TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 188/2023/DS-PT
Ngày: 28/7/2023
V/v:"Đòi tài sản, yêu cầu hủy GCNQSDĐ, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vũ Thanh Liêm**
Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tào**
Ông **Phạm Ngọc Thái**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Tuyết Trinh** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 288/TLPT-DSST ngày 19 tháng 12 năm 2022 về việc *"Đòi tài sản, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2432/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị H; sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ dân phố số 01, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Duyên T; địa chỉ: Tổ A, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

- Bị đơn: Ông Bảo L; sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Bùi Thị Bạch L1; địa chỉ: Thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và bà Lê Nhất Yến P; địa chỉ: Số A N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, đều có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* ông Lê Văn T1, luật sư, Văn phòng luật sư Lê Văn T1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Ánh C.

+ Bà Nguyễn Thị Xuân H1.

+ Ông Nguyễn Xuân D.

+ Ông Nguyễn Xuân K.

+ Ông Nguyễn Xuân T2.

+ Ông Nguyễn Xuân C1.

+ Ông Nguyễn Xuân L2.

+ Ông Nguyễn Xuân T3.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, đều vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Xuân N; địa chỉ: Thôn P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

+ Bà Trần Thị Lệ H2; địa chỉ: Thôn P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ N1.

+ Ông Nguyễn Xuân C2.

+ Bà Nguyễn Thị Thúy H3.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số I, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, đều vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Bích V; địa chỉ: A Riverton C, Hoa Kỳ, vắng mặt.

+ Ông Lương Duyên T; địa chỉ: Tổ A, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình V1. Chức vụ: Phó chủ tịch, có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Bảo L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị H ***và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà*** Phan Thị Â ***trình bày:***

Bà Phan Thị Â là dì ruột của bà Phan Thị H, bà Â quen biết với bà Nguyễn Thị Xuân H1. Tháng 11 năm 2017, bà Â được bà Nguyễn Thị Xuân H1 giới thiệu là ông Nguyễn Xuân N (anh ruột bà Nguyễn Thị Xuân H1) muốn bán nhà, đất tại tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa. Lúc này, bà

đang có nhu cầu mua nhà cho cháu gái là bà Phan Thị H nên bà Nguyễn Thị Xuân H1 đã dẫn bà đến xem nhà. Lúc bà đến xem nhà thì căn nhà để trống không có người ở. Sau khi xem nhà và xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông N, bà và vợ chồng ông N thống nhất việc mua bán nhà đất với với giá 1.400.000.000đ, tại phiên tòa sơ thẩm, bà xác định lại giá mua là 1.300.000.000đ (bà đã nộp cho Tòa án bản chính giấy giao nhận tiền mua bán).

Ngày 09/01/2018, bà Phan Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị Lệ H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện V chứng thực số 41 quyển số 01/2018-SCT/HĐGD. Sau khi ký kết hợp đồng, bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông N, bà H2 và vợ chồng ông N, bà H2 đã giao nhà, đất, chìa khóa nhà cho bà Phan Thị H. Bà Phan Thị H đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nhận chuyển nhượng. Do trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông N và bà H2 ký vào biên bản đền bù giải tỏa một phần nhà đất nên các bên thống nhất vợ chồng ông N có toàn quyền nhận tiền Nhà nước đền bù.

Sau khi mua, vì bà Phan Thị H đang đi học tại Đ nên không ở nhà đất này mà đóng cửa để trống. Tháng 7/2018, bà Phan Thị H về thăm nhà thì thấy ông Bảo L tự ý cắt khóa, thay khóa mới và vào ở trong nhà nên bà H đã làm đơn lên Ủy ban nhân dân thị trấn V yêu cầu ông Bảo L phải trả lại nhà cho bà. Ủy ban nhân dân thị trấn V đã tiến hành hòa giải nhưng ông Bảo L không trả nhà mà tự ý sửa chữa nhà, cổng.

Ngày 13/8/2018, bà Phan Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Bảo L phải trả lại nhà đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24, (số D đường L) thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa cho bà H.

Bà Phan Thị H không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì việc mua bán giữa bà Phan Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị Lệ H2 đã được công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật và bà Phan Thị H đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H.

Bị đơn ông Bảo L ***và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà*** Bùi Thị Bạch L1 ***trình bày:***

Về nguồn gốc nhà và đất: Vào năm 2005, vợ chồng ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 (trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo Bản án số 05/2012/HNGĐ-ST ngày 27/7/2012 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh) mua một thửa đất của bà Hồ Thị C3 (mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Xuân H1) có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân T2 (con trai bà C3), phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Xuân T2 (con trai bà Hồ Thị C3); phía Tây giáp đất ông T4, bà T5; phía Bắc giáp đường L, với giá 278 chỉ 4 phân vàng 96% theo Giấy giao kèo do ông Nguyễn Xuân D viết, có chữ ký của bên mua là ông Bảo L, bà Nguyễn Thị Xuân H1 và bên bán là bà Hồ Thị C3, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Xuân T2. Trong Giấy giao kèo có ghi rõ vợ chồng ông Bảo L, bà Nguyễn Thị Xuân H1 đưa trước cho bà Hồ Thị C3 180 chỉ vàng, 98 chỉ 04 phân

vàng 96% còn lại, vợ chồng ông Bảo L cam kết trong thời gian 03 năm sẽ đưa đủ cho bà Hồ Thị C3 và bà Hồ Thị C3 sẽ làm giấy bán đất cho vợ chồng ông Bảo L. Tuy nhiên, 03 năm sau đó, bà Hồ Thị C3 đau bệnh, hai bên có thỏa thuận bằng miệng là khi nào bà Hồ Thị C3 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông Bảo L thì vợ chồng ông Bảo L mới giao số tiền còn lại cho bà C3.

Tại thời điểm mua đất của bà Hồ Thị C3, trên đất có một ngôi nhà mái tôn, tường bằng gạch, nền gạch bông cũ do ông Nguyễn Xuân N xây. Lúc đó, vợ chồng ông Bảo L không hỏi bà C3 là thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, nhưng bà Hồ Thị C3 có hứa với vợ chồng ông Bảo L là khi nào vợ chồng ông Bảo L đưa hết số tiền còn lại thì sẽ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, vợ chồng ông Bảo L sửa lại nhà và sinh sống ổn định tại nhà đất này. Năm 2012, vợ chồng ông Bảo L ly hôn. Vì công việc làm ăn ở xa, ông Bảo L thường xuyên vắng nhà. Năm 2017, do bà Hồ Thị C3 chết nên ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 vẫn chưa giao cho bà C3 số tiền còn thiếu theo Giấy giao kèo mua bán đất trước đây. Đến ngày 20/4/2018, sau cơn bão số 12, ông Bảo L về sửa lại nhà cửa và sinh sống thì xảy ra tranh chấp với bà Phan Thị H. Bà Phan Thị H cho rằng nhà đất này bà H mua của ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị Lệ H2 và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Bảo L khẳng định nhà, đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông mua hợp pháp của bà Hồ Thị C3 theo Giấy giao kèo lập năm 2005. Việc bà Phan Thị H yêu cầu ông Bảo L trả lại nhà, đất và các công trình, kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 tại tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa là không có căn cứ.

Ông Bảo L yêu cầu Tòa án: (i) hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09 tháng 01 năm 2018 giữa ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị Lệ H2 với bà Phan Thị H, (ii) hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05392 ngày 13/5/2014 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị Lệ H2 và (iii) hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK830534, số vào sổ cấp GCN: CH07390 ngày 06/02/2018 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Phan Thị H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Xuân H1 *trình bày:*

Vào năm 2005, vợ chồng bà là ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 (đã ly hôn theo Bản án số 05/2012/HNGĐ-ST ngày 27/7/2012 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh) có mua một thửa đất của mẹ ruột bà là bà Hồ Thị C3 có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân T2 (con trai bà C3), phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Xuân T2 (con trai bà C3), phía Tây giáp đất ông T4, bà T5, phía Bắc giáp đường L, với giá 278 chỉ 4 phân vàng 96%. Trên đất có một ngôi nhà mái tôn, tường bằng gạch, nền gạch bông cũ do ông Nguyễn Xuân N xây. Việc mua bán có lập Giấy giao kèo do ông Nguyễn Xuân D viết, có chữ ký của bên mua là ông Bảo L, bà Nguyễn Thị Xuân H1 và bên bán là bà Hồ Thị

C3. Trong Giấy giao kèo có ghi rõ vợ chồng Bảo L, bà Nguyễn Thị Xuân H1 đưa trước cho bà Hồ thị C4 180 chỉ vàng, 98 chỉ 4 phân vàng 96% còn lại vợ chồng bà cam kết trong thời gian 03 năm sẽ đưa đủ cho bà Hồ Thị C3 và bà Hồ Thị C3 sẽ làm giấy bán đất cho vợ chồng bà. Tuy nhiên, 03 năm sau đó, bà và ông Bảo L không có khả năng trả số vàng còn thiếu cho bà C3 nên hai bên vẫn chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, hai bên thỏa thuận là bà Hồ Thị C3 sẽ bán nhà đất trên và trả lại cho bà và ông Bảo L 180 chỉ vàng 96%. Mặc dù hai bên đã treo biển để bán nhiều lần nhưng không có ai mua. Năm 2012, bà và ông Bảo L ly hôn; ông Bảo L về nhà mẹ đẻ ở Cam Lâm sinh sống. Sau đó, ông Nguyễn Xuân N (anh ruột của bà) có gọi bà và ông Bảo L để hỏi về việc bà và ông Bảo L có tiếp tục giao đủ tiền để nhận nhà đất hay không. Bà và ông Bảo L đều trả lời là không có khả năng nên các bên thống nhất thỏa thuận là ông Nguyễn Xuân N sẽ hoàn thiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên, khi ông N bán được nhà đất sẽ trả lại cho bà và ông Bảo L 180 chỉ vàng y 96% mà trước đây mẹ bà đã nhận. Đến đầu năm 2018, ông N chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà Phan Thị H. Sau đó, ông Nguyễn Xuân N gọi bà và ông Bảo L tới để trả lại 180 chỉ vàng y 96% nhưng ông Bảo L yêu cầu được nhận một mình toàn bộ số vàng trên mà không chịu chia đôi cho bà theo quy định của pháp luật nên ông Nguyễn Xuân N vẫn chưa thực hiện được việc trả lại số vàng trên.

Nay bà Phan Thị H khởi kiện đòi lại nhà đất trên thì bà không có ý kiến gì vì giữa bà, ông Bảo L và bà Hồ Thị C3 chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bà Hồ Thị C3 chuyển nhượng hay tặng cho quyền sử dụng đất cho ai bà không có ý kiến. Đối với yêu cầu phản tố của ông Bảo L, bà không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Xuân N *và bà* Trần Thị Lệ H2 *trình bày:*

Vào năm 2000, mẹ ông Nguyễn Xuân N là bà Hồ Thị C3 chuyển nhượng cho vợ chồng ông thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 tại tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (nay là thửa đất mà ông Bảo L và bà Phan Thị H đang tranh chấp với nhau) với giá 60.000.000đ. Sau khi mua thửa đất trên, vợ chồng ông đã xây dựng một căn nhà cấp 4 với kết cấu tường gạch, nền gạch bông, mái lợp tôn, trị giá 81.000.000đ. Khi đó, vợ chồng ông chỉ xây nhà để ở chứ không xây các công trình phụ khác, các công trình phụ sau này do ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 xây dựng.

Năm 2005, do gia đình khó khăn, bà Hồ Thị C3 cần tiền nên vợ chồng ông đồng ý để bà C3 bán căn nhà trên cho vợ chồng ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 (ông Bảo L là em rể ông, còn bà Nguyễn Thị Xuân H1 là em gái ông) với giá 278 chỉ 4 phân vàng 96% theo Giấy giao kèo. Theo Giấy giao kèo, vợ chồng ông L, bà H1 đưa trước cho bà C3 180 chỉ vàng, còn 98 chỉ 4 phân vàng 96% vợ chồng ông Bảo L bà Nguyễn Thị Xuân H1 cam kết trong thời gian 03 năm sẽ đưa đủ cho bà C3 và bà C3 sẽ làm giấy bán cho vợ chồng ông Bảo L, bà Nguyễn Thị Xuân H1. Tuy nhiên, 03 năm sau đó, vợ chồng ông Bảo L, bà

Nguyễn Thị Xuân H1 không trả cho bà Hồ Thị C3 số tiền còn lại nên hai bên vẫn chưa làm được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2014, vợ chồng ông làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tại thời điểm vợ chồng ông làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Bảo L biết và có nói bằng miệng với ông là khi nào ông Bảo L chồng đủ số vàng còn thiếu thì sẽ sang tên thửa đất trên cho ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1.

Cuối năm 2017, bà Hồ Thị C3 mất. Sau đó khoảng một tháng, ông có gọi ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 đến để hỏi về việc có tiếp tục giao đủ tiền để nhận nhà, đất hay không. Ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 đều trả lời là không có khả năng nên các bên thống nhất để vợ chồng ông bán nhà đất trên và sẽ trả lại cho ông Bảo L, bà Nguyễn Thị Xuân H1 180 chỉ vàng y 96% mà trước đây mẹ ông đã nhận. Đến đầu năm 2018, vợ chồng ông chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Phan Thị H với giá 1.400.000.000đ, tại phiên tòa sơ thẩm, ông chấp nhận giá mua bán là 1.300.000.000đ như bà Phan Thị Â trình bày vì ông nhớ không rõ. Lúc ông chuyển nhượng nhà, đất cho bà Phan Thị H thì nhà đất này để trống, không có người sử dụng. Sau đó, ông có gọi ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 tới để trả lại 180 chỉ vàng 96% nhưng ông Bảo L hứa vài ngày sau sẽ ra nhận vàng. Bà Nguyễn Thị Xuân H1 không đồng ý để ông giao toàn bộ 180 chỉ vàng cho ông Bảo L vì đây là tài sản chung vợ chồng nên vợ chồng ông vẫn chưa thực hiện được việc trả vàng.

Ông khẳng định thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 tại tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa là thửa đất của vợ chồng ông nhận sang nhượng hợp pháp từ bà Hồ Thị C3. Nay bà Phan Thị H khởi kiện đòi lại nhà, đất trên thì vợ chồng ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vợ chồng ông đã bán nhà, đất trên cho bà Phan Thị H. Vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Bảo L.

Ông Nguyễn Xuân T3 *trình bày:* Ông không biết việc mẹ ông là bà Hồ Thị C3 có chuyển nhượng cho anh trai ông là ông Nguyễn Xuân N thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 tại tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (nay là thửa đất mà ông Bảo L và bà Phan Thị H đang tranh chấp với nhau) hay không vì khi đó ông đang đi học. Còn việc vợ chồng ông N, bà H2 xây nhà trên thửa đất trên thì ông có biết nhưng ông chỉ nghĩ là xây để ở chứ không biết việc mẹ ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân N. Vợ chồng ông Nguyễn Xuân N làm thủ tục sang nhượng thửa đất trên đứng tên hai người và sau đó bán lại cho ai thì ông cũng không biết. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn ông không có ý kiến gì.

Bà Nguyễn Thị Ánh C *trình bày:* Việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn bà không có ý kiến do không liên quan đến bà.

Ông Nguyễn Xuân L2 *trình bày:* Vào năm 2000, mẹ ông là bà Hồ Thị C3 có chuyển nhượng cho anh trai ông là Nguyễn Xuân N một thửa đất nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 tại tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, giá bao nhiêu thì ông không nhớ. Sau khi mua đất, ông N đã xây dựng một

căn nhà cấp 4, kết cấu tường gạch, nền gạch bông, mái lợp tôn. Ông N là người đưa tiền cho ông và em trai là Nguyễn Xuân T3 đi mua vật liệu xây dựng và trông coi việc xây dựng ngôi nhà trên. Khi đó, ông N chỉ xây nhà để ở chứ không xây các công trình phụ khác.

Ông không biết việc mẹ ông là bà Hồ Thị C3 bán nhà đất trên cho vợ chồng ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 và việc vợ chồng ông N đã sang nhượng thửa đất trên cho người khác.

Ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp nhà, đất giữa nguyên đơn với bị đơn do không liên quan đến ông.

Ông Nguyễn Xuân C2*, bà* Nguyễn Thị Mỹ N1 *trình bày:*

Trước đây (không nhớ rõ năm nào), mẹ ông, bà là bà Hồ Thị C3 có chuyển nhượng cho em ông, bà là ông Nguyễn Xuân N một thửa đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 tại tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

Ông, bà không nhớ rõ năm nào, vợ chồng ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị Lệ H2 và bà Hồ Thị C3 thỏa thuận để bà C3 bán nhà, đất trên cho vợ chồng ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1, bán với giá bao nhiêu thì ông, bà không nhớ.

Ông, bà không biết việc vợ chồng ông N, bà H2 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đứng tên ông N, bà H2 và việc hai người sang nhượng thửa đất trên cho người khác. Ông, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp nhà, đất giữa nguyên đơn với bị đơn do không liên quan đến ông, bà. Ông, bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu phản tố của ông Bảo L.

Bà Nguyễn Thị Thúy H3*, ông* Nguyễn Xuân C1 *và ông* Nguyễn Xuân K *trình bày:*

Các ông, bà là con của ông Nguyễn B (chết năm 1984) và bà Hồ Thị C3 (chết năm 2017). Cha mẹ ông, bà có tổng cộng 13 người con chung gồm: Nguyễn Thị Thúy H3, Nguyễn Xuân D, Nguyễn Xuân C2, Nguyễn Thị Ánh C, Nguyễn Xuân N, Nguyễn Xuân K, Nguyễn Xuân T2, Nguyễn Thị Xuân H1, Nguyễn Xuân C1, Nguyễn Xuân L2, Nguyễn Thị Mỹ N1, Nguyễn Thị Bích V, Nguyễn Xuân T3. Khi còn sống, cha mẹ tạo lập được khối tài sản chung trong đó có thửa đất nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính thị trấn V). Vào khoảng năm 2000, bà C3 và tất cả các con trong gia đình thống nhất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị Lệ H2 thửa đất trên với giá 60.000.000đ. Sau khi mua đất, vợ chồng ông N và bà H2 đã xây dựng một căn nhà cấp 4, tường gạch, nền lót gạch men, mái lợp tôn.

Vào khoảng năm 2005, các ông, bà có nghe nói bà Hồ Thị C3 đã bán căn nhà trên cho vợ chồng ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 với giá 278 chỉ 4 phân vàng 96%. Việc chuyển nhượng, giao tiền, thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà C3 với vợ chồng ông N và vợ chồng ông L như thế nào thì ông, bà không biết, không tham gia. Các ông, bà chỉ thấy vợ chồng ông Bảo L và bà Nguyễn

Thị Xuân H1 có một thời gian sống tại nhà, đất đó nhưng ở từ thời gian nào thì ông, bà không rõ. Tuy nhiên, sau khi vợ chồng ông L, bà H1 ly hôn thì ông Bảo L không sinh sống tại nhà, đất đó nữa. Chỉ đến sau khi ông Nguyễn Xuân N chuyển nhượng nhà, đất cho bà Phan Thị H xong, ông Bảo L mới quay trở lại ở tại nhà, đất đó.

Ông, bà không biết vợ chồng ông N và bà H2 làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào thời gian nào vì tất cả các anh chị, em trong gia đình đều đã thống nhất chuyển nhượng đất cho ông N rồi.

Năm 2017, sau khi bà C3 mất, các ông, bà có nghe ông N nói lại là có gọi ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 để hỏi về việc có tiếp tục giao đủ tiền để nhận nhà, đất hay không thì ông Bảo L và bà Nguyễn Thị Xuân H1 đều trả lời là không có khả năng và ông L yêu cầu trả lại 180 chỉ vàng y 96%. Vì vậy, sau đó, ông N đã chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà Phan Thị H và có gọi ông Bảo L, bà H tới để trả lại 180 chỉ vàng 96%. Ông L hứa là vài ngày sẽ tới nhưng không tới. Mẹ của ông Bảo L là bà L1 có đến yêu cầu ông N đưa toàn bộ 180 chỉ vàng 96% nhưng ông N không đưa vì đó là tài sản chung của ông L và bà H.

Nay ông Bảo L phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị Lệ H2 với bà Phan Thị H đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 tại tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, các ông, bà không đồng ý vì bà C3 và tất cả các thành viên trong gia đình đã thống nhất chuyển nhượng đất trên cho ông N, ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông N chuyển nhượng đất cho bà H là đúng với quy định của pháp luật.

Ông Lương Duyên T *thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông trình bày thêm:* Vào năm 2017, ông và vợ là bà Phan Thị Â gặp vợ chồng ông Nguyễn Xuân N để đặt cọc mua nhà, đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 tại tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, mua giùm cho cháu là bà Phan Thị H; trong hợp đồng chuyển nhượng, cháu ông là bà Phan Thị H đứng tên bên nhận chuyển nhượng.

Ủy ban nhân dân huyện V *trình bày tại Công văn số 2884/UBND-TNMT ngày 26/7/2021:*

Ngày 13/5/2014, ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị Lệ H2 được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05392 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính thị trấn V. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do bà Hồ Thị C3 khai hoang, sử dụng làm đất ở ổn định trước ngày 15/10/1993, được Ủy ban nhân dân thị trấn V xác nhận. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được thực hiện theo đúng qui định tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Ngày 09/01/2018, ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị Lệ H2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 95 trên cho bà Phan Thị H theo

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn V chứng thực, số chứng thực 41, quyển số 01/2018-SCT/HĐ,GD ngày 09/01/2018.

Ngày 06/02/2018, bà Phan Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07390 ngày 06/02/2018. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị Lệ H2 với bà Phan Thị H thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị H là đúng theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân thị trấn V *trình bày tại Công văn số 364/UBND ngày 17/6/2021*:

Ngày 09/01/2018, Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện V chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41 quyển số 01/2018-SCT/HĐ-GD giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị Lệ H2 với bên nhận chuyển nhượng bà Phan Thị H đối với nhà đất tại tổ dân phố F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa. Việc chứng thực hợp đồng trên là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật nên Ủy ban nhân dân thị trấn V không đồng ý với yêu cầu của ông Bảo L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, 166 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bảo L về việc: (i) tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị Lệ H2 với bà Phan Thị H được Ủy ban nhân dân thị trấn V chứng thực ngày 09/01/2018 số chứng thực 41, quyển số 01/2018-SCT/HĐGD vô hiệu; (ii) hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 05392 ngày 13/5/2014 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị Lệ H2 và (iii) hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số cấp GCN: CH07390 ngày 06/02/2018 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Phan Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H. Buộc ông Bảo L phải giao trả cho bà Phan Thị H thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính thị trấn V tại địa chỉ: số D đường L, tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, diện tích đất 150,2m^2 cùng nhà chính 01 tầng, nhà bếp 01 tầng, vật kiến trúc trên đất gồm: nhà vệ sinh, cổng, tường rào, sân xi măng (theo Trích đo địa chính thửa đất và Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án).

3. Bà Phan Thị H phải thanh toán cho ông Bảo L 70.000.000đ là chi phí sửa chữa nhà được nêu tại Mục 2 Phần quyết định của bản án do ông Bảo L thực

hiện sau khi bà Phan Thị H nhận chuyển nhượng nhà, đất và bà Phan Thị H được quyền sở hữu toàn bộ phần sửa chữa này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 09/9/2022, bị đơn ông Bảo L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị H do ông Lương Duyên T đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Bảo L do bà Bùi Thị Bạch L1 và bà Lê Nhất Yến P đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà Bùi Thị Bạch L1 và bà Lê Nhất Yến P cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn cho rằng, bản án sơ thẩm quyết định không đúng với các tình tiết khách quan, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không đúng với quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bảo L nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bảo L, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bảo L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bảo L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa , Hội đồng xét xử nhận định:

1. Xét kháng cáo của bị đơn ông Bảo L thì thấy: Theo Giấy giao kèo được ông Bảo L, ông Nguyễn Xuân N, bà Nguyễn Thị Xuân H1 thừa nhận thì vào năm 2005 vợ chồng ông Bảo L, bà Nguyễn Thị Xuân H1 có mua của bà Hồ Thị C3 (mẹ ruột bà Nguyễn Thị Xuân H1), thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24, tại tổ dân phố số F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, diện tích theo Giấy chứng nhận được cấp cho bà Phan Thị H là 159,5m^2, diện tích đo đạc thực tế 150,2m^2, với giá 278 chỉ 04 phân vàng 96%, vợ chồng ông Bảo L, bà Nguyễn Thị Xuân H1 đã đưa trước cho bà Hồ Thị C3 180 chỉ vàng, còn lại 98 chỉ 04 phân vàng 96% vợ chồng ông Bảo L, bà Nguyễn Thị Xuân H1 cam kết trong thời gian 03 năm sẽ đưa đủ và bà Hồ Thị C3 sẽ làm Giấy bán đất cho vợ chồng ông Bảo L, bà Nguyễn Thị Xuân H1. Tuy nhiên, sau 03 năm vợ chồng ông L, bà H1 không giao đủ số vàng còn lại. Ngày 27/7/2012, ông L, bà H1 đã ly hôn theo Bản án số 05/2012/HNGĐ-ST của Toà án nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa. Ngày 18/7/2013, bà Hồ Thị C3 và các con đã lập Giấy phân bổ đất ở có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn V; theo đó, ông Nguyễn Xuân N được nhận thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24 hiện đang bị tranh chấp trong vụ án. Trên cơ sở Giấy phân bổ đất ở đề ngày 18/7/2013 và Giấy cho quyền sử dụng đất đề ngày 18/11/1997 của bà Hồ Thị C3 (các con của bà C3 không ai tranh chấp về những giấy này), ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị Lệ H2 đã đăng ký kê khai và được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 05392 ngày 13/5/2014. Ngày 09/01/2018, ông N, bà H2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị H đã được UBND thị trấn V chứng thực. Ngày 06/02/2018, bà Phan Thị H đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 07390 (các con bà C3 không ai tranh chấp về những giấy chứng nhận này). Bà Nguyễn Thị Xuân H1 thừa nhận, vợ chồng bà không tiếp tục mua đất nữa và chấp nhận để ông N làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N, sau đó bán đi và trả lại cho bà H1 và ông L 180 chỉ vàng đã đưa cho bà Hồ Thị C3 trước đó. Ông Nguyễn Phúc Quý V2 (con của ông Bảo L) cũng có lời khai xác định việc ông Bảo L biết và đồng ý với việc ông Nguyễn Xuân N chuyển nhượng nhà, đất để trả lại vàng cho cha mẹ ông; chính ông là người chở bà nội là bà Bùi Thị Bạch L1 đến nhà ông N để nhận vàng. Đối với bị đơn ông Bảo L sau khi ly hôn năm 2012 ông L không ở trên đất này nữa, đến tháng 4/2018 ông L mới về sửa lại nhà để ở.

Như vậy, vào năm 2005 vợ chồng ông Bảo L, bà Nguyễn Thị Xuân H1 lập Giấy giao kèo mua đất của bà Hồ Thị C3, số vàng còn nợ hẹn 3 năm sẽ trả; năm 2012 vợ chồng ông L, bà H1 ly hôn; năm 2017 bà Hồ Thị C3 chết. Ông Bảo L thừa nhận đến khi bà C3 chết cũng chưa giao đủ số vàng còn thiếu cho bà C3. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bảo L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị Lệ H2 với bà Phan Thị H vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N, bà H2 và bà Phan Thị H, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H, buộc ông Bảo L phải giao trả nhà, đất cho bà Phan Thị H là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bảo L cũng như quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Bảo L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bảo L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 117, 166 BLDS năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bảo L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị Lệ H2 với bà Phan Thị H được Ủy ban nhân dân thị trấn V chứng thực ngày 09/01/2018 số chứng thực 41, quyển số 01/2018 -SCT/HĐGD vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 05392 ngày 13/5/2014 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị Lệ H2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 07390 ngày 06/02/2018 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Phan Thị H.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H. Buộc ông Bảo L phải giao trả cho bà Phan Thị H thửa đất số 95, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính thị xã V tại địa chỉ số D đường L, tổ dân phố F, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa, diện tích đất 150,2m^2 cùng nhà chính 01 tầng, nhà bếp 01 tầng, vật kiến trúc trên đất gồm nhà vệ sinh, cổng, tường rào, sân xi măng (Theo trích đo địa chính thửa đất và bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án sơ thẩm).

Bà Phan Thị H phải thanh toán cho ông Bảo L 70.000.000 đồng là chi phí sửa chữa nhà được nêu tại Mục 2 phần quyết định của bản án do ông Bảo L thực hiện sau khi bà Phan Thị H nhận chuyển nhượng nhà, đất và bà Phan Thị H được quyền sở hữu toàn bộ phần sửa chữa này.

2. Về án phí: Ông Bảo L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 300.000 đồng ông Bảo L đã nộp tại biên lai thu tiền số 0009977 ngày 16/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Các phần quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm