

**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: 120/2019/DS-PT

Ngày: 16 - 4 - 2019

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền trên đất; 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: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 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 dân sự thụ lý số 385/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 07& 13-3-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2019/QĐXX-DS ngày 24 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Võ Văn NĐ1, sinh năm 1988 (Có mặt)

1.2 Bà Nguyễn Thị Mỹ NĐ2, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

Cùng cư trú: Số 74, Tổ 03, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang.

Ông Võ Văn M, sinh năm 1940, cư trú: Tổ 01, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/12/2016) (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phan Thị BĐ, sinh năm 1943 (Có mặt)

Cư trú: Số 74, Tổ 03, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang.

Ông Phan Trung N, sinh năm 1956; Cư trú: Khóm A3, phường A4, thị xã A, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2017). (Có mặt)

Ông Hứa Hoàng C, sinh năm 1956, cư trú: Số 16D, Tôn Đức Thắng, phường Y, thành phố G, tỉnh An Giang là Luật sư Văn phòng Luật sư Hứa Hoàng C thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. (Có mặt)

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

3.1 Ông Nguyễn Văn NLQ1, sinh năm 1941 (Có mặt)

Cư trú: Ấp 3, xã A5, huyện U, tỉnh Long An.

3.2 Bà Nguyễn Thị NLQ2, sinh năm 1962 (Có mặt)

3.3 Ông Lương Văn NLQ3, sinh năm 1965 (Có mặt)

3.4 Ông Lương Duy NLQ4, sinh năm 1979 (Có đơn xin vắng mặt)

3.5 Ông Lương Duy NLQ5, sinh năm 1982 (Có đơn xin vắng mặt)

3.6 Bà Lương Thị Khánh NLQ6, sinh năm 1985 (Có đơn xin vắng mặt)

3.7 Bà Lương Thị Khánh NLQ7, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

Cùng cư trú: Số 74, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang.

3.8 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang (Vắng mặt).

3.9 Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh An Giang (Xin vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1 Ông: Nguyễn Văn NLC1, sinh năm 1945 (Có đơn xin vắng mặt)

Cư trú: Ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang.

4.2 Ông Huỳnh Văn NLC2, sinh năm 1949 (Có mặt)

Cư trú: Tổ 1, ấp A6, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang.

4.3 Ông Nguyễn Hồng NLC3, sinh năm 1937 (Có đơn xin vắng mặt)

Cư trú: Ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* những người có quyền lợi và nghĩa vụ án liên quan gồm: Ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2, ông Lương Văn NLQ3 và các anh, chị như: Lương Duy NLQ4 (Vi NLQ4), Lương Duy NLQ5, Lương Thị Khánh NLQ6.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Võ Văn NĐ1, bà Nguyễn Thị Mỹ NĐ2 ủy quyền cho ông Võ Văn M trình bày:

Ngày 19/5/2016 bà Phan Thị BĐ có thỏa thuận sang nhượng căn nhà diện tích xây dựng 60,3m², diện tích sàn 89,8m², tọa lạc tại số 74, tổ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang, cho vợ chồng ông NĐ1, bà NĐ2 với giá là 1.450.000.000đ. Việc mua bán nhà trên được thể hiện trong hợp đồng do Văn phòng công chứng số 2 thành phố K lập ngày 19/5/2016.

Sau khi hai bên ký hợp đồng xong thì bà BĐ cùng ông NĐ1, bà NĐ2 làm thủ tục sang tên chủ quyền và vợ chồng ông NĐ1, bà NĐ2 đã giao 1.250.000.000đ, còn lại 200.000.000đ khi nào hoàn thành việc chuyển nhượng sẽ giao đủ số tiền còn lại. Đến ngày 01/7/2016 ông NĐ1, bà NĐ2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Nhưng đến nay bà Phan Thị BĐ chưa thực hiện việc giao căn nhà cho vợ chồng ông NĐ1 bà NĐ2. Ông NĐ1, bà NĐ2 đã nhiều lần đến yêu cầu bà BĐ thực hiện việc giao căn nhà nhưng bà BĐ cho rằng hiện nay ông Nguyễn Văn NLQ1 và con bà BĐ tên là Nguyễn Thị NLQ2 ngang nhiên vào ở trong nhà và ngăn cản việc bà BĐ bán căn nhà nên bà BĐ không thể giao nhà cho vợ chồng ông NĐ1, bà NĐ2.

Nay vợ chồng ông NĐ1, bà NĐ2 yêu cầu bà Phan Thị BĐ phải:

1. Thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và phải thực hiện ngay việc giao căn nhà cấp 4B bê tông cốt thép (1 trệt, 1 lửng) diện tích sàn 89,8m² gắn liền với diện tích đất 60,3m² theo giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06991 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 01/7/2016, tọa lạc tại số 74, tổ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang cho vợ chồng ông NĐ1, bà NĐ2.

2. Yêu cầu bà Phan Thị BĐ, ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2, ông Lương Văn NLQ3, ông Lương Duy NLQ4, ông Lương Duy NLQ5, bà Lương Thị Khánh NLQ6, bà Lương Thị Khánh NLQ7 đang có hộ khẩu trong nhà phải giao tài sản gồm nhà gắn liền với đất theo hợp đồng thì ông NĐ1, bà NĐ2 sẽ giao số tiền còn lại là 200.000.000đ cho bà BĐ.

Bị đơn bà Phan Thị BĐ ủy quyền cho ông Phan Trung N trình bày:

Năm 1961 bà BÐ và ông NLQ1 sống chung như vợ chồng không có đăng ký kết hôn, có 01 con chung là Nguyễn Thị NLQ2. Đến năm 1978, ông NLQ1 có vợ khác về Long An sinh sống, năm 1998 con gái bà BÐ là bà NLQ2 cùng ông NLQ3 (chồng NLQ2) cũng về Long An sống. Đến năm 2016, ông NLQ1 và bà NLQ2 mới về lại A. Trong quá trình sống chung bà BÐ với ông NLQ1 có tạo lập được 11.000m² đất hai lúa và căn nhà cấp 4, ngang 4,5m dài 8m. Năm 1978, bà BÐ thỏa thuận ly hôn với ông NLQ1 và chia tài sản chung, theo đó ông NLQ1 hưởng toàn bộ khoảng 11.000m² đất hai lúa (đất này ông NLQ1 đã bán lại cho ông D và ông L1 8.250m² giá là 1,6 lượng vàng 24 kara, bán cho ông H1 khoảng 3.000m²); bà BÐ hưởng trọn quyền căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất 36m² (ngang 4,4m x dài 5,7m). Đến năm 2005, bà BÐ được cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 60,50m² nên toàn bộ tài sản nhà đất đang tranh chấp là tài sản riêng của bà BÐ.

Căn nhà diện tích xây dựng 60,3m², diện tích sàn 89,8m², tọa lạc tại số 74, tổ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang thuộc quyền sở hữu của bà BÐ, bà BÐ đã được Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà hợp pháp vào năm 2005, đến năm 2016 bà BÐ đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất này cho ông NÐ1, bà NÐ2. Đến ngày 01/7/2016, ông NÐ1, bà NÐ2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đất trên.

Nay, bà BÐ yêu cầu ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2, ông Lương Văn NLQ3, ông Lương Duy NLQ4, ông Lương Duy NLQ5, bà Lương Thị Khánh NLQ6, bà Lương Thị Khánh NLQ7 phải di dời đi nơi khác để trả nhà cấp 4B gắn liền diện tích 60,30m², diện tích sàn 89,8m², căn nhà tọa lạc tại số 74, tổ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang để bà BÐ giao cho ông NÐ1, bà NÐ2. Ông NÐ1, bà NÐ2 phải trả tiếp cho bà BÐ 200.000.000đ.

Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn NLQ1 và bà Nguyễn Thị NLQ2 cùng trình bày:

Ông NLQ1 chung sống với bà BÐ từ năm 1961 không có đăng ký kết hôn, có một con chung là Nguyễn Thị NLQ2. Trong thời gian sống chung thì ông NLQ1, bà BÐ có tạo lập được một căn nhà gắn liền với diện tích đất 60,50m² tọa lạc tại xã A2, thị xã A và 11.000m² đất hai lúa tại xã S1, thị xã A, Phần đất 11.000m² ông NLQ1 bán cho ông D và ông L1 là 7.070m² với giá là 14 chỉ vàng 24 kara (việc mua bán này ông NLQ1 chỉ bán riêng chứ không thông qua bà BÐ), số vàng bán đất thì ông NLQ1 sử dụng vào mục đích tu sửa căn nhà hiện nay đang tranh chấp, diện tích đất còn lại bị Nhà nước thu hồi cấp cho người khác. Đến khoảng năm 1978, 1979 ông NLQ1 về Long An sinh sống nhưng vẫn tới lui thăm con, cháu.

Đến khoảng tháng 4/2016, ông NLQ1 về chung sống với con là Nguyễn Thị NLQ2 tại nhà đất đang tranh chấp cho đến nay.

Nhà và đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông NLQ1, bà BD chưa chia. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Ủy ban nhân dân thị xã A cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở và Quyền sở hữu nhà ở cho riêng bà Phan Thị BD là không đúng pháp luật, nên việc bà BD tự ý sang nhượng tài sản trên cho ông Võ Văn ND1, bà Nguyễn Thị Mỹ ND2 cũng không đúng theo qui định của pháp luật.

Từ ngày 16/4/2016, khi gia đình bà NLQ2 biết được bà Phan Thị BD tự ý chuyển nhượng căn nhà gắn liền với đất diện tích 60,30m² diện tích sàn 89,8m², căn nhà tọa lạc tại số 74, tổ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang cho ông ND1, bà ND2 thì bà NLQ2 có đứng ra ngăn cản gia đình ông ND1, bà ND2 là đừng mua căn nhà trên, vì căn nhà này làm nơi thờ cúng ông bà và gia đình bà NLQ2 không đồng ý bán. Nhưng gia đình ông ND1, bà ND2 không quan tâm lời nói của bà NLQ2 mà bất chấp tiến hành làm thủ tục sang nhượng tài sản căn nhà với đất trên.

Bà NLQ2 làm rất nhiều đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã A2 và Ủy ban nhân dân thị xã A, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A và Tòa án thị xã A nhưng vẫn không được giải quyết triệt để. Tuy nhiên trong thời gian xảy ra tranh chấp thì Công an thị xã A cấp sổ hộ khẩu thường trú cho ông Võ Văn ND1 và bà Nguyễn Thị Mỹ ND2 thường trú tại căn nhà trên và ngày 03/3/2017 Phòng Tài chính thị xã A cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ ND2 giấy phép kinh doanh mua bán gạo tại căn nhà đang tranh chấp. Hiện nay một căn nhà có 03 sổ hộ khẩu và 03 chủ hộ.

Nay bà NLQ2, ông NLQ1 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1. Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X737613, sổ vào sổ cấp 03169 do Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp ngày 29/5/2003 cho bà Phan Thị BD, tại thửa 38, tờ bản đồ số 4, diện tích 89,8m², địa chỉ ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang.

2. Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 5004090906 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) A cấp ngày 15/12/2005 cho bà Phan Thị BD.

3. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng số 379 do Phòng công chứng số 2, thành phố K lập ngày 19/5/2016 từ bà Phan Thị BD sang ông Võ Văn ND1, bà Nguyễn Thị Mỹ ND2.

4. Hủy bỏ giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở số CB.743632 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Võ Văn ND1, bà Nguyễn Thị Mỹ ND2 ngày 01/7/2016 để giao trả nhà đất này cho ông NLQ1, bà BD làm phủ thờ và giao cho con là NLQ2 quản lý sử dụng.

Ông Lương Văn NLQ3 (chồng bà NLQ2) trình bày:

Thống nhất theo trình bày của bà NLQ2, ông NLQ1. Căn nhà và đất đang tranh chấp giữa ông NLQ1 (cha vợ), bà NLQ2 với bà BĐ (mẹ vợ) là tài sản bên nhà vợ nên ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ông Lương Duy NLQ4, ông Lương Duy NLQ5, bà Lương Thị Khánh NLQ6, bà Lương Thị Khánh NLQ7 cùng trình bày

Thống nhất theo trình bày của bà NLQ2, ông NLQ1. Căn nhà và đất đang tranh chấp giữa ông NLQ1, bà NLQ2 với bà BĐ, không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ủy ban nhân dân thị xã A và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang không có ý kiến trình bày.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Văn NLC1 trình bày:**

Tôi là hàng xóm của bà BĐ. Tôi về sinh sống gần nhà bà BĐ tại xã A2, thị xã A từ năm 1984 đến nay, trong thời gian đó tôi chỉ thấy bà BĐ sống một mình, thời gian gần đây tôi mới thấy ông NLQ1, riêng bà NLQ2 con bà BĐ đến nay tôi mới biết. Về phần đất gắn liền căn nhà mà ông NLQ1, bà NLQ2 đang tranh chấp thì tôi được biết là do ông Mười X5 để lại cho bà BĐ ở, và tôi chỉ thấy bà BĐ sống một mình, còn việc tài sản trên có thuộc quyền sở hữu chung của bà BĐ và ông NLQ1 hay không thì tôi không rõ. Tuy nhiên khoảng đầu năm 2017 (thời điểm phát sinh tranh chấp) trong một lần tôi và ông NLQ1 uống cà phê chung ông NLQ1 có kể cho tôi nghe là ông NLQ1, bà BĐ thỏa thuận ly hôn, ông NLQ1 lấy 11.000m² (ông đã bán rồi), còn bà BĐ thì lấy căn nhà hiện đang tranh chấp, ông NLQ1 nói sau này ông sẽ không tranh chấp với bà BĐ, nhưng không hiểu sao bây giờ ông NLQ1 lại tranh chấp.

*** Người làm chứng ông Huỳnh Văn NLC2 trình bày:**

Tôi (NLC2) là thợ hồ. Năm 2006, tôi là một trong những người trực tiếp sửa chữa căn nhà của bà BĐ làm mới, xây dựng căn nhà sau có gác lửng (ngang 4,5m x dài 6m) nhưng tôi không hề thấy ông NLQ1 sống trong nhà bà BĐ, thời gian gần đây tôi mới biết mặt ông NLQ1.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Hồng NLC3 trình bày:**

Tôi là người hàng xóm, sát vách nhà bà BĐ, ông NLQ1 và bà BĐ có một con chung là bà NLQ2 (tự Sáu), năm 1976 ông NLQ1 bỏ nhà đi nơi khác sống, trong thời gian đó bà BĐ quản lý sử dụng, tôi thấy bà BĐ cũng có thuê ông NLC2 sửa chữa nhà, còn sửa năm nào và bao nhiêu tiền thì tôi không rõ, đến nay hơn 40 năm ông NLQ1 mới về, tôi nghe nói ông NLQ1 cũng đã có vợ con khác rồi, nhưng không biết ở đâu. Riêng bà NLQ2 là con bà BĐ cũng có gia đình theo chồng hơn 20 năm, nay mới trở về tranh chấp tài sản với bà BĐ.

*** Ông Nguyễn Văn D-** Trưởng Công an xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang có ý kiến trình bày:

Sau khi bà NLQ2 lấy chồng thì rời khỏi địa phương về Long An sinh sống, đến năm 2008 bà NLQ2 có về xã A2 xin cấp hộ khẩu cho gia đình cùng các con gồm Quyền, Linh, Dương, Như vào căn nhà 74, tổ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang. Lý do là về sống chung với mẹ là bà BD để tiện cho bà NLQ2, ông NLQ1, bà BD thỏa thuận chia tài sản chung, việc chia như thế nào thì ông không rõ. Thực tế bà NLQ2 có hộ khẩu tại xã A2 nhưng đi nơi khác sinh sống không sống tại đây, mãi đến năm 2017 bà NLQ2 mới quay về sống tại đất, nhà đang tranh chấp tọa lạc tại ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 07& 13-3-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn NĐ1, bà Nguyễn Thị Mỹ NĐ2.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03169/dĐ ngày 29/5/2003 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp cho bà Phan Thị BD đứng tên.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06991 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 01/7/2016 cho ông Võ Văn NĐ1, bà Nguyễn Thị Mỹ NĐ2.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016 do Phòng công chứng số 2 tỉnh An Giang xác lập giữa ông NĐ1, bà NĐ2 với bà BD về việc chuyển nhượng nhà, đất ở diện tích xây dựng 60,3m², diện tích sàn 89,8m², tọa lạc tại số 74, tổ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang.

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông NĐ1, bà NĐ2 (Do ông M đại diện) với bị đơn bà Phan Thị BD tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016, được công chứng chứng thực tại Phòng công chứng số 2 tỉnh An Giang. Ông NĐ1, bà NĐ2 có trách nhiệm trả tiếp cho bà BD 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), sau khi bà BD làm thủ tục bàn giao nhà, đất ở như đã thỏa thuận trong hợp đồng lập ngày 19/5/2016, giữa ông NĐ1, bà NĐ2 với bà BD.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016 do Phòng công chứng số 2 tỉnh An Giang xác lập giữa ông NĐ1, bà NĐ2 với bà

BĐ về việc chuyển nhượng nhà, đất ở diện tích xây dựng 60,3m², diện tích sàn 89,8m², tọa lạc tại số 74, tổ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang.

Buộc bà Phan Thị BĐ, ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2, ông Lương Văn NLQ3, Lương Duy NLQ4, Lương Duy NLQ5, Lương Thị Khánh NLQ6 và Lương Thị Khánh NLQ7 phải có trách nhiệm di dời, tháo dỡ toàn bộ đồ đạc trong nhà để trả lại tài sản cho ông NĐ1, bà NĐ2 gồm: nhà và đất ở diện tích xây dựng 60,3m², diện tích sàn 89,8m², tọa lạc tại số 74, tổ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06991 ngày 01/7/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Võ Văn NĐ1, bà Nguyễn Thị Mỹ NĐ2 (Theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp lập ngày 09/02/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A). Thời gian lưu cư là 03 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí đo vẽ, giám định và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ án liên quan như: Ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2, ông Lương Văn NLQ3 và các anh, chị như: Lương Duy NLQ4 (Vi NLQ4), Lương Duy NLQ5, Lương Thị Khánh NLQ6, kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, xử bác yêu cầu khởi kiện đối với nguyên đơn. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay thì những người kháng cáo nêu trên có thay đổi kháng cáo, yêu cầu xử hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho những người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan có kháng cáo nêu trên cho rằng Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ Lương Duy NLQ4 hay Lương Vi NLQ4, bà NLQ2, các con của bà NLQ2 có hộ khẩu tại căn nhà trên vào năm 2018, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết 11 công đất mà ông NLQ1 đã bán (đề nghị tách ra), chưa xem xét quyền lợi của ông NLQ1, bà NLQ2, nên đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Đối với ông Võ Văn NĐ1, bà Nguyễn Thị Mỹ NĐ2 (nguyên đơn trong vụ án) cũng như bà Phan Thị BĐ (bị đơn trong vụ án) những người này đồng ý với án sơ thẩm xét xử, không có kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông NĐ1 (ông NĐ1 đại diện cho bà NĐ2), cũng như bà Phan Thị BĐ thì đồng ý như án sơ thẩm xử.

- Luật sư Hứa Hoàng C là người bảo vệ quyền lợi cho bà Phan Thị BĐ, luật sư gửi bản bào chữa, theo Luật sư cho rằng khi ly hôn, ông NLQ1, bà BĐ có thỏa thuận phân chia tài sản, ông NLQ1 sử dụng 11 công đất nông nghiệp, bà BĐ sử dụng căn nhà trên, nên đề nghị xử bác yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan như trên.

- Tại Tòa vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị phúc xử, không chấp nhận kháng

cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như trên, giữ y án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét đơn kháng cáo của các ông, bà như: Ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2, ông Lương Văn NLQ3, Lương Duy NLQ4, Lương Duy NLQ5, Lương Thị Khánh NLQ6 làm trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

[2.1] Theo đơn khởi kiện thì ông Võ Văn NĐ1, bà Nguyễn Thị Mỹ NĐ2 khởi kiện đòi bà Phan Thị BĐ thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được phòng công chứng số 2 tỉnh An Giang chứng nhận ngày 19/5/2016, ông NĐ1, bà NĐ2 có trách nhiệm trả tiếp cho bà BĐ 200.000.000 đồng là đủ 1.450.000.000 đồng theo hợp đồng đã ký.

[2.2] Về phía bị đơn bà Phan Thị BĐ ủy quyền cho ông Phan Trung N thì cũng đồng ý tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà tại số 74 tờ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp quyền sở hữu nhà, đất cho bà BĐ, tiếp tục chuyển nhượng cho ông NĐ1, bà NĐ2 theo hợp đồng được công chứng chứng nhận vào ngày 19/5/2016, nhưng nhà, đất hiện nay do ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2 (con ông NLQ1) và các anh, chị con của chị NLQ2 như: Lương Duy NLQ4, Lương Duy NLQ5, Lương Thị Khánh NLQ6 và chồng bà NLQ2 là Lương Văn NLQ3 quản lý, sử dụng, nên yêu cầu những người này giao lại tài sản trên để cho bà BĐ giao cho ông NĐ1, bà NĐ2.

[2.3] Đối với ông Nguyễn Văn NLQ1 cho rằng vào năm 1961 ông kết hôn với bà BĐ (không đăng ký kết hôn) năm 1962 thì sinh bà Nguyễn Thị NLQ2, theo ông NLQ1 và bà BĐ xác định tài sản chung giữa ông, bà có 11 công đất nông nghiệp và 1 căn nhà cấp 4 ngang 4,5m dài 8m, tại số 73 ấp S2 nêu trên, ông NLQ1 và bà BĐ xác định vào năm 1978 thì giữa 2 người thỏa thuận ly hôn phía bà BĐ nói khi ly hôn phân chia tài sản, ông NLQ1 nhận 11 công đất nông nghiệp, còn bà thì nhận căn nhà số 74 nêu trên. Sau khi phân chia, ông NLQ1 bán cho ông D, ông L1 8.250m² đất giá 1,6 lượng vàng 24 k, bán lại cho ông H1 khoản 3.000m² đất. Còn căn nhà cấp 4 số 74 nêu trên thì của bà, bà sử dụng, năm 2005 bà được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng 60,3m² đất cho bà, là thuộc quyền sở hữu của bà.

[2.4] Theo ông NLQ1 cũng như bà BĐ xác định sau khi thỏa thuận ly hôn thì ông NLQ1 cũng có vợ khác, bà BĐ cũng có chồng khác rồi cũng thôi chồng. Theo bà BĐ xác định: Khi thỏa thuận ly hôn, ông NLQ1 về Long An sinh sống, bà Nuôi,

bà NLQ2 gả chồng cho NLQ2 vẫn sống tại căn nhà trên, đến năm 1998 thì NLQ2, Quang chồng của NLQ2 và các con của NLQ2 cũng về Long An sinh sống, năm 2005 bà xin phép sửa lại nhà theo giấy phép số 48/GP-XD ngày 26/7/2005 bà coi nơi nhà mở rộng ra thêm $6,7\text{m}^2$ ($4,4\text{m}^2 \times 13\text{m} = 57,2\text{m}^2$), đến năm 2016 thì NLQ2, chồng của NLQ2 là Quang, các con của NLQ2 và ông NLQ1 quay về ngăn cản không cho bà bán căn nhà nêu trên.

[2.5] Theo biên bản định giá ngày 15/9/2017 xác định nhà số 73 ấp S2 có 2 căn: Căn trước xây dựng năm 1968 với diện tích xây dựng là $77,88\text{m}^2$ giá trị xây dựng còn lại: 157.006.080 đồng căn nhà sau xây dựng vào năm 2006, diện tích xây dựng là $52,20\text{m}$ giá trị còn lại = 90.201.600 đồng. Tổng giá trị xây dựng là 247.207.686 đồng, còn về phần đất là đất vườn còn đang tranh chấp, thống nhất theo đo đạc thực tế của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện (thị xã A), đất nằm tại trung tâm chợ xã tính giá $3.000.000$ đồng/ m^2 .

[2.6] Trước đây các ông bà Nguyễn Thị X1, Nguyễn Thị X2, Nguyễn Văn X3, Nguyễn Văn X4 là các con của ông Nguyễn Văn X5 (chủ đất cũ) có đơn khởi kiện đòi bà Phan Thị BĐ trả lại đất thuê, được Tòa án nhân dân huyện A giải quyết bằng quyết định số 76/DS-ST ngày 7/7/2005. Đình chỉ giải quyết vụ án với lý do các ông, bà như trên không có quyền khởi kiện đòi lại đất, đã được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết lại theo trình tự phúc thẩm, tại bản án số 462/2006/DSPT đã có hiệu lực pháp luật.

[2.7] Như trên thể hiện, việc bà Phan Thị BĐ cho rằng vào năm 1978 giữa bà với ông Nguyễn Văn NLQ1 thỏa thuận ly hôn, có thỏa thuận phân chia tài sản, nhưng phía ông Nguyễn Văn NLQ1 cho rằng không có thỏa thuận phân chia tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy: Tuy bà BĐ với ông NLQ1 trình bày không thống nhất về việc giải quyết tài sản chung, nhưng trên thực tế sau khi ly hôn ông NLQ1 quản lý 11 công đất nông nghiệp sau này ông NLQ1 bán lại cho người khác theo như án sơ thẩm xác định. Sau khi ly hôn thì ông NLQ1 cũng có vợ khác và đi nơi khác sinh sống, còn bà BĐ thì tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà nêu trên theo định giá thì giá trị căn nhà trước xây dựng vào năm 1968 giá trị còn lại chỉ bằng 157.006.080 đồng căn nhà sau xây dựng năm 2006 có giá trị là 90.201.600 đồng, ông NLQ1, chị NLQ2 cho rằng căn nhà sau xây dựng năm 1989 do ông NLQ1 bỏ tiền ra xây dựng nhưng ông NLQ1, chị NLQ2 không xuất trình được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận, còn về phần đất thì trước đây thuê của ông Nguyễn Văn X5, Ủy ban nhân dân cấp quyền sử dụng đất cho bà BĐ vào ngày 29/5/2003 (cấp sau khi ly hôn 25 năm) nên không coi là tài sản chung giữa ông NLQ1 với bà BĐ để phân chia.

[2.8] Như vậy tài sản chung giữa ông Nguyễn Văn NLQ1 với bà Phan Thị BĐ là 11 công đất nông nghiệp và giá trị xây dựng của căn nhà số 73 ấp S2, xã A2, thị

xã A giá trị căn nhà xây dựng còn lại là 157.006.080 đồng so với giá trị 11 công đất nông nghiệp mà ông NLQ1 đã bán (tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang quy định hiện nay) thì ông NLQ1 được hưởng giá trị nhiều hơn. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn NLQ1 phân chia lại tài sản, không chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2 về việc đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà Ủy ban nhân dân thị xã A cấp cho bà BĐ, cũng như không chấp nhận yêu cầu của ông NLQ1, bà NLQ2 đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Võ Văn NĐ1, bà Nguyễn Thị Mỹ NĐ2, ghi nhận sự tự nguyện của bà BĐ, ông NĐ1, bà NĐ2 tiếp tục thực hiện theo hợp đồng mua bán nhà, ông NĐ1, bà NĐ2 có trách nhiệm trả tiếp cho bà BĐ 200.000.000 đồng, buộc bà BĐ, ông NLQ1, bà NLQ2, ông NLQ3 và các con của bà NLQ2 hiện ở tại căn nhà nêu trên có trách nhiệm giao lại căn nhà nêu trên cho ông NĐ1, bà NĐ2, xét xử như trên là đúng với quy định của pháp luật nên được giữ y.

[2.9] Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông NLQ1, bà NLQ2 đề nghị thì Hội đồng xét xử xét thấy như sau: Tại Tòa các đương sự xác định anh Lương Duy NLQ4 với Lương Vi NLQ4 là một (đơn kháng cáo xác định là anh Lương Duy NLQ4) không chấp nhận theo luật sư cho rằng 11 công đất nông nghiệp tách ra giải quyết riêng vì sơ thẩm xem xét là tài sản chung được phân chia cho ông Nguyễn Văn NLQ1; còn việc bà NLQ2, các con của bà NLQ2 được bà BĐ cho ở nhờ là có lợi cho bà NLQ2, nên không chấp nhận theo luật sư của ông NLQ1, bà NLQ2 đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

[3] Chấp nhận theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát cũng như luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà BĐ là giữ y án sơ thẩm.

- Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2, ông Lương Văn NLQ3, anh Lương Duy NLQ4, anh Lương Duy NLQ5, chị Lương Thị Khánh NLQ6.

- Giữ y án sơ thẩm xử.

- Áp dụng các Điều 164, 165, 167, 168, 169, 181, 189, 195 Bộ luật dân sự; Điều 104, 105, 188, 203 Luật đất đai năm 2013, khoản 4 Điều 34, Điều 143, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 186, 227, 228, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

- Chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn NĐ1, bà Nguyễn Thị Mỹ NĐ2.

- Không chấp nhận theo yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2 đòi hủy các giấy tờ như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03169/dĐ ngày 29/5/2003 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp cho bà Phan Thị BĐ.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06991 ngày 1/7/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Võ Văn NĐ1, bà Nguyễn Thị Mỹ NĐ2.

- Không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016 do Phòng công chứng số 2 tỉnh An Giang xác lập.

- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông NĐ1, bà NĐ2 do ông M đại diện với bà Phan Thị BĐ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016 tại phòng công chứng số 2 tỉnh An Giang. Ông NĐ1, bà NĐ2 có trách nhiệm trả tiếp cho bà Phan Thị BĐ 200.000.000 đồng. Sau khi bà BĐ làm thủ tục bàn giao nhà, đất ở như đã thỏa thuận trong hợp đồng lập ngày 19/5/2016.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2016 do Phòng công chứng số 2 tỉnh An Giang xác lập giữa ông NĐ1, bà NĐ2 với bà Phan Thị BĐ về việc chuyển nhượng nhà, đất có diện tích xây dựng 60,3m², diện tích sàn 89,8m², tọa lạc tại số 74, tổ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang.

- Buộc bà Phan Thị BĐ, ông Nguyễn Văn NLQ1, bà Nguyễn Thị NLQ2, ông Lương Văn NLQ3, anh Lương Duy NLQ4 (Vi NLQ4), anh Lương Duy NLQ5, chị Lương Thị Khánh NLQ6, chị Lương Thị Khánh NLQ7 phải có trách nhiệm di dời, tháo dỡ toàn bộ đồ đạc trong nhà để trả lại tài sản cho ông NĐ1, bà NĐ2 gồm: Nhà và đất ở diện tích xây dựng 60,3m², diện tích sàn 89,8m², tọa lạc tại số 74, tổ 3, ấp A1, xã A2, thị xã A, tỉnh An Giang (theo sơ đồ hiện trạng khu đất được lập ngày 09/2/2017 do văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã A xác lập).

- Giữ y các quyết định còn lại của án sơ thẩm xử.

- Án phí phúc thẩm: Ông NLQ1, anh NLQ4, anh NLQ5, chị NLQ6 mỗi người phải nộp 300.000 đồng. Ông NLQ3, bà NLQ2 phải nộp 300.000 đồng. Được trừ cho số tiền mà các đương sự như trên nộp tạm ứng án phí như: Ông Nguyễn Văn NLQ1 nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0007274, anh NLQ4 nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0007275, anh NLQ5 nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0007277, chị

Lương Thị Khánh NLQ6 nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0007278, ông NLQ3, bà NLQ2 nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0007276 tất cả nộp cùng ngày 19/4/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang, số tiền trên được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

- Các quyết định còn lại của án sơ thẩm xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

- Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16/4/2019.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Hòa Hiệp

Tô Chánh Trung