

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 131 /2023/DS-PT.

Ngày 29 - 8 - 2023.

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử
đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và đòi lại tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Lạc.

Bà Võ Thị Mỹ Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà
Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2023/TLPT - DS ngày 29 tháng 6
năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 125/2023/QĐ - PT ngày
07 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn S là ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957, địa chỉ: Số A, đường B, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2020, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn S là: Bà Nguyễn Thị Thùy C – Luật sư của Văn phòng L2 - Đoàn Luật sư tỉnh V (vắng mặt, có gửi bài luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1974 (có mặt).

2. Ông Bùi Văn Á, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu F, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Anh Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Ngọc T2 và anh Nguyễn Ngọc T3 là ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957, địa chỉ: Số A, đường B, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 21/12/2020 và ngày 24/12/2020, có mặt).

3. Bà Tống Thị Thanh N, sinh năm 1945 (vắng mặt).

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

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bà M, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1957 (có mặt).

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

3. Bà Nguyễn Thị Thanh M1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông Nguyễn Thanh C1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Tại đơn khởi kiện ngày 09/7/2021 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và người được ông S ủy quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông S và bà Nguyễn Thị Thanh V (chết năm 2019) là vợ chồng có đăng ký kết hôn ngày 07/12/2002 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (hôn nhân có hiệu lực từ ngày 09/02/1985). Ông S và bà V có 02 con chung là anh Nguyễn Ngọc T2 và anh Nguyễn Ngọc T3. Thời gian vợ chồng chung sống có tạo lập tài sản chung là quyền sử dụng đất số BI545808, thửa 324, tờ bản đồ số 9, diện tích 624,3m² (thửa cũ 601, tờ bản đồ số 3, diện tích 650,4m²) tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất là vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H (đã chết) và bà Nguyễn Thị T5 (đã chết) vào năm 2003 với giá 70 chỉ vàng 24K. Quá trình sử dụng đất, ông và bà V xây dựng kinh doanh nhà trọ Thiên H1 và thuê bà Nguyễn Thị Bích T1 (vợ ông Bùi Văn Á) quản lý. Năm 2019, bà V chết, con của ông là anh Nguyễn Ngọc T2 làm hồ sơ đăng ký kinh doanh mới phát hiện phần đất do bà T1, ông Á đứng tên quyền sử dụng đất. Ông đã khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu ông Á, bà T1 trả lại đất thì mới biết ông Á, bà T1 được đứng tên quyền sử dụng đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh V và bà Nguyễn Thị Bích T1 lập ngày 10/7/2009. Qua xem xét hợp đồng tặng cho, ông xác định chữ ký trong hợp đồng không phải là chữ ký của bà V. Ông khởi kiện yêu cầu vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh V và bà Nguyễn Thị Bích T1 lập ngày 10/7/2009, yêu cầu ông Á, bà T1 trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 614,8m², thửa 324, tờ bản đồ số 9, loại đất ở và trồng cây lâu năm và toàn bộ cây trồng vật kiến trúc do ông và bà V và xây dựng. Đối với căn nhà của ông Á, bà T1 tự ý xây dựng, ông yêu cầu tự di dời. Toàn bộ tài sản hiện nay do ông Á, bà T1 quản lý, sử dụng.

- Tại đơn khởi kiện ngày 17/9/2021 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Văn Á và bà Nguyễn Thị Bích T1 trình bày:

Năm 1998 bà Nguyễn Thị Thanh V nhận chuyển nhượng phần đất thửa 324, tờ bản đồ số 9, diện tích 624,3m² của ông Nguyễn Văn L. Bà V đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/02/2006 cho cá nhân bà V. Năm 2009 bà V chuyển nhượng phần đất này cho ông Á, bà T1 với giá là 250.000.000đ,

hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bà V ký tên và viết họ tên bằng viết mực tím, Ủy ban xã không đồng ý chứng thực nên bà V thuê đánh máy và làm lại thành hợp đồng tặng cho để nhẹ nộp thuế. Việc làm thủ tục sang tên cho ông, bà là do bà V tự thực hiện, ông bà đã giao đủ tiền cho bà V có bà T4 và bà O chứng kiến. Ông, bà đã nhận nhà, đất quản lý, sử dụng từ năm 2009 cho đến nay, ngày 30/7/2009 bà Nguyễn Thị Bích T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận nhà đất. Ông, bà hùn với bà V xây dựng nhà trọ, thỏa thuận mỗi bên bỏ vốn ra 100.000.000đ nhưng thực tế là bà V bỏ toàn bộ chi phí xây dựng nhà trọ Thiên Hương và bà V đăng ký kinh doanh nhà trọ, bà V cho bà T1 quản lý, ông và bà T1 trả dần tiền hùn cho bà V trong thời gian quản lý kinh doanh nhà trọ. Năm 2012 ông bà đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình V1 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Bích T1 và ông Bùi Văn Á. Năm 2019 bà V chết, khoảng 03 tháng sau anh T2 (con bà V) đi đăng ký kinh doanh và thỏa thuận với bà T1 cho ông L1 thuê nhà trọ, ở được một thời gian ông L1 dọn đi nơi khác trả lại phòng trọ cho ông bà. Anh T2 hỏi mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng, bà T1 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2 nhưng ông Á không đồng ý ký tên cho anh T2 vay. Anh T2 không vay được tiền nên giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho cha là ông Nguyễn Văn S cất giữ. Ông S khởi kiện ông bà đòi lại phần đất và nhà gắn liền trên đất thửa 324, tờ bản đồ số 9, diện tích 624,3m² (theo đo đạc thực tế diện tích 614,8m²), ông bà không đồng ý. Ông, bà phản tố yêu cầu ông Nguyễn Văn S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 545808 đối với phần đất thửa 324, tờ bản đồ số 9, diện tích 624,3m² (theo đo đạc thực tế diện tích 614,8m²) tọa lạc ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Nguyễn Văn T là đại diện hợp pháp cho anh Nguyễn Ngọc T2 và anh Nguyễn Ngọc T3 thống nhất ý kiến trình bày của ông S, anh T2 và anh T3 không có yêu cầu độc lập.

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 12/4/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Thanh N trình bày: Bà là di ruột của bà Nguyễn Thị Thanh V, bà không có chồng, không có con sống chung với cha mẹ. Sau khi cha mẹ chết, bà lớn tuổi và có nhiều bệnh nên bà V rước bà đến ở để chăm sóc nuôi dưỡng. Sau đó, bà V xây dựng nhà trọ và cho bà Nguyễn Thị Bích T1 đến ở cùng bà và quản lý nhà trọ. Giữa bà V và bà T1 có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất hay không bà không biết. Lúc bà V còn sống mọi chi phí ăn uống sinh hoạt của bà do bà V bỏ ra. Từ khi bà V chết đến nay, bà vẫn sống chung với bà T1, mọi chi phí ăn uống sinh hoạt do bà T1 và các cháu của bà lo toàn bộ, hiện tại ngoài chỗ ở này ra bà không có chỗ ở nào khác. Bà yêu cầu được vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án do lớn tuổi đi lại khó khăn.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kiều O và bà Nguyễn Thị Thanh T4 trình bày:* Bà O và bà T4 là chị ruột của bà Nguyễn Thị Thanh V, bà V nhận chuyển nhượng phần đất thửa 324, sau đó xây dựng nhà để thờ cúng ông bà và rước bà Tống Thị Thanh N đến ở. Năm 2009, bà Nguyễn Thị Bích T1 chưa có chỗ ở nên bà V chuyển nhượng nhà đất lại cho vợ chồng bà T1, ông Á với giá 250.000.000đ để tạo điều kiện cho bà T1 có chỗ ở ổn định. Bà biết rõ và có chứng kiến bà T1 trả tiền chuyển nhượng đất cho bà V 03 lần tổng số tiền 250.000.000đ. Sau khi chuyển nhượng, bà V giao nhà đất cho vợ chồng bà T1 ở cùng bà N, chăm sóc bà N. Sau đó, bà V và vợ chồng bà T1 thỏa thuận với bà T1, ông Á hùn xây dựng nhà trọ, toàn bộ chi phí xây dựng do bà V bỏ ra và bà V giao nhà trọ cho bà T1 quản lý, bà T1 trả dần tiền hùn bà V trong quá trình quản lý nhà trọ.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thanh M1 trình bày:* Bà có nghe nói bà V nhận chuyển nhượng đất, xây nhà và rước bà Tống Thị Thanh N đến ở để thuận tiện chăm sóc bà N. Bà không nghe nói và không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà V và vợ chồng bà T1, ông Á.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Thanh C1 trình bày:* Ông là em ruột của bà Nguyễn Thị Thanh V, ông biết bà V có nhận chuyển nhượng phần đất tại ấp M, xã T và có xây dựng căn nhà cho bà Tống Thị Thanh N ở. Bà T1 là cháu ruột của bà V, cha bà T1 chết sớm nên bà V xem bà T1 như con ruột và cho vợ chồng bà T1, ông Á ở tại căn nhà cùng bà N. Giữa bà V và vợ chồng bà T1, ông Á có thỏa thuận chuyển nhượng đất hay không ông không biết.

Tại đơn yêu cầu giám định ngày 20/8/2021 ông Nguyễn Văn S yêu cầu giám định chữ viết họ tên “Nguyễn Thị Thanh V” và chữ ký của bà V trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (ký hiệu A1) với các chữ viết họ tên Nguyễn Thị Thanh V” và chữ ký của bà V do ông S cung cấp (ký hiệu từ M1 đến M11).

Tại đơn yêu cầu giám định ngày 01/12/2021 ông Bùi Văn Á yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà Nguyễn Thị Thanh V trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (ký hiệu A2) với các chữ viết họ tên Nguyễn Thị Thanh V” và chữ ký của bà V do ông S cung cấp (ký hiệu từ M1 đến M11).

Tại kết luận giám định số 612/KLGD-PC09 ngày 19/01/2022 của Phòng K1 Công an tỉnh V kết luận:

Chữ ký cần giám định dưới mục “Bên A” trên tài liệu ký hiệu A1 so với chữ ký mẫu so sánh trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M11 và Giấy chứng nhận kết hôn số 75 ngày 07/12/2022 là không phải do cùng một người ký ra.

Chữ viết họ tên “Nguyễn Thị Thanh V” cần giám định dưới mục “Bên A” trên tài liệu A1 so với chữ viết họ tên “Nguyễn Thị Thanh V”, “Ng Thị Thanh V2”

mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M8 và Giấy chứng nhận kết hôn số 75 ngày 07/12/2022 là không phải do cùng một người viết ra.

Chữ ký cần giám định dưới mục “Bên A” trên tài liệu ký hiệu A2 so với chữ ký mẫu so sánh trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M11 và Giấy chứng nhận kết hôn số 75 ngày 07/12/2022 là do cùng một người ký ra.

Chữ viết họ tên “Ng Thị Thanh V2” cần giám định dưới mục “Bên A” trên tài liệu ký hiệu A2 so với chữ viết họ tên “Nguyễn Thị Thanh V”, “Ng Thị Thanh V2” mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M8 và Giấy chứng nhận kết hôn số 75 ngày 07/12/2022 là do cùng một người viết ra.

Tại công văn số 23/KLHD-ĐGTSTTDS ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự kết luận:

Giá trị cây trồng trên đất là 15.479.000đ.

Giá trị quyền sử dụng đất là 311.995.200đ.

Giá trị nhà vật kiến trúc là 306.757.974đ (trong đó giá trị nhà trọ là 183.829.346đ; nhà chính là 75.101.561đ; nhà tiền chế là 28.019.995đ; mái che là 5.036.556đ; nhà khung tiền chế bằng sắt là 14.77.516đ).

Tại biên bản hòa giải ngày 19/7/2022 các đương sự thống nhất các nội dung như sau:

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI545808 hiện ông Nguyễn Văn S đang giữ.

- Phần đất và toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp hiện do bà Nguyễn Thị Bích T1 và ông Bùi Văn Á đang quản lý, sử dụng.

- Giá trị phần đất tranh chấp có giá là 2.500.000đ/m².

- Phần đất tranh chấp theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng Đ và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T cung cấp có diện tích 614,8m² thuộc thửa 324, tờ bản đồ số 9, loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào các Điều 77, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 46, 50 Luật đất đai năm 2003; các Điều 95, 100, 166, 170 Luật đất đai năm 2013; các Điều 688, 692, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 122, 166, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh V và bà Nguyễn Thị Bích T1 lập ngày 10/7/2009; yêu cầu ông Bùi Văn Á và bà Nguyễn Thị Bích T1 trả lại phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 614,8m² thuộc thửa 324, tờ bản đồ số 9, loại đất ở và trồng cây lâu năm và căn nhà chính gắn liền trên đất địa chỉ ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Bùi Văn Á, bà Nguyễn Thị Bích T1 trả lại nhà trọ Thiên H1. Buộc ông Bùi Văn Á và bà Nguyễn Thị Bích T1 có nghĩa vụ trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị Thanh V là ông Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Ngọc T2 và anh Nguyễn Ngọc T3 giá trị còn lại của nhà trọ Thiên H1 số tiền là 183.829.346đ (một trăm tám mươi ba triệu tám trăm hai mươi chín nghìn ba trăm bốn mươi sáu đồng).

Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn Á, bà Nguyễn Thị Bích T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 545808. Buộc ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Văn Á, bà Nguyễn Thị Bích T1 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 545808 phần đất thửa 324, tờ bản đồ số 9, diện tích 624,3m² tọa lạc ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Bùi Văn Á và bà Nguyễn Thị Bích T1 trả lại cây trồng gắn liền trên đất thửa 324.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/4/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/7/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất thửa 324, tờ bản đồ số 9, diện tích 624,8m², đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long và những tài sản trên đất là dãy nhà trọ, cây trồng thuộc về những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Thanh V là ông Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Ngọc T2, anh Nguyễn Ngọc T3. Trên đất có 02 căn nhà tiền chế do ông Bùi Văn Á và bà Nguyễn Thị Bích T1 xây dựng sau khi bà V chết, yêu cầu ông Á và bà T1 phải di dời 02 căn nhà tiền chế này đi nơi khác, ông Á và bà T1 tự chịu chi phí di dời.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn T đại diện cho ông S vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo của ông S.

Ông T đại diện cho anh T2 và anh T3 thống nhất với kháng cáo của ông S.

Bị đơn ông Bùi Văn Á và bà Nguyễn Thị Bích T1 không đồng ý với kháng cáo của ông S. Ông Á và bà T1 yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông S giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kiều O và bà Nguyễn Thị Thanh T4 đều trình bày: Bà O và bà T4 là chị ruột của bà Nguyễn Thị Thanh V (chết năm 2019). Bà O và bà T4 biết trước khi chết bà V có chuyển nhượng căn nhà và thửa đất hiện nay ông S tranh chấp cho ông Á, bà T1 với giá 250.000.000đ. Ông Á, bà T1 trả tiền cho bà V 03 lần đủ 250.000.000đ, các lần ông Á, bà T1 trả tiền cho bà V, bà O và bà T4 đều có chứng kiến.

Tại bản luận cứ của Luật sư Nguyễn Thị Thùy C bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S có nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 29 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nguyên đơn có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ hoàn trả lại cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục*: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S đúng về hình thức, nội dung và còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung*:

[1] Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Thanh V (chết năm 2019) là vợ chồng có đăng ký kết hôn ngày 07/12/2002 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (hôn nhân có hiệu lực từ ngày 09/02/1985).

Ngày 13/9/2001 cá nhân bà Nguyễn Thị Thanh V ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L thửa đất 601, tờ bản đồ số 3, diện tích 650,4m². Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà V kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 623223 ngày 18/10/2006 cho cá nhân bà Nguyễn Thị Thanh V được thể hiện qua công văn số: 1715/CNTO ngày 02/11/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (bút lục số 261). Thửa đất này theo đo đạc thực tế được đổi lại thành thửa mới là 324, tờ bản đồ số 9, diện tích 614,8m² loại đất ONT+CLN (trong đó có 300m² đất ONT và 314,8m² đất CLN). Như vậy thửa đất số 324 này là của cá nhân bà V.

Phía ông S cho rằng: sau khi nhận chuyển nhượng bà V xây dựng nhà ở để thờ mẹ ruột và rước di cốt là bà Tống Thị Thanh N đến ở để chăm sóc, nuôi dưỡng. Năm 2009, bà V cho vợ chồng bà T1, ông Á đến ở cùng với bà N. Cùng lúc bà V xây dựng nhà trọ, đăng ký kinh doanh nhà trọ Thiên H1 và giao cho bà T1 quản lý việc kinh doanh nhà trọ.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T1 và ông Bùi Văn Á cho rằng vợ chồng ông, bà đến ở là do ông, bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất thửa 601 (thửa mới 324) từ bà V với giá 250.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng kê khai đăng ký được chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích T1 đứng tên vào ngày 30/7/2009. Ông, bà xây dựng thêm căn nhà tiền chế cấp nhà chính, trồng cây lâu năm trên đất ông S và bà V không có ngăn cản. Sau đó, giữa ông bà và bà V thỏa thuận hùn vốn xây nhà trọ Thiên H1 mỗi bên bỏ ra 100.000.000đ có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thanh T4 và bà Nguyễn Thị Kiều O (chị ruột của bà V) nhưng thực tế toàn bộ chi phí xây dựng nhà trọ là do bà V bỏ ra trước, trong quá trình quản lý nhà trọ ông, bà đã trả lại cho bà V phần hùn xong. Năm 2012, Nhà nước đo đạc lại chỉnh lý biên động theo chương trình Vlap ông, bà kê khai đăng ký đất và được cấp đổi giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. ông S và bà V biết việc ông bà kê khai đăng ký đất nhưng không có ý kiến phản đối vì cùng thời điểm này ông S, bà V cũng kê khai đăng ký và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình Vlap nhiều thửa đất khác không có tranh chấp thửa 324. Điều này chứng tỏ khi còn sống bà V đã chuyển nhượng cho ông Á, bà T1 thửa đất số 324 vào năm 2009.

[3] Theo hồ sơ thể hiện trong thời gian sống chung với ông S, cá nhân bà V đứng tên nhận chuyển nhượng đất nhiều thửa đất của nhiều người là ông Phan Văn K, Trần Văn H2, S, Trần Văn C2, Nguyễn Hoàng D, Lê Hoàng G sau khi bà V chết ông S, anh T2 và anh T3 đã sang tên thừa kế. Chỉ riêng còn thửa 324 ông S biết bà V khi còn sống đã chuyển nhượng cho ông Á, bà T1 nên không có yêu cầu sang tên thừa kế. Mặt khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 324 được cấp cho cá nhân bà V, không phải cấp cho hộ gia đình bà V, ông S, nên bà V có quyền chuyển nhượng, việc bà V chuyển nhượng thửa đất 324 cho ông Á, bà T1 không vi phạm điều cấm của pháp luật. Trường hợp thửa 324 là tài sản chung của ông S, bà V thì bà V chỉ chuyển nhượng một phần nhỏ trong khối tài sản chung của ông S và bà V nên vẫn thuộc phạm vi quyền tài sản của bà V trong khối tài sản chung của ông S và bà V. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 65.000.000đ (thể hiện tại bút lục 140,141), có chữ ký tên và viết rõ họ tên Nguyễn Thị Thanh V là của bà Nguyễn Thị Thanh V được kết luận tại Kết luận số: 612/KLGD-PC09 ngày 19/01/2022 của Phòng K1 Công an tỉnh V. Từ đó cho thấy bà V có chuyển nhượng nhà và thửa đất 324 cho ông Á, bà T1 là có xảy ra trên thực tế. Nên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông S.

[4] Đối với phần án phí dân sự sơ thẩm: Ông S khởi kiện yêu cầu vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh V và Nguyễn Thị Bích T1 lập ngày 10/7/2009, yêu cầu ông Á, bà T1 trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 614,8m² thuộc thửa 324, tờ bản đồ số 9, loại đất ở và trồng cây lâu năm và toàn bộ cây trồng vật kiến trúc do ông và bà Vân t và xây dựng. Ông Á, bà T1 yêu cầu ông Nguyễn Văn S trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 545808 đối với phần đất thửa 324, tờ bản đồ số 9, diện tích 624,3m² (theo đo đạc thực tế diện tích 614,8m²) tọa lạc ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Theo quy định điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 27 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 thì ông S chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch đối với 02 yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận và ông S phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của ông Á, bà T1 được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng chung ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 900.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S nộp án phí có giá ngạch là chưa chính xác. Nên sửa bản án sơ thẩm đối với phần án phí.

[5] Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại bản luận cứ là không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

[6] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[7] Từ các nhận định trên: Hội đồng xét xử, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S; không chấp nhận lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S; chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long về phần án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc định giá và chi phí giám định không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 77, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 46, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 688, Điều 692, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 166, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 27, Điều 29 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:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc: Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh V và Nguyễn Thị Bích T1 lập ngày 10/7/2009 và yêu cầu ông Bùi Văn Á, bà Nguyễn Thị Bích T1 trả lại ông S phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 614,8m² thuộc thửa

324, tờ bản đồ số 9, loại đất ở và trồng cây lâu năm và căn nhà chính gắn liền trên đất địa chỉ ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với nhà trọ T: Buộc ông Bùi Văn Á và bà Nguyễn Thị Bích T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Ngọc T2 và anh Nguyễn Ngọc T3 là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị Thanh V giá trị còn lại của nhà trọ Thiên H1 số tiền là 183.829.346đ (một trăm tám mươi ba triệu tám trăm hai mươi chín nghìn ba trăm bốn mươi sáu đồng). Ông Bùi Văn Á và bà Nguyễn Thị Bích T1 được quyền sở hữu nhà trọ Thiên H1 đã trả giá trị cho ông S, anh T2 và anh T3.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn Á và bà Nguyễn Thị Bích T1. Buộc ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Văn Á và bà Nguyễn Thị Bích T1 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 27/7/2012 mang tên bà Nguyễn Thị Bích T1 và ông Bùi Văn Á số bìa BI 545808 phần đất thửa số 324, tờ bản đồ số 9, diện tích 624,3m², mục đích sử dụng (đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 324,3m²) tọa lạc ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có kèm theo bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 27/7/2012 mang tên bà Nguyễn Thị Bích T1 và ông Bùi Văn Á số bìa BI 545808).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Bùi Văn Á, bà Nguyễn Thị Bích T1 trả lại số cây trồng gắn liền trên đất thửa 324.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ nộp 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp 702.000đ (bảy trăm lẻ hai nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn theo biên lai thu số 0014003 ngày 11/10/2021. Buộc ông S tiếp tục nộp 198.000đ (một trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Bị đơn ông Bùi Văn Á, bà Nguyễn Thị Bích T1 có nghĩa vụ nộp số tiền 9.191.467đ (Chín triệu một trăm chín mươi một nghìn bốn trăm sáu mươi bảy đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Á, bà T1 đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn theo biên lai thu số

0014001 ngày 11/10/2021. Buộc ông Á và bà T1 tiếp tục nộp 8.891.467đ (tám triệu tám trăm chín mươi một nghìn bốn trăm sáu mươi bảy đồng).

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại ông S 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn theo biên lai thu số 0004063 ngày 24/4/2023.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do đặc định giá và chi phí giám định không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND huyện Trà Ôn: 01b;
- Chi cục THADS huyện Trà Ôn: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Trường