TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 192/2024/DS-PT
Ngày 11 tháng 4 năm 2024
"*V/v: Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất"*

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 Trần Thị Thúy Hồng

Các thẩm phán: Ông Dương Anh Văn

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - 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 Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 4 năm 2024, 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 phúc thẩm thụ lý số: 810/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 827/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Yến L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 4743w 117th A, Co80031, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số B P, Phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, có mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022).

2. Bị đơn: Bà Châu Tuyết A, sinh năm 1979, có mặt.

Nơi cư trú: Số I đường T, Khóm D, Phường D, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ tạm trú: Số B đường D khu dân cư N, Khu phố T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thượng V – Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T,có mặt.

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

*3.*1. Lê Quốc T (H1), sinh năm 1963, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm 1968, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Lê Vinh T1 (T2), sinh năm 1954, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Lê Vinh T1: Lê Quốc T (H1), sinh năm 1963, có đơn xin xét xử vắng mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2022).

3.4. Ông Lê Gia H2, sinh năm 1998, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Ông Lê Gia T3, sinh năm 1998, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tất cả cùng địa chỉ: Số I đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

3.6. Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh B. Địa chỉ: số A P, Khóm A, Phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh B - Trưởng văn phòng công chứng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Địa chỉ: số G L, Phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Châu Tuyết A – Là bị đơn.

NHẬN THẤY:

- Tại đơn khởi kiện ngày 25/10/2022 và các lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Yến L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ông Nguyễn Thanh H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2015, vợ chồng ông Lê Quốc T và bà Nguyễn Thị Ánh N có vay của ông Nguyễn Thanh D số tiền 250.000.000 đồng. Khi vay phía ông T và bà N lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tọa lạc số I, đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho ông D và giao bản chính giấy tờ nhà đất của căn nhà số I cho ông D giữ để đảm bảo cho việc chi trả tiền vay. Sau đó, ông T và bà N không có tiền chi trả cho ông D nên ông D khởi kiện ông T và bà N ra Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Do căn nhà là tài sản của cha mẹ bà L ủy quyền cho ông Lê Quốc T, nên bà L muốn giữ lại để làm kỷ niệm. Vì vậy, bà L có thỏa thuận với ông T và bà N để bà L nhận sang nhượng nhà căn nhà số I, đường T tại thửa đất 241, diện tích 39,30m^2. Ngoài ra bà L còn thỏa thuận chuyển nhượng của ông T và bà N phần đất trống liền kề với thửa đất 241 với tổng số tiền là 700.000.000 đồng. Phần đất trống này có nguồn gốc là do ông T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khắc Ngọc V1 (hiện đã chết) với số tiền 30.000.000 đồng nhưng phía ông T và bà N chưa lập thủ tục cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông T và bà N đã nhận xong phần tiền 700.000.000 đồng của bà L.

Thời điểm bà L nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông T thì bà L đang ở nước ngoài nên có nhờ cháu là Châu Tuyết A đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Đầu năm 2022, bà L từ Hoa Kỳ về Việt Nam ở trên căn nhà và đất số 09 T, do thấy nhà xuống cấp nên bà L có ý xây dựng lại mới. Vì vậy, bà L có yêu cầu bà Tuyết A giao giấy đỏ và ký hồ sơ hủy việc chuyển nhượng nhà đất để phía ông T và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, địa chỉ số I, đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh lại cho bà L, để bà L đứng tên nhà đất và lập các thủ tục xin xây dựng lại căn nhà số I, đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Lúc này bà Tuyết A có gửi giấy đỏ nhà đất từ S về cho bà L ở Trà Vinh, nhưng bà L thấy bà Tuyết A đã đứng quyền sử dụng nhà ở và đất ở rồi. Bà L có hỏi thì bà Tuyết A nói "*sợ để lâu không làm thủ tục đứng tên thì Nhà nước phạt hành chính, đây là nhà của dì, nên dì cứ lập thủ tục xây dựng đi, con sẽ về ký thủ tục pháp lý cho dì đứng tên lại nhà đất*". Nên bà L có lập hồ sơ xin phép xây dựng và ngày 28/3/2022 Ủy ban nhân dân thành phố T cấp phép xây dựng cho Châu Tuyết A đứng tên giấy phép xây dựng xây dựng. Sau đó bà L có ký hợp đồng thi công nhà ở với ông Trần Văn M để thi công trọn gói (bao gồm: tầng trệt diện tích 62,42m^2, tầng lầu 1 diện tích 62,98m^2, sân thượng diện tích: 44,94m và sân thượng có nhà bao che diện tích 18,68m^2, tổng diện tích xây dựng 189,02m^2) với chi phí nhân công hoàn thiện công trình nhà ở với số tiền 854.827.060 đồng. Hiện công trình đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, bà L đã trả cho nhà thầu thi công xong.

Qua tìm hiểu hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tuyết A bà L còn phát hiện trong quá trình bà Tuyết A lập thủ tục đứng tên căn nhà: Số I, đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và thửa đất 241, tờ bản đồ số 5, diện tích 39,3m^2 thì bà Tuyết A còn tự ý lập thủ tục để cho phía ông T đứng tên phần đất trống giáp thửa đất 241 như đã nêu trên. Thửa đất được cấp là thửa đất số 519, tờ bản đồ số 5, diện tích 34,4m^2, tọa lạc tại số I, đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh *(Đây là phần đất trống có nguồn gốc từ việc ông T mua của ông Nguyễn Khắc Ngọc V1).* Việc bà Tuyết A lập thủ tục đứng tên thửa đất 519 nêu trên thì bà L và ông T, bà N không biết.

Bà L không hiểu trước đây căn nhà số I, đường T nằm trên thửa đất 241, diện tích 39,3m^2. Tuy nhiên, sau khi bà Tuyết A tự ý lập thủ tục cấp quyền sử dụng đối với phần đất trống thửa đất 519 nêu trên thì các thửa đất tự hoán đổi như sau: Thửa đất 241, diện tích 34,4 m^2; Thửa đất 519, diện tích 39,3 m^2 và căn nhà 09 T lại nằm trên thửa đất 519. Sau đó, bà Tuyết A đã hợp 02 thửa đất 241 và 519 thành thửa đất 520, có diện tích 73,7m^2.

Nay bà Lê Yến L yêu cầu bà Châu Tuyết A chuyển tên nhà, đất lại cho bà L nhưng bà Tuyết A không đồng ý nên bà Yến L khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Quốc T, bà Nguyễn Thị Ánh N với bà Châu Tuyết A đối với căn nhà gắn thửa đất 241 diện tích 39,3 m^2 và thửa đất 519 diện tích 34,4 m^2; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 520 diện tích 73,7 m^2 do Sở T cấp cho bà Châu Tuyết A ngày 22/12/2020; Công nhận cho bà Lê Yến L

được sở hữu nhà và đất tại thửa đất số 520 diện tích 73,7m^2 tọa lạc tại số I, đường T, Khóm P, thành phố T, tỉnh Trà Vinh

- *Tại Văn bản ngày 31/3/2022 bị đơn bà Châu Tuyết A trình bày:* Vào ngày 02/10/2020 ông Lê Quốc T và bà Nguyễn Thị Ánh N có bán cho bà 02 thửa đất: Thửa đất số 519 diện tích 39,3 m^2 và thửa 241 diện tích 34,4 m^2. Đến ngày 22/12/2020 bà Tuyết A hợp thành thửa 520 diện tích 73,7 m^2 do bà Châu Tuyết A đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có căn nhà số I, đường T, Khóm P, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và bà có để cho Lê Yến N1 là mẹ của bà Tuyết A ở.

Đến năm 2022, bà Lê Yến L là em bà N1 ở nước ngoài về ở tại căn nhà số I của bà Tuyết A. Do nhà hư hỏng bà Tuyết A muốn xây dựng lại nhà nên bà Tuyết A từ Thành phố Hồ Chí Minh gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà N1 xin giấy phép xây dựng dùm nhưng bà N1 có giao giấy tờ cho bà L để nhờ bà L làm thủ tục xin giấy phép và khởi công xây dựng ngày 29/3/2022. Đến ngày 02/6/2022 bà Tuyết A có chuyển tiền cho ông Lê Quốc T 480.000.000 đồng để trả tiền xây dựng nhà. Sau đó bà Tuyết A được biết ông T đã đưa cho bà L số tiền 300.000.000 đồng để trả tiền xây dựng nhà còn lại 180.000.000 đồng ông T và bà L chiếm dụng của bà Tuyết A. Khi sửa nhà bà L và ông T nói phải di dời để xây dựng nên bà N1 di dời ra ngoài, nhưng sau khi xây dựng nhà xong bà L và ông T không cho bà N1 vào nhà ở.

Nay bà Châu Tuyết A yêu cầu bà Lê Yến L trả lại cho bà Tuyết A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 520, tờ bản đồ số 5; Yêu cầu ông T, bà N và bà L trả lại cho bà Tuyết A căn nhà số S, đường T, Khóm P, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và số tiền 180.000.000 đồng đã chiếm đoạt của bà Tuyết A.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc T và bà Nguyễn Thị Ánh N trình bày:* Năm 2015, vợ chồng ông T có vay của ông Nguyễn Thanh D, số tiền 250.000.000 đồng. Khi vay có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tọa lạc: Số I, đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (thửa đất số 241, tờ bản đồ số 5, diện tích 39,3 m^2, tọa lạc tại: số I, T, Khóm P, thành phố T, tỉnh Trà Vinh) cho ông D và giao bản chính giấy tờ nhà đất của căn nhà 09 cho ông D giữ để đảm bảo cho việc chi trả tiền vay. Sau đó, ông T và bà N không có tiền trả, nên ông D khởi kiện ra Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh. Thời điểm này em gái ông Lê Quốc T tên Lê Yến L muốn giữ lại căn nhà để làm kỉ niệm và nơi thờ cúng ông bà. Vì vậy, bà Lê Yến L có thỏa thuận với ông T, bà N để bà Lê Yến L nhận sang nhượng nhà đất trên và bà Lê Yến L sẽ chi trả tiền gốc và lãi cho phía ông D.

Sau đó bà Lê Yến L có giao cho ông T số tiền 250.000.000 đồng để ông T đem trực tiếp đến Tòa án Nhân dân tỉnh Trà Vinh chi trả tiền vay gốc cho phía ông D, có sự chứng kiến của Thẩm phán Tòa án Nhân dân tỉnh Trà Vinh. Còn tiền lãi là 61.875.000 đồng sẽ chi trả tại thi hành án. Chính vì vậy, phía ông D mới đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ: Số I, đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh với ông T và căn cứ vào đó Tòa án Nhân dân tỉnh Trà Vinh mới có căn cứ ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 04/2018/QĐST-DS ngày 05/6/2018.

Đến ngày 09/10/2019, bà Lê Yến L có giao số tiền 60.000.000 đồng thông qua bà Tuyết A để bà Tuyết A giao cho ông T chi trả tiền lãi cho ông D tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh. Chính vì nhận đủ tiền lãi nên phía ông D mới giao trả lại

bản chính giấy chứng nhận nhà ở và đất cho ông T, bà N và phía Chi Cục thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh cũng có giấyxác nhận kết quả thi hành án xong.

Tuy nhiên, thời điểm này bà Lê Yến L đang định cư tại Hoa Kỳ chưa có điều kiện về Việt Nam nên bà Lê Yến L có nhờ người cháu ruột là Châu Tuyết A tạm thời đứng tên là người nhận chuyển nhượng nhà đất, địa chỉ số I, đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, nhưng không được quyền lập thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Khi nào bà Lê Yến L về Việt Nam sẽ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Do phải thực hiện theo yêu cầu của bà Lê Yến L nên ông T, bà N mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Tuyết A và giao bản chính nhà đất cho bà Tuyết A giữ. Ông T, bà L không có nhận bất cứ khoản tiền nào của bà Tuyết A và cũng không có giao nhà đất cho bà Tuyết A.

Ngoài căn nhà số I, đường T gắn liền thửa đất 241, diện tích 39,30m^2 ông T, bà N còn thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trống liền kề với thửa đất 241 cho bà Lê Yến L với giá 700.000.000 đồng. Phần đất trống này do ông T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khắc Ngọc V1 chưa được cấp quyền sử dụng đất. Đầu năm 2022, Lê Yến L từ Hoa Kỳ về Việt Nam ở trên căn nhà và đất số 09 T, do thấy nhà xuống cấp nên bà Lê Yến L có ý xây dựng lại mới. Vì vậy, bà Lê Yến L có ký hợp đồng thi công nhà ở với ông Trần Văn M để thi công nhà ở. Hiện công trình đã hoàn thành và đưa vào sử dụng. Sau đó phía bà Lê Yến L có yêu cầu bà Tuyết A giao hồ sơ để chuyển sang bà Lê Yến L đứng tên nhưng bà Tuyết A không đồng ý từ đó phát sinh tranh chấp.

Quá trình bà Lê Yến L và bà Châu Tuyết A xảy ra tranh chấp thì ông T, bà N mới biết thửa đất được cấp là thửa đất số 519, tờ bản đồ số 5, diện tích 34,4m^2, tọa lạc tại số I, đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh *(Đây là phần đất trống có nguồn gốc từ việc chúng bà L mua của ông Nguyễn Khắc Ngọc V1)* đã lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận chuyển sang tên cho Châu Tuyết A.

Nay ông Lê Quốc T và bà Nguyễn Thị Ánh N thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Lê Tuyết L1. Đối với số tiền 480.000.000 đồng bà Tuyết A chuyển cho ông là để bà Tuyết A trả tiền vay của bà Lê Yến L, do bà Lê Yến L không có tài khoản ngân hàng ở Việt Nam nên mới nhờ tài khoản của ông và ông đã chuyển trả cho bà L xong.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Gia H2, Lê Gia T3 xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Nguyễn Thanh B có ông Nguyễn Thanh B đại diện có văn bản xin xét xử vắng mặt.

- Tại Văn bản ngày 27/9/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T đề nghị xét xử vắng mặt.

- Tại Bản khai ý kiến ngày 15/9/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T có ý kiến: Ngày 02/10/2020 Trung tâm hành chính công thành phố T có nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của bà Châu Tuyết A do nhận chuyển nhượng của ông Lê Quốc T thửa đất số 519, tờ bản đồ số 5 diện tích 39,3m^2 và thửa đất số 241 diện tích 34,4m^2 tọa lạc tại số I đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T. Hồ sơ đầy đủ theo quy định của pháp luật, nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CV 793474 cho bà Châu Tuyết A ngày 09/11/2020 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đến ngày 27/11/2020, bà Châu Tuyết A có nộp hồ sơ xin hợp thửa đất của 02 thửa đất trên nên Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CY 763831 đối với thửa đất 520 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 99, 105, 169 Luật đất đai 2013; các Điều 7, Điều 8, Điều 160 Luật Nhà ở năm 2014; Án lệ 02/2016/AL ngày 06/4/2016; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Yến L: Công nhận cho bà Lê Thị Yến L2 được quyền sử dụng thửa đất 520, diện tích 73,7 m^2, tờ bản đồ số 5 gắn liền với căn nhà cấp 3 số I đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Bà Lê Yến L2 có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Lê Yến L2 có trách nhiệm trả tiền công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị đất cho bà Châu Tuyết A bằng 202.750.000 đồng. Tiền thuế trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10.817.437 đồng. Tổng cộng bằng 213.567.437 đồng *(Hai trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn bốn trăm ba mươi bảy đồng)*.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về lãi suất chậm thi hành án; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 11/10/2023, bị đơn Châu Tuyết A kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu của bà Tuyết A buộc vợ chồng ông T, bà N và bà L2 có trách nhiệm giao trả cho bà Tuyết A thửa đất 520, diện tích 73,7 m^2, tờ bản đồ số 5 gắn liền với căn nhà cấp 3 số I đường T, Khóm D, Phường T, tỉnh Trà Vinh (biên lai thu số 0019451 ngày 11/10/2023 BL 269).

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Bị đơn Châu Tuyết A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà N và bà L2 có trách nhiệm giao trả cho bà Tuyết A thửa đất 520, diện tích 73,7 m^2, tờ bản đồ số 5 và căn nhà cấp 3 số I đường T, Khóm D, Phường T, tỉnh Trà Vinh. Bà Tuyết A khai rằng bà Tuyết A không có mượn tiền của bà L2 từ tài khoản của ông K và bà cung cấp Giấy đăng ký kết hôn giữa bà Lê Yến L2 với ông Nguyễn Trọng K1.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn Châu Tuyết A có ý kiến: Do tại cấp phúc thẩm phát sinh chứng cứ mới và Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ nên đề nghị hủy án sơ thẩm để Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Ông Nguyễn Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Yến L2 đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bà Tuyết A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bị đơn Châu Tuyết A hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy bản án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Yến L2 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn Châu Tuyết A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Châu Tuyết A làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Nguyên đơn bà Lê Yến L2 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Quốc T, bà Nguyễn Thị Ánh N với bà Châu Tuyết A đối với căn nhà số I đường T, Khóm D, P phố Trà Vinh gắn thửa đất số 241 diện tích39,3 m^2 và thửa đất 519 diện tích 34,4 m^2; Hủy giấynhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 520 diện tích 73,7 m^2 do Sở Tài nguyên và M1 cho bà Châu Tuyết A ngày 22/12/2020; Công nhận cho bà Lê Yến L2 được sở hữu nhà và đất thửa đất số 520 diện tích 73,7m^2 tọa lạc tại số I, đường T, Khóm P, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Ngày 31/3/2022, bị đơn bà Châu Tuyết A có bản tường trình (bút lục 185-187) yêu cầu bà Lê Yến L2 trả lại cho bà Tuyết A Giấy nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 520, tờ bản đồ số 5 do Sở tài Nguyên và Môi trường cấp cho bà Châu Tuyết A ngày 22/12/2020; Yêu cầu ông T, bà N và bà L2 trả lại cho bà Tuyết A căn nhà số S, đường T, Khóm P, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và số tiền 180.000.000 đồng.

Xét thấy bị đơn bà Châu Tuyết A có đưa ra yêu cầu phản tố có liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn bà L2 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục thông báo cho bị đơn bà Châu Tuyết A nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự để xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn trong cùng vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Ngày 11/8/2023, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và lập biên bản không hòa giải được đối với nguyên

đơn bà L2, bị đơn bà Tuyết A, người liên quan ông Quốc T, bà N và ông Vinh T1 do vắng mặt bị đơn bà Tuyết A. Đến ngày 08/9/2023, Tòa án cấp sơ thẩm có thông báo số 434/TB-TA về việc đưa người tham gia tố tụng (bút lục 101-103) gồm Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh B; Ủy ban nhân dân thành phố T; Sở Tài nguyên và Môitỉnh T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau đó Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với các đương sự trong vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Trong trường hợp Tòa án sơ thẩm đã thông báo cho các đương sự biết về thời gian, địa điểm tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì phải tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải theo quy định tại khoản 2 Điều 208 và 209 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Nguyên đơn bà Lê Yến L2 khai vào ngày 04/9/2020 bà L2 đã gửi 33.000 USD vào tài khoản của chồng bà Tuyết A tên Nguyễn Trọng K1 để bà L2 trả bà Tuyết A số tiền 60.000.000 đồng (do bà Tuyết A cho bà L2 mượn để trả ông D) tương đương 3.000 USD; trả cho bà Tuyết A 10.000 USD do bà L2 mượn trước đây để mua đồ tại Việt Nam. Số tiền còn lại 20.000 USD bà L2 cho bà Tuyết A mượn. Đến ngày 02/6/2022 bà Tuyết A đã chuyển cho ông T1 480.000.000 đồng tương đương 20.000 USD để trả cho bà L2. Còn bị đơn bà Tuyết A không thừa nhận việc mượn tiền của bà L2 qua tài khoản của ông K1 và số tiền 480.000.000 đồng bà Tuyết A chuyển vào tài khoản của ông T1 vào ngày 02/6/2022 để bà nhờ ông Quốc T thanh toán tiền xây dựng căn nhà số I đường T, Khóm P, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, xác minh đối chất làm rõ đối với khoản tiền 480.000.000 đồng do bà Tuyết A khai đã chuyển cho ông T để trả tiền xây dựng căn nhà đang tranh chấp mà tách ra để giải quyết số tiền 480.000.000 đồng bằng một vụ án khác là giải quyết chưa triệt để vụ án và chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Châu Tuyết A cho rằng bà không có nhận tiền từ ông Nguyễn Trọng K1 như bà L2 đã khai và bà Tuyết A có cung cấp giấy đăng ký kết hôn giữa bà Lê Yến L2 với ông Nguyễn Trọng K1. Trong hồ sơ vụ án cũng chưa thu thập ý kiến của ông K1 về vấn đề này mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

[3.2] Trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Diện tích 39,3m^2 có gắn căn nhà số I đường T do bà Diệp M2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích 39,3m^2 thuộc chiết thửa 241, tờ bản đồ số 05 được Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 05/11/1998. Đến ngày 10/11/1998 cụ Diệp M2 ủy quyền cho ông ông Lê Quốc T nhận thọ quyền, được cơ quan nhà nước chứng thực vào ngày 10/11/1998 (bút lục 133) và ông T nộp lệ phí trước bạ sang tên đến ngày 15/11/1999 ông Lê Quốc T được đứng tên chủ sử dụng tại mục 3 trên Giấy chứng nhận. Đến ngày 10/02/2020, ông T được Sở Tài

nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Quốc T đối với thửa đất số 519 diện tích 39,3m^2 thuộc tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại số I đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- Đối với diện tích 34,4m^2 tại thửa 241 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại số I đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T được thể hiện: Ngày 02/3/2020 tại Văn phòng C1 do ông Quốc T, ông Vinh T1 và bà Yến N1 lập văn bản thỏa thuận giao cho ông Quốc T được nhận di sản thừa kế của cụ Lê C và cụ Diệp M2 để lại đối với phần đất 34,4m^2 tại thửa 241 tờ bản đồ số 5. Sau đó ông Quốc T đăng ký cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đến ngày 12/6/2020, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Quốc T đối với thửa 241 diện tích 34,4m^2 thuộc tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại số I đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Đến ngày 02/10/2020 ông T, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Châu Tuyết A nhà và đất tại thửa đất số 519 và thửa đất số 241, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh B chứng thực. Ngày 27/11/2020, bà Châu Tuyết A làm đơn xin hợp thửa 519, 241. Đến ngày 22/12/2020, Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Châu Tuyết A diện tích 73,7m ^{2} thuộc thửa đất số 520, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ số I đường T, Khóm D, Phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Do đó cần thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ nguồn gốc và quá trình kê khai đăng ký đối với thửa 241 diện tích 34,4m^2 có phải di sản của cụ Lê C và cụ Diệp M2 để lại hay có nguồn gốc của ông Nguyễn Khắc Ngọc V1 chuyển nhượng cho ông T như lời khai của ông T (bút lục 188-190) và lời khai của bà L2 tại đơn khởi kiện (bút lục 01-03) từ đó mới có đủ căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đồng thời việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định trên.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Châu Tuyết A.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Châu Tuyết A số tiền 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng)* nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số số 0019451 ngày 11/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)