TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG** Bản án số: 50/2019/DS-PT Ngày: 15/11/2019 V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông **Bùi Đăng Huy**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Bích**

Ông **Vũ Thanh Tuấn**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thùy Linh** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà **Đàm Thị Hạnh** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 về Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị S, sinh năm 1958. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu 3 phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Văn D, sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: Phố A, phường Y, quận T, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1947. (Có mặt)

Địa chỉ: Đường Đ, phường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Ninh Văn L, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn K, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương. (Có mặt)

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

3.1. Ông Trịnh Xuân C, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Khu 3 phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Bùi Văn D, sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: Phố A, phường Y, quận T, thành phố Hà Nội.

3.2. Ông Trịnh Văn B, sinh năm 1976 và chị Trần Thị Ái X, sinh năm 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu 3 phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

3.3. Chị Bùi Thị Ngọc A, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Đ, phường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Ngọc A: Bà Trịnh Thị N.

3.4. Phòng Công chứng số X tỉnh Hải Dương. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Trưởng phòng – Ông Phạm Văn V

3.5. UBND thành phố H. (Vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND thành phố H – Ông Vũ Tiến P.

Người đại diện theo ủy quyền: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H – Ông Nguyễn Tuấn T.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1945. Địa chỉ: Phố V, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4.2. Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1950. Địa chỉ: Phố M, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4.3. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1954. Địa chỉ: Phố V, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4.4. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn P, xã V, huyện C, tỉnh Hải Dương.

4.5. Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1957 và ông Nguyễn Anh P, sinh năm 1954. Đều có địa chỉ: Phố M, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4.6. Ông Trịnh Quang Ngà, sinh năm 1951. Địa chỉ: Phố V, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4.7. Ông Trịnh Đức Phê, sinh năm 1966. Địa chỉ: Đường B, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4.8. Anh Phạm Văn I, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn T, xã H, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Những người làm chứng đều vắng mặt.

5. Người kháng cáo:

5.1. Bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C – Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5.2. Bà Trịnh Thị N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Bà S, ông C và luật sư D trình bày: Năm 1995, bà S trực tiếp nhận chuyển nhượng 200m2 đất tại khu 3, phường B, thành phố H của cụ Trần Thị G với số tiền 70.000.000đ và ngôi nhà trên đất với giá 5.000.000đ, tổng là 75.000.000đ. Thời điểm đó bà S đứng tên nhiều thửa đất nên đã nhờ bà N *(là chị chồng)* đứng tên hộ và nhờ ông Nguyễn Anh P *(con rể cụ G)* làm thủ tục giấy tờ sang tên cho bà N. Bà S trực tiếp thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà đất cho các con của cụ G, có sự chứng kiến của cụ G và có viết giấy biên nhận. Bà S thanh toán tiền làm 07 lần với tổng số tiền 63.500.000đ và được cụ G bớt cho 500.000đ. Số tiền bà S chưa thanh toán là 11.000.000đ để hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(GCNQSDĐ)* và bà S phải trả lãi hàng tháng cho cụ G, bà Hoàng Thị L *(con của cụ G)* trong vài năm sau đó.

Năm 2008, bà S phá toàn bộ công trình cũ và xây mới 03 gian nhà trọ, 02 gian cửa hàng để cho thuê, toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng đất và xây nhà là của vợ chồng bà S. Đến năm 2011, vợ chồng anh Trịnh Văn B, chị Trần Thị Ái X đến phá cây, làm lán tôn trên đất thì bà S mới biết bà N chuyển nhượng nhà, đất cho anh B, chị X. Vì vậy bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tổng diện tích 201.7 tại khu 3, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương là tài sản của vợ chồng bà S, ông C. Buộc anh B và chị X phải tháo dỡ lán lợp mái tôn, phần mái tôn giáp đường đi và di chuyển đồ đạc để trả lại nhà đất cho bà S, ông C.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 23/12/2009 ký giữa bà N với anh B, chị X được công chứng tại Phòng công chứng số X tỉnh Hải Dương vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên hủy các GCNQSDĐ do UBND thành phố H cấp cho bà N, ông Y ngày 28/8/2007; cấp cho bà N ngày 08/01/2010; cấp cho anh B, chị X ngày 08/01/2010. Sau đó người đại diện theo ủy quyền của bà S rút yêu cầu khởi kiện về nội dung này.

Bà N trình bày: Bà S giới thiệu cho bà N nhận chuyển nhượng nhà đất của cụ G. Do ở xa và bận việc kinh doanh nên bà N đã nhờ bà S đứng ra mua hộ nhà đất và đưa tiền cho bà S trả cụ G nhưng vì là chị em, tin tưởng nhau nên hai

bên không viết giấy tờ gì về việc này. Bà N cũng không yêu cầu bà S đưa lại giấy biên nhận giao tiền cho gia đình cụ G. Sau này bà N trực tiếp trả tiền cho ông P và lấy giấy biên nhận do ông P viết. Vì sợ chồng bà N *(là ông Bùi Đức Y, tên gọi khác là Bùi Tiến Y đã chết năm 2007)* sẽ bán nhà đất đã mua nên bà N nhờ bà S giữ hộ giấy tờ nhà đất. Mấy năm đầu sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của cụ G thì bà N làm lán để ô tô, vật liệu, máy bơm nước và cho ông K ở nhờ. Sau đó bà N cho bà S ở nhờ để bán quán. Năm 2009, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng anh B, chị X 108,5m2 đất, ngôi nhà cấp 4 trên đất với số tiền 300.000.000đ và thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Anh B, chị X đã được UBND thành phố H cấp GCNQSDĐ và trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay.

Tuy không cung cấp được tài liệu để chứng minh việc nhờ bà S mua hộ nhà đất của cụ G nhưng có 4 lần bà N đưa tiền nhờ bà S trả cụ G có ông Phê, ông M chứng kiến: Lần 1 là 4.000.000đ, lần 2 là 24.000.000đ, lần 3 là 4.500.000đ, lần 4 là 9.000.000đ; số tiền bà N trực tiếp đưa cho ông P để trả cụ G là 11.000.000đ; bà N nộp thuế chuyển đổi từ đất ao sang đất ở là 3.000.000đ, tổng là 55.500.000đ. Vì vậy đề nghị Tòa án xác định nhà đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà N với vợ chồng bà S và đề nghị Tòa án chia cho mỗi bên được hưởng một nửa trị giá nhà đất. Bà N đề nghị được hưởng phần nhà đất về phía đã chuyển nhượng cho anh B, chị X. Sau khi được chia nhà đất bằng hiện vật, bà N giữ nguyên việc chuyển nhượng nhà đất cho anh B, chị X nên không chấp nhận yêu cầu của bà S đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà N với anh B, chị X vô hiệu.

Chị Ngọc A nhất trí với quan điểm của bà N.

Anh B và chị X trình bày: Ngày 23/12/2009, vợ chồng anh B, chị X nhận chuyển nhượng của bà N 108,5m2 đất và ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên đất với số tiền 300.000.000đ nhưng để được giảm thuế nên hai bên thống nhất ghi số tiền chuyển nhượng nhà đất trong hợp đồng là 100.000.000đ. Thời điểm nhận chuyển nhượng, bà N đã được UBND thành phố H cấp GCNQSDĐ và hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Ngày 08/01/2010, anh chị được UBND thành phố H cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần nhà, đất nhận chuyển nhượng của bà N. Năm 2011, anh chị trực tiếp sinh sống tại nhà đất nói trên và tiến hành xây dựng, cải tạo thêm nhà đất gồm: Làm thêm phần mái tôn vẩy phía giáp đường đi; xây nhà lợp mái tôn có bếp, nhà vệ sinh khép kín. Tổng chi phí xây dựng, cải tạo nhà đất là 70.000.000đ. Vì vậy anh B, chị X không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất giữa anh chị và bà N vô hiệu.

Đại diện Phòng công chứng số X tỉnh Hải Dương trình bày*:* Ngày 23/12/2009, bà N và anh B, chị Ái X giao kết Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc; các bên tham gia giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự; nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tài liệu các bên cung cấp xác định bên bán tài sản có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với tài sản là đối tượng của hợp đồng và trên cơ sở đề nghị của người tham gia giao kết hợp đồng, Phòng công chứng số X tỉnh Hải Dương đã thực hiện việc công chứng hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 23/12/2009 vô hiệu.

Đại diện UBND thành phố H trình bày: Ngày 08/9/2014, UBND thành phố H đã ban hành các quyết định số 2482, 2483, 2484 về việc thu hồi, hủy bỏ các GCNQSDĐ đã cấp cho ông Y và bà N, bà N, anh B và chị X liên quan đến nhà đất tranh chấp. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Vụ án được Toà án thụ lý giải quyết lần đầu ngày 26/11/2013. **Tại Bản án số 15/2014/DS-ST ngày 17/9/2014, TAND thành phố H** quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S: Xác định 201.7m2 đất thuộc thửa đất tại khu 3, phường B, thành phố H là tài sản của vợ chồng bà S, ông C. Buộc bà N phải chịu 200.000đ án phí DSST; trả lại bà S 33.230.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2011/11263 ngày 25/11/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H *(Chi cục THADS thành phố H)*.

Tại Bản án số 33/2014/DS-PT ngày 26/12/2014, TAND tỉnh Hải Dương quyết định chấp nhận một phần khởi kiện của bà S: Xác định 201.7m2 đất tại khu 3, phường B, thành phố H là tài sản chung của vợ chồng bà N với vợ chồng bà S; phân chia cho mỗi bên được hưởng một nửa giá trị tài sản chung; buộc bà N phải trả chênh lệch tài sản cho bà S, ông C là 49.322.000đ. Bà N phải chịu 28.172.000đ án phí DSST; bà S, ông C phải chịu 28.268.000đ án phí DSST được đối trừ với số tiền 33.230.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2011/11263 ngày 25/11/2013 tại Chi cục THADS thành phố H. Hoàn trả bà S số tiền 4.962.000đ. Hoàn trả anh B, chị X 200.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2011/13264 ngày 01/10/2014; hoàn trả bà N 200.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2011/13265 ngày 01/10/2014 tại Chi cục THADS thành phố H.

Ngoài ra các bản án còn quyết định về các vấn đề khác có liên quan đến vụ án. Căn cứ các bản án nói trên, Chi cục trưởng Chi cục THADS thành phố H đã ra các Quyết định thi hành án chủ động số 634, 635, 636, 637 ngày

23/01/2015 và Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 25 ngày 21/10/2015. Kết quả thi hành:

- Bà N đã nhận lại khoản tiền tạm ứng án phí phúc thẩm được hoàn trả là 200.000đ theo phiếu chi số 282 ngày 13/3/2015; đã thi hành xong khoản tiền án phí dân sự 28.172.000đ theo biên lai thu số 0000188 ngày 17/3/2015; đã thi hành số tiền phải trả chênh lệch tài sản cho bà S, ông C là 49.322.000đ theo biên lai thu số 0000392 ngày 21/10/2015.

- Bà S, ông C chưa đến nhận lại khoản tiền 4.962.000đ tiền tạm ứng án phí được hoàn trả và số tiền 49.322.000đ do bà N trả chênh lệch tài sản nên Chi cục THADS thành phố H đã làm thủ tục gửi các khoản tiền trên vào ngân hàng theo quy định. Bà S, ông C đã thi hành xong khoản tiền án phí dân sự là 28.268.000đ theo biên lai thu số 0006681 ngày 28/01/2015 của Chi cục THADS thành phố H.

- Anh B, chị X đã nhận lại khoản tiền tạm ứng án phí phúc thẩm được hoàn trả là 200.000đ theo phiếu chi số 255 ngày 13/02/2015.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 33/2018/DS-GĐT ngày 21/6/2018, TAND cấp cao tại Hà Nội quyết định huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 33/2014/DS-PT ngày 26/12/2014 của TAND tỉnh Hải Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2014/DS-ST ngày 17/9/2014 của TAND thành phố H. Giao hồ sơ vụ án cho TAND thành phố H giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 29/7/2019, Tòa án nhân dân thành phố H chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện củabà S:

- Xác định 201.7m2 đất tại khu 3, phường B, thành phố H là tài sản chung của vợ chồng bà N với vợ chồng bà S; phân chia cho mỗi bên được hưởng một nửa giá trị tài sản chung và chia hiện vật; buộc bà N phải trả chênh lệch tài sản cho bà S, ông C là 38.087.500đ, phần công sức trông nom, duy trì tài sản là 100.000.000đ. Tổng là 138.087.500đ và được đối trừ với số tiền bà N đã thi hành án.

- Tuyên bố hợp đồng giữa bà N với anh B, chị X vô hiệu; anh B và chị X phải di chuyển toàn bộ đồ đạc trong nhà trên đất; bà N phải thanh toán cho anh B, chị X tiền chuyển nhượng 300.000.000đ, 94.500.000đ giá trị tài sản trên đất và bồi thường chênh lệch tài sản 825.000.000đ. Tổng là 1.219.500.000đ.

- Miễn án phí cho bà S, ông C, bà N; Chi cục THADS thành phố H phải thực hiện thủ tục thoái thu đối với số tiền tạm ứng án phí, tiền án phí bà S, ông C, bà N đã nộp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định các nội dung khác trong vụ án, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/8/2019 bà N có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án phúc thẩm giảm mức tiền tiền công sức trông nom, duy trì tài sản.

Ngày 12/8/2019 bà S, ông C kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Bùi Văn D đại diện cho bà S, ông Ngọc trình bày: Có căn cứ xác định diện tích đất của cụ G là của bà S, ông C và hợp đồng giữa vợ chồng anh B với bà N là vô hiệu nên đề nghị HĐXX chấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Bà N, ông L đề nghị HĐXX xem xét giảm khoản tiền công sức mà bà N phải trả cho bà S.

- Anh B, chị X đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng giữa anh chị với bà N có hiệu lực. Về phần diện tích đất hiện trạng có chênh lệch với diện tích khi lập hợp đồng mua bán thì anh chị sẽ tự thỏa thuận với bà N, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân thủ pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Kháng cáo của bà N và bà S, ông C trong thời hạn quy định tại Điều 273 BLTTDS nên là kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của bà S, ông C, cấp phúc thẩm nhận thấy:

[1] Có sự việc Cụ G bán mảnh đất 201,7 m2 do bà L là con gái cụ đứng tên vào tháng 5/1995. Vấn đề đặt ra người mua thực sự là ai; bà S hay bà N hay cả hai bà mua chung ? Việc xác định chính xác không thật rõ ràng vì sự việc xảy ra đến khi có đơn khởi kiện với khoảng 18 năm (1995-2013).

Nguyên đơn, bà S có đơn khởi kiện đòi tài sản nhưng đưa ra chứng cứ và trình bày với Tòa án có nhiều mâu thuẫn như giá tiền mua 70 hay 75 triệu; khoản mua và khoản trả không chính xác (mua 70 triệu, trả 63,5 triệu nhưng nợ lại 11,5 triệu). Bà S đứng ra giao dịch, trả trực tiếp 63,5 triệu cho cụ G nhưng

khi viết giấy lại yêu cầu bên bán ghi bà N là chủ sử dụng. Trong khi bị đơn, bà N khai ban đầu là bà mua và nhờ bà S giao dịch, sau lại khai hai bà mua chung nhưng không đưa ra chứng cứ thật cụ thể.

Về khoản tiền 11.500.000đ bà N thanh toán cho cụ G qua ông P là có thật. Được thể hiện qua giấy biên nhận, lời khai của bà N và người trực tiếp nhận tiền là ông P. Các con của cụ G là bà C, bà D, bà L, bà H, bà V biết việc này do ông P nói lại.

Bà S trình bày khi nào làm thủ tục sang tên sẽ thanh toán nốt. Vấn đề này bà S khai có nhiều mâu thuẫn, bà nói nợ lại nhưng kéo dài hàng chục năm, giá đất thay đổi, tăng giá lên nhưng bà vẫn không chịu thanh toán cho cụ G và các con cụ G; bà nói trả lãi khoảng 2-3 năm rồi không trả lãi nữa. Điều này lại phù hợp với lời khai của bà N là đến năm 1997 (2 năm sau khi mua nhà đất -1995) bà N đã trả nốt tiền 11.500.000đ và không còn nợ cụ G nữa thì đương nhiên bà S không phải trả lãi. Mặt khác bà S nếu chờ đến lúc sang tên mới trả hết tiền nhưng bà N lại là người đứng tên nên căn cứ này không chứng minh nhà đất mua là của riêng bà S.

Từ khi bà S giao dịch mua nhà đến khi bà S phá nhà cũ, xây lán, nhà trọ năm 2008 là 13 năm, bà S không trả tiền mua còn thiếu và lãi nhưng các con cụ G không có ý kiến gì (sau này các bà C, D, L trình bày có yêu cầu ra phường nhưng phường B không xác định có việc này).

Về việc các con cụ G xác định bà S còn nợ 11,5 triệu bớt cho 500.000đ còn 11 triệu đến khi làm thủ tục sang tên và không chấp nhận việc ông P nhận 11 triệu do bà N trả:

Các bà C , D, L khai bà N trả ông P để ông P đưa cho cụ G, khi ông P nói lại thì các bà biết và không có ý kiến gì về số tiền này và cho là việc riêng của bà N và bà S. (BL112)

Bà V (vợ ông P) và bà H con út cụ G khai biết việc bà N trả tiền cho cụ G qua ông P. (BL 111,168)

Tại biên bản ký giáp gianh để làm thủ tục cấp bìa đỏ cho bà N thì bà L có tham gia. Nếu bà xác định bán cho bà S và chưa nhận được hết tiền mua đất thì bà phải xác định đất có tranh chấp và từ chối ký. Nhưng bà đã ký vào biên bản để cấp bìa đỏ cho bà N.

Vào thời điểm năm 1997, 1998 thì 11 triệu là khoản tiền lớn, bà N không thể bỏ ra để trả hộ cho bà S. Bà chỉ có thể trả nếu bà mua và nhờ bà S trả hộ hoặc cả 2 bà mua chung.

Bà S khai mua đất nhờ bà N đứng tên vì bà đã đứng tên nhiều mảnh đất khác (ba mảnh) nhưng lý do này đưa ra không có căn cứ vì pháp luật không

cấm, nếu đứng tên mảnh đất thứ 4 bà không bị ảnh hưởng gì trong khi nếu nhờ người khác đứng tên hộ có thể ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của bà.

Ông P khai bà S nói với ông rằng bà mua đất nhưng đứng tên bà N do hai chị em mau chung. (BL110)

Với các phân tích, lập luận nêu trên cùng các lập luận mà cấp sơ thẩm lần 2 đã phân tích và xác định mảnh đất 201,7 m2 cụ G bán cho cả bà S và bà N mua chung là có căn cứ thực tiễn và pháp luật. Cấp phúc thẩm thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về phần này.

[2] Về khoản tiền 24 triệu bà S trả cho cụ G vào ngày 25/8/1995.

Bà N khai bà đưa cho bà S để trả tiền mua đất có ông K và ông M chứng kiến (hai ông cung cấp vào ngày 23/8/2014).

Ngày 04/11/2019 bà S, ông D đến nộp giấy xác nhận của ông Nguyễn Quốc Sự cung cấp từ ngày 21/01/2015 với nội dung: Ngày 25/8/1995 ông có cho bà S vay 24 triệu đồng để trả tiền mua nhà đất của cụ G.

Xét thấy việc bà S trả tiền cho cụ G vào ngày 25/8/1995 là có thật được chứng minh bằng giấy biên nhận trả tiền được các bên thừa nhận. Tuy nhiên chứng cứ do bà S và bà N đưa ra đều là gián tiếp, nhân chứng khai sự việc xảy ra hàng chục năm nhưng vẫn nhớ được ngày, tháng mặc dù không có tài liệu lưu lại.

Bà S cung cấp giấy xác nhận của ông Nguyễn Quốc S tuy nhiên khi Tòa án trực tiếp xác minh thì ông Nguyễn Quốc S cung cấp ông có cho bà S vay tiền vào năm 1995 nhưng không nhớ ngày tháng cụ thể và cũng không biết bà S vay tiền để mua đất của ai. Trong khi giấy xác nhận do bà S nộp ghi rõ ngày 25/8/1995 và vay trả tiền mua đất của cụ G. Như vậy cùng 1 người cung cấp nhưng nội dung khác nhau; xác nhận từ 21/1/2015 nhưng 4 năm sau mới xuất trình nên không có cơ sở chấp nhận.

Đối với xác nhận của ông K và ông M các ông đưa ra nhiều khoản tiền và cho rằng bà N đưa cho bà S trả tiền mua đất của cụ G nhưng chỉ có khoản 24 triệu là trùng với giấy biên nhận trả tiền và cả hai ông đều có quan hệ ruột thịt với bà N và ông C (chồng bà S) nên cấp sơ thẩm lần 2 chấp nhận xác nhận này vì có căn cứ hơn nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này.

[3] Về khoản tiền 100.000.000đ trả công sức mà bà N kháng cáo

Xét thấy bà N có thời gian sử dụng và trông nom không nhiều và không đưa ra căn cứ, con số chính xác, trong khi bà S có thời gian trông nom nhiều hơn (14 năm) và giá trị mảnh đất gia tăng nhiều, bà S đề nghị giảm số tiền công sức nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh và số tiền hợp lý nên cấp sơ

thẩm đưa ra khoản tiền nêu trên không phải là không có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo của bà N cần y án sơ thẩm về phần này.

[4] Về hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà N và anh B, chị X cấp phúc thẩm nhận thấy: Khi anh B, chị X mua nhà đất của bà N (Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 23/12/2009) thì bà N có bìa đỏ hợp pháp, việc mua bán theo trình tự thủ tục đúng quy định. Trong việc tranh chấp giữa bà S và bà N về nguồn gốc và chủ đất, anh B, chị X không có lỗi nên căn cứ khoản 2 điều 133 BLDS 2015 và khoản 2 điều 138 BLDS 2005 cần xác định và công nhận hợp đồng này, những thiệt hại kèm theo do bà N chịu trách nhiệm. Theo hợp đồng ngày 23/12/2009 thì anh B, chị X mua của bà N 108,5 m2 đất và tài sản trên đất nhưng thực tế khi đo thì diện tích anh, chị sử dụng là 100,7 m2. Tại phiên tòa phúc thẩm anh B nhất trí thay đổi diện tích đất trong hợp đồng là 100,7 m2 phần thiếu 7,8 m2 anh chị và bà N tự dàn xếp với nhau không đề nghị Tòa án giải quyết. Cấp phúc thẩm thấy không vi phạm pháp luật nên chấp nhận. Anh B, chị X có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để sở hữu nhà đất theo bản án này.

[5] Về án phí: Do cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị N, bà Phạm Thị S và ông Trịnh Xuân C, sửa một phần bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ vào các Điều 117, khoản 2 Điều 133, khoản 1 Điều 138, Điều 208, Điều 209, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S.

1. Xác định quyền sử dụng 201,7m2 đất thuộc tại khu 3, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương và 02 cây dâu da, 02 cây dừa nước trên đất có tổng trị giá **2.017.825.000đ** là tài sản chung của vợ chồng bà Trịnh Thị N, ông Bùi Đức Y *(tên khác Bùi Tiến Y)* với vợ chồng bà Phạm Thị S, ông Trịnh Xuân C. Chia cho

vợ chồng bà N, vợ chồng bà S, mỗi bên được hưởng một nửa trị giá tài sản chung là **1.008.912.500đ**.

Xác định các công trình trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 trị giá 40.000.000đ; 03 gian nhà trọ trị giá 47.000.000đ là tài sản của vợ chồng bà S, ông C.

2. Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 23/12/2009 ký giữa bà Trịnh Thị N với vợ chồng anh Trịnh Văn B, chị Trần Thị Ái X được công chứng tại Phòng công chứng số X tỉnh Hải Dương có hiệu lực pháp luật.

3. Phân chia tài sản *(có sơ đồ kèm theo)*:

3.1. Chấp nhận sự tự nguyện của chị Bùi Thị Ngọc A nhường lại cho bà Trịnh Thị N toàn bộ phần tài sản chị được hưởng của ông Bùi Đức Y.

3.2. Giao cho bà Phạm Thị S, ông Trịnh Xuân C được sở hữu, sử dụng phần tài sản trị giá **1.057.825.000đ** gồm:

- Diện tích 101m2 đất theo hình AEGH *(phần đất về phía Nam)* trị giá 1.010.000.000đ có các cạnh và kích thước như sau:

+ Cạnh AE giáp phần đất giao cho bà N dài 11,35m.

+ Cạnh EG giáp đất cụ G (bà L) dài 8,87m.

+ Cạnh GH giáp đất ông E dài 11,61m.

+ Cạnh HA giáp đường khu dân cư dài 8,82m.

- Công trình, cây trồng trên đất gồm: 03 gian nhà trọ *(ký hiệu số 3)* trị giá 47.000.000đ; 02 cây dâu da trị giá 465.000đ; 02 cây dừa nước trị giá 360.000đ.

3.3. Giao cho anh Trịnh Văn B và chị Trần Thị Ái X được sở hữu, sử dụng phần tài sản trị giá **1.141.500.000đ** gồm:

- Diện tích 100,7m2 đất theo hình ABCDĐE *(tính từ mặt ngoài tường nhà cấp 4 giáp với dãy nhà trọ kéo thẳng theo hướng đông tây về phía Bắc)* trị giá 1.007.000.000đ có các cạnh và kính thước như sau:

+ Cạnh AB giáp đường khu dân cư dài 6,55m.

+ Cạnh BC, CD giáp đường khu dân cư dài 5,52m và 6,64m.

+ Cạnh DĐ, ĐE giáp đất cụ G (bà L) dài 4,8m và 7,6m.

+ Cạnh EA giáp phần đất giao cho bà S, ông C dài 11,35m.

- Công trình xây dựng trên đất: 01 ngôi nhà cấp 4 *(ký hiệu số 1)* trị giá 40.000.000đ; phần mái tôn vẩy của ngôi nhà cấp 4 (giáp đường đi) trị giá 1.500.000đ; gian lán lợp mái tôn trị giá 93.000.000đ *(ký hiệu số 2)*.

3.4 Bà Phạm Thị S, ông Trịnh Xuân C có trách nhiệm xây bức tường giáp bức tường ngôi nhà cấp 4 để đỡ phần đầu hồi dãy nhà trọ.

Bà Trịnh Thị N phải tháo dỡ gian vệ sinh và bếp *(ký hiệu số 4)* nằm trên phần đất đã giao cho bà S, ông C.

3.5 Bà Trịnh Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị S, ông Trịnh Xuân C phần giá trị tài sản chênh lệch là 38.087.500đ và phần công sức trông nom, duy trì tài sản là 100.000.000đ. Tổng là **138.087.500đ** *(Một trăm ba mươi tám triệu không trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng)* nhưng được trừ vào số tiền 49.322.000đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai số 0000392 ngày 21/10/2015 và tiền lãi phát sinh *(nếu có)*.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Phạm Thị S về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy các GCNQSDĐ số AK 498716, số BA 631626, số BA 631625 do UBND thành phố H cấp cho bà N và ông Y ngày 28/8/2007; cấp cho bà N ngày 08/01/2010; cấp cho anh B, chị X ngày 08/01/2010.

5. Về án phí: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị S, ông Trịnh Xuân C, bà Trịnh Thị N.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục thoái thu để trả lại cho bà S, ông C, bà N số tiền tạm ứng án phí, án phí đã nộp. Cụ thể:

- Trả lại bà S 33.230.000đ (tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2011/11263 ngày 25/11/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H).

- Trả lại bà N 28.172.000đ (tiền án phí đã nộp theo biên lai số 0000188 ngày 17/3/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H).

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 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 15/11/2019.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố HD;
- THADS thành phố HD;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Bùi Đăng Huy

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Vũ Thanh Tuấn **Nguyễn Thị Ngọc Bích** **Bùi Đăng Huy**