

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 553/2024/DS-PT

Ngày: 25-10-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp
đồng mua bán nhà ở

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Đức;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng;
Ông Lê Văn Phận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 315/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3923/2024/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Trần Hoàng V, sinh năm 1961; (có mặt)

1.2 Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1965; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1952; (có mặt)

2.2 Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1955; (có mặt)

2.3 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L (theo văn bản ủy quyền

ngày 15/10/2024): Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1980; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2.4 Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1968; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2.5 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2.6 Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1974; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2.7 Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2.8 Bà Võ Thị B, sinh năm 1966;

2.9 Ông Nguyễn Trường D, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị B, ông Nguyễn Trường D, bà Nguyễn Thị H4 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2023, ngày 15/10/2024):

Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

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

3.1 Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1972; (có mặt)

3.2 Bà Trần Thị N, sinh năm 1972; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.3 Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.4 Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1980; (có mặt)

3.5 Ông Nguyễn Thành N1, sinh năm 1986; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị Q là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Phần đất đang tranh chấp diện tích là 352m², qua đo đạc thực tế diện tích 298,7m² thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 8, đất có nguồn gốc của ông bà cố bà là ông Đỗ Văn T1, ông T1 chia cho 02 người là Đỗ Văn T2 một phần và ông Đỗ Văn G một phần, phân chia không có giấy tờ, phân chia thời gian nào thì bà không rõ; phần đất ngoại Đỗ Văn T2, Huỳnh Thị L2 được phân chia trên ba công đất. Ông T2 và bà L2 có 4 người con gồm Đỗ Thị Kiều chết khi nhỏ, Đỗ Văn C, Đỗ Thị L3, Đỗ Thị Q1, bà Q1 là mẹ bà. Bà Q1 chết sớm, do đó bà sống với ông bà ngoại ông T2, bà L2 từ nhỏ đến lớn. Đến năm 1980 mấy thì ngoại nói để lại hết đất của ngoại cho bà. Năm 1989 ngoại bà chết. Năm 1998 cậu bà là Đỗ Văn C đại diện gia đình làm giấy ủy quyền giao hết toàn bộ phần đất của ông T2 và bà L2 để lại cho bà.

Trước đây, trong phần đất mà ngoại của bà quản lý sử dụng đất thì ngoại bà có cho ông Nguyễn Văn T3, bà Trà Thị Lướt L4 cha mẹ của các bị đơn cất nhà ở nhờ, cho ở chứ không có lập giấy tờ gì, diện tích bao nhiêu thì bà không biết, cho ở vào năm nào thì bà không biết chính xác, bà chỉ nhớ cho ở lúc ông T3 và bà L5 cưới nhau về ra ở riêng.

Năm 2003, ông Vũ C1 bà về quê chơi thì bà L5 gặp ông V kêu lại nói cho ông V biết là đất của ngoại bà đã bị bà Phạm Thị C2, ông Đỗ Văn C3 chiếm lấy và định bán đất của ngoại bà cho ông Huỳnh Văn B1, lúc này bà và bà ngoại của bà đang sống ở huyện L, tỉnh Đồng Nai. Khi bà biết thì bà liền quay về, bà gặp ông B1 để cản không cho ông B1 mua. Lúc này bà tranh chấp ra xã, xã hòa giải tại nhà ông Đỗ Văn B2, có mời ông bà con cháu ông T1 có ông Đỗ Văn S, bà Trà Thị L5, Đỗ Văn C3, bà chính Đỗ Thị T4, ông Đỗ Văn T5. Sau đó đã thống nhất đất bà C2, vợ ông G đứng tên là đất của ngoại bà nên ông C3 mới đồng ý trả đất lại cho bà; nhà nước hủy sổ đỏ của bà C2. Năm 2004 bà trở về M sinh sống đến nay.

Đến năm 2005 bà đăng ký kê khai hết đất của ngoại để lại mới biết thửa đất số 448, tờ bản đồ số 8 bà L5 đã đứng tên trên bản đồ địa chính. Bà hỏi thì bà L5 nói bà không biết vì sao bà đứng tên sổ mục kê, bà còn nói đó giờ bà không có kê khai đứng sổ nên cùng lúc đó bà và bà L5 đến xã để bà L5 trình bày cho chính quyền biết, lúc đó bà L5 đã gặp ông T6 nói trực tiếp với ông T6 là bà ở nhờ, đất của bà Q thì bà Q toàn quyền. Vì vậy, xã làm thủ tục cho bà đứng tên toàn bộ hết đất ngoại và thửa đất số 448 mà bà L5 đang ở. Việc bà L5 gặp trực tiếp ông T6, thừa nhận đất của bà thì chỉ nói bằng miệng, ông T6 không có xuống xác minh lại và cũng không có lập biên bản lại. Sau khi bà được cấp giấy chứng nhận thì bà cắt bán cho ông Đ con bà L5 một phần đất, bà L5 không có nói gì.

Năm 2007 bà L5 chết, năm 2010 ông L1 sửa nhà lại cất nhà như hiện nay. Còn phần nhà ở bà L trên thửa đất tranh chấp là bà L xin bà cho bà L xây cất chuồng bò, bà không cho. Sau đó bà L5 năn nỉ xin bà cho bà L cất do nể tình bà L5 nên bà mới cho bà L cất chuồng bò và sau này thì bà L sửa lại cất nhà ở nhưng bà chỉ cho bà L ở hết đời, sự việc đó cũng chỉ nói bằng miệng không có lập giấy tờ.

Năm 2020, bà có yêu cầu ông L1 trả đất lại cho bà vì bà L5 đã chết nên ông L1 đồng ý trả đất cho bà và yêu cầu bà hoàn tiền nhà lại cho ông vì chi phí xây cất sửa chữa nhà là của ông, vợ chồng ông bỏ tiền ra tu sửa lại và các anh em ông đã hợp giao nhà cho ông nên ông L1 bán nhà và trả đất cho bà giá 80.000.000 đồng, có lập giấy tờ mua bán vào ngày 12/01/2020. Sau khi bán nhà cho bà, bà kêu bà L dọn đồ ra để bà đem đồ vào sử dụng nhà nhưng bà L không đồng ý. Đến ngày 20/02/2020 thì các bị đơn tranh chấp với bà đã rào nhà lại không cho bà vào sử dụng và xảy ra mâu thuẫn đánh nhau, công an có đến lập biên bản. Sau đó, bà gửi đơn tranh chấp đất ra xã M nhờ giải quyết nhưng không thành nên bà khởi kiện ra Tòa án.

Nay bà Q yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông L1 lập ngày 12/01/2020 là hợp pháp, yêu cầu bị đơn bà L và các con bà L là bà H1 và ông N1 phải di dời tài sản nhà trả đất lại cho bà thuộc phần ký hiệu số 4 của họa đồ có diện tích là 79,8m². Yêu cầu các con của ông T3 và bà Lược là bà L, ông V1, ông H, bà H3, bà T, bà H4, bà H5, bà B, ông D phải di dời tài sản trả nhà đất thuộc thửa đất số 448 lại cho bà theo diện tích đo đạc là phần ký hiệu số 2, 3 của họa đồ có diện tích là 218,9m². Đối với phần ký hiệu số 1 diện tích 20,7m² thì bà không có chỉ đo vì đó là đường đi, nay bà vẫn thống nhất để phần đất tại ký hiệu số 1 diện tích 20,7m² làm đường đi chung. Phần ký hiệu số 5 có diện tích là 13,6m² là không thuộc thửa đất số 448 vì hiện trạng sử dụng đất của bà L5 và bà L là hết phần sân tráng xi măng và bọc vách nhà của bà L, phần ký hiệu số 5 là phần đất cát thuộc thửa đất khác của bà.

Theo hợp đồng mua bán nhà có con của vợ chồng ông L1 là ông Nguyễn Công D1 và con của vợ chồng bà là Trần Nguyễn Duy C4 cùng ký tên là ở ấp và ở xã hướng dẫn kê làm vậy, chứ việc mua bán nhà này không có liên quan đến con của vợ chồng bà và con của vợ chồng ông L1, bà N.

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Hoàng V thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Q.

Theo đơn phản tố, đơn sửa đổi yêu cầu phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Võ Thị B và ông Nguyễn Trường D) là ông Nguyễn Văn V1 trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 8, diện tích là 352m², qua đo đạc thực tế có diện tích 333 m² gồm phần ký hiệu số 1,2,3,4,5 của họa đồ.

Ông và các bị đơn là con của ông Nguyễn Văn T3 và bà Trà Thị L5. Ông Nguyễn Văn T3 là con của bà Đỗ Thị K, cha ông T3 chết khi ông T3 mới ba tuổi, nên ông Tăng S1 với ông Đỗ Văn T1, ông T1 chết thì ông T3 mới sống với ông Đỗ Văn G, bà Phạm Thị C2 là cậu, vợ của ông T3. Năm 1950 ông T3 lập gia đình cưới bà Trà Thị L5, lúc này bà C2 cho ông T3 ra riêng, nên bà C2 cho ông T3 phần đất này cất nhà ở chăn nuôi cho dễ vì đất này gần ruộng. Ông T3 và bà L5 cất nhà ở và sinh ra lần lượt các anh chị em ông, anh hai lớn là Nguyễn Văn H sinh năm 1952. Năm 1986 ông T3 chết, bà L5 mẹ của ông sống với các anh chị em ông, các anh chị em ông lần lượt có gia đình ra riêng nên ông L1 là con út sống chung với bà L5. Nhà bà L5 có tu sửa nhiều lần, các lần tu sửa trước là mẹ ông bỏ tiền ra tu sửa, chỉ có lần tu sửa sau cùng là vào năm 2010 sau khi mẹ ông chết thì ông L1 tự tu sửa, nhưng tiền ông L1 đưa ra là cũng lấy từ hoa lợi canh tác từ đất của mẹ ông ở xã T và tiền bán suất đất ruộng của mẹ ông ở xã M.

Năm 2003 bà Q có tranh chấp với ông Đỗ Văn S, mẹ ông đứng ra là làm chứng cho bà Q đối với các thửa đất của ông S đứng số 446, 447, 449, không phải tranh chấp đối với thửa đất số 448 của mẹ ông, thửa đất 448 là mẹ ông quản lý sử dụng và đứng tên đất có lưu tên vào sổ sách địa chính. Năm 2003 ông có tham gia và biên bản lập ngày 13/11/2020 cho việc bà Q tranh chấp với ông S, bà C2 tại các thửa đất 446, 447, 449 là ông ghi.

Phần đất bà Q bán cho ông Nguyễn Văn Đ là sau khi bà Q lấy lại đất của ông C3, bà C2 làm giấy chứng nhận xong thì bà Q bán cho ông Đ nên phần đất ông Đ mua của bà Q không cùng thửa đất của mẹ ông đang sử dụng. Quy trình cấp giấy chứng nhận cho bà Q là sai toàn bộ hồ sơ làm và lập hồ sơ thủ tục đều chung một ngày là 27/4/2005 là không hợp lý, mẹ ông và các anh chị em ông hoàn toàn không biết việc bà Q được cấp giấy chứng nhận đất này. Đến khi ông L1 bán nhà vào năm 2020 xảy ra tranh chấp thì mới biết.

Đối với nhà của bà L ở trên đất này là do mẹ ông cho bà L cất ở từ năm 2001, các anh chị em ông cũng thống nhất. Nhà của bà L5 không phải nhà của ông L1, anh em chỉ thống nhất tạm giao cho ông L1 sở hữu sử dụng nhà của mẹ trong thời gian cúng tang hai năm cho mẹ, sau khi mãn cúng thì sẽ bàn bạc lại chứ

không cho ông L1 bán và nay cũng không đồng ý cho ông L1 bán nhà. Việc ông L1 tự ý kê bán nhà cho bà Q không có ý kiến của các anh chị em ông là không đúng.

Nay bà Q khởi kiện tranh chấp yêu cầu các anh chị em ông di dời tài sản trả đất và công nhận nhà của ông L1 bán cho bà Q là hợp pháp thì bị đơn không đồng ý. Bị đơn yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng mua bán nhà của bà Q với ông L1. Yêu cầu Tòa án công nhận đất tranh chấp cho cha mẹ ông, nay cha mẹ ông chết thì yêu cầu công nhận đất cho các anh chị em ông là thừa kế của cha mẹ ông, trong đó bà Võ Thị B và cháu Nguyễn Trường D là thừa kế cho ông Nguyễn Văn N2 đã chết, yêu cầu Tòa án kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho các tất cả các anh em của ông đồng đứng tên quyền sử dụng đất thuộc phần ký hiệu số 2,3,4,5 của họa đồ và sử dụng đất nhà này để thờ cúng cha mẹ.

Phần đất ký hiệu số 01 trên họa đồ hiện trạng là đường đi nên các bị đơn đồng ý thống nhất tách ra làm đường đi chung.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Phần đất bà xây nhà đang sinh sống qua đo đạc thực tế có diện tích 79,8m² thuộc phần ký hiệu số 4 của họa đồ, phần đất này do mẹ bà là bà Trà Thị L5 cho bà cất nhà ở từ năm 2001 cho đến nay. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông V1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H4, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị H5 trình bày: Các ông bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông V1.

Theo đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N trình bày:

Ông L1 là con út sống chung với mẹ ông là bà Trà Thị L5, năm 2003 nhà mẹ ông hư hỏng xuống cấp nhiều mẹ ông có kêu ông xây cất lại ngôi nhà, lúc này ông có tiền dư do vợ chồng ông làm dành dụm từ năm 1995 từ việc canh tác đất của ông ở xã T. Phần đất ở xã T là do vợ chồng ông đi kinh tế mới ở xã T được nhà nước cấp hơn năm công đất. Ông ra vô đất ở xã T canh tác, không phải vợ chồng ông sống ở xã T. Đến khi mẹ ông chết thì vợ chồng ông mới ở xã T luôn, ít khi về.

Năm 2020 bà Q đến xã T gặp vợ chồng ông nói đất của bà Q nên bà Q kêu bán nhà cho bà Q để trả đất cho bà Q, lúc đó ông liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B hỏi thì mới biết đất bà Q đứng tên quyền sử dụng đất, còn trước đó thì ông chỉ biết mẹ ông nói đất của mẹ ông ở là của ông bà hai cho

mẹ ông cất nhà ở, kêu về cho ở chứ không có giấy tờ. Năm 2007 sau khi mẹ ông chết thì các anh chị em đã hợp giao nhà cho ông sở hữu, năm 2008 ông có đơn xin xác nhận chủ quyền nhà ở. Năm 2020 vợ chồng ông thấy đất bà Q đứng tên quyền sử dụng đất, ông không tách quyền sử dụng đất đứng riêng do bà Q không đồng ý nên vợ chồng ông quyết định bán nhà cho bà Q và trả đất cho bà Q luôn. Ông V1 nói đất ở xã T là của mẹ ông không phải của vợ chồng ông là không đúng. Mẹ ông có hơn hai công đất ruộng ở xã M sau khi mẹ ông chết thì anh em trong nhà thống nhất bán cho bà L với giá 72 triệu đồng và chia lại $\frac{1}{2}$ phần đất định suất cho anh N2 là 12 triệu đồng, còn phần của ông và của mẹ ông thì ông giữ để thờ cúng cha mẹ.

Ông không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn. Ông có yêu cầu là Tòa án công nhận ngôi nhà trên thửa đất tranh chấp là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông và yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà Q, ông V vào ngày 12/01/2020 là hợp pháp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Khi mẹ ông là bà Trà Thị L5 còn sống có nói lại cho ông N3 là phần đất mà cha mẹ ông đang ở là của bà hai L2 và ông T2 cho về cất nhà ở, còn cho ở thế nào, diện tích cho ở bao nhiêu thì ông không biết. Phần nhà của bà L ở kế bên nhà mẹ thì ai cho bà L cất nhà là ông không biết. Nhà của mẹ ông thì sau này khi mẹ ông chết thì ông L1 có tu sửa, còn tiền của ông L1 hay của mẹ thì ông không biết. Sau khi mẹ ông chết thì ông L1 có bán đất ruộng của mẹ, của ông L1 và ông N2 cho bà L. Ông L1 có trả cho ông N2 phần tiền đất của ông N2. Việc tranh chấp của bà Q, ông V với các anh em ông thì ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

Đất cha mẹ ông cất nhà ở từ xưa giờ đã 70 năm không ai tranh chấp hay nói gì, chỉ đến năm 2020 ông Lâm định bán nhà của mẹ để về xã T, anh chị bàn không thống nhất. Sau này thì nghe ông L1 bán nhà cho bà Q, ông V, đến khi bà Q, ông V vào sử dụng mới phát sinh tranh chấp. Đối với yêu cầu phản tố của các bị đơn nếu được Tòa án chấp nhận thì ông xin tự nguyện từ chối không cùng đứng tên quyền sử dụng đất này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Bà là con của bà L. Phần tiền bán đất của bà ngoại, ông Lâm G1 thì xem như bù vô tiền sửa nhà của ngoại. Còn đất ở xã T là có công của ông N2, ông N2 không đứng tên được nên chuyển cho ông L1, bà N đứng tên nhận. Nhà là của ngoại bà thì ông L1 không có quyền bán cho bà Q. Còn nhà của bà L là bà L5 cho

bà L xây nhà ở, không phải bà Q cho xây như bà Q trình bày. Phần đất mà ông L1 đang canh tác ở xã T là do ông N2 là cán bộ huyện biết chính sách này nên ông N2 xin suất đất vùng kinh tế mới ở xã T cho ngoại nhưng ngoại để cho ông L1 nhận và vợ chồng ông L1 canh tác hưởng hoa lợi từ năm 1995 đến nay.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân **huyện** Ba Tri đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân **huyện** Ba Tri đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 119, 122, 169, 197, 199, 221, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 49, 50, 123 của Luật Đất đai năm 2003; các điều 48, 135 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị Q dưới hình thức giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 là hợp pháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Thành N1 phải di dời tài sản nhà cửa trả đất lại cho nguyên đơn thuộc phần 4 của bản vẽ có diện tích là 79,8m² thuộc một phần thửa 883, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ số 448, tờ bản đồ số 8) đất tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V về việc yêu cầu các bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn V1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị H4, Võ Thị B, Nguyễn Trường D phải di dời tài sản của bà Trà Thị L5 trả lại đất và nhà cho nguyên đơn theo diện tích đo đạc là phần số 2, 3 của bản vẽ có diện tích là 218,9m² thuộc một phần thửa 883, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ số 448, tờ bản đồ số 8), đất tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn V1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị H4, Võ Thị B, Nguyễn Trường D về không công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị Q dưới hình thức giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 là hợp pháp. Tuyên bố hợp đồng

mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị Q dưới hình thức giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 bị vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp từ bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V sang cho các bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn V1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị H4, Võ Thị B, Nguyễn Trường D (bà B, ông D là hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn N2), Nguyễn Văn L1 đồng đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 883, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ số 448, tờ bản đồ số 8) phần đất có diện tích 298,7m² thuộc các phần 2,3,4 của bản vẽ ngày 03/10/2022, đất tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ về việc từ chối không cùng đồng đứng tên quyền sử dụng đất với các bị đơn đối với thửa đất số 883, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ số 448, tờ bản đồ số 8) phần đất có diện tích 298,7m² thuộc phần 2,3,4 của bản vẽ ngày 03/10/2022, đất tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N về việc yêu cầu công nhận ngôi nhà của bà Trà Thị L5 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông. Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị Q dưới hình thức giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng) đã nhận của bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V cho bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự thống nhất để phần đất số 1 trên bản vẽ ngày 03/10/2022 có diện tích là 20,7m² làm đường đi chung, thuộc một phần thửa 883, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ số 448, tờ bản đồ số 8) đất tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về lãi chậm trả, về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/7/2024, nguyên đơn ông Trần Hoàng V và bà Nguyễn Thị Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông V và bà Q yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Ngày 15/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn

L1 và bà Trần Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông L1 và bà N yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông V, bà Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L1, bà N giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Các bị đơn không đồng ý với kháng cáo của ông V, bà Q, ông L1, bà N, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà Q, ông L1, bà N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Trần Hoàng V và bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Hoàng V và bà Nguyễn Thị Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, bà N trình bày bà tên đúng là N chứ không phải là N4 và có cung cấp bản sao chụp căn cước công dân của bà N nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Q và ông V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông L1 lập ngày 12/01/2020 là hợp pháp, yêu

cầu bị đơn bà L và các con bà L là bà H1 và ông N1 phải di dời tài sản nhà trả đất lại cho bà thuộc phần ký hiệu số 4 của họa đồ có diện tích là 79,8m². Yêu cầu các con của ông T3 và bà Lược là bà L, ông V1, ông H, bà H3, bà T, bà H4, bà H5, bà B, ông D phải di dời tài sản trả nhà đất lại cho bà theo đo đạc thực tế là phần ký hiệu số 2, 3 của họa đồ có diện tích là 218,9m² thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V và bà Q. Các bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L1, Trần Thị N với ông Trần Hoàng V, Nguyễn Thị Q dưới hình thức giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp từ bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V sang cho các bị đơn đồng đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 883, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ số 448, tờ bản đồ số 8) phần đất có diện tích 298,7m² thuộc các phần 2,3,4 của họa đồ ngày 03/10/2022, tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn. Ông L1 và bà N có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận ngôi nhà của bà Trà Thị L5 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông bà, yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị Q dưới hình thức giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 là hợp pháp.

Xét kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc xác định: Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 298,7m² thuộc các phần ký hiệu số 2,3,4 thuộc một phần thửa đất số 448, tờ bản đồ số 8 (nay là một phần thửa đất số 883, tờ bản đồ số 7), tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Về lịch sử biến động của thửa đất: Vào năm 2005 ông V, bà Q đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 8; ngày 03/6/2005 Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 8, diện tích 352m² cho ông V và bà Q. Đến năm 2015 ông V, bà Q có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận theo dự án V, ngày 22/12/2015 Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 883, tờ bản đồ số 7, diện tích 302,8m² cho ông V và bà Q.

[2.2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp thuộc thửa đất số 448 có nguồn gốc của ông cố bà là Đỗ Văn T1, ông cố chia

cho ông bà ngoại của bà Q là cụ Đỗ Văn T2, cụ Huỳnh Thị L2. Sau đó cụ T2 và cụ L2 đã cho cha mẹ của bị đơn là ông Nguyễn Văn T3 và ông Trà Thị L5 cất nhà ở nhờ hết đời của ông T3, bà L5. Còn phía các bị đơn cho rằng đất này của ông Đỗ Văn G và bà Phạm Thị C2 cho bà Trà Thị L5 xây nhà ở.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại biên bản hòa giải ngày 13/11/2003 của Ủy ban nhân dân xã M thì bà L5 trình bày: “hồi trước cưới tôi về đến nay hơn 52 năm, trước đó tôi có xin đất ở gần bên mộ bảy nhưng mộ không cho nên bà 2 cho về ở gần vách với bà 2 dưới phần của bà 2”, bị đơn ông V1 có tham gia phiên hòa giải này và ông V1 là người ghi biên bản này và các nhân chứng Phạm Văn H6, Phạm Văn T6, Nguyễn Văn L6 là những cán bộ tham gia giải quyết trực tiếp sự việc tranh chấp năm đó đã xác nhận cho bà Q là biên bản hòa giải ngày 13/11/2003 mà bà Q nộp cho Tòa án là đúng với diễn biến và kết quả đã giải quyết tranh chấp giữa bà Q với gia đình ông S, bà C2. Đồng thời, ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn L1 con của bà L5 cũng có lời khai thống nhất như bà Lược L4 khi còn sống có nghe bà L5 nói đất này là của bà 2 Luận là ngoại của bà Q cho cha mẹ các ông về cất nhà ở. Từ đó có căn cứ xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà ngoại bà Q là cụ T2, cụ L2 đã cho vợ chồng ông T3, bà Lược V2 cất nhà ở.

Đối với lời trình bày của bà Q cho rằng cụ T2, cụ L2 chỉ cho bà L5 ở nhờ hết đời phải trả đất nhưng bà Q không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày này. Đồng thời vào năm 2007 bà L5 chết, sau đó 03 năm đến năm 2010 thì ông L1 tu sửa xây cất lại nhà của bà L5 thì ông V, bà Q không có ngăn cản hay tranh chấp gì.

Về quá trình sử dụng đất: Nguyên đơn xác định bà L5, ông T3 cất nhà ở trên thửa đất số 448 vào khoảng thời gian bà L5 và ông Tăng C5 nhau ra ở riêng và tại biên bản hòa giải ngày 13/11/2003 của Ủy ban nhân dân xã M cũng thể hiện bà L5 đã trình bày là bà đã ở trên thửa đất số 448 hơn 52 năm, bà Q cũng thống nhất với việc này, như vậy đến thời điểm bà Q có tranh chấp thửa đất số 448 với các con bà L5 vào năm 2021 thì phần đất này phía gia đình bị đơn đã quản lý sử dụng trên 70 năm. Phía nguyên đơn không có quản lý, sử dụng phần đất này thời gian nào.

[2.3] Xét trình tự, thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 448 cho bà Q, ông V vào ngày 03/6/2005, xét thấy:

Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q đề ngày 27/4/2005 ở mục 3 phần tài sản gắn liền với đất ghi: “không có” nhưng thực tế trên đất có nhà của bà L5 và nhà của bà L đang quản lý sử dụng. Năm 2005 khi bà Q kê khai thì trên bản đồ địa chính đã ghi tên chủ sử dụng thửa đất số 448 là bà

Trà Thị L5. Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q là ngày 27/4/2005 đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 8, diện tích là 352m² nhưng bà lại có đơn khiếu nại cho rằng thửa đất của bà bị trùng với thửa đất của hộ bà Lượ là thửa đất số 448, tờ bản đồ số 8, diện tích là 352m² để được cấp mới lại cho bà là thửa đất số 448, tờ bản đồ số 8, diện tích là 352m² là sai nội dung khiếu nại. Theo bà Q trình bày là khiếu nại về việc cấp sai người sử dụng đất không phải là cấp trùng thửa đất nhưng Ủy ban nhân dân xã vẫn chấp nhận đơn khiếu nại này của bà Q và Ủy ban nhân dân xã không có xác minh hiện trạng sử dụng đất thời điểm đó.

Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q đề ngày 27/4/2005, nhưng biên bản niêm yết danh sách công khai tại xã thì ghi công khai từ ngày 12/4/2005 và ngày kết thúc công khai niêm yết là ngày 27/4/2005 cùng với ngày làm đơn của bà Q; như vậy là công khai trước 15 ngày khi có đơn của bà Q là không phù hợp với quy định. Bà Q đăng ký kê khai là thửa đất số 448 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Q vào ngày 03/6/2005 là thửa đất số 155, cũng trong quy trình cấp giấy chứng nhận lại có thêm giấy chứng nhận cấp cho bà Q đối với thửa đất số 448 cùng ngày 03/6/2005. Theo bà Q trình bày là Ủy ban nhân dân huyện B cấp nhầm nhưng hồ sơ không có đơn yêu cầu sửa đổi của bà Q và Ủy ban nhân dân huyện B cũng không có văn bản hay quyết định thu hồi giấy chứng nhận cấp sai của thửa 448 thành thửa 155 để cấp lại cho bà Q. Từ đó, xét thấy việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q và ông V nhưng không thẩm tra, xác minh nguồn gốc, quá trình kê khai, người đang quản lý, sử dụng đất dẫn đến cấp sai đối tượng sử dụng đất và làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng hợp pháp của người sử dụng đất của bà L5 vì bà L5 có đăng ký kê khai, có tên trên bản đồ địa chính và cũng là người đã và đang quản lý sử dụng đất trên 50 năm là không phù hợp với quy định pháp luật.

Về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất: Xét thấy đất tranh chấp của cha mẹ các bị đơn là ông Nguyễn Văn T3 và bà Trà Thị L5 được cụ Huỳnh Thị L2 cho về cất nhà ở từ trước năm 1952. Gia đình bị đơn đã sử dụng đất ổn định, liên tục không ai tranh chấp từ trước năm 1952 đến nay đã hơn 70 năm, bà Trà Thị L5 đã thực hiện thủ tục đăng ký kê khai đất, có đứng tên trên bản đồ địa chính. Do đó, có đủ căn cứ để xác định là chiếm hữu ngay tình trên 30 năm để được xác lập quyền sử dụng đất theo Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Q và ông V sang hàng thừa kế thứ nhất của bà Trà Thị L5 theo quy định.

[2.4] Xét giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 và chi phí tu sửa nhà của bà L5, xét thấy: Phía ông L1, bà N cho rằng năm 2007 bà L5 chết, năm 2010 ông L1 có tu bổ sửa lại nhà của bà L5, tiền sửa nhà là tiền của riêng của ông, tiền bán đất của bà L5 thì ông để làm đám thờ cúng, còn đất ở xã T là vợ chồng ông đi vùng kinh tế mới ở xã T nên đất ở xã T là nhà nước cấp cho ông. Còn phía các bị đơn thừa nhận là ông Lâm S2 lại nhà lần cuối vào năm 2010, sau khi bà L5 chết. Các bị đơn cho rằng tiền sửa lại nhà là tiền bán đất của bà L5 và thu hoa lợi từ canh tác đất của bà L5 ở xã T.

Hội đồng xét xử thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án ông L1 thừa nhận có bán đất định suất của bà L5 cho bà L trong đó gồm $\frac{1}{2}$ suất đất của ông N2, của ông và của bà L5 với giá tổng cộng là 72.000.000 đồng, ông có trả cho ông N2 là 12.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng và đồng thời phần đất hơn năm công ở xã T theo như bị đơn trình bày và ông V1 trình bày là ông N2 con của bà L5 có công tác ở huyện B nên biết chính sách nhận đất ở vùng kinh tế mới tại xã T nên ông N2 đã xin đất cho bà L5 và bà L5 cho vợ chồng ông L1 về xã T nhận đất canh tác và hưởng hoa lợi từ năm 1995 nên các bị đơn cho rằng tiền sửa lại nhà của bà L5 vào năm 2010 là từ tiền bán đất của bà L5 và tiền mà ông L1 hưởng hoa lợi từ đất được cấp ở xã T do bà L5 cho là có căn cứ.

Ngoài ra, theo biên bản họp gia đình ngày 29/6/2007 có nội dung: “Các anh chị thống nhất cho ông L1 sở hữu ngôi nhà,... trong thời gian 2 năm (hai năm). Sau khi mả tang cho mẹ, chúng tôi sẽ bàn bạc giải quyết những bước còn lại”. Đến năm 2020 ông L1 tự ý bán nhà của bà L5 cho bà Q, ông V với giá 80.000.000 đồng mà không được sự đồng ý của hàng thừa kế của bà L5 là không phù hợp. Vì vậy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L1, Trần Thị N với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị Q dưới hình thức giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 là vô hiệu.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người liên quan ông L1, bà N; chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Nguyên đơn ông Trần Hoàng V và bà Nguyễn Thị Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà Q, ông L1, bà N.

[4] Đối với các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Tại cấp sơ thẩm, Tòa án sơ thẩm buộc ông Trần Hoàng V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, ở giai đoạn phúc thẩm, ông V nộp đơn xin miễn nộp án phí do ông V thuộc trường hợp người cao tuổi. Vì vậy, căn cứ theo quy định tại các điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên Hội đồng xét xử không buộc ông V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông V, bà Q, ông L1, bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông V thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Hoàng V và bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 119, 122, 169, 197, 199, 221, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2003; 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị Q dưới

hình thức giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 là hợp pháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Thành N1 phải di dời tài sản nhà trả đất lại cho nguyên đơn diện tích 79,8m² phần ký hiệu số 4 thuộc một phần thửa đất số 883, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ số 448, tờ bản đồ số 8), tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V về việc yêu cầu các bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn V1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị H4, Võ Thị B, Nguyễn Trường D phải di dời tài sản của bà Trà Thị L5 trả lại đất và nhà cho nguyên đơn theo diện tích đo đạc là 218,9m² là phần ký hiệu số 2, 3 thuộc một phần thửa đất số 883, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ số 448, tờ bản đồ số 8), tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn V1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị H4, Võ Thị B, Nguyễn Trường D về việc không công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L1, Trần Thị N với ông Trần Hoàng V, Nguyễn Thị Q dưới hình thức giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 là hợp pháp. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị Q dưới hình thức giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp từ bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V sang cho các bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn V1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Văn L1, Võ Thị B, Nguyễn Trường D (bà B, ông D là hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn N2) đồng đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 883, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ số 448, tờ bản đồ số 8) phần đất có diện tích 298,7m² thuộc các phần có ký hiệu số 2,3,4 của họa đồ ngày 03/10/2022, đất tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ về việc từ chối không cùng đồng đứng tên quyền sử dụng đất với các bị đơn đối với thửa đất số 883, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ số 448, tờ bản đồ số 8) phần đất có diện tích 298,7m² thuộc các phần có ký hiệu số 2,3,4 của họa đồ ngày 03/10/2022, đất tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N về việc yêu cầu công nhận ngôi nhà

của bà Trà Thị L5 thuộc quyền sở hữu của ông bà. Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N với ông Trần Hoàng V, bà Nguyễn Thị Q dưới hình thức giấy thỏa thuận ngày 12/01/2020 là hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị N có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng) cho ông Trần Hoàng V và bà Nguyễn Thị Q.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự thống nhất để phân đất có diện tích là 20,7m² ký hiệu số 1 trên họa đồ ngày 03/10/2022 làm đường đi chung, thuộc một phần thửa đất số 883, tờ bản đồ số 7 (thửa cũ số 448, tờ bản đồ số 8) đất tọa lạc tại ấp N, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(Tất cả các phần đất nêu trên đều có họa đồ kèm theo).

8. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Hoàng V phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 6.600.000 đồng (đã nộp xong).

9. Về án phí:

9.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Hoàng V được miễn nộp án phí.

Bà Nguyễn Thị Q phải chịu tiền án phí là 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.800.000đ (một triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004140 ngày 23/5/2022 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004244 ngày 15/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri. Án phí nguyên đơn được nhận lại là 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

Ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N phải nộp án phí là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) nhưng khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004242 ngày 12/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri. Ông L1, bà N đã nộp xong tiền án phí.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí lại cho bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị H4, bà Võ Thị B, ông Nguyễn Trường D đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004262 ngày 17/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

9.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Hoàng V được miễn nộp án phí.

Bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002389 ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. Bà Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị N phải nộp án phí là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002388 ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. Ông L1, bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, người phải thi hành án 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Ba Tri;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Đức