

Bản án số: 622/2023/DS-PT
Ngày 12 tháng 9 năm 2023
“V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà,
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 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 Lê Hoàng Tấn.

Bà Trần Thị Hòa Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền - 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 9 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 thụ lý số: 338/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 07/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1755/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Xuân N, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 18 đường NPN, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Xuân N: Bà Lê Thị Ngọc S, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 256/14/8 đường PHI, Phường 12, quận Gò Vấp (Theo Văn bản ủy quyền ngày 07/10/2021), có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 14/10A đường HVN, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

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

3.1. Bà Lê Thị C, sinh năm 1929. Địa chỉ: D15 đường 9, khu dân cư NTS, khu vực TL, phường PT, quận CR, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Tri Đ, sinh năm 1967. Địa chỉ: 14/10 đường HVN, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

3.3. Bà Lâm Thị Phương T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 69/3A đường LVL, phường TN, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tri Đ, bà Lâm Thị Phương T: Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 69/3A đường LVL, phường TN, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

3.4. Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố BH, vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

3.6. Ông Trần Phụng Hoàng A, sinh năm 1982, vắng mặt.

3.7. Bà Lâm Thị Ánh Q, sinh năm 1987, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 52, khu phố 3, phường TT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.8. Ông Nguyễn Lê Khiêm K, sinh năm 1986.

3.9. Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số 79/19, đường HVL, phường HB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Khuyển, bà Loan:

- Ông Trần Văn T, sinh năm 1995, có mặt.

- Ông Lê Việt D, sinh năm 1991, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 6, đường ND, khu phố 4, phường QV, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người kháng cáo:* Ông Đoàn Xuân N - Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 30/7/2007, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đoàn Xuân N trình bày:

Vào năm 1998, ông Đoàn Xuân N mua nhà, đất tại địa chỉ 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai của ông Trần Ngọc T giá 110.000.000 đồng. Sau đó ông Đoàn Xuân N đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701160177 ngày 11/01/1999. Sau khi mua nhà xong, ông Đoàn Xuân N cho bà Nguyễn Thị T ở nhờ. Đến năm 2003, ông mua thêm của ông Võ Khắc H diện tích đất 41,4m² phía sau căn nhà và làm thủ tục sáp nhập nhà và đất mua thêm, nhưng chưa nộp cho cơ quan có thẩm quyền thì ông phải ra Bắc công tác, nên giao nhà, đất cho bà Nguyễn Thị T trông nom. Việc mua bán nhà, đất do một mình ông thực hiện và đứng tên, không liên quan đến bà Nguyễn Thị T. Cuối năm 2003, lợi dụng lúc ông không có ở nhà, bà Nguyễn Thị T nhờ người bán đất viết lại giấy mua bán có tên ông và bà Nguyễn Thị T, sau đó kê khai nhà, đất đứng tên hai người. Ngày 17/5/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh

Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701160177 đứng tên ông Đoàn Xuân N và bà Nguyễn Thị T.

Năm 2007, ông Đoàn Xuân N khởi kiện bà Nguyễn Thị T đòi lại tài sản. Tại Bản án phúc thẩm số: 195/2008/DSST ngày 20/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử, chia cho bà Nguyễn Thị T 2/5, ông được 3/5 giá trị nhà và đất; bà Nguyễn Thị T được sở hữu nhà, đất và thanh toán lại tiền cho ông. Không đồng ý với bản án phúc thẩm, nên ông Đoàn Xuân N làm đơn giám đốc thẩm. Ngày 11/11/2008, Viện kiểm sát nhân dân tối cao có công văn số 123/VKSTC-V5 yêu cầu hoãn thi hành án đối với Bản án số: 195/2008/DSST ngày 20/8/2008. Ngày 19/11/2008, Thi hành án dân sự thành phố BH đã ra Quyết định số: 11/QĐ-THA, hoãn thi hành án đối với Bản án số 195/2008/DSST, thời hạn hoãn 90 ngày kể từ ngày 19/11/2008 đến ngày 19/02/2009. Nhưng ngày 16/02/2009, Thi hành án dân sự thành phố BH ban hành Quyết định số: 216/QĐ-THA về việc thi hành án theo đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị T. Sau khi nộp tiền thi hành án xong, bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Lê Thị C và bà Lê Thị C đã được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ngày 23/6/2009, Tòa án nhân dân Tối cao tại Hà Nội có Quyết định giám đốc thẩm số 256, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 143 ngày 06/5/2008 của Tòa án nhân dân thành phố BH và Bản án dân sự phúc thẩm số: 195/2008/DSST ngày 20/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Sau khi Tòa án thành phố BH thụ lý giải quyết lại vụ án, qua 02 lần xét xử sơ thẩm, nhưng đều bị hủy. Đến thời điểm hiện nay, ông được biết nhà, đất tranh chấp, bà Lê Thị C tiếp tục chuyển nhượng cho anh Trần Phụng Hoàng A và anh Trần Phụng Hoàng A chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K.

Nay ông Đoàn Xuân N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị C; hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Lê Thị C với anh Trần Phụng Hoàng A và hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Trần Phụng Hoàng A với vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701160177 cập nhật tên bà Nguyễn Thị T ngày 26/3/2009 và chuyển tên cho bà Lê Thị C ngày 28/4/2009. Buộc bà Nguyễn Thị T và những người liên quan phải trả lại nhà, đất cho ông.

Ông Đoàn Xuân N không đồng ý thanh toán tiền sửa chữa nhà cho anh Nguyễn Tri Đ. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị C bị hủy gây thiệt hại cho bà Lê Thị C, thì bà Nguyễn Thị T và Thi hành án BH phải bồi thường cho bà Lê Thị C vì đã cho thi hành án trong thời gian tạm hoãn thi hành án. Ông không có ý kiến gì về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị C với anh Trần Phụng Hoàng A và anh Trần Phụng Hoàng A với anh Nguyễn Lê Khiêm K mà các bên tham gia giao dịch phải tự giải quyết với nhau.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T trình bày: Vào ngày 08/3/1994 bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Xuân N có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã TH, huyện TB, tỉnh Đồng Tháp và chung sống với nhau tại căn nhà 252/71D, LCT, phường 9, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1998 cả

hai về BH mua nhà đất của ông Trần Ngọc T tại địa chỉ 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, giá 38 cây vàng 9 tuổi 7. Sau khi mua nhà, vợ chồng bà xây sửa lại và bà Nguyễn Thị T về ở ổn định mở cửa hàng may mặc bán phụ kiện vất vả, còn ông Đoàn Xuân N đi làm có thường xuyên về nhà. Đến cuối năm 2000 ông Đoàn Xuân N đi làm ăn xa, ít về nhà hơn.

Ngày 04/11/2000, vợ chồng bà mua thêm phần đất liền kề phía sau của ông Võ Khắc H, giá 5 lượng vàng 9 tuổi 5. Cùng năm 2000, Nhà nước cho kê khai đất đồng loạt, bà Nguyễn Thị T đi đăng ký theo quy định. Vì có thêm phần đất phía sau, nên bà Nguyễn Thị T xin cấp đổi lại giấy đứng tên đồng sở hữu là bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Xuân N, việc này bà có báo ông Đoàn Xuân N, ông Đoàn Xuân N đồng ý. Thời điểm này ông Đoàn Xuân N đi làm ăn xa, không ở nhà. Đến ngày 17/5/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701160177 đứng tên Đoàn Xuân N, Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị T xác định đây là tài sản chung, được tạo lập trong thời gian bà và ông Đoàn Xuân N chung sống. Bà Nguyễn Thị T thống nhất với bản án số: 195/2008/DSST ngày 20/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và đã thi hành án, theo Quyết định thi hành án số: 216/QĐ-THA ngày 16/02/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH. Để có tiền trả ông Đoàn Xuân N 3/5 giá trị tài sản, bà Nguyễn Thị T phải bán nhà, đất cho bà Lê Thị C. Việc bán nhà là hoàn toàn hợp pháp, bà Lê Thị C đã được cập nhật tên trong giấy chứng nhận và nhận nhà đất sử dụng ổn định. Nay bà Nguyễn Thị T không đồng ý yêu cầu của ông Đoàn Xuân N khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị C và buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại nhà đất.

- Ngày 01/6/2011 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C có yêu cầu độc lập có người đại diện theo ủy quyền bày: Ngày 03/4/2009 bà Lê Thị C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T nhà, đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, phường BL, diện tích 173,40m² tại địa chỉ 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH với giá 1.200.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng Tư pháp thành phố BH chứng thực ngày 03/4/2009. Thời điểm giao dịch, thì bà Nguyễn Thị T là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được xác nhận ngày 26/3/2009. Do nhận chuyển nhượng nhà, đất hợp pháp, ngay tình, đã trả đủ tiền, nhận nhà đất, cho con sửa chữa thêm để ở, nên bà Lê Thị C yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà và đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà. Quá trình thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đối với Bản án số: 195/2008/DSPT, bà Lê Thị C không có ý kiến gì. Nếu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị C bị hủy hoặc vô hiệu, thì Chi cục Thi hành án BH và bà Nguyễn Thị T phải chịu trách nhiệm bồi thường.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tri Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tri Đ có ý kiến: Ngày 03/4/2009 mẹ của ông Nguyễn Tri Đ là bà Lê Thị C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T nhà đất tại 14/10, HVN, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, Đồng Nai. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Lê Thị C đã giao nhà đất cho con là bà Nguyễn Thị Phương L và ông Nguyễn Tri Đ cùng sử dụng, ông Nguyễn Tri Đ đã chuyển về địa chỉ nhà này để ở. Ông Đạo và vợ Lâm Thị Phương T đã sửa chữa nhà với số tiền 15.000.000đ theo

chứng thư thẩm định giá. Nay ông Nguyễn Tri Đ đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C. Việc tranh chấp giữa ông Đoàn Xuân N với bà Nguyễn Thị T giải quyết theo giá trị tài sản.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH có ý kiến:* Ngày 25/7/2007, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH ban hành Quyết định Thi hành án số 407, về việc thi hành Bản án số: 277/DSST ngày 04 tháng 7 năm 2007 của Tòa án nhân dân thành phố BH. Theo đó, bà Nguyễn Thị T ngụ tại 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai phải trả cho Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Khu công nghiệp BH số tiền 375.565.000đ và lãi suất quá hạn do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đã tổng đạt Quyết định thi hành án và giấy báo tự nguyện thi hành án cho bà Nguyễn Thị T yêu cầu bà Nguyễn Thị T thi hành bản án trên. Ngày 26/12/2007, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH kết hợp với địa phương xác minh điều kiện thi hành án của bà Nguyễn Thị T. Qua xác minh thể hiện, ông Đoàn Xuân N và bà Nguyễn Thị T có tài sản chung hợp nhất là căn nhà số 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 29 phường BL, diện tích 173,4m². Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đã thông báo cho ông Đoàn Xuân N trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 04 tháng 10 năm 2007, được quyền khởi kiện ra Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ngày 03/9/2008, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH nhận được Bản án số: 195/2008/DSPT ngày 20/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, nội dung bản án xác định căn nhà và đất số 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của ông Đoàn Xuân N và bà Nguyễn Thị T. Giao nhà và đất số 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị T sở hữu, sử dụng, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Đoàn Xuân N 3/5 giá trị tài sản thành tiền là 465.960.000 đồng.

Ngày 14/11/2008, Thi hành án BH nhận được công văn số: 123/VKSTC-V5 ngày 11/11/2008 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao yêu cầu hoãn thi hành án đối với Bản án số: 195/2008/DSPT ngày 20/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai trong vòng 90 ngày. Ngày 19/11/2008, Thi hành án BH ra Quyết định hoãn thi hành án số: 11/QĐ-THA, thời gian hoãn từ ngày 19/11/2008 đến ngày 19/02/2009.

Ngày 16/02/2009 bà Nguyễn Thị T đến Chi cục Thi hành án BH nộp đơn xin tự nguyện thanh toán số tiền 465.960.000 đồng cho ông Đoàn Xuân N. Căn cứ Điều 30 Luật thi hành án, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ra quyết định thi hành án. Trên cơ sở đó, cùng ngày 16/02/2009 Chi cục Thi hành án BH đã ra quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 216/QĐ-THA.

Ngày 05/5/2009, Thi hành án thành phố BH nhận được Quyết định kháng nghị số: 54/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 28/4/2009 của Viện Kiểm sát nhân dân tối cao yêu cầu tạm đình chỉ thi hành án đối với Bản án số: 195/2008/DSPT ngày 20/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Từ kháng nghị trên, thi hành án đã ra Quyết định tạm

định chỉ thi hành án số: 04/QĐ-THA. Ngày 29/7/2009 Thi hành án BH nhận được Quyết định giám đốc thẩm số: 256/DS-GĐT ngày 23/6/2009 của Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án phúc thẩm số: 195/2008/DSPT ngày 20/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và hủy Bản án sơ thẩm số: 143/2008/DSST ngày 06/5/2008 của Tòa án nhân dân thành phố BH; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai xét xử lại.

Ngày 07/8/2009, Chi cục Thi hành án BH đã ra Quyết định đình chỉ thi hành án số: 479/QĐ-THA. Số tiền bà Nguyễn Thị T đã nộp 465.960.000 đồng hiện Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH đang tạm giữ tiết kiệm theo quy định của pháp luật. Còn việc bà Nguyễn Thị T bán nhà đất trên như thế nào, thì Thi hành án không biết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố BH có ý kiến:* Nhà, đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, phường BL, thành phố BH. Nguồn gốc do ông Đoàn Xuân N nhận chuyển nhượng của ông Trần Ngọc T, được UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701160177 ngày 11/01/1999, diện tích 132m². Đồng thời ông Đoàn Xuân N, bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng thêm một phần đất nông nghiệp của ông Võ Khắc H nhập vào thửa đất này để sử dụng.

Quá trình sử dụng, ông Đoàn Xuân N có lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận và được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân phường BL kết luận đủ điều kiện cấp giấy. Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã tham mưu và ngày 17/5/2004 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701160177 cho ông Đoàn Xuân N và bà Nguyễn Thị T sử dụng căn nhà số 14/10, đường Liên tỉnh lộ 24, phường BL, thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29, phường BL. Tại Bản án số: 195/2008/DSPT ngày 20/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà đất giữa ông Đoàn Xuân N, bà Nguyễn Thị T, nội dung bản án tuyên: Giao nhà và đất số 14/10, khu phố 2, phường BL, thành phố BH cho bà Nguyễn Thị T được toàn quyền sở hữu, sử dụng. Bà Nguyễn Thị T lập hồ sơ xin thay đổi tên chủ sở hữu nhà đất. Phòng Quản lý đô thị thành phố BH có tờ trình số: 960/TTr trình Ủy ban nhân dân thành phố BH. Ngày 26/3/2009, UBND thành phố BH cập nhật thay đổi tên chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị T tại trang 4 của giấy chứng nhận số 4701160177 ngày 17/5/2004.

Ngày 03/4/2009, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Lê Thị C, được Phòng Tư pháp BH chứng thực. Ngày 28/4/2009, Ủy ban nhân dân thành phố BH cập nhật thay đổi tên bà Lê Thị C tại trang 4 của giấy chứng nhận số 4701160177 ngày 17/5/2004.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nghị định số: 181/2004 ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Quyết định số 51/2007 ngày 16/8/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701160177 cho ông Đoàn Xuân N và bà Nguyễn Thị T, cũng như việc Ủy ban nhân dân thành phố BH xác nhận thay đổi tên chủ sở hữu nhà đất số 14/10, khu phố 2, phường BL tại trang 4 của giấy chứng nhận đã cấp là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Do đó, ông Đoàn Xuân N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là không có căn cứ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Phụng Hoàng A có ý kiến:*
Căn nhà, đất tại thửa số 51, tờ bản đồ số 29 phường BL do anh Trần Phụng Hoàng A nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C. Trong hợp đồng chuyển nhượng, bà Lê Thị C ký với tư cách người bán, các con bà Lê Thị C ký với tư cách người làm chứng. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện ở Văn phòng Công chứng. Giá nhận chuyển nhượng nhà đất là 3.900.000.000đ, anh đã giao đủ tiền, nhận nhà đất và sửa chữa nhà khoảng 100.000.000 đồng. Đến tháng 3 năm 2020, anh Trần Phụng Hoàng A và vợ Lâm Thị Ánh Q chuyển nhượng nhà, đất trên cho vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Thống Nhất chứng nhận. Anh Trần Phụng Hoàng A đã nhận đủ tiền và giao nhà cho vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K sử dụng. Khi chuyển nhượng nhà, đất của bà Lê Thị C, anh Trần Phụng Hoàng A không biết nhà đất có tranh chấp.

Do đó, anh Trần Phụng Hoàng A yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị C với anh và hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh với vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K là hợp pháp, ngay tình, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Xuân N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Lê Khiêm K, chị Lê Thị Mỹ L và người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Lê Khiêm K, chị Lê Thị Mỹ L trình bày:*

Sau khi xác minh thông tin nhà đất tại Văn phòng đăng ký đất đai BH và biết nhà đất tại thửa 51, tờ bản đồ số 29 phường BL, thành phố BH đứng tên vợ chồng anh Trần Phụng Hoàng A, không có tranh chấp, nên vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K đồng ý nhận chuyển nhượng nhà đất này của vợ chồng anh Trần Phụng Hoàng A. Ngày 05/3/2020, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Thống Nhất và vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K đã trả đủ tiền, nhận nhà đất sử dụng ổn định. Ngày 15/3/2020, anh Nguyễn Lê Khiêm K chị Lê Thị Mỹ L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 867764.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng anh Trần Phụng Hoàng A với vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K là tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Đoàn Xuân N không phải là chủ thể tham gia giao dịch, nên không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Trần Phụng Hoàng A với vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K, đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Xuân N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 07/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ điều 26, 34, 37, 38, 227; điểm c, khoản 1 Điều 217; Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 121, 138, 258, 688 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 về án phí, lệ phí tòa án; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Xuân N về tranh chấp quyền ở hữu tài sản đối với bà Nguyễn Thị T.

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Đoàn Xuân N 2/3 giá trị tài sản, tính thành tiền là 1.912.493.333đ (một tỷ chín trăm mười hai triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng).

2. Bác khởi kiện của ông Đoàn Xuân N về việc: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị C ngày 03/4/2009; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị C với anh Trần Phụng Hoàng A ngày 24/5/2019 và hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Trần Phụng Hoàng A với vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K ngày 05/3/2020.

3. Bác khởi kiện của ông Đoàn Xuân N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701160177 cập nhật tên bà Nguyễn Thị T ngày 26/3/2009 và tên bà Lê Thị C ngày 28/4/2009.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C về việc công nhận quyền sở hữu hợp pháp nhà đất tại số 14/10, đường Liên tỉnh lộ 24, phường BL, thành phố BH; về việc tiếp tục tạm giữ số tiền 465.960.000 đồng và 350.000 đồng bà Nguyễn Thị T đã nộp tại Thi hành án BH theo biên lai thu số 00263 ngày 25/02/2009 và biên lai số 00134 ngày 05/03/2009 của Thi hành án dân sự thành phố BH để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà Nguyễn Thị T; về lãi suất chậm thi hành án; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12/12/2022 nguyên đơn ông Đoàn Xuân N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người đại diện hợp pháp của ông Đoàn Xuân N có bà Lê Thị Ngọc S đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm: Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701160177 cập nhật tên bà Nguyễn Thị T ngày 26/3/2009 và sang tên bà Lê Thị C ngày 28/4/2009; buộc bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả lại cho ông Đoàn Xuân N căn nhà đất tại số 14/10, đường Liên tỉnh lộ 24, phường BL, thành phố BH.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Lê Khiêm K, chị Lê Thị Mỹ L có ông Trần Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Xuân N. Đề nghị 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 nguyên đơn ông Đoàn Xuân N hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy có căn cứ xác định ông Đoàn Xuân N là người chuyển nhượng căn nhà và đất tại số 14/10, đường Liên tỉnh lộ 24, phường BL, thành phố BH. Tuy nhiên việc bà Lê Thị C nhận chuyển nhượng nhà của bà Nguyễn Thị T là ngay tình cần áp dụng Điều 138, 258 Bộ luật dân sự năm 2005 để bảo vệ quyền lợi cho bà Lê Thị C. Hơn nữa sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất bà Lê Thị C đã chuyển nhượng lại cho anh Trần Phụng Hoàng A và anh Trần Phụng Hoàng A cũng đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K, chị Lê Thị Mỹ L. Hiện nay chị Lê Thị Mỹ L và anh Nguyễn Lê Khiêm K đã được cấp quyền sở hữu và quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị T trả giá trị nhà cho ông Đoàn Xuân N trong đó có tính công sức của bà Nguyễn Thị T trong việc quản lý, gìn giữ căn nhà là phù hợp. Do các bên đương sự không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp nên căn cứ chứng thư thẩm định giá năm 2014 để giải quyết là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Xuân N, 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 nguyên đơn ông Đoàn Xuân N làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên tiến hành phiên thẩm xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn nhà và đất tại số 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc do ông Đoàn Xuân N nhận chuyển nhượng của ông Trần Ngọc T vào năm 1998, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay sau đó lập hợp đồng theo mẫu và được Ủy ban nhân dân thành phố BH chứng thực ngày 21/10/1998. Đến ngày 11/01/1999, ông Đoàn Xuân N được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701160177, diện tích xây dựng 60m². Năm 2003, ông Đoàn Xuân N chuyển nhượng thêm diện tích đất 47m² của ông Võ Khắc H có vị trí giáp sau nhà của ông Đoàn Xuân N, khi chuyển nhượng đất có lập giấy tay. Đến ngày 17/5/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4701160177 cho ông Đoàn Xuân N và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất 51 tờ bản đồ số 29 diện tích 173,4m² đất ở tại số 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Nguyên đơn ông Đoàn Xuân N khai tiền mua nhà, đất là của cá nhân ông đã bỏ ra để mua. Do ông Đoàn Xuân N và bà Nguyễn Thị T có mối quan hệ tình cảm nên ông Đoàn Xuân N mua nhà và để cho bà Nguyễn Thị T ở để làm nghề may, đến năm 2006 ông Đoàn Xuân N phát hiện bà Nguyễn Thị T làm giả giấy tờ nhà đất để kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đoàn Xuân N và bà Nguyễn Thị T. Nên ông Đoàn Xuân N khởi kiện đòi bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông toàn bộ nhà đất tại số 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T thì cho rằng đây là tài sản chung của bà với ông Đoàn Xuân N, nhưng do tin tưởng ông Đoàn Xuân N nên bà để một mình ông Đoàn Xuân N đứng tên nhận chuyển nhượng nhà, đất. Năm 2003, Nhà nước có chủ trương cho đăng ký cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và do ông Đoàn Xuân N đi làm ăn xa nên bà Nguyễn Thị T kê khai đăng ký nhà đất và ký tên thay cho ông Đoàn Xuân N. Sau đó được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đứng tên ông Đoàn Xuân N và bà Nguyễn Thị T trên Giấy chứng nhận. Do nhà và đất tại số 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH là tài sản chung của ông Đoàn Xuân N và bà Nguyễn Thị T nên bà Nguyễn Thị T yêu cầu giải quyết cho bà được nhận $\frac{3}{4}$ giá trị tài sản.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2008/DSST ngày 06/5/2008 của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai đã quyết định: Buộc bà Nguyễn Thị T giao trả cho ông Đoàn Xuân N nhà và đất tại số 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH. Sau đó bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 195/2008/DSPT ngày 20/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định: Giao cho bà Nguyễn Thị T quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH. Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn Xuân N $\frac{3}{5}$ giá trị tài sản là 465.960.000 đồng. Sau đó bà Nguyễn Thị T tự nguyện thi hành án với số tiền 465.960.000 đồng. Từ ngày 20/02/2009 đến ngày 26/3/2009, bà Nguyễn Thị T đã hoàn tất thủ tục cập nhật chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị T. Ngày 03/4/2009, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng nhà, đất cho bà Lê Thị C với giá 1.200.000.000đ và ngày 28/4/2009 bà Lê Thị C đã được cập nhật chỉnh lý biên động nhà, đất tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Kháng nghị số: 54/QĐ-KNGĐT- V5 ngày 28/4/2009 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị hủy bản án phúc thẩm, giao hồ sơ về Tòa án tỉnh Đồng Nai xét xử lại phúc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 256/DS-GĐT ngày 23/6/2009 Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án số: 195/2008/DSPT ngày 20/8/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2008/DSST ngày 06/5/2008 của Tòa án nhân dân thành phố BH, giao hồ sơ cho Tòa án thành phố BH xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2011/DSST ngày 29/7/2011 của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Xuân N, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị C ký ngày 03/4/2009. Buộc bà Lê Thị C và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao trả nhà, đất cho ông Đoàn Xuân N. Bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo và tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 137/2012/DSPT ngày 30/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2011/DSST ngày 29/7/2011 của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đồng Nai, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Ngày 09/11/2016 Tòa án nhân dân thành phố BH quyết định chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Nguyên đơn ông Đoàn Xuân N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm giao trả cho ông Đoàn

Xuân N căn nhà và đất tại số 14/10, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Xét nguồn gốc căn nhà thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 29, phường BL, thành phố BH do ông Đoàn Xuân N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Ngọc T vào năm 1998, ông Đoàn Xuân N được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất vào ngày 11/01/1999. Năm 2003 ông Đoàn Xuân N tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm phần đất của ông Võ Khắc H liền kề với căn nhà của ông Đoàn Xuân N. Việc chuyển nhượng đất của ông Võ Khắc H cũng do ông Đoàn Xuân N và ông Võ Khắc H lập giấy tay chuyển nhượng, không có tên bà Nguyễn Thị T. Ông Đoàn Xuân N cho rằng toàn bộ tiền mua nhà, đất là do ông bỏ ra và ông Đoàn Xuân N cho bà Nguyễn Thị T ở để làm nghề may. Bà Nguyễn Thị T cũng thừa nhận do bà tự ý kê khai đứng tên bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Xuân N để được cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị T cũng cung cấp được có tài liệu, chứng cứ để chứng minh căn nhà, đất tại số 14/10 thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 29, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH là tài sản chung của bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Xuân N.

Do đó có căn cứ xác định nhà, đất tại số 14/10 thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 29, tỉnh Lộ 24, khu phố 2, phường BL, thành phố BH thuộc quyền sở hữu của ông Đoàn Xuân N.

[3.1] Tại Bản án phúc thẩm số: 195/2008/DSPT ngày 20/8/2008 đã quyết định giao cho bà Nguyễn Thị T quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa 51 tờ bản đồ số 29 phường BL, thành phố BH. Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn Xuân N 3/5 giá trị nhà, đất bằng tổng số tiền là 465.960.000 đồng. Sau đó bà Nguyễn Thị T đã tự nguyện thi hành án nộp số tiền 465.960.000 đồng để giao trả cho ông Đoàn Xuân N và bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân thành phố BH xác nhận thay đổi quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị T ngày 26/3/2009.

Đến ngày 03/4/2009, bà Nguyễn Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà Lê Thị C được Phòng Tư pháp BH chứng thực việc chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Xét việc bà Lê Thị C nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà Nguyễn Thị T là ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất ngày 28/4/2009 bà Lê Thị C được Ủy ban nhân dân thành phố BH cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất sang tên bà Lê Thị C tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2003.

Mặt khác, ngày 24/5/2019, bà Lê Thị C đã chuyển nhượng căn nhà, đất tại thửa số 51, tờ bản đồ số 29 phường BL cho anh Trần Phụng Hoàng A được Văn phòng công chứng Hồ Nai chứng nhận. Sau đó anh Trần Phụng Hoàng A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS056543 ngày 11/6/2019. Đến ngày 05 tháng 3 năm 2020 anh Trần Phụng Hoàng A và vợ Lâm Thị Ánh Q chuyển nhượng nhà, đất trên cho vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K, chị Lê Thị Mỹ L, được Văn phòng công chứng Thống Nhất chứng nhận. Ngày 19/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất cho anh Nguyễn Lê Khiêm K, chị Lê Thị Mỹ L theo Giấy phát hành số CU 867764 đối với thửa đất số 51 tờ bản đồ số 29 phường BL, thành phố BH là đúng quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013. Do đó Bản án sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả giá trị tài sản nhà và đất cho ông Đoàn Xuân N là có căn cứ.

[3.2] Xét thấy sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất ông Đoàn Xuân N không quản lý sử dụng mà giao cho bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng để ở. Bà Nguyễn Thị T đã có công sức quản lý, gìn giữ căn nhà và đất nêu trên. Nên Bản án sơ thẩm tính công sức công sức gìn giữ căn nhà và đất và chia cho bà Nguyễn Thị T được hưởng 1/3 giá trị tài sản nhà, đất là phù hợp.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 18/9/2014 (Bút lục số 665-671) do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai đã định giá tài sản nhà, đất và cây trồng thuộc thửa đất số 51 tờ bản đồ số 29 tại phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai tổng cộng thành tiền là: 2.883.740.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết lại vụ án, các đương sự không có yêu cầu đo đạc, thẩm định giá lại tài sản và thống nhất xác định giá tài sản nhà, đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/9/2014 để làm căn cứ giải quyết vụ án (Bút lục 913).

Tại chứng thư thẩm định giá số 980 ngày 18/9/2014 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai đã định giá về giá trị nhà, đất cụ thể như sau: Tổng giá trị nhà, đất là 2.883.740.000 đồng - 15.000.000 đồng (phần sửa chữa của vợ chồng ông Nguyễn Tri Đ) = 2.866.740.000 đồng, chia công sức cho bà Nguyễn Thị T được hưởng bằng 1/3 giá trị tài sản, được tính: $2.866.740.000 \text{ đồng} : 3 = 956.246.666 \text{ đồng}$. Nên buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đoàn Xuân N 2/3 giá trị tài sản nhà, đất là: 1.912.493.333 đồng (2.866.740.000 đồng - 956.246.666 đồng) là có căn cứ.

Do đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Xuân N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 03/4/2009 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị C; hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Lê Thị C với anh Trần Phụng Hoàng A ngày 24/5/2019; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Trần Phụng Hoàng A với vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K ngày 05/3/2020 và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cập nhật tên bà Nguyễn Thị T và bà Lê Thị C. Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm thanh toán phần giá trị nhà cho ông Đoàn Xuân N số tiền là 1.912.493.333 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp nguyên đơn ông Đoàn Xuân N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Xuân N.

Do đó không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Xuân N, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đoàn Xuân N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu,

miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên xét ông Đoàn Xuân N là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Các Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C về việc công nhận quyền sở hữu hợp pháp nhà đất tại số 14/10, đường Liên tỉnh lộ 24, phường BL, thành phố BH; về việc tiếp tục tạm giữ số tiền 465.960.000 đồng và 350.000 đồng do bà Nguyễn Thị T đã nộp tại Thi hành án BH theo biên lai thu số 00263 ngày 25/02/2009 và biên lai số 00134 ngày 05/03/2009 của Thi hành án dân sự thành phố BH để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà Nguyễn Thị T; về lãi suất chậm thi hành án; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Xuân N.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 07/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Căn cứ điều 26, 34, 37, 38, 227; điểm c, khoản 1 Điều 217; Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 121, 138, 258, 688 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 về án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và 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;

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Xuân N về tranh chấp quyền ở hữu tài sản đối với bà Nguyễn Thị T:

Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đoàn Xuân N 2/3 giá trị tài sản nhà, đất tại số 14/10, đường Liên tỉnh lộ 24, phường BL, thành phố BH, số tiền là: 1.912.493.333đ (Một tỷ chín trăm mười hai triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng).

2.2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Xuân N về yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thị T với bà Lê Thị C lập ngày 03/4/2009; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị C với anh Trần Phụng Hoàng A lập ngày 24/5/2019 và hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Trần Phụng Hoàng A với vợ chồng anh Nguyễn Lê Khiêm K lập ngày 05/3/2020; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

4701160177 cập nhật tên bà Nguyễn Thị T ngày 26/3/2009 và sang tên bà Lê Thị C ngày 28/4/2009.

3. Ông Đoàn Xuân N được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C về việc công nhận quyền sở hữu hợp pháp nhà đất tại số 14/10, đường Liên tỉnh lộ 24, phường BL, thành phố BH; về việc tiếp tục tạm giữ số tiền 465.960.000 đồng và 350.000 đồng do bà Nguyễn Thị T đã nộp tại Thi hành án BH theo biên lai thu số 00263 ngày 25/02/2009 và biên lai số 00134 ngày 05/03/2009 của Thi hành án dân sự thành phố BH để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà Nguyễn Thị T; về lỗi suất chậm thi hành án; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được 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; 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

6. 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)**