TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 147/2024/DS-PT
Ngày: 09 – 8 – 2024
V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thắm.

Ông Nguyễn Văn Hiệp.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2024/TLPT-DS ngày 08/01/2024 về việc tranh chấp "*Quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Nguyễn Thị D, sinh năm 1931; địa chỉ: Số nhà C đường N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà A đường N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định - Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2020. (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân N1, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1952; địa chỉ: Số nhà H đường D, Khu phố D, phường L, quận T, TP. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn B, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1961; địa chỉ: Số nhà A đường K, khu phố B, phường L, thành phố T, TP. Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số nhà F ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà A đường N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định - văn bản ủy quyền ngày 26/11/2020. (có mặt)

5. Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà A đường N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. (có mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Cẩm N2, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà C N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà A đường N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định - văn bản ủy quyền ngày 03/12/2020. (có mặt)

7. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà B đường N, phường N, quận H, TP. (vắng mặt)

8. Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1975; Hiện định cư tại: Số C Elizabeth st R M, Australia. (vắng mặt)

9. Bà Bùi Thị Ánh T, sinh năm 1982. (có mặt)

10. Ông Trần Bửu T1, sinh năm 1979. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

11. Ông Bùi Anh T2, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà A đường N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. (có mặt)

12. UBND thị xã A, tỉnh Bình Định. (có đơn đề nghị vắng mặt)

Địa chỉ: Số G đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hoàng L2, chức vụ: Phó Trưởng phòng phụ trách phòng Tài nguyên môi trường thị xã A (văn bản ủy quyền số 5658/QĐ-UBND ngày 04/7/2024)

13. UBND phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. (có đơn đề nghị vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quốc C, chức vụ: Chủ tịch UBND.

14. Bà Bùi Thị Thanh N3, sinh năm 1977. (có mặt)

15. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà A đường N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo*: Bà Bùi Thị Ánh T, ông Trần Bửu T1, ông Bùi Anh T2, bà Bùi Thị Thanh N3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D là người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân N, trình bày:

Chồng cụ Nguyễn Thị D là cụ Nguyễn Xuân C1 chết năm 1998 không để lại di chúc, vợ chồng cụ D cụ C1 có 09 người con gồm Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Xuân N1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Xuân N, Nguyễn Thị Cẩm N2, Nguyễn Thị S và Nguyễn Xuân K. Vợ chồng cụ C1 và cụ D không có con riêng và con nuôi.

Nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp tọa lạc tại số A đường N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định là do vợ chồng cụ D cụ C1 mua của ông Hồ Hạnh P ngày 02/6/1982 có diện tích đất 70m^2. Năm 1984 vợ chồng cụ D xây nhà ở phía Tây, sau đó mua thêm đất của ông Đặng Thế P1 ở phía Đông, vợ chồng cụ D viết giấy cho con trai Nguyễn Xuân N phần đất phía Đ và ông N đã xây dựng nhà ở trên diện đất này vào năm 1994.

Sau đó ông N1 làm thủ tục kê khai toàn bộ nhà và đất (trong đó có cả phần đất vợ chồng cụ C1 đã cho ông N) với diện tích 123,44m^2, ngày 15/3/2004 vợ chồng cụ Nguyễn Thị D được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở. Khi làm xong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì ông N1 giữ giấy tờ không báo cho cụ D biết và trước khi làm giấy ông N1 cũng không nói với cụ D. Năm 2005 cụ D thế chấp nhà và đất đang tranh chấp cho vợ chồng bà Lê Thị Thu S1-Nguyễn Minh H1 lấy 25 chỉ vàng 24k, điều kiện thế chấp là 02 năm phải trả vàng cho vợ chồng H1-S1 nhưng đến hạn do chưa trả vàng nên gia hạn khi nào trả vàng thì lấy lại nhà, hợp đồng thế chấp do UBND xã N (nay là phường N) chứng thực, số vàng này ông N1 mượn làm ăn.

Vào năm 2010 khi ông N1 lén bán nhà đất cho bà Bùi Thị Ánh T khoảng 11 cây vàng, cụ D nghe con dâu (vợ của ông N) nói lại nên có đến nhà của vợ chồng bà T nói cho bà T biết nhà của cụ D chứ không phải nhà ông N1, cụ D để ở chứ không bán nên đừng mua, tiền cọc ông N1 đã nhận thì cho cụ D trả lại nhưng bà T không đồng ý mà đòi tiền cọc gấp đôi là 3 cây vàng nên cụ D không đồng ý, sau đó bà T kêu người đến cụ D bỏ ra ngoài đường rồi khóa cửa nhà lại. Từ đó cụ D làm đơn báo

cáo UBND phường N, báo cáo Công an thị xã A rồi sau đó khởi kiện vụ án tại Tòa án.

Nay cụ D yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất lập ngày 24.5.2007 do ông Nguyễn Xuân N1 giả chữ ký của các con là vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Xuân N1 và vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T4 vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng Bùi Thị Ánh T - Trần Bửu T1 với Bùi Anh T2 và hợp đồng thuê nhà giữa Bùi Anh T2 với Nguyễn Văn T3 là vô hiệu. Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sở nhà và quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Xuân N1, vợ chồng Bùi Thị Ánh T, Bùi Anh T2 và buộc những người có liên quan trả nhà đất cho cụ D. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: khi những người có liên quan trả nhà, đất cho cụ D thì các con cụ sẽ góp lại trả đủ vàng cho bà T. Cụ D không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại về khấu hao tài sản trên.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân N1 trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp tại tọa lạc tại số A N, khu vực T, phường N (do bà Bùi Thị Thanh N3 đang quản lý sử dụng) là của cha Nguyễn Xuân C1, mẹ Nguyễn Thị D tạo lập. Năm 1985 thì cha mẹ xây dựng ngôi nhà cấp 4, ở một thời gian thì cha mẹ đến ở nhà khác, ngôi nhà này cho thuê. Khoảng năm 1995 thì cha mẹ cho vợ chồng Nguyễn Xuân N phần đất trống ở hướng Đông và vợ chồng N xây dựng nhà ở trên phần đất này. Năm 1998 cha chết không để lại di chúc.

Năm 2004 ông được mẹ ủy quyền kê khai làm thủ tục và được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 505, tờ bản đồ 10 có diện tích với diện tích 123,44m^2 (có ngôi nhà của cha mẹ và nhà đất của vợ chồng N) đứng tên cha mẹ Nguyễn Thị D, Nguyễn Xuân C1.

Năm 2007 ông làm thủ tục tách phần đất có ngôi nhà của vợ chồng N, việc cho đất cho vợ chồng N do lúc còn sống cha đã cho nên các anh chị em không ai có ý kiến gì.

Trong lúc làm hồ sơ tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N thì ông làm hai bộ hồ sơ, một hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N đối với phần đất ở phía Đông cha mẹ cho ông N đã xây nhà; một hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đứng tên ông đối với phần nhà đất còn lại của cha mẹ ở phía Tây là số A N, phường N. Sau đó ông nói mẹ ký vào hai bộ hồ sơ để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N nhưng thực tế là trong đó có 01 hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất lập ngày 24.5.2007 đứng tên người nhận tặng cho là ông (Nguyễn Xuân N1). Cụ D tin tưởng, không biết nên ký vào hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất lập ngày 24.5.2007 đứng tên ông (Nguyễn Xuân N1). Trước đó ông bảo hai con của ông là Nguyễn Thị Yến N4, Nguyễn Đức H2 giả chữ ký của 02 người là Nguyễn Thị Thu

H, Nguyễn Thị X; còn ông giả chữ ký của Nguyễn Thị S, Nguyễn Xuân K, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị Cẩm N2, riêng chữ ký của N thì do N trực tiếp ký. Sau đó ông cầm hợp đồng tặng cho đến UBND xã N yêu cầu chứng thực (do ông Bùi Ngọc A cán bộ tư pháp lúc đó nhận hồ sơ). Ông nói với cán bộ tư pháp là các chữ ký trong hợp đồng tặng cho là của các chị em về ăn giỗ rồi ký nên cán bộ tin tưởng chứng thực hợp đồng.

Sau khi chứng thực hợp đồng tặng cho xong thì ông làm thủ tục cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Xuân N và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Xuân N1 được UBND huyện A cấp ngày 25.10.2007 đối với nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 có diện tích 66,5m^2. Sau đó ông đưa cho ông N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản đứng tên Nguyễn Xuân N1 thì ông cất không cho ai biết.

Trong thời gian ông giấu mẹ và các chị em giả làm hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất lập ngày 24.5.2007 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông thì ngôi nhà của cha mẹ vẫn đang thế chấp cho vợ chồng ông Nguyễn Minh H1 – Lê Thị Thu S1 ở để lấy 25 chỉ vàng 24k đưa ông làm vốn làm ăn, khi nào mẹ ông trả vàng thì vợ chồng H1, S1 trả nhà.

Năm 2009 ông thế chấp sổ đỏ tại HTX B vay tiền, sau đó ông trả tiền và lấy sổ đỏ về, đến năm 2010 ông thế sổ đỏ cho ông Nguyễn Văn G (lúc đó đang làm việc tại Quỹ tín dụng nhân dân phường N) vay số tiền 20.000.000đ.

Cũng trong năm 2010 ông thỏa thuận bán nhà đất trên cho bà Bùi Thị Ánh T với giá 11 cây vàng 9999 nên ông dẫn bà T đến nhà ông G để coi sổ đỏ. Thấy sổ đỏ chỉ đứng tên một mình ông nên bà T đồng ý đặt cọc trước cho ông 1 chỉ vàng nhưng quy ra tiền. Sau đó ông cầm tiền đến trả cho ông G và lấy sổ đỏ về đưa cho bà T giữ. Ngày hôm sau vợ ông N nói cho mẹ ông biết việc ông bán nhà đất cho bà T nên mẹ ông đã đến nói cho bà T biết nhà đất của vợ chồng cụ D chứ không phải nhà của ông, mẹ ông xin chuộc nhưng bà T không đồng ý.

Sau đó mẹ của ông làm đơn báo cáo UBND xã N để không ký xác nhận việc ông bán nhà đất của mẹ cho bà T. Ông và bà T biết cụ D báo cáo UBND xã N việc ông giả chữ ký để làm sổ đỏ đứng tên ông nên ngày 06.9.2010 ông và bà T cùng đến tại Phòng C2 tỉnh Bình Định để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất cho bà T.

Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 06.9.2010 tại Phòng C2 tỉnh Bình Định, đến khoảng 3 tháng sau bà T mới giao cho ông số vàng còn lại thì ông trả cho vợ chồng ông H1 bà S1 25 chỉ vàng, lấy lại nhà và giao cho bà T. Do lúc đó mẹ ông làm căng nên ông viết giấy giao nhà đất cho bà T tại quán cà phê L1 ở G. Khi ông đi xe không có ở nhà, mẹ ông đã đến giành nhà thì bà T mẹ ông bỏ ra ngoài đường nói rằng nhà đã mua xong và

vợ chồng bà T vào ở tại nhà đất này sau đó mẹ ông làm đơn khởi kiện đến Tòa án giải quyết, trong khi Tòa án đang giải quyết vụ án thì bà T đã chuyển nhượng nhà lại cho anh ruột là Bùi Anh T2.

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ Nguyễn Thị Dư . Yêu cầu bà T trả nhà lại cho mẹ ông thì ông sẽ trả lại 11 lượng vàng cho bà T, ông không đồng ý bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu vì từ đó đến nay bà T ở nhà coi như không trả tiền thuê nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị X trình bày: Cha mẹ là Nguyễn Xuân C1 (chết năm 1998) Nguyễn Thị D có 09 người con gồm: Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Xuân N1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Xuân N, Nguyễn Thị Cẩm N2, Nguyễn Thị S, Nguyễn Xuân K.

Nguồn gốc nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 diện tích 66,5m^2 gắn liền với đất có ngôi nhà cấp 4 tọa lạc tại khu vực T, N đang tranh chấp do bà Bùi Thị Ánh T đứng tên là của cha mẹ Nguyễn Thị D, Nguyễn Xuân C1 (chết năm 1998 không để lại di chúc). Không nhớ vào thời gian nào ông Nguyễn Xuân N1 tự làm giấy tờ hợp thức hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông N1. Sau đó ông N1 có thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất với bà Bùi Thị Ánh T, gia đình biết nên có đến gặp bà T nói không bán nhà, xin trả lại tiền đặt cọc nhưng bà T không đồng ý mà vẫn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và đuổi mẹ của bà ra khỏi nhà. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2007 là ông N1 tự lập, chữ ký trong hợp đồng không phải là chữ ký mẹ của bà và các anh em trong gia đình cũng không biết gì về việc này, không ký xác nhận vào hợp đồng.

Năm 2005 mẹ của bà thế chấp nhà và đất cho vợ chồng Nguyễn Minh H1- Lê Thị Thu S1 lấy 25 chỉ vàng để cho ông N1 mượn làm ăn, điều kiện thế chấp nhà là trong 02 năm phải trả đủ 25 chỉ vàng và vợ chồng Hoàng S2 trả nhà cho mẹ của bà nhưng đến hạn mẹ chưa trả nợ được nên gia hạn đến khi nào trả được vàng thì lấy nhà kéo dài đến năm 2010.

Bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất lập ngày 24/5/2007 giữa mẹ và các con với ông Nguyễn Xuân N1 đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/9/2010 giữa ông Nguyễn Xuân N1 và vợ chồng Bùi Thị Ánh T, yêu cầu bà T trả lại nhà cho mẹ của bà quản lý, còn việc mua bán giữa ông N1 và bà T thì các bên tự giải quyết, không yêu cầu Tòa giải quyết việc chia thừa kế, tự gia đình sẽ thỏa thuận giải quyết.

2. Bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu L3, ông Nguyễn Xuân N, Nguyễn Thị Cẩm N2 do ông Nguyễn Xuân N đại diện theo ủy quyền, Nguyễn Thị S, Nguyễn Xuân K đều trình bày: Các ông bà là con của cụ Nguyễn Thị

D nên các ông bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Dư.

3. Bà Bùi Thị Ánh T trình bày:

Bà xác định thời điểm mua ngôi nhà A N, phường N của ông Nguyễn Xuân N1 thì ông N1 đã được cấp sổ đỏ vào năm 2007. Lúc đó ngôi nhà này đang do bà S thuê, qua bà S giới thiệu bà quyết định mua căn nhà này để được ở gần mẹ. Bà mua với giá 11 lượng vàng 9999, trước khi bán ngôi nhà này cho bà thì bà D đã làm hợp đồng tặng cho số 116, 117 cho ông Nguyễn Xuân N và ông Nguyễn Xuân N1 cùng một ngày, tháng, năm cùng chữ ký, cùng nội dung, chỉ khác nhau về diện tích cho. Khi bà mua nhà của ông N1 thì địa chính phường đã có 01 văn bản xác định tài sản không có tranh chấp, 11 lượng vàng bà trả cho ông N1 nhiều lần, trả nợ trực tiếp cho bà V, vợ chồng bà S ông H1 và ông G1, lúc trả tiền có mặt ông N1 (mục đích ông N1 bán nhà cho bà để trả nợ cho những người này, vì bà không muốn rắc rối sau này nên đã cùng ông N1 đến trả nợ cho những người này). Sau khi giao đủ tiền chuyển nhượng thì bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên. Trong quá trình sử dụng và trước khi chuyển nhượng cho ông T2 vào năm 2015 thì bà thay lại toàn bộ mái tole, quét lại toàn bộ sơn và làm nhà tiền chế (hiên tole), ngoài ra không sửa chữa gì thêm.

Năm 2015 bà chuyển nhượng hợp pháp cho ông Bùi Anh T2 ngôi nhà trên với số tiền 800.000.000đ để lấy tiền trả nợ vay tiền mua nhà của ông N1 vào năm 2010, việc vợ chồng bà chuyển nhượng nhà cho ông Bùi Anh T2 là hoàn toàn hợp pháp. Thời điểm ông T2 mua lại ngôi nhà này thì ông T2 không biết việc tranh chấp giữa gia đình ông N1, vì trước đó ông T2 đi làm ăn xa lâu năm không có ở nhà nên không biết việc tranh chấp, hơn nữa cũng không có văn bản nào trên các phương tiện thông tin đại chúng hay văn bản niêm yết nào thông tin là nhà đang tranh chấp.

Bà xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N1 qua bà là hợp pháp, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông T2 là hợp pháp nên bà yêu cầu công nhận các hợp đồng này và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D, ông N vì lý do bà D đã ký hợp đồng tặng cho cùng ngày, cùng chữ ký cho cả ông N và ông N1 nhưng phần ông N1 bán cho bà thì phát sinh tranh chấp, còn phần của ông N thì cũng được cấp sổ và sử dụng ổn định không có tranh chấp. Thực ra bản chất của sự việc là gia đình ông N1 muốn lấy thêm tiền hoặc lấy không ngôi nhà của bà.

4. Ông Trần Bửu T1 trình bày: Ông là chồng của bà Bùi Thị Ánh T. Không nhớ thời gian cụ thể nhưng khoảng năm 2010 giữa vợ và ông N1 có thỏa thuận việc mua bán ngôi nhà, thỏa thuận tại nhà ông G, ông chỉ chứng kiến việc giao tiền, giao bao nhiêu tiền ông không rõ, do ông thường xuyên đi làm xa khoảng mấy tháng mới về nhà một lần nên mọi thủ tục chuyển nhượng là do T làm. Thời điểm đặt cọc có ông, từ tháng 5/2010 cho đến khi vợ được cấp sổ đỏ thì không có lần nào ông gặp bà D, cũng không nghe vợ nói gì về việc bà D đến ngăn cản việc mua bán nhà với ông

N1 mà chỉ khi dọn về nhà ở thì mới có sự giằng co. Nay bà D có yêu cầu đòi nhà thì tại thời điểm mua bán là 11 cây vàng nên ông yêu cầu bên bà D giao lại cho vợ chồng ông 11 cây vàng và chênh lệch giá cả từ thời điểm giao dịch mua bán đến nay là 05 cây vàng, tổng cộng là 16 cây vàng thì vợ chồng ông sẽ giao lại ngôi nhà, thời điểm giao nhà chậm nhất là 03 tháng. Sau khi Tòa án xét xử thì vợ chồng có tu sửa mái hiên nhà, khung sắt, giá trị bao nhiêu không rõ, sau khi nhận nhà có xây bít cửa bên phía nhà ông N và có trổ cửa bên phía nhà mẹ N5. Nếu giao trả nhà thì ông sẽ tự tháo dỡ phần khung sắt, còn về phần bít cửa, trổ cửa không có yêu cầu đo đạc định giá, ngoài ra không có tu sửa gì thêm.

5. Ông Bùi Anh T2 trình bày: Ông nhận chuyển nhượng nhà đất tại số A N, khu V, phường N từ bà Bùi Thị Ánh T nhưng ông đi làm công trình xây dựng ở xa nên không biết nhà đất đang tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ Bùi Thị Ánh T thì sau đó ông cũng được UBND thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đứng tên ông Bùi Anh T2, số tiền chuyển nhượng là 800.000.000đ, số tiền này là tiền cá nhân của ông không có liên quan gì đến vợ ông (Nguyễn Trang H) nên nhà đất ông nhận chuyển nhượng từ bà T là tài sản riêng của ông.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà thì năm nào ông không nhớ, ông có làm thêm phần hiên sắt, mái tole ở phía sau nhà, thời điểm đó ông sửa chữa khoảng hơn 30.000.000đ, ngoài ra ông không có sửa chữa gì khác. Số tiền ông vay tại Ngân hàng Ngoại thương thì cũng đã tất toán trả xong, hiện không còn nợ Ngân hàng.

Ngôi nhà ông đang cho vợ chồng chị gái Bùi Thị Thanh N3, Nguyễn Văn T3 thuê nhà ở mua bán, thời hạn thuê là 15 năm bắt đầu từ tháng 01 năm 2022 với giá thuê nhà là 40.000.000đ/năm. Ông đã nhận trước của vợ chồng bà N3 ông T3 số tiền 500.000.000đ, việc thuê nhà có làm hợp đồng do hai bên ký, không có công chứng chứng thực.

Ông xác định ông nhận chuyển nhượng ngôi nhà 140 N với Bùi Thị Ánh T là hợp pháp và ông được Nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Nếu Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và Bùi Thị Ánh T là vô hiệu thì ông yêu cầu UBND thị xã A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà phải bồi thường cho ông về giá trị vật chất từ 1.000.000.000đ đến 2.000.000.000đ và bồi thường một khoản tiền tổn thất tinh thần cho ông vì vụ kiện tụng đã ảnh hưởng đến tinh thần, công việc và cuộc sống của ông, cụ thể số tiền bồi thường tổn thất tinh thần ông sẽ tính toán và cung cấp cho Tòa sau.

6. Đại diện UBND Phường N ông Lê Quốc C trình bày: Ông tiếp nhận công tác Chủ tịch UBND phường N từ tháng 01 năm 2021 đến nay nên nội dung tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Xuân N1 như thế nào ông không rõ. Về nội dung lời khai của các đại diện theo pháp luật của UBND phường trước đây là cơ sở để Tòa xem xét giải quyết vụ án, ông không có ý kiến.

7. Đại diện UBND thị xã A trình bày: Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Xuân N1, tại thời điểm trên đã thẩm tra không có phát sinh tranh chấp tài sản thừa kế giữa ông N1 và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Xuân C1, căn cứ tờ trình đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/10/2007 cho anh Nguyễn Xuân N1 và về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Ánh T và Bùi Anh T2 qua các hồ sơ trên, cán bộ thẩm định xác định tài sản không tranh chấp, thể hiện đầy đủ thủ tục về hồ sơ nên Phòng tài nguyên môi trường thị xã A có tờ trình đề nghị và đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền ở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất các trường hợp trên là đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. UBND thị xã A căn cứ vào bản án xét xử của Tòa án nhân dân để thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật.

8. Bà Bùi Thị Thanh N3 trình bày: Bà là chị ruột của Bùi Anh T2 và Bùi Thị Ánh T. Cuối năm 2020, đầu năm 2021 vợ chồng bà Bùi Thị Thanh N3, Nguyễn Văn T3 có thuê ngôi nhà 140 N của Bùi Anh T2 để bán hàng. Thời hạn thuê nhà là 15 năm, giá tiền thuê nhà là 40.000.000đ/năm, có làm hợp đồng thuê nhà do chồng bà Nguyễn Văn T3 đứng tên, vợ chồng bà có đưa trước cho T2 số tiền là 500.000.000đ. Từ lúc thuê vào ở cho đến nay thì bà không có sửa chữa, nhà xuống cấp trời mưa bị dột nhưng bà chưa sửa chữa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Dư . Xác định nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 có diện tích đo đạc thực tế là 65,26m^2 tọa lạc tại khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định là tài sản hợp pháp của vợ chồng cụ Nguyễn Xuân C1, cụ Nguyễn Thị D.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho gồm Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Xuân N, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị S, Nguyễn Xuân K và bên được tặng cho là Nguyễn Xuân N1 lập ngày 27/6/2007 đối với nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 có diện tích 66,5m^2 tọa lạc tại khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định do UBND xã N chứng thực, số chứng thực 116, quyển số 01/2007 TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân N1 và bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị Ánh T lập ngày 06/9/2010 đối với nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 có diện tích 66,5m^2 tại Phòng C2 tỉnh Bình Định, số công chứng 616, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T, ông Trần Bửu T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Anh T2 lập ngày 29/9/2015 đối với nhà đất tại

thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 có diện tích 66,5m^2 tại Văn phòng C3, số công chứng 168, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

5. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 01.01.2022 giữa ông Bùi Anh T2 với ông Nguyễn Văn T3 là vô hiệu.

6. Buộc vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T ông Trần Bửu T1, ông Bùi Anh T2 và vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 bà Bùi Thị Thanh N3 cùng có trách nhiệm giao cho cụ Nguyễn Thị D nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 theo diện tích đo đạc thực tế là 65,26m^2 tại số A N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định, có tứ cận: Đông giáp nhà ông Nguyễn Xuân N; Tây giáp nhà bà Lê Thị N6; Nam giáp nhà, đất ông Đặng Thế D1; Bắc giáp đường đi vào chợ.

(Có sơ đồ hiện trạng nhà và đất lập ngày 15/10/2013 kèm theo)

7. Buộc Xuân N1 có trách nhiệm giao lại cho vợ chồng bà Bùi Thị ông Á Tuyết ông ông Trần Bửu T1 11 (mười một) lượng vàng 9999.

8. Buộc vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T ông Trần Bửu T1 hoàn trả cho ông Bùi Anh T2 số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

9. Buộc vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T, ông Trần Bửu T1 dỡ hiên tole để giao nhà đất cho cụ Nguyễn Thị D.

10. Buộc ông Bùi Anh T2 có nghĩa vụ hoàn trả vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 bà Bùi Thị Thanh N3 số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

* Ngày 04/12/2023 bà Bùi Thị Ánh T, ông Trần Bửu T1, ông Bùi Anh T2, bà Bùi Thị Thanh N3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo cụ thể:

Bà T, ông T1 kháng cáo yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của bà D và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông N1, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông T2 vì là những người thứ ba giao dịch ngay tình.

Ông T2 kháng cáo yêu cầu giữ nguyên hợp đồng mua bán giữa ông T2 bà T và hợp đồng cho thuê nhà giữa ông T2 và vợ chồng ông T3 bà N3; bác yêu cầu khởi kiện của bà D giao nhà cho ông T2 buộc ông N1 trả số vàng bán ngôi nhà cho bà D.

Bà N3 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông N1, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông T2 hợp đồng thuê nhà giữa ông T2 và bà N3; Yêu cầu được tiếp tục sử dụng ngôi nhà trên và buộc ông N1 trả số vàng bán ngôi nhà cho bà D.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà T, ông T1, ông T2, bà N3. Áp dụng khoản

1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thị xã H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Xuân K, ông Nguyễn Văn T3, UBND thị xã A (có đơn đề nghị vắng mặt), UBND phường N (có đơn đề nghị vắng mặt). Do các đương sự được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì HĐXX vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa HĐXX xét thấy:

[2.1] Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 65,26m^2 theo sơ đồ hiện trạng nhà đất lập ngày 15/10/2013 (bút lục 224) tọa lạc tại số A đường N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định hiện nay vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh N7 ông Nguyễn Văn T3 đang quản lý sử dụng trước đây là một phần nhà đất của vợ chồng cụ Nguyễn Thị D, cụ Nguyễn Xuân C1 tạo lập xây dựng được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên vợ chồng cụ Nguyễn Xuân C1 và cụ Nguyễn Thị D ngày 15.3.2004.

Cụ C1 chết năm 1998 không để lại di chúc nên khi định đoạt nhà đất đang tranh chấp thì phải có ý kiến của cụ Nguyễn Thị D và những người thừa kế thứ nhất của cụ C1. Tuy nhiên, ngày 27/6/2007 ông Nguyễn Xuân N1 (con của cụ C1, cụ D) giả chữ ký các bà Nguyễn Thị Cẩm N2, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị L3 và ông Nguyễn Xuân K là hàng thừa kế thứ nhất của cụ C1 để tự ý làm hợp đồng tặng cho nhà đất đang tranh chấp, hợp đồng tặng cho được UBND xã N (nay là phường N) chứng thực và được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân N1 tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 có diện tích 66,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0173/QSDĐ/I1 ngày 25/10/2007, còn bà D ký vào hợp đồng tặng cho nhà đất là do nhầm tưởng ký tặng cho đất ông N là em ruột ông N1 vì khi còn sống cụ D, cụ C1 có cho đất ông N xây nhà nên ký để ông N hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án ông N1 thừa nhận ông N1 và các con ông giả chữ ký bà N2, bà L, bà H và ông K và lừa dối mẹ ông bà D ký vào hợp đồng tặng cho. Lời khai nhận của ông N1 phù hợp với kết luận giám định số 98/GĐTL ngày 16/8/2011 của Phòng K1 công an tỉnh B xác định các chữ ký trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2007 do UBND xã N chứng thực không phải chữ ký chữ viết của các bà Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị Cẩm N2 và ông Nguyễn Xuân K (bút lục 160-162). Mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án trước đây, đại diện UBND xã N cũng thừa nhận có sai sót về trình tự thủ tục thực hiện chứng thực hợp đồng tặng cho khi

không có mặt đầy đủ những người thừa kế thứ nhất của cụ C1 là không đúng quy định của pháp luật. Việc ông N1 lừa dối và giả chữ ký của những người thừa kế để làm hợp đồng tặng cho khi chưa có sự đồng ý của họ là hành vi vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất lập ngày 24.5.2007 vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Xuân N1 và bà Bùi Thị Ánh T: Năm 2010 giữa ông Nguyễn Xuân N1 và bà Bùi Thị Ánh T thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10, diện tích 66,5m^2 cho bà Bùi Thị Ánh T với giá 11 lượng vàng 9999 nên vào ngày 11/5/2010 ông N1 viết giấy tay nhận tiền đặt cọc 15 chỉ vàng do vợ chồng bà T giao (bút lục 383). Sự việc ông N1 thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng bà T thì bị cụ D phát hiện nên cùng ngày 11/5/2010 cụ D đã đến nhà gặp bà T không cho bà T mua ngôi nhà này (bà T thừa nhận bà D có đến nhà bà T nói cho ở, chứ không cho bán) đồng thời sau đó bà D có gửi đơn khiếu nại đến UBND xã N can thiệp không cho ông N1 bán nhà (BL 45, 114, 115, 116). Mặt khác ông Bùi Ngọc A là cán bộ tư pháp xã N giai đoạn 2005 đến 2012 có lời khai xác định cụ D nghe tin ông N1 bán nhà nên cụ D có làm đơn khiếu nại đến UBND xã và ông là người trực tiếp nhận đơn sau đó một vài tháng ông N1 bà T có đến gặp ông tại UBND xã đề nghị làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhưng ông trả lời không làm hợp đồng được do bà D có đơn khiếu nại (BL 209-210). Đến ngày 06/9/2010 ông Nguyễn Xuân N1, bà Bùi Thị Ánh T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 1044, tờ bản đồ 10, diện tích 66,5m^2 gắn với nhà cấp 4 có diện tích 66,47m^2 tại Phòng C2 tỉnh Bình Định. Như vậy bà T đã biết nhà đất bà chuẩn bị ký hợp đồng chuyển nhượng có tranh chấp nhưng bà T vẫn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nên bà T không phải là người ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng nhà đất với ông N1, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 1044, tờ bản đồ 10, diện tích 66,5m^2 gắn với nhà cấp 4 cótích 66,47m^2 tại Phòng C2 tỉnh Bình Định giữa ông Nguyễn Xuân N1 và bà Bùi Thị Ánh T bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T, ông Trần Bửu T1 với ông Bùi Anh T2 và hợp đồng thuê nhà giữa ông Bùi Anh T2 và ông Nguyễn Văn T3. Vụ án bị cấp phúc thẩm hủy án chuyển về Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn thụ lý lại và trong quá giải quyết thì ngày 29/9/2015 vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 tại Văn phòng C3 cho anh ruột là ông Bùi Anh T2 với giá 800.000.000đ (bút lục 679, 493). Ngày 16/10/2015 UBND thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0107/QSDĐ/I1 đứng tên Bùi Anh T2 đối với thửa đất 1044, tờ bản đồ 10, diện

tích 66,5m^2 (bút lục 489-495). Ngày 01/01/2022 ông Bùi Anh T2 và ông Nguyễn Văn T3 (chồng bà Bùi Thị Thanh N3 là chị ruột của ông T2, bà T) làm hợp đồng thuê nhà khi nhà đất đang tranh chấp. Thời hạn thuê nhà là 15 năm, giá tiền thuê nhà là 40.000.000đ/năm, vợ chồng bà N3 đưa trước cho ông T2 số tiền là 500.000.000đ. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho thuê nhà khi nhà đất đang có tranh chấp do tòa án đang thụ lý giải quyết là vi phạm điều kiện chuyển nhượng tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và điều chuyển nhượng, cho thuê nhà tại điểm b khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở 2014. Đồng thời vợ chồng ông Bùi Anh T2 (là anh ruột của bà T) là người ở địa phương, sống tại ngôi nhà 138 N ở phía Tây liền kề với nhà đất đang tranh chấp (bút lục 593-595), khi bà T mua nhà đất từ ông N1 thì có trổ cửa thông qua ngôi nhà số A N; còn bà Bùi Thị Thanh N3 có mặt trong buổi định giá ngày 16/9/2015 (được ghi trong biên bản định giá - bút lục 529) nên biết việc tranh chấp nhà đất giữa cụ D, ông N1 và bà T. Vì vậy ông Bùi Anh T2 và vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 bà Bùi Thị Thanh N3 không phải là người ngay tình khi nhận chuyển nhượng và thuê nhà.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T, ông Trần Bửu T1 với ông Bùi Anh T2 ngày 29/9/2015 và hợp đồng thuê nhà ông Bùi Anh T2 và ông Nguyễn Văn T3 ngày 01/01/2022 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của Luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và theo quy định tại khoản 4 Điều 131 bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Cụ D và những người thừa kế của cụ Nguyễn Xuân C1 không yêu cầu giải quyết bồi thường nên không xem xét.

Về mức độ lỗi: Ông Nguyễn Xuân N1 có hành vi lừa dối giả chữ ký làm hợp đồng tặng cho để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất, ông N1 đã sử dụng các giấy tờ này cho bà Bùi Thị Ánh T xem làm cho bà T tin tưởng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông N1.

Về mức độ thiệt hại: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/9/2010 giữa ông Nguyễn Xuân N1 cho bà Bùi Thị Ánh T thể hiện số tiền mua nhà là 150.000.000đ nhưng thực tế hai bên giao dịch bằng vàng làm phương tiện thanh toán, giá thỏa thuận là 11 lượng vàng 9999 nên đảm bảo về giá trị. Kể từ thời điểm nhận nhà vào tháng 9 năm 2010 cho đến nay, bên mua quản lý sử dụng tài sản và cho chị ruột là vợ chồng bà bùi Thị Thanh N8 ông Nguyễn Văn T3 thuê. Theo biên bản thẩm định tài sản, giá đất ở chuyển nhượng thực tế tại

địa phương là: 10.000.000đ/m^2, giá trị nhà là 37.701.071đ, tổng giá trị nhà và đất tại thời điểm xét xử là 690.301.071đ; giá trị vàng quy ra tiền tại thời điểm xét xử là 11 lượng vàng 9999 x 70.620.000đ/lượng = 776.820.000đ (theo giá niêm yết công khai ngày 31/10/2023) do đó không có thiệt hại xảy ra đối với bà Bùi Thị Ánh T.

Do đó buộc bà Bùi Thị Ánh T, ông Bùi Anh T2 và vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 bà Bùi Thị Thanh N3 cùng có trách nhiệm hoàn trả cho cụ Nguyễn Thị D ngôi nhà và đất tại thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 10 theo diện tích đo đạc thực tế là 65,26m^2 tọa lạc tại khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định theo sơ đồ hiện trạng nhà đất lập ngày 15/10/2013 có tứ cận: Đông giáp nhà ông Nguyễn Xuân N; Tây giáp nhà bà Lê Thị N6; Nam giáp nhà, đất ông Đặng Thế D1; Bắc giáp đường đi vào chợ. Buộc ông Nguyễn Xuân N1 trả lại cho vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T - Trần Bửu T1 11 lượng vàng 9999, buộc vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T - Trần Bửu T1 trả lại cho ông Bùi Anh T2 số tiền chuyển nhượng 800.000.000đ, buộc ông Bùi Anh T2 trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 bà Bùi Thị Thanh N3 số tiền thuê nhà 500.000.000đ là có cơ sở.

[2.5] Đối với yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ mục 2 phần II giải đáp số 64/TANDTC–PC ngày 03/9/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vướng mắc trong xét xử thì *Khi Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án*. Do đó không cần phải tuyên hủy giấy các chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Nguyễn Xuân N1, bà Bùi Thị Ánh T và ông Bùi Anh T2 mà sau khi bản án có hiệu lực thì các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cho phù hợp.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên buộc giao trả nhà đất cho cụ Nguyễn Thị D là chưa đầy đủ vì tài sản này có phần của cụ Nguyễn Xuân C1 để lại cho các thừa kế của cụ C1. Do đó cần sửa lại giao trả nhà đất cho cụ D và những người thừa kế của cụ C1 (gồm có: Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Xuân N1, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Xuân N, Nguyễn Thị Cẩm N2, Nguyễn Thị S và Nguyễn Xuân K, Nguyễn Thị D).

[3] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Do đó HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà T, ông T1, ông T2, bà N3 giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T, ông T1, ông T2, bà N3 mỗi người phải chịu 300.000đ.

[5] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng nghị.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Ánh T, ông Trần Bửu T1, ông Bùi Anh T2, bà Bùi Thị Thanh N3 giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thị xã A là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 128, 137 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Bà Bùi Thị Ánh T, ông Trần Bửu T1, ông Bùi Anh T2, bà Bùi Thị Thanh N3. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Toà án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Dư . Xác định nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 có diện tích đo đạc thực tế là 65,26m^2 tọa lạc tại khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định là tài sản hợp pháp của vợ chồng cụ Nguyễn Xuân C1, cụ Nguyễn Thị D.

3. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho gồm Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Xuân N, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị S, Nguyễn Xuân K và bên được tặng cho là Nguyễn Xuân N1 lập ngày 27/6/2007 đối với nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 có diện tích 66,5m^2 tọa lạc tại khu vực T, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định do UBND xã N chứng thực, số chứng thực 16, quyển số 01/2007 TP/CC-SCT/HĐGD là vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân N1 và bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị Ánh T lập ngày 06/9/2010 đối với nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 có diện tích 66,5m^2 tại Phòng C2 tỉnh Bình Định, số công chứng 616, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T, ông Trần Bửu T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Anh T2 lập ngày 29/9/2015 đối với nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 có diện tích 66,5m^2 tại Văn phòng C3, số công chứng 1468, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

6. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 01.01.2022 giữa ông Bùi Anh T2 với ông Nguyễn Văn T3 là vô hiệu.

7. Buộc vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T ông Trần Bửu T1, ông Bùi Anh T2 và vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 bà Bùi Thị Thanh N3 cùng có trách nhiệm giao trả cho cụ Nguyễn Thị D và những người thừa kế của cụ C1 (gồm có: Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Xuân N1, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Xuân N, Nguyễn Thị Cẩm N2, Nguyễn Thị S và Nguyễn Xuân K, Nguyễn Thị D) nhà đất tại thửa đất 1044, tờ bản đồ 10 theo diện tích đo đạc thực tế là 65,26m^2 tại số A N, khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định, có tứ cận: Đông giáp nhà ông Nguyễn Xuân N; Tây nhà bà Lê Thị N6; Nam giáp nhà đất ông Đặng Thế D1; Bắc giáp đường đi vào chợ.

(Có sơ đồ hiện trạng nhà và đất lập ngày 15/10/2013 kèm theo)

8. Buộc ôngễn Xuân Niên có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T ông ông Trần Bửu T1 11 (mười một) lượng vàng 9999.

9. Buộc vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T ông Trần Bửu T1 hoàn trả cho ông Bùi Anh T2 số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

10. Buộc vợ chồng bà Bùi Thị Ánh T ông Trần Bửu T5 để giao nhà đất cho cụ Nguyễn Thị D và những người thừa kế của cụ C1.

11. Buộc ông Bùi Anh T2 có nghĩa vụ hoàn trả vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 bà Bùi Thị Thanh N3 số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

12. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

13. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà T, ông T1, ông T2, bà N3 mỗi người phải chịu 300.000đ. Bà N3, ông T2 được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 00179, 00178 ngày 12/12/2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã A (đã nộp xong); Vợ chồng bà T ông T1 được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 00180 ngày 12/12/2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã A, vợ chồng bà T ông T1 còn phải nộp thêm 300.000đ.

14. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

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

14.2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã A;
- CCTHADS thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(*Đã ký và đóng dấu*)

Phan Minh Dũng