

Bản án số: 192/2024/DS-PT

Ngày: 31/10/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sở hữu TS,
hợp đồng chuyển nhượng...*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thái Bình

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Cường, ông Vũ Đức Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Mai Hân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 124/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 211/2024/QĐ-PT, ngày 16 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện B, Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N: Luật sư Nguyễn Hoài T - Văn phòng L1 - Đoàn luật sư tỉnh B. (Có mặt). Địa chỉ: J T, phường X, thành phố P, Bình Thuận.

- Bị đơn:

1. Bà Đào Thị H, sinh năm 1952 (Có mặt)

2. Ông Hứa L, sinh năm 1953 (Đã Chết)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện B, Bình Thuận.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hứa L:*

+ Bà Đào Thị H, sinh năm 1952

+ Chị Hứa Thị Thanh T1, sinh năm 1998 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện B, Bình Thuận (Chị Hứa Thị Thanh T1 ủy quyền cho bà Đào Thị H)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đào Thị H:* Luật sư Trần Văn Đ - Văn phòng L2 - Đoàn luật sư tỉnh B (Có mặt)

Địa chỉ: Số 5C Thủ Khoa Huân, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

3. Ông Bùi Văn O, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

4. Bà Lê Thị Ái V, sinh năm 1985 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện B, Bình Thuận.

(Ông Bùi Văn O ủy quyền cho bà Lê Thị Ái V)

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

1. Ủy ban nhân dân huyện B

Đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn V1 - Chủ tịch UBND huyện B

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn C - Phó Chủ tịch UBND xã H. (Có mặt)

(Theo công văn số 592 /UBND-NC ngày 12/3/2024 về việc ủy quyền tham gia tố tụng trong vụ án dân sự)

2. Bà Ngô Thị T2, sinh năm 1987 (Có mặt)

3. Ông Quăng Ngọc T3, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện B, Bình Thuận

(Ông Quăng Ngọc T3 ủy quyền cho bà Ngô Thị T2)

4. Văn phòng C1 (Vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T4 - Trưởng Văn phòng C1

Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện B, Bình Thuận

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Trong đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị N trình bày: Vào ngày 06/11/2006, bà Nguyễn Thị N có sang nhượng đất thổ cư của bà Từ Thị M với diện tích là 77m² với giá là 30.000.000 đồng. Việc sang nhượng có lập giấy viết tay và có chữ ký xác nhận của bà M và các con bà Từ Thị M. Đất có tứ cận: Phía đông giáp nhà, đất ông Nguyễn Đình D; Phía tây giáp đường hương thôn; Phía nam giáp đất của bà Từ Thị M; Phía bắc giáp đường hương thôn. Sau đó, bà Nguyễn Thị N có liên hệ

với UBND xã H để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thể cấp thẳng cho bà Nguyễn Thị N được.

Năm 2011, con gái của bà Nguyễn Thị N là Ngô Thị T2 kết hôn với con trai của bà Đào Thị H là Quảng Ngọc T3. Giữa bà Nguyễn Thị N và bà Đào Thị H có thỏa thuận: Lô đất mà bà Nguyễn Thị N mua của bà Từ Thị M trị giá là 120.000.000 đồng (Giá tháng 02/2011), mỗi bên cho con là 50% nên bà Đào Thị H đưa lại cho bà Nguyễn Thị N là 60.000.000 đồng (Việc giao nhận tiền không có giấy tờ). Sau đó, bà Nguyễn Thị N và bà Đào Thị H cùng góp tiền thêm để xây nhà cho vợ chồng Ngô Thị T2 và Quảng Ngọc T3 cùng ở. Bà Nguyễn Thị N lo xi măng, gạch, đá, sắt, thép và cát còn bà Đào Thị H lo cây, tol và cửa. Thỏa thuận là như thế nhưng bà Đào Thị H lại lên đi làm hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư với diện tích là 77m² mà bà Nguyễn Thị N mua của bà Từ Thị M (diện tích đo đạc theo bản đồ 920 là 88m²).

Đến ngày 12/06/2013, UBND huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 640160 cho bà Đào Thị H. Khi biết tin bà Đào Thị H được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 640160, bà Nguyễn Thị N có làm đơn khiếu nại nhưng không được cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 640160 ngày 12/06/2013 thì bà Đào Thị H và ông Hứa L làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Bùi Văn O và chị Lê Thị Ái V. Đến ngày 29/08/2013, UBND huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 216760 bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O.

Nay bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình giải quyết buộc bà Đào Thị H và ông Hứa L phải trả lại nhà, đất cho bà, hủy việc mua bán nhà giữa bà Đào Thị H, ông Hứa L với vợ chồng bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 640160 ngày 12/06/2013 mà UBND huyện B đã cấp cho bà Đào Thị H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 216760 ngày 29/08/2013 mà UBND huyện B đã cấp cho bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O. Bà Nguyễn Thị N đồng ý hoàn lại cho bà Đào Thị H 60.000.000 đồng giá trị đất và ½ giá trị ngôi nhà với số tiền là 48.884.000 đồng. Tổng cộng 02 khoản là 108.884.000 đồng.

- Bị đơn bà Đào Thị H trình bày: Diện tích đất 88m² là do bà sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị N với giá là 60.000.000 đồng, còn ngôi nhà là do bà xây dựng nên. Bà đã được UBND huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 640160 ngày 12/06/2013. Nhà và đất mà vợ chồng bà chuyển nhượng cho vợ chồng là bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà. Do đó, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

- Bị đơn bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O trình bày: Nếu nhà và đất đang tranh chấp là của bà Nguyễn Thị N thì bà Đào Thị H phải trả lại tiền cho vợ

chồng bà V. Nếu nhà và đất đang tranh chấp là của bà Đào Thị H thì vợ chồng bà V yêu cầu bà Đào Thị H phải thực hiện hợp đồng mua bán nhà. Bà V và ông O không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp nhà, đất giữa vợ chồng bà với bà Đào Thị H và ông Hứa L.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngô Thị T2 và Quảng Ngọc T3 trình bày: Đầu tiên nhà và đất đang tranh chấp là do bà Nguyễn Thị N và bà Đào Thị H góp vốn chung. Đất do bà Nguyễn Thị N mua của bà Từ Thị M, hai bên thống nhất đất trị giá là 120.000.000 đồng, mỗi bên cho con là 50% nên bà Đào Thị H đã đưa lại cho bà Nguyễn Thị N là 60.000.000 đồng. Đối với ngôi nhà thì ai có gì cho đó. Bà Nguyễn Thị N lo xi măng, gạch, đá, sắt, thép và cát. Bà Đào Thị H lo cây, tol và cửa. Sau khi làm lễ hỏi thì 02 bên gia đình thống nhất xây ngôi nhà này cho vợ chồng bà T2 ở. Sau khi nhà xây xong thì vợ chồng bà T2 tổ chức cưới và dọn về ở trong ngôi nhà này, ban ngày ở đây, ban đêm về nhà bà Đào Thị H ngủ vì bà T2 đang mang thai sợ ảnh hưởng phân bón, thuốc trừ sâu đang có trong ngôi nhà này ảnh hưởng đến thai nhi. Vợ chồng bà T2 đã ở trong ngôi nhà này gần 01 năm. Khi bà Ngô Thị T2 sinh con thì về nhà bà Nguyễn Thị N ở. Sau khi con được 06 tháng, vợ chồng bà T2 ra lại ngôi nhà này để bán phân, thuốc thì bà Đào Thị H nói đừng bán phân, thuốc trừ sâu nữa, vì phân, thuốc trừ sâu độc hại và để lại số phân, thuốc trừ sâu này cho bà Đào Thị H bán. Bà Đào Thị H hứa sẽ hoàn lại tiền phân, thuốc trừ sâu và sửa sang lại nhà cho vợ chồng bà T2 ở. Tin lời mẹ, vợ chồng bà T2 chờ đợi nhưng không thấy gì. Sau đó, vợ chồng bà T2 mới biết bà Đào Thị H lại lên đi làm hồ sơ đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư với diện tích là 77m² và sau đó lại tiếp tục sang nhượng nhà, đất cho vợ chồng anh Bùi Văn O và chị Lê Thị Ái V. Nay vợ chồng bà T2 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Vì nhà này, bà Nguyễn Thị N và bà Đào Thị H đã cho vợ chồng bà T2 ở. Vợ chồng bà không đồng ý theo yêu cầu của bà Đào Thị H.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện B trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 640160 ngày 12/06/2013 mà UBND huyện B đã cấp cho bà Đào Thị H đúng theo trình tự, thủ tục theo Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009. Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 640160 là không đúng nguồn gốc, không đúng đối tượng. Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 640160 lại được chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O đúng theo trình tự, thủ tục tại Thông tư số 17/ 2009/TT- BTNMT. Do đó, căn cứ vào khoản 5, điều 87 Nghị định số 43/2014NĐ-CP ngày 15/05/2014 thì việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 216760 ngày 29/08/2013 cho bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O do Tòa án quyết định.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 trình bày: Vào ngày 20/8/2013, bà Đào Thị H với bà Lê Thị Ái V, ông Bùi Văn O tự nguyện đến Văn phòng C1 để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 120 thuộc thôn T, xã H, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 640160 do UBND huyện cấp ngày 12/6/2013 cho bà Đào Thị H. Tại thời điểm công chứng, các bên xuất trình đầy đủ giấy tờ tùy thân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị ngăn chặn, đủ điều kiện giao dịch theo Luật Đất đai, giá cả trong hợp đồng do hai bên thỏa thuận, công chứng viên không tham gia. Công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ tính pháp lý theo đúng quy định của Luật Công chứng. Văn phòng C1 đã thực hiện công chứng hợp đồng đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị H với bà Lê Thị Ái V, ông Bùi Văn O. Văn phòng C1 không đồng ý. Vì Văn phòng đã công chứng đúng về nội dung và hình thức, đúng theo quy định của pháp luật công chứng, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan.

Do bận công việc nên bà Nguyễn Thị T4 xin vắng mặt ở các buổi tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và bà T4 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình xét xử vắng mặt bà.

- Người làm chứng ông Nguyễn Xuân M1 trình bày: Ông là con trai thứ năm của bà Từ Thị M. Ông thừa nhận chữ ký theo Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 06/11/2006 giữa bà Từ Thị M với bà Nguyễn Thị N: Bà Từ Thị M có bán cho bà Nguyễn Thị N 77 m² đất thổ cư giá là 30.000.000 đồng là chữ ký của ông.

- Người làm chứng ông Nguyễn Đình D trình bày: Ông là con trai của bà Từ Thị M. Vào ngày 02/5/2010, ông có ký tên vào đơn đề nghị giải quyết kho phân để bà Đào Thị H được làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy này do bà Đào Thị H lập, trong đó có nội dung bà Nguyễn Thị N có bán đất cho bà Đào Thị H giá là 60.000.000 đồng. Riêng tờ giấy mua, bán đất giữa hai bên thì ông không thấy. Ông thừa nhận chữ ký theo Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 06/11/2006 giữa bà Từ Thị M với bà Nguyễn Thị N: Bà Từ Thị M có bán cho bà Nguyễn Thị N 77 m² đất thổ cư giá là 30.000.000 đồng là chữ ký của ông.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 19/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình. Nhà và đất tranh chấp tọa lạc tại: Thôn T, xã H, huyện B. Đất thổ cư có diện tích 88 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số BP 216760 cấp ngày 29/08/2013. Đo thực tế 63,53 m². Chiều dài các cạnh được đo thực tế:

- *Phía Bắc có chiều dài 14,20 m
- * Phía Nam có chiều dài 13.79 m
- * Phía Đông có chiều dài 6,35 m
- * Phía Tây có chiều dài 5,7 m

Đất có tứ cận:

- * Phía đông: giáp nhà, đất ông D.
- * Phía tây: giáp đường bê tông 6m
- * Phía nam: giáp nhà, đất ông Đ1
- * Phía bắc: giáp đường đất 3m.

Đất thổ cư có vị trí 2, khu vực 1, đơn giá 300.000 đồng/m², hệ số 2,1.

Thành tiền: 63,53 m² x 300.000 đồng/m² x 2,1 = 40.023.900 đồng.

Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4C; Kết cấu: Móng xây đá chẻ, tường xây gạch, mái lợp tol, nền láng ciment. Diện tích xây dựng 61,105m² (12,1m x 5.05m). Tỷ lệ sử dụng còn lại 50%; Đơn giá 3.200.000 đồng/m². Thành tiền: 61,105m² x 3.200.000 đồng /m² x 50% = 97.768.000 đồng.

Tổng trị giá nhà và đất: 137.791.900 đồng.

Các bên thống nhất theo nội dung biên bản định giá tài sản lập ngày 19/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 2, Khoản 3, Khoản 9, Điều 26; Điểm a, khoản 1, Điều 35; Điều 34, Điểm a, c khoản 1, Điều 39; Điều 147, Điều 165, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 128, Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Khoản 1, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 5, Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 3, điều 14, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về ,mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên xử:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2013 giữa bà Đào Thị H và ông Hứa L với vợ chồng bà Lê Thị Ái V và ông

Bùi Văn O được Văn phòng C1 chứng thực ngày 20/8/2013 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 120 thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận là vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N 01 ngôi nhà cấp 4C; Kết cấu: Móng xây đá chẻ, tường xây gạch, mái lợp tol, nền láng xi măng. Diện tích xây dựng 61,105m² (12,1m x 5.05m)

Ngôi nhà nằm trên diện tích đất 88 m² (Đo thực tế 63,53 m²) .

Nhà và đất tọa lạc tại: Thôn T, xã H, huyện B. Đất có tứ cận:

* Phía đông: giáp nhà, đất ông D.

* Phía tây: giáp đường bê tông 6m

* Phía nam: giáp nhà, đất ông Đ1

* Phía bắc: giáp đường đất 3m.

- Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ hoàn lại 60.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 120 thuộc thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận và ½ giá trị nhà cho bà Đào Thị H và chị Hứa Thị Thanh T1 với số tiền là 48.884.000 đồng. Tổng cộng 02 khoản là 108.884.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 120 thuộc thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận).

Án sơ thẩm còn quyết định về án phí, lãi chậm thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 21/5/2024, bị đơn Lê Thị Ái V và Đào Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Các luật sư nêu quan điểm bảo vệ cho các đương sự.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Về nội dung: Án sơ thẩm xử đã đúng quy định của pháp luật, kháng cáo của là các bị đơn không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Kháng cáo của các bị đơn được làm trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án, nhận thấy:

[2.1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày lời khai như ở cấp sơ thẩm đã khai, và không cung cấp tài liệu chứng cứ nào mới. Căn cứ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, đủ cơ sở để xác định: Căn nhà và đất là đối tượng tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc từ bà Nguyễn Thị N mua lại của bà Từ Thị M vào năm 2006. Đến năm 2011, con gái bà N và con trai bà H lấy nhau nên giữa bà N và bà H mới thỏa thuận là cả hai cùng cho con nhà đất, bà H đưa cho bà N 60.000.000đ tiền đất và cả hai cùng góp vật liệu, công để xây nhà. Nhưng sau đó bà H tự ý đi làm giấy tờ ra tên bà H và chuyển nhượng cho vợ chồng bà V, ông O.

[2.2]. Bà Đào Thị H cho rằng số tiền 60.000.000đ bà đưa cho bà N là để mua đất, khi mua chỉ đưa tiền mà không làm giấy tờ gì. Bà N phản đối lời trình bày của bà H, khai rằng tiền đó là nhằm để hai bên gia đình cùng cho con, mỗi người cho một nửa, vì khi đó trị giá đất là 120.000.000đ. Bị đơn khai ngôi nhà đang tranh chấp là do bị đơn bỏ tiền ra xây dựng song bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Xét thấy lời khai của bà H không có căn cứ để chứng minh. Lời trình bày của bà N là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ khác.

[2.3]. Bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O là đồng bị đơn, quá trình giải quyết vụ án, ông bà không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện B xác định là trái quy định của pháp luật, không đúng nguồn gốc và đối tượng sử dụng đất. Ủy ban nhân dân huyện cũng đã có văn bản thu hồi giấy chứng nhận cấp cho bà H1. Do Giấy chứng nhận cấp cho bà H1 là trái quy định của pháp luật, và khi bà N đang khiếu nại, tranh chấp thì bà H1 chuyển nhượng cho bà V và ông O. Nên việc chuyển nhượng cũng là trái quy định. Mặc khác, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/08/2013 giữa bà Đào Thị H, ông Hứa L với vợ chồng bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O, thì 02 bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 120, diện tích 88m² chứ không chuyển nhượng tài sản trên đất. Song qua lời khai của các đương sự, biên bản định giá tài sản thì trước khi chuyển nhượng, trên đất có tài sản là 01 ngôi nhà cấp 4C; Diện tích xây dựng 61,105m² (12,1m x 5.05m). Do đó có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập

ngày 20/8/2013 giữa bà Đào Thị H, ông Hứa L với vợ chồng bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O là vô hiệu.

Bà V và ông O có ý kiến không có tranh chấp, không có yêu cầu đối với bà H, chờ Tòa xác định tài sản của ai mới khởi kiện sau. Nên quan hệ chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà H nếu có yêu cầu thì được giải quyết bằng một vụ việc khác.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật; Các bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ để chứng minh cho kháng cáo của mình, nên không có cơ sở để chấp nhận. Bản án sơ thẩm vì vậy được giữ nguyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, bà Đào Thị H đã có đơn và thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật, bà Lê Thị Ái V phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, bà V đã nộp tạm ứng đủ.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị H và bà Lê Thị Ái V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ: Khoản 2, Khoản 3, Khoản 9, Điều 26; Điểm a, khoản 1, Điều 35; Điều 34, Điểm a, c khoản 1, Điều 39; Điều 147, Điều 165, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 128, Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Khoản 1, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 5, Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 3, điều 14, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên xử:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2013 giữa bà Đào Thị H và ông Hứa L với vợ chồng bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O được Văn phòng C1 chứng thực ngày 20/8/2013 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 120 thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận là vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N 01 ngôi nhà cấp 4C; Kết cấu: Móng xây đá chẻ, tường xây gạch, mái lợp tol, nền láng xi măng. Diện tích xây dựng 61,105m² (12,1m x 5.05m).

Ngôi nhà nằm trên diện tích đất 88 m² (Đo thực tế 63,53 m²)

Nhà và đất tọa lạc tại: Thôn T, xã H, huyện B. Đất có tứ cận:

- * Phía đông: giáp nhà, đất ông D.
- * Phía tây: giáp đường bê tông 6m
- * Phía nam: giáp nhà, đất ông Đ1
- * Phía bắc: giáp đường đất 3m.

- Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ hoàn lại 60.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 120 thuộc thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận và ½ giá trị nhà cho bà Đào Thị H và chị Hứa Thị Thanh T1 với số tiền là 48.884.000 đồng. Tổng cộng 02 khoản là 108.884.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 120 thuộc thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận).

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị N, bà Đào Thị H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hứa Thị Thanh T1 phải nộp 200.000 đồng án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 2.125.000 đồng mà bà Nguyễn Thị N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006730 ngày 09/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bắc Bình.

Bà Lê Thị Ái V và ông Bùi Văn O: Mỗi người phải nộp 200.000 đồng án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 200.000 đồng án phí về tranh chấp quyền sở hữu nhà.

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Đào Thị H đã có đơn và thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định

của pháp luật, bà Lê Thị Ái V phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, bà V đã nộp tạm ứng đủ theo biên lai tạm ứng án phí số 0008799 ngày 30/5/2024.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 31/10/2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện Bắc Bình;
- Chi cục THADS huyện Bắc Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Phạm Thái Bình