

Bản án số: **784/2023/DS-PT**

Ngày 20/11/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Tô Ngọc

-Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 404/2023/TLPT - DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2015/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Châu Thị Kim H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số B, Tổ E, Khu phố H, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Đình Bảo T- Văn phòng L4 (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị L, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, CXXD số A, Khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Hồ Ngọc A, sinh năm 1966.

Người giám hộ của ông A: Bà Châu Thị Kim H, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, Tổ E, Khu phố H, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phương T1 – Phó trưởng phòng, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số I, đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Châu Văn A, sinh năm 1932 (vắng mặt)

4. Anh Hồ Ngọc K, sinh năm 1990 (vắng mặt)

5. Anh Hồ Ngọc K1, sinh năm 1997 (vắng mặt)

6. Chị Hồ Ngọc Kim K2, sinh năm 1992 (vắng mặt)

7. Chị Hồ Ngọc Thiên K3, sinh năm 2000. Người giám hộ của chị K3: Bà Châu Thị Kim H, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, Tổ E, Khu phố H, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Những người sinh sống trên phần đất tranh chấp)

8. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1969.

Địa chỉ: C, Khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

9. Văn phòng C.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T2 – Trưởng Văn phòng C. Có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: A, KP C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Châu Thị Kim H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Châu Thị Kim H có ông Phan Đình Bảo T trình bày tại các bản tự khai:***

Năm 2014 bà H có vay với thoả thuận lãi suất là 2% /tháng của bà Trần Thị L, cư ngụ tại: 14, CXXD số A, tổ A, khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Số tiền là : 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để đáo hạn tiền vay tại Q, bà H có cầm cố cho bà L sổ đỏ nhà của bà H.

Sau đó 01 ngày bà L đem đến nhà bà H một số giấy tờ nói chồng bà H ký để làm tin (chồng bà H bị tai biến mạch máu não khoảng 10 năm nay không nghe, không nhắc được tay để lẫn tay vào giấy tay vay tiền). Còn bà H được bà L chở đến Văn Phòng C tại đây bà H chỉ được ký và lẫn tay vào một số giấy tờ ngoài ra bà H không hề biết nội dung gì về việc bán nhà đất. Bà H không lấy nhà của bà H vì gia đình bà H có hoàn cảnh khó khăn, chồng thì bị bệnh tai biến nằm một chỗ, con bị dị tật bẩm sinh (câm, điếc). Đến ngày 7/7/2017 bà H được Ủy ban nhân dân phường A mời ra hoà giải tranh chấp nhà đất với bà L thì bà H mới biết đã bị bà L lừa bán nhà.

Ngày 1/10/2017 bà L cho chồng bà và 4 người giang hồ vào dỡ toàn bộ mái nhà của bà H. Ngày 3/10/2017 bà L tiếp tục cho người đến quăng đồ đạc của gia đình bà H ra ngoài đường.

Hoàn cảnh đình bà H cực kỳ khó khăn, chồng bà H là ông Hồ Ngọc A bị tai biến mạnh máu não không có khả năng nhận biết đã 10 năm nay, cháu Hồ Ngọc Thiên K3, sinh năm 2000 bị câm điếc bẩm sinh, bản thân bà H rất cố gắng để buôn bán lo giúp cho gia đình.

Về tài sản chung của vợ chồng bà H chỉ có căn nhà này là duy nhất của mẹ bà H cho bà H, chồng và con bà H đang bị bệnh không có chỗ nương thân, không khi nào bà H dám ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với giá rẻ như vậy. Bà Trần Thị Len l bà H ký giấy vay tiền thành giấy chuyển nhượng nhà đất, hơn nữa do chồng bà H bị tai biến đã 10 năm nay, hôm điếm chỉ là chồng bà H không biết gì có người đến nhà Cầm tay lẫn tay vào giấy, biến việc vay tiền có cầm cố thế chấp thành việc chuyển nhượng nhà đất là lừa dối chiếm đoạt tài sản của gia đình bà H. Bản chất của hợp đồng cũng lừa dối giả tạo.

Vì vậy, nay bà H làm đơn này kính gởi Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, giải quyết yêu cầu sau đối với bị đơn:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 978, quyền số 01/TP/CC-SCC ngày 05/03/2014 do văn phòng công chứng bình Đa chứng nhận giữa bà Châu Kim H, ông Hồ Ngọc A với bà Trần Thị Len .

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 271530, do Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp ngày 11/04/2014 cho bà Trần Thị L

- Bị đơn Bà Trần Thị L trình bày tại bản tự khai và đơn phản tố:

Ngày 05/3/2014 bà có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Hồ Ngọc A và bà Châu Thị Kim H một mảnh đất và tài sản gắn liền với đất có tổng diện tích là 110 m², thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại địa chỉ số B, tổ E, KP.8, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 365360 ngày 16/7/2009. Việc chuyển nhượng giữa các bên được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng C. Sau khi hoàn tất các thủ tục công chứng, bà tiến hành thủ tục sang tên đổi chủ tại Văn phòng đăng ký đất đai. Ngày 11/4/2014 bà được Ủy ban nhân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 271530 mang tên Trần Thị Len.

Sau khi chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà, bà Châu Thị Kim H chưa tìm được nơi ở mới nên có đề cập đến vấn đề thuê lại nhà của bà để ở tạm, là chỗ quen biết và do bà H có hoàn cảnh khó khăn nên bà đồng ý cho bà Châu Thị Kim H thuê nhà nhưng không lấy tiền nhà. Đến năm 2017 bà nhận thấy việc giúp đỡ bà Châu Thị Kim H cũng đã lâu nên cần phải lấy chi phí thuê nhà. Do đó, ngày 01/4/2017 bà và bà Châu Thị Kim H đã thỏa thuận và ký kết hợp đồng thuê nhà bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực. Theo thỏa thuận, bà đồng ý cho bà Châu Thị Kim H thuê nguyên căn nhà với thời hạn 01 năm kể từ ngày 01/04/2017, đồng thời bà H phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà hàng tháng vào đầu tháng với số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng/tháng), các bên thỏa thuận trường hợp một trong các bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì chỉ cần báo trước 30 ngày cho bên còn lại, hai bên cùng thanh toán các khoản khác.

Tuy nhiên, đến tháng 5/2017 bà có nhu cầu lấy nhà để bán cho ông Nguyễn Ngọc L1 (Địa chỉ số C, khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) nên bà đã thông báo cho bà Châu Thị Kim H như đã cam kết, yêu cầu bà Châu Thị Kim H phải hoàn trả nhà để bà thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà Châu Thị Kim H không hợp tác, cố tình gây khó dễ cho bà. Hai bên không tự thương lượng được nên vào tháng 6/2017 bà đã gửi đơn ra Ủy ban nhân dân phường A đề nghị giải quyết tranh chấp, Ủy ban nhân dân phường A đã giải quyết tranh chấp bằng một biên bản hòa giải ngày 07/7/2017. Kết quả hòa giải không thành với lý do bà Châu Thị Kim H không hợp tác, thậm chí còn cho rằng đây là nhà của bà Châu Thị Kim H nên không chịu bàn giao nhà cho bà.

Trên thực tế, ngày 27/10/2017 bà đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng khối tài sản trên cho ông Nguyễn Ngọc L1. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng công chứng số 12521, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Ngày 08/11/2017 ông Nguyễn Ngọc L1 đã được Văn phòng Đ chi nhánh B hoàn tất thủ tục đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật trang 4.

Việc chuyển nhượng giữa bà và ông L1 hoàn toàn hợp pháp, được Nhà nước công nhận nhưng khi đến bàn giao và nhận nhà thì bà và ông Nguyễn Ngọc L1 gặp khó khăn từ bà Châu Thị Kim H. Hậu quả là bà không thể bàn giao nhà cho ông Nguyễn Ngọc L1, ngược lại ông Nguyễn Ngọc L1 lại không thể sử dụng căn nhà vốn dĩ mình là chủ sử dụng. Tuy nhiên, đến thời điểm này bà Châu Thị Kim H vẫn đang ở trong căn nhà nêu trên nên bà không thể bàn giao cho ông L1 được.

Nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của mình đang bị xâm phạm nghiêm trọng. Vì vậy, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà khẳng định, bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 110m² thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 53, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 978, quyền số 01/TP/CC-SCC ngày 05/3/2014 giữa bà Châu Thị Kim H, ông Hồ Ngọc A với bà đã được Văn phòng C công chứng là hợp pháp, là đúng theo quy định về pháp luật công chứng. Sau đó, bà đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 271530 ngày 11/4/2014 đúng theo trình tự và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, do thấy hoàn cảnh gia đình phía bà Trần Thị Kim H1 cũng khó khăn trong cuộc sống. Trường hợp hòa giải nếu phía gia đình bà H1 đồng ý trả nhà, đất cho bà để bà có thể trả nhà và đất cho ông Nguyễn Ngọc L1, thì bà sẽ hỗ trợ cho phía gia đình bà H1 là: 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và 01 năm không lấy tiền nhà ở một căn nhà khác. Trường hợp, nếu phía gia đình bà H1 không có thiện chí muốn hòa giải thì bà sẽ không hỗ trợ cho bà H1 mà đề nghị Tòa án căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Tòa án ghi nhận lời trình bày tại văn bản số 24/2001/VP-CC ngày 14/06/2021 Đại diện Văn phòng C trình bày như sau:

Ngày 05/3/2014, bà Trần Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ số A, Cư xá xây dựng số A, khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cùng với bà Châu

Thị Kim H, sinh năm 1966 và ông Hồ Ngọc A, sinh năm 1965; cùng địa chỉ số D, đường B, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có đến Văn phòng C yêu cầu ghi nhận và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm:

Quyền sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có diện tích 110m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 365360 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/7/2009.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng gồm có bên chuyển nhượng ông Hồ Ngọc A và bà Châu Thị Kim H, bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L; tình trạng sức khỏe của ông A, bà H và bà L tinh thần minh mẫn, sáng suốt và không có sự ép buộc của bất cứ ai; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng dân sự; tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên giao kết đã đọc hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng và đã ký vào Hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên.

Như vậy, Văn phòng C đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 978, quyển số 01/TP/CC-SCC ngày 05/3/2014 giữa các bên nói trên theo đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị Kim H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 978, quyển số 01/TP/CC-SCC ngày 15/3/2014; đồng thời Văn phòng công chứng cũng không có ý kiến về yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị L, phía Văn phòng cũng không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn, bị đơn trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Do bận công việc nên đại diện Văn phòng C xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và công khai chứng cứ, xét xử tại tòa.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Châu Văn A, anh Hồ Ngọc K, anh Hồ Ngọc K1, chị Hồ Ngọc Kim K2, và chị Hồ Ngọc Thiên K3, là cha của bà H và là các con của bà H ông A có đơn xin vắng mặt, tòa án ghi lại lời trình bày của các ông bà anh chị tại các bản tự khai như sau:

Ông Anh, là cha của bà Châu Thị Kim H, các anh Hồ Ngọc K, anh Hồ Ngọc K1, chị Hồ Ngọc Kim K2, và chị Hồ Ngọc Thiên K3 hiện là người đang sinh sống trên căn nhà số B, tổ E, khu phố H, phường A, thành phố B, trong vụ

án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp đòi lại tài sản; tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa bà Châu Thị Kim H với bà Trần Thị Len . Sau khi xem xét ông A và các anh chị Khoa, K1, K2, K3 hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị L2, bởi :

Giữa bà H và bà L2 hoàn toàn không có việc chuyển nhượng căn nhà, và đất tọa lạc tại số B, tổ E, KP8, phường A, thành phố B, thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 53, phường A; nên gia đình các ông bà và các anh chị không đồng ý giao nhà theo yêu cầu phản tố của bà L2, vì thực tế không có việc chuyển nhượng căn nhà đất này.

-Không có việc bà Trần Thị L cho bà Châu Thị Kim H thuê nhà, giấy thuê nhà do bà L lập ra rồi đưa cho bà H ký vào chứ gia đình ông bà anh chị từ trước tới nay vẫn bình yên sống trên đây. Nếu bà L cho bà H thuê nhà thì tại sao hàng tháng không lấy tiền nhà, mà đợi bà H khởi kiện ra tòa mới yêu cầu trả tiền thuê.

-Nay bà H khởi kiện đối với bà Trần Thị L thì ông và các anh K, anh K1, chị K2, chị K3 hoàn toàn đồng ý.

Do bận công việc nên ông cùng với các anh chị Khoa, K1, K2, K3 xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và công khai chứng cứ, xét xử tại tòa.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Ngọc A, được Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên bố là người mất năng lực hành vi dân sự.

Người giám hộ của ông A: Bà Trần Thị Kim H1, ủy quyền cho ông Phan Đình Bảo T có ý kiến tại phần trình bày của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Ngọc L1 xin vắng mặt, Tòa ghi nhận lời trình bày của ông L1 tại bản tự khai như sau:

Ngày 27/10/2017, ông có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L và ông Phạm Xuân H2 căn nhà gắn liền diện tích đất 110m2, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 53 tại địa chỉ B, tổ E, khu phố H, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy CNQSDD số BT 271530. Ngày 08/11/2017, ông đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi - nhánh Biên Hòa cấp chủ quyền nhà đất đối với toàn bộ tài sản trên.

Tuy nhiên, khi hoàn tất các thủ tục sang tên đối với nhà đất trên, ông đến để nhận nhà thì bà Châu Thị Kim H (là người thuê nhà của bà L) không giao nhà cho ông.

Sau đó, ông có làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa yêu cầu bà Trần Thị L giao nhà đất cho ông như đã cam kết trong hợp đồng thì bà L đồng ý giao khi bà H giao nhà đất cho bà L nên ông đã rút đơn khởi kiện.

Nay bà Châu Thị Kim H khởi kiện bà Trần Thị L về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Việc ông nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Trần Thị Len đ quy định pháp luật, bà L cam kết sau khi bà H giao nhà thì bà sẽ có trách nhiệm giao lại cho tôi nên ông tin tưởng và đồng ý với ý kiến của bà L. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm, ông xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và công khai chứng cứ, xét xử tại tòa.

Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố biên H3. Ông Hồ Bá M nay được thay ông Võ Phương T1 xin vắng mặt, Tòa án ghi nhận lời trình bày tại văn bản trình bày như sau trình bày.

Theo đơn khởi kiện của bà Châu Thị Kim H4, ngụ tại phường A. ông trình bày ý kiến đối với việc đương sự yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 271530 do Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp ngày 11/4/2014 cho bà Trần Thị L2 tại thửa đất số 150 tờ bản đồ số 53 phường A, như sau:

1. Về việc cấp giấy chứng nhận lần đầu.

Năm 2000, bà Châu Thị Kim H4 kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 150 tờ bản đồ số 53 phường A ngày 02/4/2007 tại Đơn đăng ký cấp giấy với nguồn gốc “Đất do ông Nguyễn Văn N khai phá trước năm 1975. Đến năm 1978 ông N1 nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T3. Đến năm 1990 ông T3 nhượng lại cho bà Châu Thị Kim H. Hiện sử dụng ổn định, không tranh chấp. Ranh giới thửa đất được xác định theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B thực hiện ngày 26/3/2009.

Căn cứ theo xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường A và Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Phòng T đã có Tờ trình số 4190/TT-TNMT ngày 23/6/2009 về việc tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp Giấy chứng nhận số AO 365360 ngày 16/7/2009 cho bà Châu Thị Kim H tại thửa đất số 150 tờ bản đồ số 53 phường A là đúng thủ tục, trình tự theo quy định pháp luật.

2. Về việc đăng ký biến động.

Trên cơ sở giấy chứng nhận đã cấp năm 2014, bà Châu Thị Kim H chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất trên cho bà Trần Thị L theo hợp đồng chuyển nhượng số 987/quyển số 01TP/CC-SCC được Văn phòng C chứng thực ngày 05/04/2014.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ; Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh B đã có Tờ trình số 1313/TTr- VPĐK ngày 03/4/2014 về việc tham mưu, đề xuất ủy ban nhân dân thành phố ký cấp Giấy chứng nhận số BT 271530 ngày 11/4/2014 tại thửa đất số 150 tờ bản đồ số 53 phường A của bà Trần Thị L là đúng thủ tục, trình tự theo quy định pháp luật.

Trên cơ sở giấy chứng nhận đã cấp, năm 2017 bà Trần Thị L chuyển nhượng trọn diện tích thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 12521, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C chứng thực ngày 27/10/2017.

Căn cứ Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B đã xác nhận thay đổi thông tin chủ sử dụng đất tại trang 03 giấy chứng nhận nêu trên ngày 08/11/2017 là đúng thủ tục, trình tự theo quy định pháp luật.

Do đó, việc đương sự yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số BT 271530 do Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp ngày 11/4/2014, không có căn cứ.

Trường hợp trong quá trình xác minh và xét xử vụ án có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo kê khai của ông Nguyễn Ngọc L1 cùng ý kiến xét duyệt của phường A có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết theo quy định.

Trên đây là ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân thành phố B về việc có ý kiến đối với những nội dung liên quan đến Đơn khởi kiện của bà Châu Thị Kim H, ngụ tại phường A. Đồng thời đại diện Ủy ban nhân dân thành phố B xin được vắng mặt trong những buổi làm việc, hòa giải công khai chứng cứ và xét xử vụ án trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 11 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định:

Căn cứ Điều 26, 34, 37, Điều 39 khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Căn cứ các quy định tại khoản 2 Điều 129; Điều 131; Điều 132 Luật nhà ở 2014 và Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 221, 332, 422, 423, Điều 500, 501, 503 và 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95, 100, 166, 202, 203 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Kim H về việc: “Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị Len .

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị L về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” đơir với bà Châu Thị Kim H, ông Hồ Ngọc A, ông Châu Văn Ắ, anh Hồ Ngọc K, anh Hồ Ngọc K1, chị Hồ Ngọc Kim K2, và chị Hồ Ngọc Thiên Kiều .1

3. Buộc bà Châu Thị Kim H, ông Hồ Ngọc A, ông Châu Văn Ắ, anh Hồ Ngọc K, anh Hồ Ngọc K1, chị Hồ Ngọc Kim K2, và chị Hồ Ngọc Thiên K3 phải trả cho bà Trần Thị Len q sử dụng đất có diện tích 110m², tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ tài sản trên đất.

4. Buộc bà Châu Thị Kim H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần thị Len 1 (mười ba triệu tám trăm nghìn đồng) (tiền thuê nhà).

5. Thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Châu Thị Kim H, ông Hồ Ngọc A, ông Châu Văn Ắ, anh Hồ Ngọc K, anh Hồ Ngọc K1, chị Hồ Ngọc Kim K2, và chị Hồ Ngọc Thiên K3 được quyền lưu cư trên căn nhà số B, Tổ E, Khu phố H, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, trong thời hạn hai tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để tìm nơi ở mới.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/3/2022 bà Châu Thị Kim H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Châu Thị Kim H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm buộc phía nguyên đơn phải trả tiền thuê nhà cho bị đơn là vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn vì bị đơn không có phản tố yêu cầu trả tiền thuê nhà. Trong quá trình xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ nhưng lại quyết định bác yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Bị đơn bà Trần Thị L trình bày: Bà không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn bà Trần Thị L thừa nhận chỉ chuyển nhượng phần đất của bà H không có ký hợp đồng mua bán nhà, bà L đồng ý hoàn lại giá trị căn nhà theo giá đã định. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn hoàn trả giá trị căn nhà cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1.] Đơn kháng cáo của bà Châu Thị Kim H được làm trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Xét kháng cáo của bà Châu Thị Kim H:

[2.1]. Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Châu Thị Kim H:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Châu Thị Kim H và bị đơn bà Trần Thị L đều thừa nhận các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 978, quyền số 01/TP/CC-SCC ngày 05/03/2014 do văn phòng công chứng bình Đa chứng nhận giữa bà Châu Kim H, ông Hồ Ngọc A với bà Trần Thị L đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 53, diện tích 110m², tọa lạc tại phường A, thành phố B tỉnh Đồng Nai.

Theo bà H cho rằng giữa bà và bà L không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ tồn tại hợp đồng vay tài sản với số tiền bà vay của bà L 200.000.000 đ để đáo hạn vay quỹ tín dụng. Ngày 05/03/2014, bà H được bà L chở đến Văn Phòng C tại đây bà được ký và lăn tay vào một số giấy tờ nhưng bà không đọc nội dung gì của giấy tờ này vì bà tin bà L chỉ ký giấy để làm tin đồng thời bà có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho bà L để vay 200.000.000 đồng. Vào thời điểm trên ông A chồng bà không biết vì ông A bị mất năng lực hành vi dân sự do bị tai biến mạch máu não khoảng 10 năm nay không nghe, không nhắc được tay được. Việc ông A ký và điểm chỉ vào hợp đồng do bà H dẫn nhân viên phòng Công chứng đến nhà bà nói ông A ký để làm tin và cầm tay ông A để lăn tay vào các giấy tờ trên. Tuy nhiên bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn bà L cho rằng ngày 05/3/2014, bà có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Hồ Ngọc A và bà Châu Thị Kim H một mảnh đất có diện tích là 110 m², thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại địa chỉ số B, tổ E, KP.8, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 365360 ngày 16/7/2009. Việc chuyển nhượng giữa các bên được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng C. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 450.000.000 đồng, bà đã trả đủ số tiền này cho bà H, hai bên không có làm giấy biên nhận tiền. Ngày 11/4/2014, bà được Ủy ban nhân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 271530 mang tên Trần Thị Len X thấy, bà L không có chứng cứ chứng minh đã giao đủ số tiền 450.000.000 đồng cho bà H, bà H chỉ thừa nhận có nhận của bà L 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử chấp nhận số tiền bà H nhận từ bà len là 200.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 978, quyền số 01/TP/CC-SCC ngày 05/03/2014 do văn

phòng công chứng bình Đa chứng nhận giữa bà Châu Kim H, ông Hồ Ngọc A với bà Trần Thị L đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 53, diện tích 110m², tọa lạc tại phường A, thành phố B tỉnh Đồng Nai phù hợp các quy định tại các Điều 500, 501, 503 và 503 Bộ luật dân sự về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông A với bà L được giao kết ngày 05/3/2014 là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, bà L chỉ giao trả cho bà H được 200.000.000 đồng tương đương với 44% tổng giá trị hợp đồng. Như vậy, bà L còn phải thanh toán cho bà H 56% giá trị hợp đồng. Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 2124/TĐG-CT ngày 16/6/2021 của Công Ty cổ phần T4 thì thửa đất 150, tờ bản đồ số 53, tại phường A, thành phố B, loại đất ODT, diện tích 110m² tổng giá trị là 2.750.000.000 đồng x 56% = 1.540.000.000 đồng. Như vậy, bà Len p có trách nhiệm trả cho bà H5 số tiền 1.540.000.000 đồng là giá trị 56% hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại.

[2.2] Đối với căn nhà trên đất, tại tòa bà L thừa nhận lúc đầu hai bên có thỏa thuận mua bán căn nhà trên đất, nhưng do sơ sót văn phòng Công chứng không có làm hợp đồng mua bán nhà vì vậy nay bà yêu cầu được nhận nhà và đất, hoàn trả giá trị căn nhà lại cho bà H. Xét thấy, do hai bên không có thỏa thuận mua bán căn nhà trên đất, tuy nhiên phần đất vợ chồng bà H đã chuyển nhượng cho bà L, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy cần buộc vợ chồng bà H giao nhà và đất trên cho bà L đồng thời bà L phải trả giá trị nhà theo chứng thư thẩm định giá số 2124/TĐG-CT ngày 16/6/2021 của Công Ty cổ phần T4 với số tiền là 179.265.000 đồng.

[2.3] Đối với tiền thuê nhà: Do bà L không có thỏa thuận mua nhà của bà H nên yêu cầu bà H trả tiền thuê nhà 13.800.000đ đối với căn nhà trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Từ những chứng cứ phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Châu Thị Kim H có căn cứ chấp nhận một phần, sửa án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Bà Châu Thị Kim H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch.

Bà Trần Thị L phải chịu án phí có giá ngạch là 1.540.000.000 đồng + 179.265.000 đồng + 13.800.000 đồng = 63.991.950 đồng

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần, vì vậy các đương sự có yêu cầu kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Châu Thị Kim H;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 11 tháng 03 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 26, 34, 37, Điều 39 khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Căn cứ các quy định tại khoản 2 Điều 129; Điều 131; Điều 132 Luật nhà ở 2014 và Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 221, 332, 422, 423, Điều 500, 501, 503 và 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95, 100, 166, 202, 203 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Kim H về việc: *“Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* đối với bà Trần Thị Len .

Buộc bà Trần Thị L phải thanh toán 56% giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 150, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai tương đương 1.540.000.000 đồng cho vợ chồng bà Châu Thị Kim H và ông Hồ Ngọc A.

Buộc bà Trần Thị L phải hoàn trả giá trị căn nhà trên đất là 179.265.000 đồng cho vợ chồng bà Châu Thị Kim H và ông Hồ Ngọc A.

Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Chấp nhận một yêu cầu phản tố của bà Trần Thị L về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đối với bà Châu Thị Kim H, ông Hồ Ngọc A, ông Châu Văn A, anh Hồ Ngọc K, anh Hồ Ngọc K1, chị Hồ Ngọc Kim K2, và chị Hồ Ngọc Thiên Kiều .1

3. Buộc bà Châu Thị Kim H, ông Hồ Ngọc A, ông Châu Văn A, anh Hồ Ngọc K, anh Hồ Ngọc K1, chị Hồ Ngọc Kim K2, và chị Hồ Ngọc Thiên K3 phải trả cho bà Trần Thị Len q sử dụng đất có diện tích 110m², tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cùng căn nhà tọa lạc trên thửa đất nói trên.

4. Bác yêu cầu phải tố của bà Trần thị L3 yêu cầu bà Châu Thị Kim H có trách nhiệm trả cho bà 13.800.000đ (mười ba triệu tám trăm nghìn đồng) tiền thuê nhà.

5. Châu Thị Kim H, ông Hồ Ngọc A, ông Châu Văn A, anh Hồ Ngọc K, anh Hồ Ngọc K1, chị Hồ Ngọc Kim K2, và chị Hồ Ngọc Thiên K3 được quyền lưu cư trên căn nhà số B, Tổ E, Khu phố H, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, trong thời hạn ba tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để tìm nơi ở mới.

6. Về các chi phí tố tụng: Bà Châu Thị Kim H phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 24.619.588 đồng (Hai mươi bốn triệu sáu trăm mười chín nghìn, năm trăm tám mươi tám đồng), bà H đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Châu Thị Kim H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch.

Bà Trần Thị L phải chịu án phí có giá ngạch là 1.540.000.000 đồng + 179.265.000 đồng + 13.800.000 đồng = 63.991.950 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 1.850.000đ (một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0003602 ngày 14/11/2019 của của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà L còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí là 62.141.950 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Châu Thị Kim H không phải chịu.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi +hành án theo quy định tại các Điều 6; 7; Ta; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được

thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Hồ Thị Thanh Thúy