TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 560/2023/DS-PT
Ngày 10 tháng 11 năm 2023
"Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Điền;
Ông Đặng Văn Hưng.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Phạm Thị Nhạn, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà***: Bà Trần Thị Minh Ngọc, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 313/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 về việc "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12420/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Mai Văn H, sinh năm 1968; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
2. Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1974; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: Số nhà H, tổ B, phường T, T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bị đơn:

1. Bà Ma Thị N, sinh năm 1966; có mặt.
2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961; có mặt.

Cùng có địa chỉ: Số nhà A, tổ B, phường T, T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Trần Xi N1, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ I, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Ông Lê Quý T1 và

bà Trần Thị Kim O, Luật sư Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh T; đều có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ma Thị O1, (tên theo hộ chiếu: SCHWARZOVÁ OANH), sinh ngày 26/6/1970; nơi ĐKHKTT: Tổ D, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; hiện đang sinh sống và làm việc tại địa chỉ: B - H P - Cộng hòa Séc; vắng mặt.

2. Phòng C tỉnh Tuyên Quang; địa chỉ: Đường C, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nịnh Văn T2, chức vụ: Trưởng phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T; địa chỉ: Số D, đường T, phường Ỷ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Minh H1, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Triệu Sơn T3, chức vụ: Phó Giám đốc; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ma Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn ông* Mai Văn H *và bà* Hoàng Thị S *trình bày*:

Ông bà với ông Nguyễn Văn T, bà Ma Thị N là quan hệ hàng xóm, còn bà Ma Thị O1 quan hệ quen biết, hiện bà O1 đang sinh sống tại Cộng hòa S. Ngày 17/5/2021, ông bà có lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với bà O1 tại Phòng C tỉnh Tuyên Quang, nội dung hợp đồng: "… bà Ma Thị O1 quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn H và bà Hoàng Thị S 65,5m^2 đất ở tại đô thị. Trên đất có nhà xây mái bằng 03 tầng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 380195 do Uỷ ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố T cấp ngày 28/8/2013 số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 000681/TQ mang tên Ma Thị O1 ...". Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 04/6/2021 thì hoàn tất thủ tục chỉnh lý GCNQSDĐ sang tên Mai Văn H và Hoàng Thị S. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà O1 đã nhận đủ tiền và hẹn đến ngày 20/7/2021 sẽ giao nhà. Tuy nhiên, trước khi chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông bà thì bà O1 đang cho vợ chồng bà Ma Thị N, ông Nguyễn Văn T trông nhà hộ; khi bà O1 bán nhà thì vợ chồng bà N, ông T đều biết vì khi mua nhà ông bà có vào nhà để xem hiện trạng nhà, đất. Ông T và bà N nhất trí giao nhà và đề nghị cho vợ chồng ông bà sắp xếp chỗ ở mới trong thời hạn 2 tháng. Đến ngày 20/7/2021, ông bà đến nhận nhà thì bà N, ông T không trả nhà. Do bà N, ông T

không trả nhà, ngày 22/7/2021 ông bà làm đơn tố giác gửi đến Công an phường T để giải quyết. Tại buổi làm việc ngày 02/8/2021 do Công an phường T tổ chức, bà N đã không đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh cho việc bà N đang chiếm nhà là hợp pháp, bà N đã nhận sai, đồng ý trả nhà cho ông bà vào ngày 13/8/2021. Đến ngày 10/8/2021, ông bà đến nhắc và đề nghị ngày 13/8/2021 vợ chồng bà N di dời để ông bà lấy ngày vào nhà mới nhưng vợ chồng bà N không trả. Ông bà có mời Công an phường T và Tổ trưởng tổ dân phố đến làm việc nhưng vợ chồng bà N, ông T vẫn không giao nhà và còn tuyên bố không trả lại nhà cho ông bà. Ông bà Nhung T4 có nhờ bà Khương Thị T5 là tổ trưởng nhân dân nói với ông bà để lại cho căn nhà này nhưng do ông bà Nhung T4 đề nghị giá thấp hơn giá nhận chuyển nhượng nên ông bà không nhất trí. Vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng nhà, đất với bà Ma Thị O1 là ngay thẳng và hợp pháp, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ma Thị N: Ông bà xác định ôngbà và bà O1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợppháp, đúng quy định của pháp luật. Thời điểm chuyển nhượng đất thì bà O1 đã có GCNQSDĐ hợp pháp. Việc vợ chồng bà N, ông T4 ở tại nhà, đất là do bà O1 cho mượn, hai bên không có hợp đồng thuê, mượn nào khác. Bà N đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Ma Thị O1 với ông bà là không có căn cứ.

Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu: Buộc vợ chồng bà Ma Thị N và ông Nguyễn Văn T trả lại quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số 316, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Tổ B (tổ D cũ), phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang) cho ông bà.

- *Bị đơn bà* Ma Thị N *và ông* Nguyễn Văn T *trình bày:*

Năm 1989, ông bà được bố đẻ ông T là ông Nguyễn Chí L cho tiềnmua thửa đất số 316, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tổ B (tổ D cũ), phường T,thành phố T, có diện tích đất 65,5m^2. Năm 1994 ông bà phá bỏ nhà cũ xây dựng nhà mới với diện tích 36m^2 ở mặt trước xây 3 tầng, diện tích còn lại 29,5m^2 phía sau xây một tầng.

Năm 1997, bà Ma Thị O1 (em gái bà N) ly hôn chồng, do không cóchỗ ở nên cùng con trai là Đỗ Bá N2 về sống chung cùng gia đình ông bà tạicăn nhà này. Năm 2001 mẹ đẻ bà là Hà Thị L1 bàn với ông bà việc bà Ma Thị O1 không có công ăn việc làm, không có thu nhập nên cần xin đi xuất khẩu lao động ở nước ngoài. Do không có tiền để thực hiện các thủ tục xuất cảnh nên đã nhờ ông bà giúp đỡ mượn GCNQSDĐ của bà L1 thế chấp cho ngân hàng vay 100 triệu đồng để cho bà O1 đi xuất khẩu lao động tại Cộng hòa Séc. Từ năm 2001 đến nay, lãi suất Ngân hàng 1.500.000 đồng/tháng do vợ chồng ông bà trả thay cho bà O1, đồng thời trực tiếp nuôi cháu Đỗ Bá N2 (con bà O1), đến năm 2008 bà O1 mới đón con

sang Séc ở cùng. Cuối năm 2008 bà O1 mới gửi tiền về để trả ngân hàng được 100.000.000 (Một trăm triệu đồng) tiền vay gốc, còn tiền lãi ông bà vẫn giúp trả cho đến nay. Đến năm 2013 ông bà làm ăn thua lỗ, không có tiền để thanh toán các khoản nợ kinh doanh, sợ các chủ nợ đến lấy ngôi nhà nơi thờ cúng của bố mẹ để lại nên ông bà có thỏa thuận với bà O1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giả cách để giữ lại ngôi nhà, bà O1 đã đồng ý cùng ông bà làm thủ tục chuyển nhượng giả cách, việc này bà L1 (mẹ bà N, bà O1) có biết.

Từ khi làm thủ tục chuyển nhượng cho bà O1, ông bà vẫn sử dụng ngôi nhà; năm 2014 vợ chồng ông bà đã xây dựng, cải tạo thêm phía sau nối tiếp 3 tầng phía trước và một số công trình khác như xây tum, sửa lại mặt tiền của nhà, ốp toàn bộ gạch đá xẻ, làm cửa cuốn, ốp gỗ cầu thang, làm trần, ốp gỗ chân tường toàn bộ tầng hai với tổng giá trị trên 1 tỷ đồng. Sau khi xây dựng cơi nới thêm 3 tầng phía sau và các công trình phụ trợ ông bà đã sử dụng nhà ổn định để kinh doanh, không có tranh chấp với ai.

Tháng 4/2021 bà O1 về Việt Nam với mục đích chuyển nhượng nhà, đất cho chị Nguyễn Thu H2 nhưng ngôi nhà này là tài sản của ông bà và thực tế hiện nay ông bà vẫn đang sử dụng nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Vì tin tưởng bà O1 trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách nên ông bà không lập văn bản sau khi làm thủ tục chuyển nhượng nên bà O1 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bà Ma Thị O1. Đến khoảng tháng 6/2021 bà O1 đi nước ngoài có gọi điện thoại về cho ông bà nói đã bán nhà và đất cho ông H, bà S và đến ngày 20/7/2021 ông H, bà S đến nhà thông báo đã mua nhà của bà O1 và yêu cầu ông bà giao nhà. Sau khi được thông báo, ông bà có nhờ bà Khương Thị T5 là tổ trưởng dân phố đến nói chuyện với ông H, bà S về việc ngôi nhà này là của vợ chồng ông bà đang ở không mua bán được. Do ông H, bà S đã bỏ tiền ra mua nhà, đất nên ông bà đồng ý đưa cho ông H, bà S bằng số tiền bà O1 bán là 4 tỷ đồng nhưng ông H, bà S đòi ông bà phải đưa 5,3 tỷ đồng mới đồng ý bán lại, sau khi ông bà trực tiếp đến gặp thì ông H, bà S bảo trả đủ 6 tỷ đồng mới bán nên ông bà không hỏi mua nữa.

Hiện nay ông H, bà S khởi kiện yêu cầu ông bà phải giao thửa đất số 316, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tổ B (tổ D cũ), phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang ông bà không nhất trí. Bà N đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 17/5/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Ma Thị O1 với bên nhận chuyển nhượng ông Mai Văn H và bà Hoàng Thi S1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* Ma Thị O1 *(tên theo hộ chiếu: SCHWARZOVÁ OANH) trình bày:*

Bà và bà Ma Thị N là chị em ruột, ông T là anh rể. Năm 2013 bà N, ông T làm ăn thua lỗ cần tiền nên đã bán lại cho bà 01 căn nhà 3 tầng mái bằng trên diện tích đất là 65,5m^2, tại thửa đất số 316, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Tổ D, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang với giá tiền là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng chẵn). Bà đã được cấp GCNQSDĐ số BN 380195, số vào sổ cấp giấy: CH000681/TQ do UBND thành phố T cấp ngày 28/08/2013 mang tên Ma Thị O1. Sau khi chuyển nhượng, bà N, ông T chưa có nhà ở mà bà chưa có nhu cầu sử dụng vì đi làm ăn ở nước ngoài nên bà cho vợ chồng bà N, ông T ở nhờ, không lấy tiền thuê nhà mà phải giữ nguyên hiện trạng nhà cho tới khi nào bà có nhu cầu sẽ lấy lại (thống nhất bằng miệng). Năm 2019 bà có việc, cần bán căn nhà và có gọi điện hỏi bà N, ông T có mua lại nhà không, do bà N, ông T vẫn còn khó khăn nên bà chỉ bán lại với giá 4 tỷ đồng và cho bà N, ông T trả dần trong vòng 2 năm (vì ở xa nên chỉ trao đổi qua tin nhắn điện thoại) nhưng bà N, ông T quyết định không mua lại nữa nên bà đã đăng thông tin bán nhà, trong quá trình chờ người mua bà có thông báo cho bà N, ông T tìm nhà khác để chuyển đi. Do có người hỏi mua nên bà đã về Việt Nam và ngày 17/05/2021 bà làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 316, tờ bản đồ số 17 cho vợ chồng ông Mai Văn H, bà Hoàng Thị S tại Phòng C tỉnh Tuyên Quang. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông H, bà S đã giao đủ tiền cho bà và cũng thống nhất với ông bà Hồng S2 là cho anh chị bà ở lại thêm 02 tháng (tức tới tháng 7/2021 là phải bàn giao lại nhà).

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất bà sang Cộng hoà Séc sinh sống và làm việc nên cũng không biết được việc giao nhà, đất giữa ông H, bà S2 và bà N, ông T xảy ra như thế nào. Việc ông H, bà S2 khởi kiện yêu cầu ông T, bà N trả lại đất và nhà thừa đất số 316, tờ bản đồ số 17, tại tổ D, phường T, thành phố T, bà xác định bà đã thực hiện xong việc mua bán với ông H, bà S2; đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với việc bà Ma Thị N phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồngchuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà với ông Mai Văn H, bà Hoàng Thị S, bà xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản giữa bà và vợ chồng ông bà H, S là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định vì thời điểm bán bà đã có GCNQSDĐ nên bà có toàn quyền định đoạt tài sản của mình. Ông T, bà N ở nhờ, nếu đã tự ý thay đổi hiện trạng nhà, đất của bà khi chưa được sự cho phép của bà là trái với quy định pháp luật và không có quyền yêu cầu bà đền bù phần đã thay đổi hiện trạng nhà cũng như không có quyền đòi yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông H, bà S.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 05/5/2023, được sữa chữa bổ sung tại Quyết định số 04/QĐ-SCBSBA ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân

dân tỉnh Tuyên Quang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 266, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 166, 169 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H và bà Hoàng Thị S về việc yêu cầu bà Ma Thị N và ông Nguyễn Văn T trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Mai Văn H, bà Hoàng Thị S.

2. Buộc bà Ma Thị N và ông Nguyễn Văn T phải di dời các vật dụng, tài sản trong nhà để giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đang chiếm hữu sử dụng diện tích 72,2m^2 (diện tích đo đạc thực tế), thửa đất số 316, tờ bản đồ số 17; địa chỉ: Tổ B, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 380195, số vào sổ: CH 000681/TQ do UBND thành phố T cấp cho bà Ma Thị O1 ngày 28/8/2013, đã chỉnh lý sang tên cho ông Ma Văn H3 và bà Hoàng Thị S vào ngày 04/6/2021. Ông Mai Văn H và bà Hoàng Thị S có trách nhiệm đăng ký, kê khai, chỉnh lý lại diện tích đất theo hiện trạng đo đạc thực tế (có sơ đồ kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ma Thị N về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/5/2021, giữa bên chuyển nhượng bà Ma Thị O1 với bên nhận chuyển nhượng ông Mai Văn H và bà Hoàng Thị S. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ma Thị N về yêu cầu tuyên hủy nội dung chính lý "Chuyển nhượng cho ông Mai Văn H CCCD số 008068000856 và bà Hoàng Thị S CCCD số 008174001046 địa chỉ thường trú tại tổ B, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang theo hồ sơ số 002206, CN.2653".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án dân sự và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/5/2023, các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ma Thị N cùng có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, bà và huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị cho các Luật sư trình bày căn cứ và yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm buộc các bị đơn phải di dời các tài sản để trả toàn bộ quyền sử dụng đất và

quyền sở hữu nhà đang chiếm hữu sử dụng diện tích 72,2m^2 (diện tích đo đạc thực tế), thửa đất số 316, tờ bản đồ số 17; địa chỉ: Tổ B, phường T, thành phố T cho các nguyên đơn trong khi các bị đơn đang sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Việc bà N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà O1 là trái pháp luật do GCNQSDĐ của thửa đất là cấp cho hộ gia đình, trong khi hộ gia đình bà N, ông T còn có 02 con đẻ là chị G, chị Q không được tham gia vào hợp đồng mua bán với bà O1; không có chứng cứ xác định bà N đã nhận tiền chuyển nhượng nhà đất của bà O1. Việc mua bán đất giữa bà O1 và bà N thực chất là làm hợp đồng giả do bà N làm ăn thua lỗ, phải nhờ em gái đứng tên trong giấy tờ nhà đất để tránh việc bị mất nhà. Mặt khác, diện tích đất trong giấy tờ và trên thực tế là không phù hợp nhau. Gia đình bà N hoàn toàn không biết việc bà O1 bán đất cho các ông H, bà S trong khi gia đình bà N đang sinh sống trên đất. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Ma Thị O1 với các nguyên đơn cũng là vô hiệu và việc chỉnh lý biến động trong GCNQSDĐ của đất đang tranh chấp là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, huỷ bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng. Kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Ma Thị N trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông T được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, bà N đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của các bị đơn là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Ma Thị N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện đòi lại tài sản là nhà và đất, trong vụ án có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hiện đang cư trú tại nước ngoài. Do đó, bản án sơ

thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không thuộc trường hợp áp dụng thời hiệu khởi kiện và xác định thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang là đúng theo quy định tại Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 155 Bộ luật Dân sự.

[1.2] Các bị đơn có yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa các nguyên đơn với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; yêu cầu hủy đăng ký biến động trong GCNQSDĐ đối với thửa đất có tranh chấp; bản án sơ thẩm xác định đây là yêu cầu phản tố của các bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Kháng cáo của các bị đơn là trong thời hạn luật định; ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi, được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm; bà Ma Thị N đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự nên được chấp nhận hợp lệ để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt các nguyên đơn nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; các bị đơn có kháng cáo có mặt, người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, có mặt các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, một số đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, một số đã được triệu tập hợp lệ lần 02 nhưng vắng mặt không có lý do, mặt khác họ không có kháng cáo. Căn cứ ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên toà và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/9/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Ma Thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Ma Thị O1:

Các bị đơn bà N, ông T và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/9/2012 giữa ông T, bà N với bà O1 là hợp đồng giả tạo, nhằm mục đích giữ lại ngôi nhà cho bà N, ông T do ông, bà làm ăn thua lỗ, không có tiền để thanh toán các khoản nợ kinh doanh, sợ các chủ nợ đến lấy ngôi nhà nơi thờ cúng của bố mẹ để lại nên ông bà có thỏa thuận với bà O1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để giữ lại ngôi nhà, không có việc bà O1 trả tiền mua nhà đất cho bà N; nhà và đất được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, trong khi gia đình bà N còn có 02 người con là chị G, chị Q không được biết, không được tham gia vào việc mua bán và trên đất còn có tài sản của gia đình bà N nên

hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu. Do đó, việc bà O1 chuyển nhượng nhà và đất cho ông H, bà S cũng là vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ; lời trình bày của bà N tại Biên bản ghi ngày 28/7/2021 tại Công an phường T (BL số 148 - 151); lời khai của người làm chứng bà Khương Thị T5 ngày 13/01/2022 (BL số 52); Giấy biên nhận vay tiền và bán nhà ngày 25/02/2009 (BL số 229); căn cứ vào nội dung Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển quyền sử dụng đất và chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 13/8/2012 giữa bên đặt cọc là Hoàng Văn B, Ma Thị T6 (Bên A), bên nhận đặt cọc là Nguyễn Văn T, Ma Thị N (Bên B) tại (BL số 228) có cơ sở xác định: Toàn bộ diện tích và các tài sản trên đất tại thửa đất số 316, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tổ B, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang có nguồn gốc là tài sản của vợ chồng ông T và bà N sử dụng từ năm 1989. Do làm ăn thua lỗ, nợ nần nên ông T, bà N đã chuyển nhượng thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất cho em gái là bà O1; bà N đã trực tiếp nhận tiền từ bà O1 và nhận tiền từ ông Hoàng Văn B, bà Ma Thị T6 (em gái, em rể của bà O1, bà N) đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thay cho bà O1. Đến ngày 24/9/2012, tại Phòng C tỉnh Tuyên Quang, vợ chồng ông T, bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà O1, gồm: 01 nhà cấp 4 và toàn bộ thửa đất có tổng diện tích 61m^2 đất ở đô thị, tại thửa đất số 316, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tổ B, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, ông T và bà N đã được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số AĐ 506031 số vào sổ H01380/TQ, ngày 15/6/2006 (BL số 113 - 119), đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án nên bà N, ông T có đầy đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự 2005 và Luật Đất đai 2003; hình thức hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng C tỉnh Tuyên Quang là đảm bảo đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Bà O1 mặc dù sinh sống tại Cộng hòa Séc nhưng vẫn có quốc tịch Việt Nam nên đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của Luật Đất đai.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà O1 đã thực hiện các thủ tục đăng ký và đã được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 380195, ngày 28/8/2013 đối với thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên. Như vậy, bà O1 đã có đầy đủ quyền của người sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/9/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Ma Thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Ma Thị O1 là đúng pháp luật.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/5/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Ma Thị O1 với bên nhận chuyển nhượng ông Mai Văn H, bà Hoàng Thị S:

Như đã phân tích tại mục [2.1], toàn bộ tài sản trên đất và diện tích đất tại thửa đất số 316, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tổ B, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang có nguồn gốc là của vợ chồng ông T, bà N nhưng đã được ông T, bà N chuyển nhượng hợp pháp cho bà O1 nên việc bà O1 chuyển nhượng lại cho ông H, bà S là đúng pháp luật. Do đó, các bị đơn ông T, bà N yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/5/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Ma Thị O1 với bên nhận chuyển nhượng ông Mai Văn H, bà Hoàng Thị S và hủy nội dung chính lý trong GCNQSDĐ đối với thửa đất có tranh chấp "Chuyển nhượng cho ông Mai Văn H CCCD số 008068000856 và bà Hoàng Thị S CCCD số 008174001046 địa chỉ thường trú tại tổ B, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang theo hồ sơ số 002206, CN.2653" là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với nội dung bà Ma Thị N, ông Nguyễn Văn T cho rằng năm 2013, 2014 ông bà có sửa chữa cải tạo ngôi nhà trên thửa đất số 316, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tổ B, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang:

Xét thấy, ngày 24/9/2012 ông T, bà N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà O1 là hợp pháp; ngày 28/8/2013 bà O1 đã được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 380195 đối với thửa đất và tài sản trên đất nhận chuyển nhượng. Sau khi bán đất và tài sản trên đất, do bà N, ông T chưa có nhà ở mà bà O1 chưa có nhu cầu sử dụng vì đi làm ăn ở nước ngoài nên bà O1 cho vợ chồng bà N, ông T ở nhờ. Bà O1 khai hàng năm đều về Việt Nam và ngôi nhà vẫn được giữ nguyên hiện trạng như thời điểm bà nhận chuyển nhượng, không có việc cải tạo nhà như các bị đơn trình bày. Ông T, bà N trình bày đã cải tạo, sửa chữa nhà nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh, không xuất trình được căn cứ việc bà O1 đồng ý cho sửa chữa, cải tạo nhà nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của bị đơn.

[3] Với các nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ma Thị N; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Ma Thị N phải chịu án phí; ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án kèm theo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Bác kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ma Thị N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T;

- Bà Ma Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0006461, ngày 06/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh Tuyên Quang;*
- *VKSND tỉnh Tuyên Quang;*
- *Cục THADS tỉnh Tuyên Quang;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, VP, HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Tiến Dũng