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: 150/2019/DS-PT
Ngày 07 - 5 - 2019
V/v tranh chấp "Quyền sở hữu nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 Đinh Ngọc Thu Hương
Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa
Ông Đặng Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân - 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 Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 07 tháng 5 năm 2019 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: 47/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2018 về "Quyền sở hữu nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất''.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 585/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 231/2018/QĐ- PT ngày 22 tháng 5 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 302d/2018/QĐ- PT ngày 14 tháng 8 năm 2018, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 547/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông DUONG VAN C, sinh năm 1963 (tên thường gọi Dương Văn C) vắng mặt.

Địa chỉ: 51B, O road, Isling T – England.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Văn Q, sinh năm 1941. Địa chỉ: Số 24, Khu 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2016) có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977 có mặt.

2.2 Bà Ngô Thị X, sinh năm 1981 (Vợ ông Đ vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 10, đường T1, Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Ngô Thị X: Ông Nguyễn Văn Đ (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/9/2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn Đ và Ngô Thị X: Ông Trương Ngọc S– Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư N– Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

2.3 Bà Ngô Thị N1, sinh năm 1969 (Có mặt).

2.4 Ông Lê Quang Đ1, sinh năm 1968 (Chồng bà N1) có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 73, Tổ 5, ấp T2, xã T3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Ngô Thị N1: Bà Lê Thị M – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Lê Anh T4– Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

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

3.1 Ủy ban nhân dân huyện T.

Địa chỉ: Số 44/4A, đường T5, Khu 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện T: Ông Trương Kế T6– Chức vụ - Chủ tịch (Có văn bản xin vắng mặt).

3.2 Ủy ban nhân dân tỉnh V1.

Địa chỉ: Số 88, đường H, Phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh V1: Ông Nguyễn Văn Q1 – Chức vụ - Chủ tịch (Vắng mặt).

Ông Nguyễn Văn Q1 ủy quyền cho ông Trần Minh K– Chức vụ - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V1 (Có văn bản xin vắng mặt).

3.3 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V1.

Địa chỉ: Số 42B, đường P, Phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo pháp luật của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V1: Ông Roãn Ngọc C1 (Có văn bản xin vắng mặt).

4. Người làm chứng:

Ngô Thị Hồng H1, sinh năm 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã T7, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo*: Ông Dương Văn Q là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 3 năm 2015, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 11 tháng 4 năm 2016, ngày 07 tháng 3 năm 2017, đơn yêu cầu về việc sửa đổi, bổ sung ý kiến ngày 25/9/2016 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông DUONG VAN C và người được nguyên đơn ủy quyền là ông Dương Văn Q trình bày:

Ông DUONG VAN C là con của cụ Dương Văn D, sinh năm 1919 (chết năm 1999) và cụ Dương Thị L, sinh năm 1931 (chết năm 2012). Cụ D và cụ L có 01 người con duy nhất là ông DUONG VAN C. Trước khi Cụ D chết, Cụ D và cụ L đã ly hôn. Sau khi ly hôn với cụ D, cụ L kết hôn với cụ Ngô N2 (nay đã chết). Trong thời gian chung sống cụ L và cụ N2 có 01 người con duy nhất là bà Ngô Thị N1.

Như vậy, cụ L chỉ có 02 người con là ông DUONG VAN C và bà Ngô Thị N1.

Lúc sinh thời cụ L có tài sản là phần đất thuộc thửa số 139, diện tích 40m^2 loại đất thổ cư, tờ bản đồ số 8. Tọa lạc tại khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Năm 2000 ông C về nước thấy nhà của mẹ ông là cụ L bị hư hỏng, nên ông C gởi tiền nhờ anh cùng cha khác mẹ là ông Dương Văn Q đứng ra xây dựng trên phần đất của cụ L căn nhà cấp 4 để cụ L có chỗ ở ổn định an dưỡng tuổi già, đồng thời hàng năm ông Cvề nước có chỗ ở. Đến năm 2012 cụ L chết.

Cụ L chết chỉ để lại di sản duy nhất là phần đất thuộc thửa số 139, diện tích 40m^2, loại đất thổ cư, tờ bản đồ số 8. Tọa lạc tại Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Nay theo đo đạc đổi lại thành thửa mới là 161 diện tích 32,8m^2, ngoài ra không có tài sản gì khác. Còn căn nhà gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu của ông C. Ông C thừa nhận di chúc do cụ L lập ngày 11/12/2011 để lại di sản cho bà N1 thửa đất số 139, diện tích 40m^2 loại đất thổ cư, tờ bản đồ số 8. Tọa lạc tại Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Sau khi cụ L chết thì bà N1 quản lý nhà và đất nói trên, đến ngày 29/6/2015 bà N1 lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X. Bà N1 đã làm thủ tục sang tên cho ông Đ, bà X xong. Giữa bà N1 và vợ chồng ông Đ, bà X không có làm văn bản bán nhà, nhưng nhà và đất bà N1 đã giao cho vợ chồng ông Đ, bà X sử dụng.

Ông DUONG VAN C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2015 giữa bà Ngô Thị N1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X.

2. Thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Đ, bà X. Buộc bà N1 phải hoàn trả lại tiền cho ông Đ, bà X.

3. Ông C thừa nhận di chúc do cụ L lập ngày 01/12/2011 là hợp pháp nên đồng ý trả lại cho bà N1 toàn bộ giá trị đất thửa 161 là 82.000.000 đồng.

4. Còn về căn nhà ông C xác định là của ông C nên yêu cầu Tòa giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Ngô Thị X giao trả lại đất và căn nhà tọa lạc tại số 10, đường T1, Khu I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cho ông C quản lý sử dụng.

Bị đơn bà Ngô Thị N1 và người được bà N1 ủy quyền là ông Phùng Minh T8 trình bày:

Bà N1 và ông T8 xác định lời trình bày của ông Q về quan hệ hôn nhân giữa cụ L và cụ D, giữa cụ L và cụ N2 và quan hệ anh em giữa ông C và bà N1 là đúng.

Như vậy, cụ L chỉ có 02 người con là ông DUONG VAN C và bà Ngô Thị N1.

Về nhà đất thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 8, diện tích 40m^2 là của mẹ bà N1 tên Dương Thị L thuê của địa chủ trước năm 1975, sau ngày 30/4/1975 cụ L tiếp tục kê khai đăng ký sử dụng làm nhà ở, đến ngày 23/3/1991 cụ L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt CNQSD) đất. Năm 2000 ông C về nước có bỏ tiền ra xây dựng lại căn nhà như hiện trạng khi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá.

Năm 2004, bà N1 có chồng về xã T3, thành phố V. Năm 2011 mẹ của bà N1 là cụ L thường xuyên đau bệnh nên bà N1 trở về chăm sóc cho đến tháng 02/2012. Do chỉ có một mình bà N1 đưa mẹ đi bệnh viện quá khó khăn, nên cha mẹ chồng cho phép bà N1 đưa cụ L về sống chung với cha mẹ chồng cho đến khi mẹ bà N1 qua đời tại bệnh viện vào ngày 02/5/2012. Đến tháng 8/2012 khi soạn đồ của cụ L vô tình phát hiện có tờ di chúc do cụ L lập vào ngày 01/12/2011 cùng với giấy khám sức khỏe. Nội dung di chúc giao cho bà N1 được thừa kế quyền sử dụng đất thửa 139, diện tích 40m^2, loại đất thổ cư do cụ L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại: Số 10, đường T1, Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Bà N1 mang di chúc đến cơ quan nhà nước kê khai làm thủ tục nhận thừa kế và được UBND huyện T cấp giấy CNQSD đất cho bà N1 vào ngày 29/01/2013 đổi lại thành thửa mới là 161 diện tích 32,8m^2.

Ngày 29/6/2015 bà N1 lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại: Số 10, đường T1, Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, Ngô Thị X với giá 350.000.000đ. Bà N1 đã nhận đủ tiền và giao nhà đất cho ông Đ, bà X xong, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá chuyển nhượng bằng 82.000.000đ để tránh nộp thuế cao.

Bà N1 không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông DUONG VAN C.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và ông Đ đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị X trình bày:

Ngày 29/6/2015 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị N1 căn nhà và đất tại thửa 161 diện tích 32,8m^2 tại địa chỉ số 10, đường T1, Khu I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá 350.000.000đ, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá chuyển nhượng bằng 82.000.000đ để tránh nộp thuế cao. Ông Đ, bà X trả đủ tiền cho bà N1 350.000.000đ, bà N1 giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà và đất cho ông Đ, bà X làm thủ tục sang tên. Ông Đ, bà X kê khai đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V1 cấp giấy CNQSD đất cho ông Đ, bà X vào ngày 18/8/2015.

Ông Đvà bà X không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông DUONG VAN C.

- Tại Công văn số: 974/UBND-NC ngày 15/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 579365, ngày 29/01/2013 cho bà Ngô Thị N1 tại thửa:161, tờ bản đồ số 17, diện tích 32,8m^2 loại đất ở đô thị, địa chỉ: Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Tại Công văn số: 2547/STNMT ngày 21/8/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V1 xác định:

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V1 cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Ngô Thị X ngày 18/8/2015 số BI 369803, thửa 161, tờ bản đồ số 17, diện tích 32,8m^2, loại đất ở đô thị là thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo khoản 1 và 2 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ quy định "Cấp đổi giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng".

Người làm chứng bà Ngô Thị Hồng H1 trình bày:

Bà H1 là cháu kêu cụ L bằng dì ruột, theo bà H1 biết đất là của cụ Dương Thị L, còn căn nhà gắn liền trên đất là của ông C xây dựng cho cụ L là mẹ của ông C ở, ông C không có chuyển giao quyền sở hữu căn nhà cho cụ L. Bà N1 tự ý bán căn nhà của ông C là không đúng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông DUONG VAN C.

Buộc bị đơn bà Ngô Thị N1 phải có nghĩa vụ trả giá trị căn nhà cho ông Duong Văn C bằng số tiền 46.002.575 đồng (Bốn mươi sáu triệu, không trăm lẽ hai nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bên có quyền, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận việc nguyên đơn DUONG VAN C yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2015 giữa bà Ngô Thị N1 và ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, bà X ngày 18/8/2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, khảo sát, định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 01/10/2017, ông Dương Văn Q đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn Đ và Ngô Thị X có ông Trương Ngọc S trình bày: Ngày 29/6/2015 bà N1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 161, diện tích 32,8m^2 cho ông Đ và bà X có Ủy ban nhân dân thị trấn T chứng thực. Ngày 03/8/2015 ông Đ, bà X có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 18/8/ 2015 ông Đ, bà X được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 161, diện tích 32,8m^2. Tại Công văn số: 2547/STNMT ngày 21/8/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V1 xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Ngô Thị X ngày 18/8/2015 số BI 369803, thửa 161, tờ bản đồ số 17, diện tích 32,8m^2, loại đất ở đô thị là thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo khoản 1 và 2 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Kháng cáo của ông Q đại diện cho ông C không có cơ sở, giữ nguyên án sơ thẩm. Riêng về định giá, tại cấp sơ thẩm có thành lập Hội đồng định giá, trừ những phần ông Đ, bà X sửa chữa nên giá trị nhà là 46.002.575 đồng. Ông Q đã thống nhất. Nay tại cấp phúc thẩm, ông Q yêu cầu định giá lại căn nhà, giá trị nhà chưa trừ sửa chữa nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận giá này.

Ông Đ trình bày: Thống nhất ý kiến của ông S. Sau khi mua nhà, ông đã sửa chữa lại nhà, các hạng mục đã nêu rõ ở cấp sơ thẩm, chi phí sửa chữa là 29.672.704 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Ngô Thị N1 có Bà Lê Thị M trình bày: Ông Q kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2015 giữa bà Ngô Thị N1 và ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, bà X ngày 18/8/2015. Ông Q không kháng cáo kết quả định giá. Ông Q đã đồng ý kết quả định giá ở cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Q và kết quả định giá mới.

Bà N1 trình bày: Thống nhất ý kiến của bà M.

Ông Q trình bày: Ông không đồng ý với định giá của cấp sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm, ông đã yêu cầu định giá lại và các đương sự đã đồng ý.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Ông C xác định toàn bộ căn nhà là do ông C bỏ tiền ra xây cất. Bà N1 thừa nhận, căn nhà được xây dựng trên phần đất không thuộc quyền sử dụng của ông Cvà ông C cũng chưa được cấp quyền sở hữu đối với căn nhà này. Bà N1 là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 161 theo di chúc của cụ L để lại và ông C cũng thừa nhận nội dung di chúc này, nhưng ông C cho rằng cụ L chỉ để lại cho bà N1 hưởng thừa kế đất, còn căn nhà gắn liền trên đất là của ông C. Bà N1 đã chuyển nhượng phần đất có gắn liền căn nhà nói trên cho ông Đ, bà X. Yêu cầu kháng cáo của ông C hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2015 giữa bà Ngô Thị N1 và ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, bà X ngày 18/8/2015 không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N1 trả lại cho ông C số tiền 46.002.575 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, ông Q đại diện cho ông C yêu cầu định giá lại giá trị căn nhà. Công ty thẩm định nhà có giá trị 84.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, buộc bà N1 trả lại cho ông C số tiền 84.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu và đơn kháng cáo của ông Dương Văn Q: Hội đồng xét xử nhận thấy

[2.1] Cụ Dương Thị L có hai người con là ông DUONG VAN C và bà Ngô Thị N1. Lúc sinh thời cụ L có phần đất thửa 139 diện tích 40m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/3/1991. Năm 2000 ông C đang định cư ở nước Anh về nước đưa tiền nhờ ông Dương Văn Q đứng ra xây dựng căn nhà cấp 4 cho cụ L ở và để thờ cúng ông bà. Năm 2012 cụ L chết, bà N1 làm thủ tục hưởng thừa kế theo di chúc của cụ L lập ngày 01/12/2011 có Ủy ban nhân dân thị trấn T chứng thực. Tài sản để lại cho bà N1 hưởng thừa kế là phần đất thửa 139, diện tích 40m^2, loại đất thổ cư do cụ L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại: Số 10, đường T1, Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 29/01/2013 bà N1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi lại thành thửa 161, diện tích thực đo còn lại là 32,8m^2. Sau đó, bà N1 chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho ông Nguyễn Văn

Đ, bà Ngô Thị X với giá 350.000.000 đồng, nhưng chỉ ghi trên hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/6/2015 là 82.000.000 đồng thấp hơn giá thực tế giao dịch. Bà N1 đã nhận đủ 350.000.000 đồng và giao nhà đất cho ông Đ, bà X xong. Đến ngày 18/8/2015 ông Đ, bà X được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ, bà X đã sửa chữa căn nhà nói trên và sử dụng cho đến nay.

[2.2] Xét việc ông C yêu cầu bà N1, ông Đ, bà X giao trả căn nhà mà ông Đ, bà X đang quản lý sử dụng lại cho ông C, ông C đồng ý trả lại cho bà N1 toàn bộ giá trị đất tại thửa 161 số tiền 82.000.000 đồng là chưa có cơ sở chấp nhận toàn bộ vì ông C xác định toàn bộ căn nhà là do ông C bỏ tiền ra xây cất. Bà N1 thừa nhận, lúc cụ L còn sống ông C có đưa tiền cất nhà cho cụ L ở. Như vậy cho thấy việc ông C đưa tiền xây dựng toàn bộ căn nhà là có thật. Tuy nhiên, căn nhà được xây dựng trên phần đất không thuộc quyền sử dụng của ông C và ông C cũng chưa được cấp quyền sở hữu đối với căn nhà này. Bà N1 là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 161 theo di chúc của cụ L để lại và ông C cũng thừa nhận nội dung di chúc này, nhưng ông C cho rằng cụ L chỉ để lại cho bà N1 hưởng thừa kế đất, còn căn nhà gắn liền trên đất là của ông C. Ông C hiện đang định cư ở nước ngoài, không thuộc diện được quyền sở hữu nhà đất tại Việt Nam. Bà N1 đã chuyển nhượng phần đất có gắn liền căn nhà nói trên cho ông Đ, bà X.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C buộc bà N1 phải trả giá trị còn lại của căn nhà theo hiện trạng trước khi chuyển nhượng mà Hội đồng định giá đã định tại cấp sơ thẩm là 46.002.575 đồng cho ông C là có căn cứ. Tuy nhiên, sau khi xét xử, ông Q đại diện cho ông C có yêu cầu định giá lại giá trị nhà. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 27/9/2018 của Công ty TNHH Thẩm định giá H2, giá trị tài sản là 84.000.000 đồng. Bà N1 phải trả lại cho ông C theo kết quả định giá này trừ đi các hạng mục sửa chữa nhà ông Đ, bà X đã thực hiện (84.000.000 đồng - 29.672.704 đồng) là 54.327.296 đồng. Phần sửa chữa của ông Đ, bà X là 29.672.704 đồng (Bút lục 119).

[2.3] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2015 giữa bà Ngô Thị N1 và ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/8/2015 cho ông Đ, bà X:

Thửa đất 161, diện tích 32,8m^2 có nguồn gốc là của cụ Dương Thị L. Ngày 29/01/2015 bà N1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/6/2015 bà N1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 161, diện tích 32,8m^2 cho ông Đ và bà X có Ủy ban nhân dân thị trấn T chứng thực, đến ngày 15/7/2015 ông Đ, bà X được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 03/8/2015 ông Đ, bà X có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày

18/8/ 2015 ông Đ, bà X được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 161, diện tích 32,8m^2. Tại Công văn số: 2547/STNMT ngày 21/8/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V1 xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Ngô Thị X ngày 18/8/2015 số BI 369803, thửa 161, tờ bản đồ số 17, diện tích 32,8m^2, loại đất ở đô thị là thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo khoản 1 và 2 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.4] Ông Q kháng cáo có nêu về việc ông C có trang trí nội thất trong căn nhà nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Ông Q không có tài liệu gì chứng minh cho việc trình bày nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.5] Về phí dịch vụ thẩm định giá tại cấp phúc thẩm là 15.000.000 đồng. Ông Q đại diện cho ông C đã nộp cho Công ty TNHH Thẩm định giá H2. Bà N1 có trách nhiệm trả lại số tiền 15.000.000 đồng cho ông Q đại diện cho ông C.

Về chi phí đo đạc, khảo sát, định giá tại cấp sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Tuy nhiên, do giá trị thẩm định giá thay đổi nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về giá trị bà N1 trả lại cho ông C, các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 256 và Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 của Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ngày 30/12/2016.

Chấp nhận một phần kháng cáo ông Dương Văn Q đại diện cho ông DUONG VAN C. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông DUONG VAN C.

Buộc bị đơn bà Ngô Thị N1 phải có nghĩa vụ trả giá trị căn nhà cho ông Duong Văn C bằng số tiền 54.327.296 đồng.

2. Không chấp nhận việc nguyên đơn DUONG VAN C yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2015 giữa bà Ngô Thị N1 và ông Nguyễn Văn Đ, bà Ngô Thị X và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, bà Xngày 18/8/2015.

3. Về chi phí đo đạc, khảo sát, định giá ở cấp sơ thẩm là 2.595.000 đồng (Hai triệu, năm trăm chín mươi lăm nghìn đồng). Ông C và bà N1 mỗi người

chịu ½ số tiền 2.595.000 đồng là 1.297.500 đồng. Số tiền ông C chịu được khấu trừ từ 2.595.000 đồng tiền tạm ứng chi phí đo đạc, khảo sát, định giá ông C đã nộp xong, buộc bà N1 phải có nghĩa vụ nộp hoàn trả lại cho ông C1.297.500 đồng (Một triệu, hai trăm chín mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

Về phí dịch vụ thẩm định giá tại cấp phúc thẩm là 15.000.000 đồng. Ông Q đại diện cho ông C đã nộp cho Công ty TNHH Thẩm định giá H2. Bà N1 có trách nhiệm trả lại số tiền 15.000.000 đồng cho ông Q đại diện cho ông C.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông DUONG VAN C có trách nhiệm thi hành là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền 8.750.000 đồng ông C đã nộp theo Biên lai thu số 0000197 ngày 10/6/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long nay ông C được nhận lại số tiền là 8.550.000 đồng (Tám triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Ngô Thị N1 có trách nhiệm thi hành tính tròn là 2.716.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn lại cho ông DUONG VAN C số tiền là 300.000 đồng do ông Dương Văn Q đại diện ông DUONG VAN C nộp theo Biên lai thu tiền số 0000769 ngày 24/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

"*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*"

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM (1);
- TAND tỉnh Vĩnh Long (1);
- VKSND tỉnh Vĩnh Long (1);
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long (1);
- Đương sự (7)
- Lưu VP (3), HS (2), (19b)

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

Đinh Ngọc Thu Hương