TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 01/2025/DS-PT
Ngày 02/01/2025
Về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Lê Tự, ông Trần Đức Kiên

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Xuân Lộc

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 02 tháng 01 năm 2025, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 80/TBTL-TA ngày 02/5/2024 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 14/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2326/2024/QĐ-PT ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: cụ Nguyễn Hữu N, sinh năm 1941; địa chỉ cư trú: USA.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1957; huyện C, Khánh Hòa, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cụ N là Luật sư Nguyễn Văn H thuộc Công ty Luật TNHH K đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa vắng mặt.

Bị đơn: bà Nguyễn Thị Tô Kiều P, sinh năm 1967; địa chỉ: USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Lưu Thị N L, sinh năm 1985; địa chỉ: huyện C, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Thái H thuộc Văn phòng Luật sư T Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Tô Thùy D, sinh năm 1970; địa chỉ: *USA, vắng mặt.*

2. Cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1934; địa chỉ: Autralia, vắng mặt.

3. Cụ Trương Thị D, sinh năm 1943; địa chỉ: 3618 RD. Ave. N Petersbugr, FL. 33714, USA, vắng mặt.

4. Ông Trần Văn H, sinh năm 1966; địa chỉ: huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

5. Ông Nguyễn T, sinh năm 1954;

6. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: huyện C, Khánh Hòa.

7. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1959; địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

8. Bà Nguyễn Thị Ánh P, sinh năm 1963; địa chỉ: tỉnh Lâm Đồng.

9. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1957; địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông T, bà P và bà P là ông Nguyễn Hữu T, vắng mặt.

10. Bà Lê Thị T, sinh năm 1974; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa;

11. Ông Mai Như C, sinh năm 1960; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa.

Bà T ủy quyền cho ông C, ông C vắng mặt.

12. Ông Nguyễn N T, sinh năm 1967; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

13. Ông Bùi Đình P, sinh năm 1965; địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

14. Ủy ban nhân dân huyện C; địa chỉ trụ sở: huyện C, tỉnh Khánh Hòa, đề nghị xét xử vắng mặt.

15. C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C; địa chỉ trụ sở: huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

16. Ủy ban nhân dân xã Đ; địa chỉ trụ sở: xã Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

17. Văn phòng công chứng N và Công chứng viên ông Thái Văn N; địa chỉ trụ sở: huyện C, tỉnh Khánh Hòa, đề nghị xét xử vắng mặt.

18. Văn phòng công chứng T và Công chúng viên ông Nguyễn Đức V; địa chỉ trụ sở: huyện C, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 23/9/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cụ Nguyễn Hữu N trình bày:* Cha mẹ cụ Nguyễn Hữu N là cố Nguyễn H (chết năm 1958) và cố Nguyễn Thị C (chết năm 1990) khai hoang được một thửa đất khoảng 1.000m^2 tại thôn C, xã Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và hai cố làm một ngôi nhà cấp 4 trên đất để sinh sống; sau khi hai cố chết, cụ N quản lý, sử dụng nhà đất. N 1982, cụ N sang Hoa Kỳ sinh sống, tiếp đó năm 1992 cụ Trương Thị D (vợ cụ N) cũng sang Hoa Kỳ sinh sống. Trước khi sang Hoa Kỳ, cụ D viết *Giấy cho nhà* có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ, nội dung giao nhà đất cho con ruột là bà Nguyễn Thị Tô Thùy D trông coi, quản lý, theo cụ N *Giấy cho nhà* chỉ là hình thức còn thực tế cụ N, cụ D chỉ giao nhà đất

cho bà D trông coi, quản lý. N 1998, bà D được Ủy ban nhân dân huyện Cam Ranh cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 00057/CHĐ-CR đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ 09 (nay là thửa 02, tờ bản đồ 23) diện tích 955m^2. N 2005, bà Nguyễn Thị Tô Thùy D sang Hoa Kỳ định cư, trước khi sang Hoa Kỳ, thì ngày 05/7/2005 bà D ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho vợ chồng chị ruột bà Nguyễn Thị Tô Kiều P, ông Trần Văn H.

Ngày 12/10/2005, bà P và chồng là ông Trần Văn H được UBND thị xã Cam Ranh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00100. Ngày 11/3/2013, Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO 1703 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.045,6m^2 (cấp theo bản đồ Vlap, diện tích thay đổi là do sai số khi đo đạc, không có tranh chấp). Bà P và ông H ly hôn, ông H tặng cho bà P phần nhà, đất của ông H nên ngày 10/8/2017, C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý sang tên bà P. Ngày 18/6/2019, bà P ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Lê Thị T.

Nay cụ N khởi kiện cho rằng nhà, đất là từ đường do cha mẹ cụ N để lại, vợ chồng cụ N, cụ D chỉ giao cho bà D quản lý, trông giữ, nhưng bà D tự ý chuyển nhượng cho bà P, bà P chuyển nhượng cho vợ chồng bà T nên cụ N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tô Thùy D với bà Nguyễn Thị Tô Kiều P, ông Trần Văn H đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 23), tọa lạc tại thôn C, xã Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hòa được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 05/7/2005; - Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Tô Kiều P với bà Lê Thị T do Văn phòng công chứng N công chứng; - Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH558088 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 01703) ngày 11/3/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Tô Kiều P và ông Trần Văn H và hủy chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Tô Kiều P ngày 10/8/2017 của C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 23), tọa lạc tại thôn C, xã Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; - Đối với yêu cầu độc lập của ông Mai Như C, bà Lê Thị T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/6/2019 giữa bà P với bà T là hợp pháp nên yêu cầu Tòa tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng thì cụ N không đồng ý, theo cụ N Tòa án cần tuyên hợp đồng vô hiệu, bà P có trách nhiệm trả lại bà T, ông C 5.000.000.000 đồng và tiền lãi.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Tô Kiều P trình bày:* Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.045,6m^2, tọa lạc tại thôn C, xã Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hòa có nguồn gốc là đất cụ Nguyễn Hữu N nhận thừa kế của cha mẹ. N 1992, cụ Nguyễn Hữu N và cụ D xuất cảnh sang Hoa Kỳ nên đã tặng cho toàn bộ thửa đất cho con là bà Nguyễn Thị Tô Thùy D. N 1998, bà D làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó, bà D chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng bà P, ông Trần Văn H. Ngày 11/3/2013 Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 558088 (số vào sổ cấp GCN: CH01703) cho bà Nguyễn Thị Tô Kiều P và ông H; bà P và ông H ly hôn,

ông H chuyển nhượng phần của ông H cho bà P nên ngày 10/3/2017 bà P được chỉnh lý đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 18/6/2019 tại Văn phòng công chứng N bà P ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Lê Thị T; cụ N biết việc bà D chuyển nhượng nhà đất cho bà P, biết việc bà P chuyển nhượng nhà đất cho bà T nhưng không phản đối. Vì các lý do trên, bà P đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ N và đồng ý thực hiện hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đã ký với bà T, ông C, không đồng ý với yêu cầu của bà T, ông C về yêu cầu bà P trả lại 5.000.000.000 đồng tiền bán nhà đất đã nhận và trả lãi, bà P có cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình trình trên đất sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của bà D, nhưng bà P không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T, ông Mai Như C trình bày:* Ngày 18/6/2019, bà Lê Thị T với bà Nguyễn Thị Tô Kiều P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00001097 tại Văn phòng Công chứng N đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.045,6m tại thôn C, xã Đ, huyện C, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 558088 (số vào sổ CH01703) ngày 11/3/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C với giá 7.950.000.000 đồng, ông Mai Như C và bà Lê Thị T mỗi người góp 50%. Trước khi ký Hợp đồng, ông C, bà T đã chuyển cho bà P tiền cọc 1.000.000.000 đồng, sau khi ký Hợp đồng đã chuyển tiếp 3.000.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán sau khi chỉnh lý, sang tên. Bà P đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, nhưng do cụ N khởi kiện nên bà P phải ở lại Việt Nam để giải quyết. Ngày 01/11/2019, ông C, bà T chuyển cho bà P 500.000.000đồng, ngày 21/11/2019 chuyển 500.000.000 đồng (ông Bùi Đình P là người môi giới nhận thay bà P). Tổng số tiền ông C, bà T đã chuyển cho bà P 5.000.000.000đồng. Ông C, bà T xác định Ông Bà là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử đất đối với thửa đất trên nên đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, do cụ N khởi kiện đã gây thiệt hại cho bên mua nên ông, bà yêu cầu cụ N bồi thường tính trên số tiền 5.000.000.000 đồng theo lãi suất cho vay có thời hạn do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố từ ngày cụ N có đơn khởi kiện (tháng 01/2020) đến khi vụ án được Tòa án giải quyết. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ N thì yêu cầu Tòa án buộc bà P phải trả cho Ông, Bà số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng) và lãi suất trên số tiền trên theo lãi suất cho vay có thời hạn một năm do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm bà P nhận tiền (tháng 11/2019 đến khi xét xử sơ thẩm) với lãi suất 08%/tháng, ông C và bà T mỗi người nhận 50% số tiền gốc và lãi.

** Người cố quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trương Thị D* thống nhất với trình bày của cụ N và không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tô Thùy D:* Tòa án đã ủy thác tư pháp triệu tập và lấy lời khai của bà D tại Hoa Kỳ, nhưng bà D vắng mặt và không gửi ý kiến trình bày.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:* N 2013, khi ly hôn ông H và bà P đã thỏa thuận phân chia tài sản. Ngày 29/5/2013, ông H ký hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà và đất cho bà P nên ông H không liên quan đến nhà đất tranh chấp, do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn N T* thống nhất với trình bày của bà Lê Thị T, không bổ sung thêm ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đình P trình bày:* Ông có nhận thay bà P 500.000.000đồng tiền chuyển nhượng thửa đất và đã giao lại bà P nên không liên quan tranh chấp trong vụ án, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị N* vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Hữu T, Nguyễn T, Nguyễn Thành T, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Anh P đều ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu T (con của cụ Nguyễn Hữu Bài):* các ông, bà cho rằng nhà đất tranh chấp là tài sản của cố Nguyễn H và cố Huỳnh Thị C (ông bà nội của các ông bà) để lại, giao cho cụ Nguyễn Hữu N quản lý, trông coi dùng vào việc thờ cúng, không được chuyển nhượng nên thống nhất với trình bày yêu cầu của cụ N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:* Ngày 17/02/71998, Ủy ban nhân dân huyện Cam Ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Tô Thùy D đối với thửa đất số 87 (390m^2) và 88 (955m^2), tờ bản đồ 09, diện tích 1.345m^2 tại xã Đ, huyện Cam Ranh (nay là huyện C). Ngày 05/7/2005, bà Nguyễn Thị Tô Thùy D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tô Kiều P và ông Trần Văn H 02 thửa đất nêu trên, đã được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực. Ngày 12/10/2005, Ủy ban nhân dân thị xã Cam Ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà P. Ngày 11/3/2013, Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88 nêu trên thành thửa đất số 02, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.045,6m^2 cho bà P và ông H. Ngày 14/6/2013, Văn phòng đăng ký đất đai tại C chỉnh lý giấy chứng nhận việc ông H tặng cho bà P thửa đất số 88, diện tích đất tăng thêm do đo đạc trước đây không chính xác. Ủy ban nhân dân huyện C cho rằng thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai huyện C trình bày* đã nhận Công văn của Tòa án và đã sao lục cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Nguyễn Tô Thị Kiều P, không có ý kiến trình bày thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ trình bày* đã nhận được Công văn của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và đã lập giấy ủy quyền cho ông Cao N Văn là cán bộ Địa chính, xây dựng, môi trường huyện, nhưng phạm vi ủy quyền là tham gia phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên thời gian ủy quyền cho ông Văn đã kết thúc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N và Công chứng viên Thái Văn N trình bày:* Văn phòng công chứng N và Công chứng viên Thái Văn N cho rằng thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Tô Kiều P và bà Lê Thị T ngày 18/6/2019 là đúng quy định của pháp luật, đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T và Công chứng viên Nguyễn Đức V* vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không gửi ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 14/3/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Áp dụng Điều 122, Điều 128, Điều 639 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 617 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 34, Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 164, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, 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 cụ Nguyễn Hữu N:

- Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyên sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tô Thùy D với bà bà Nguyễn Thị Tô Kiều P và ông Trần Văn H được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 05/07/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tô Kiều P với bà Lê Thị T được Văn phòng công chứng N công chứng số 00001097, quyển số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2019 đối với thửa đất 02, tờ bản đồ 23 tại thôn C, xã Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 355039 (số vào sổ cấp H00101) ngày 12/10/2005 của Ủy ban nhân dân thị xã Cam Ranh cấp cho bà Nguyễn Thị Tô Kiều P, ông Trần Văn H.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 558088 (số vào sổ cấp số GCN: CHO 1703) ngày 11/03/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Tô Kiều P, ông Trần Văn H và hủy các chỉnh lý tặng cho bà Nguyễn Thị Tô Kiều P ngày 14/6/2013, ngày 10/8/2017 của C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C trên giấy chứng nhận này.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Như C và bà Lê Thị T về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tô Kiều P với bà Lê Thị T được Văn phòng công chứng N công chứng ngày 18/6/2019.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Như C và bà Lê Thị T, buộc bà Nguyễn Thị Tô Kiều P trả lại cho ông Mai Như C, bà Lê Thị T số tiền 5.000.000.000 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Mai Như C và bà Lê Thị T đối với lãi phát sinh từ số tiền 5.000.000.000 đồng

5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2024/QĐ-BPKCTT ngày 06/03/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc cấm xuất cảnh đối với bà Nguyễn Thị Tô Kiều P.

Án phí: - Bà Nguyễn Thị Tô Kiều P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 113.300.000đồng; - Hoàn lại cho cụ Nguyễn Hữu N 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số A/2016/0001282 ngày 29/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; - Hoàn lại cho ông Mai Như C và bà Lê Thị T mỗi người 28.500.000 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001449, AA/2016/0001450 ngày 17/03/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Tô Kiều P phải chịu chi phí tố tụng số tiền 11.000.000 đồng, cụ N đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bà P phải thanh toán lại cho cụ N số tiền 11.000.000 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015. 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Tô Thị Kiều P (do bà Lưu Thị N L là đại diện theo ủy quyền) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Lưu Thị N L là đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị Kiều P giữ nguyên kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phiên tòa phúc thẩm mở nhiều lần đã triệu tập hợp lệ phía nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng phía nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt; tại phiên tòa phía bị đơn (bên kháng cáo bản án sơ thẩm) đề nghị xét xử vụ án, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị xét xử vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt phía nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng nhà đất là của vợ chồng cụ N, cụ D, hai Cụ trước khi sang Hoa Kỳ định cư đã thống nhất cho con gái là bà Tô Thị Thùy D toàn bộ nhà đất nên đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn (cụ Nguyễn Hữu N), Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy:

[2.1]. Nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 88, tờ bàn đồ 09 (nay là thửa số 02, tờ bản đồ 23) diện tích khoảng 1.000m^2 tại thôn C, xã Đ, huyện C, tỉnh Khánh Hòa do vợ chồng cố Nguyễn H (chết năm 1958) và cố Nguyễn Thị C (chết năm 1990) khai hoang và làm nhà cấp 4 trên đất để sinh sống. Vợ chồng cố H, cố C có 03 con chung là cụ Nguyễn Hữu Bài, cụ Nguyễn Thị N và cụ Nguyễn Hữu N; sau khi cố H chết thì cố C và cụ N quản lý, sử dụng nhà, đất; năm 1982 cụ N sang Hoa Kỳ sinh sống, năm 1990 cố C chết. Cố H và cố C chết không để lại di chúc và không có tài liệu, chứng cứ thể hiện cố H, cố C tặng cho nhà đất cho con nào. N 1992, cụ Trương Thị D (vợ cụ Nguyễn Hữu N) trước khi sang Hoa Kỳ đoàn tụ cùng cụ N đã lập *Giấy cho nhà đất*, cho con gái là bà Nguyễn Thị Tô Thùy D taonf bộ nhà đất, Giấy được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực. N 1998, bà D được Ủy ban nhân dân huyện Cam Ranh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. N 2005, bà D chuyển nhượng lại nhà đất trên cho vợ chồng chị ruột là bà Nguyễn Thị Tô Kiều P có chồng là ông Trần Văn H. Ngày 12/10/2005, bà P và ông H được Ủy ban nhân dân thị xã Cam Ranh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/3/2013, Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO 1703 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.045,6m^2 cho ông H, bà P. Ông H, bà P ly hôn; ông H tặng cho bà P phần tài sản nhà đất của ông H nên ngày 10/8/2017, C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý sang tên nhà đất cho mình bà P . Ngày 18/6/2019 tại Văn phòng công chứng, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà Lê Thị T (bà T và ông Mai Như C khai tiền mua thửa đất, ông C và bà T góp mỗi người ½). Ngay sau khi biết việc bà P ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà T thì ngày 26/9/2017, cụ N đã có Đơn gửi UBND huyện C yêu cầu ngưng việc chuyển nhượng nhà, đất sang tên bà T nên bà T chưa được chỉnh lý, đứng tên nhà đất.

[2.2] Xét, nhà đất nêu trên có nguồn gốc là tài sản do vợ chồng cố H, cố C tạo lập, hai Cố có 03 con chung là cụ Nguyễn Hữu Bài, cụ Nguyễn Thị N và cụ Nguyễn Hữu N; hai Cố chết không để lại di chúc; không lấy được lời khai của cụ N vì cụ N già yếu và định cư tại Autralia, còn các con cụ Nguyễn Hữu Bài đều

cho rằng nhà đất tranh chấp là tài sản do ông, bà nội (cố Nguyễn H và cố Huỳnh Thị C) tạo lập, giao cho cụ N quản lý, trông coi dùng vào việc thờ cúng; không có tài liệu, chứng cứ thể hiện cố H, cố C đã tặng cho nhà đất cho cụ N và vợ chồng cụ N, cụ D cùng thừa nhận hai Cụ chỉ quản lý, sử dụng di sản của cha mẹ dùng vào việc thờ cúng. N 1992 (khi cụ N đã định cư tại Hoa Kỳ) thì mình cụ D lập *Giấy cho nhà đất*, cho toàn bộ nhà đất cho con gái là bà Nguyễn Thị Tô Thùy D mà bà D cũng không có chứng cứ, tài liệu chứng minh cụ N, cụ N và cụ Bài đồng ý việc cụ D cho bà D nhà đất. Từ các căn cứ trên, cấp phúc thẩm xét cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ N hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2005 giữa bà Nguyễn Thị Tô Thùy D với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tô Kiều P, ông Trần Văn H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2019 giữa bà P với bà Lê Thị T; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/2013 và các chỉnh lý cấp cho bà P, ông H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên. Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 14/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Bị đơn bà Tô Thị Kiều P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm (do bà Lưu Thị N L nộp thay) theo Biên lai thu số 0000415 ngày 28/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đặng Kim Nhân