày 19/3/2012, ông T2 và bà T3 được UBND huyện K cấp GCNQSD đất đối với thửa đất 663, tờ bản đồ số 01. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2012 vô hiệu là phù hợp pháp luật.

[2.4] Ngày 16/9/2014, bà Lương Thị Ú và ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C4, thành phố H. Hồ sơ chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Ngày 15/12/2014, bà Lương Thị Ú được UBND huyện K cấp GCNQSD đất đối với thửa đất 663, tờ bản đồ số 01. Tòa án nhân dân thị xã K không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2014 vô hiệu là phù hợp pháp luật.

[2.5] Ngoài ra, bà Đoàn Thị T11 còn cho rằng trên thửa đất tranh vào thời điểm bà T chuyển nhượng cho bà T3 và ông T2 có 01 nhà ở 55m² là tài sản chung của của bà T và ông Phạm Văn T9 (chồng bà T, chết năm 2001) là tài sản chưa chia. Tuy nhiên có căn cứ xác định tài sản là nhà ở cấp 4, xây năm 1980 diện tích 55, 5m² là tài sản của bà T và ông T9, bà T đã định đoạt tài sản này. Việc bà T định đoạt tài sản được sự đồng ý của các con là anh Phạm Trung T1 và anh Phạm Hồng Q thể hiện tại Giấy chuyển nhượng do bà T viết đề ngày 20/02/2012 với nội dung bà xác định do không còn nhu cầu sử dụng nên bà chuyển nhượng thửa đất 663, tờ bản đồ số 01 cùng tài sản trên đất là 01 nhà ngói 03 gian và 01 nhà mái bằng 40m². Anh Q xác định không phải chữ ký của anh tại Giấy chuyển nhượng này nhưng không yêu cầu giám định chữ ký và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do vậy xác định bà T đã chuyển nhượng tài sản trên đất cho bà T3 và ông T2. Việc chị T5 xác định không biết việc bà T chuyển nhượng căn nhà cấp 4 thì chị T5 có quyền yêu cầu bà T có trách nhiệm thanh toán kỹ phần thừa kế của ông T9 để lại cho mình. Nếu không tự thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện đến Tòa án để được giải quyết.

[2.6] Anh T1 và chị T4 còn có 01 nhà ở xây gạch BTXM, mái bằng, nền Ceramic xây 2011; 01 mái tôn vì kèo thép chống nóng xây năm 2011; 01 nhà vừa làm bếp, vừa có nhà tắm xây gạch BTXM mái pibro xi măng xây năm 2011; Tường bao, gạch papanh không trát, xây năm 2011; Tường bao sân gạch BTXM xây năm 2011; 01 bể nước ngầm bà T xây năm 1980, đến năm 2011 anh T1, chị T4 đã sửa để làm nhà trên bể và sử dụng từ đó đến nay. Anh T1, chị T4 sống cùng bà T tại thửa đất này biết được bà T chuyển nhượng đất cho bà T3 ông T2 và không có ý kiến gì về việc bà T chuyển nhượng tài sản. Do vậy có căn cứ xác định bà T đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất và gia đình anh T1 đã đồng ý. Do

vậy anh **T1**, chị **T4** có quyền yêu cầu bà **T** phải thanh toán giá trị tài sản của vợ chồng anh **T1** đã chuyển nhượng cho bà **T3** và ông **T2**.

[2.7] Anh **Q** và chị **H1** cũng đã xây 01 móng nhà gạch BTXM xây năm 2011 = 6.265.326 đồng; Giằng móng BTCT xây 2011 = 36.708.595 đồng; Bể phốt xây 2011 = 3.387.016 đồng. Những tài sản trên không được thể hiện tại các văn bản chuyển nhượng giữa bà **T** và ông **T2**, bà **T3** và văn bản chuyển nhượng giữa bà **T3**, ông **T2** và bà **Ú**. Bà **T3**, ông **T2** và bà **Ú** xác định việc chuyển nhượng bao gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tuy nhiên do tài sản có giá trị nhỏ nên không thể hiện toàn bộ vào hợp đồng nên không nhất trí thanh toán giá trị cho anh **Q** và chị **H1**. Lời trình bày này của bà **T3**, ông **T2** và bà **T** không có căn cứ, không đảm bảo quyền lợi của người có tài sản. Do vậy xác định các tài sản này chưa được giao dịch nên nay cần giao cho bà **Ú** sử dụng và bà **Ú** phải thanh toán giá trị các tài sản này bằng tiền cho anh **Q**, chị **H1** với tổng số tiền là 46.360.937 đồng.

[2.8] Từ những phân tích nêu trên có cơ sở xác định không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Đoàn Thị T**; có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà **T**, anh **T1**, anh **Q**, chị **T4**, chị **H1** phải trả tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 663, tờ bản đồ số 01, 01 nhà ở cấp 4 diện tích 55m² và các tài sản đã xây từ năm 2011 trở về trước cho bà **Ú**.

[2.9] Ngoài ra, trên thửa đất tranh chấp còn có một số tài sản gồm: Mái tôn vì kèo thép chống nóng xây dựng năm 2021 = 4.479.533 đồng, mái tôn vì kèo thép trước nhà xây dựng năm 2021 = 3.560.919 đồng; nhà bếp xây gạch BTXM mái pibro xi măng xây dựng năm 2021 = 17.752.539 đồng, tường bao, trụ cổng gạch pa panh xây dựng năm 2021 = 1.535.172 đồng, cửa xếp sắt lắp dựng năm 2021 = 3.583.587 đồng. Đây là các tài sản của anh **T1** và chị **T4** xây dựng, sửa chữa vào năm 2021. Khi anh **T1**, chị **T4** xây dựng bà **Ú** không phản đối, nay bà **Ú** đã tự nguyện thanh toán giá trị các tài sản này bằng tiền cho anh **T1** và chị **T4**. Qua định giá tài sản có giá trị với tổng số tiền là 30.911.750 đồng nên cần buộc bà **Ú** phải thanh toán trả cho anh **T1** và chị **T4** số tiền nêu trên. Bà **Ú** được quyền sử dụng toàn bộ các tài sản này.

[2.10] Bà **Đoàn Thị T** có yêu cầu phản tố về việc hủy GCNQSD đất mang tên ông **Trần Văn T2**, bà **Nguyễn Thị T3** và GCNQSD đất mang tên bà **Lương Thị Út**. Nhưng bà **T** đã rút yêu cầu này do vậy cần đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà **T** về nội dung này.

[3] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà **Lương Thị Ú** được chấp nhận nên bị đơn bà **Đoàn Thị T**, anh **Phạm Trung T1** và anh **Phạm Hồng Q** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bà **T** là người cao tuổi và đã có đơn đề nghị miễn nộp án phí do vậy cần miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà **T**. Bà **Lương**

Thị Ú có nghĩa vụ trả tiền cho anh **Phạm Trung T1** và chị **Hà Thị T4**, anh **Phạm Hồng Q** và chị **Thái Thị Kim H1** nhưng là người cao tuổi và đã có đơn đề nghị miễn nộp án phí nên bà **Ú** được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí giám định: Bà **T** yêu cầu giám định chữ ký và vân tay tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, “Đơn đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất” và “Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, bà xác định không phải là của bà. Tuy nhiên kết quả giám định xác định là chữ ký và vân tay của bà **T** do vậy bà **T** phải nộp chi phí giám định là 12.000.000 đồng (đã nộp và chi xong).

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Yêu cầu của bà **Ú** được chấp nhận do vậy bà **T**, anh **T1** và anh **Q** phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.800.000đ. Bà **Ú** đã nộp và chi xong do vậy bà **T**, anh **T1** và anh **Q** phải trả cho bà **Ú** số tiền này, phân chia mỗi người phải nộp 1.266.000 đồng.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà **T**, anh **Q** và anh **T1**, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thị xã K.

[7] Về án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà **T** không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà **T** là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật.

Anh **T1**, anh **Q** có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt lần thứ hai nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với kháng cáo và tịch thu sung quỹ Nhà nước đối với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn anh **Phạm Trung T1**, anh **Phạm Hồng Q**.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Đoàn Thị T**.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương.
4. Về án phí: Bà **T** được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Tịch thu sung quỹ Nhà nước số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của anh **Phạm Trung T1** theo Biên lai số AA/2021/0004664 ngày 05 tháng 9 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K. Tịch thu sung quỹ Nhà nước số tiền 300.000đ tạm ứng án phí

dân sự phúc thẩm của anh **Phạm Hồng Q** theo Biên lai số AA/2021/0004663 ngày 05 tháng 9 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 24/01/2024./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thị xã K;
- VKSND thị xã K;
- THADS thị xã K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Vũ Thanh Tuấn

