

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 120/2024/DS-PT
Ngày: 02-02-2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Ông Phạm Văn Ngọt

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 465/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số B, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. **Bị đơn:**

2.1. Bà Nguyễn Thị Thu C, sinh năm 1960.

2.2. Ông Bùi Hùng C1, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Số I, Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Hồng H1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 351F, Khu phố 2, phường Phú Khương, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

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

3.1. Ông Nguyễn Trung H2, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số C, đường N, Khu phố D, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: Số G, đường Đ, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Vĩnh K - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B: Ông Nguyễn Nam H3 - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B.

Địa chỉ liên hệ: Số G, đường Đ, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ủy ban nhân dân phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: Số A, đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim C2 - Chức vụ: Chủ tịch.

3.4. Ngân hàng N.

Trụ sở: Số B L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N: Bà Huỳnh Thị Hồng V1 - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B.

Địa chỉ liên hệ: Số B, đường Đ, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; bị đơn ông Bùi Hùng C1, bà Nguyễn Thị Thu C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14 (trước đây là tờ bản đồ số 08), diện tích theo đo đạc là 50,7 m², trên đất có căn nhà số I, đường N, Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của gia tộc gia đình bà Nguyễn Thị H. Năm 1988,

các chú, bác trong gia tộc của bà H đã sang nhượng lại căn nhà và đất tại số I, đường N, Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre lại cho bà Nguyễn Thị Thu C với giá 02 chỉ vàng 24K. Theo như nội dung của việc thỏa thuận nhượng lại nhà và đất này thì nếu sau này bà C không sử dụng nữa thì không được quyền sang nhượng cho người khác (người ngoài gia tộc) mà phải sang nhượng lại cho anh chị em trong gia tộc với giá quy định là 02 chỉ vàng 24K bất cứ trong thời điểm nào. Năm 1991, bà C quyết định theo chồng là ông Bùi Hùng C1 đi đến thị xã B, tỉnh Lâm Đồng để làm ăn và sinh sống luôn trên đó nên mới kêu bà H để bán lại nhà và đất nêu trên. Do đã có quy định từ trước nên bà H (em ruột bà C) mới được quyền mua lại căn nhà và đất này. Giá thỏa thuận mua bán toàn bộ nhà và đất cũng là 02 chỉ vàng 24K. Ngày 15/5/1992, bà H và bà C chính thức lập giấy tay sang nhượng nhà số I, đường N (trước đây thuộc Phường A, thị xã B) nay là phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre, trên giấy sang nhượng nhà chỉ ghi nhà nhưng thực tế sang nhượng nhà và đất. Bà H đã giao đủ 02 chỉ vàng 24K cho bà C và bà C có xin ở lại tới khi nào ổn định chỗ ở trên B thì sẽ giao toàn bộ nhà và đất cho bà H sử dụng. Đến tháng 8 năm 1992, bà C đi lên B để sinh sống và giao nhà và đất cho bà H sử dụng. Do đã có chồng và đang sinh sống tại xã T, huyện C nên bà H giao nhà và đất này cho em ruột là ông Nguyễn Trung H2 sử dụng để ở (ông H2 mới đi nước ngoài về chưa có chỗ ở nên cho ông H2 ở tạm). Ông H2 ở trong căn nhà này cho đến tháng 4 năm 2000 thì ông H2 lấy tiền riêng của mình để sửa chữa lại toàn bộ căn nhà này, tuy rằng nói sửa chữa nhưng hầu như ông H2 đã xây dựng lại mới toàn bộ bởi vì căn nhà lúc bà H mua là nhà mái lá, vách phần dưới thì xây bằng gạch ống, phần trên thì dùng bằng lá, cột bằng sắt áp chiến lược, nền lót ván gỗ, chi phí sửa chữa toàn bộ căn nhà khoảng 70.000.000 đồng. Sau khi sửa chữa căn nhà, ông H2 tiếp tục ở và sau đó ông H2 có mở xưởng I để làm ở nơi khác nên có khi ông H2 ở lại xưởng và căn nhà tạm thời đóng cửa, lâu lâu về dọn dẹp. Đến tháng 07 năm 2019, do công việc làm ăn trên Bảo Lộc của vợ chồng bà C gặp vấn đề nên đã dọn về căn nhà và thửa đất đang tranh chấp sinh sống mà không hỏi ý kiến của bà H, bà H không đồng ý với việc làm này của bà C nhưng do tình nghĩa chị em nên bà H cho vợ chồng bà C ở tạm.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án thu thập chứng cứ thể hiện bà C đã được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), diện tích 53,5 m² tọa lạc tại Phường A (nay là phường A), thành phố B, tỉnh Bến Tre vào ngày 22/02/2005 theo Quyết định số 1468/QĐ-UB ngày 22/02/2005. Việc cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với quy định của pháp luật làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà H bởi vì thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C đã chuyển nhượng nhà và đất cho bà H, bà C đã đi định cư ở B không có mặt tại địa phương, không trực tiếp làm hồ sơ xin cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có quản lý nhà và đất. Đồng thời, hiện nay bà C đang thế chấp thửa đất tranh chấp để vay vốn tại Ngân hàng N - Chi

nhánh B phòng G.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau đây:

- Công nhận Giấy sang nhượng nhà lập ngày 15/5/1992 là hợp pháp và bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), diện tích theo đo đạc là 50,7 m², tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre và căn nhà số I, đường N, Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre tọa lạc trên đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu C và ông Bùi Hùng C1 phải di dời ra khỏi nhà và đất để giao trả căn nhà số I, Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre và thửa đất số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), diện tích 50,7 m², tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị H.

- Hủy Quyết định số 1468/QĐ-UB ngày 22/02/2005 của Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bến Tre về việc giao đất ODT (đất ở đô thị) cho bà Nguyễn Thị Thu C.

- Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu C đối với diện tích 53,5 m² thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại Phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1 với Ngân hàng N - Chi nhánh B phòng G đối với thửa đất tranh chấp, đồng thời đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà C trong các giấy tờ liên quan đến quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà H đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bà H thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản. Đối với phần diện tích nhà ở nằm trên thửa đất 468, tờ bản đồ số 14 do Ủy ban nhân dân phường A quản lý, sử dụng thì bà H không có yêu cầu gì đối với phần đất này.

Theo đơn phản tố và trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu C thống nhất với lời trình bày của bà H về nguồn gốc thửa đất và quá trình bà C được hưởng quyền sử dụng đất do được gia tộc sang nhượng lại nhà và đất tại số I, đường N, Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre vào năm 1988 với giá 02 chỉ vàng 24K. Ngày 15/5/1992, bà Nguyễn Thị Thu C có mượn của bà Nguyễn Thị H 03 (ba) chỉ vàng loại 24K và hứa cuối năm

1992 sẽ trả, sau khi viết biên nhận mượn 03 chỉ vàng 24K xong thì bà H nói không có gì đảm bảo làm tin về tài sản nên yêu cầu làm giấy sang nhượng nhà cho bà H. Do bà Nguyễn Thị H là em cùng cha khác mẹ nên khi viết Giấy sang nhượng nhà thì bà H kê ghi giá thỏa thuận sang nhà là 02 chỉ vàng 24K cho khớp với giá sang nhượng nhà mà trong gia tộc có quy định là nhà có sang nhượng bất kỳ thời điểm nào cũng là 02 chỉ vàng 24K (trong họ tộc ai cũng biết rõ điều này). Vì vậy, Giấy sang nhượng nhà viết ngày 15/5/1992 thực chất là giả tạo nhằm làm tin để bà C mượn của bà H 03 chỉ vàng chứ không có việc bà C, ông C1 ký sang nhượng nhà. Cuối tháng 11 năm 1992, bà C đã trả cho bà H 02 chỉ vàng 24K, cuối năm 1993 thì trả cho bà H 01 chỉ vàng 24K còn lại và đề nghị lấy lại giấy tay “Giấy sang nhượng nhà” nhưng bà H nói là đã để lạc mất tờ giấy. Do bà C, ông C1 vẫn quản lý nhà, đất và bà H chưa quản lý nhà, đất ngày nào và vì chị em tin tưởng nhau, đồng thời do bà H cũng giúp đỡ cho mượn vàng nên khi trả vàng ông bà không có yêu cầu viết giấy nhận vàng. Đến năm 1999, bà C đã tiến hành đăng ký, kê khai trong sổ mục kê ruộng đất và thực hiện thủ tục đóng thuế sử dụng đất. Đến năm 2004, bà C đã tiến hành làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà C đã được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), diện tích 53,5 m², tọa lạc tại Phường A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B), tỉnh Bến Tre vào ngày 12/02/2005. Qua yêu cầu khởi kiện của bà H, bà C và ông C1 không đồng ý và bà C có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên giấy sang nhượng nhà lập ngày 15/5/1992 giữa bà C và bà H đối với căn nhà tại địa chỉ số I, Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre (thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 14, diện tích theo đo đạc là 50,7 m²) là vô hiệu.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung H2 về việc yêu cầu bà C và ông C1 trả lại số tiền đã sửa chữa nhà là 70.000.000 đồng thì bà C và ông C1 không đồng ý, bởi lẽ: bà C và ông C1 là chủ sử dụng và là người quản lý căn nhà, bà C và ông C1 là người trực tiếp sửa chữa căn nhà, ông H2 chỉ là người ở nhờ và không có bỏ tiền ra sửa chữa căn nhà.

Bà C thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản. Đối với phần diện tích nhà ở nằm trên thửa đất 468, tờ bản đồ số 14 do Ủy ban nhân dân phường A quản lý, sử dụng thì bà C không có yêu cầu gì đối với phần đất này.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H2 trình bày:

Năm 1992, khi ông H2 vừa đi nước ngoài về chưa có chỗ ở nên bà H (là chị ruột ông H2) giao nhà và đất đang tranh chấp cho ông H2 ở và quản lý, sử dụng. Đến tháng 4 năm 2000, ông H2 có bỏ tiền (tiền riêng của ông) sửa chữa lại toàn bộ căn nhà tại số I, đường N, Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre (căn

nhà nằm trên thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, diện tích 50,7 m² tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre) mà bà H và bà C đang tranh chấp. Tuy rằng nói sửa chữa nhưng hầu như ông H2 đã xây dựng lại mới toàn bộ bởi vì căn nhà lúc bà H mua của bà C và cho ông H2 ở nhờ là nhà mái lá, vách phần dưới thì xây bằng gạch ống, phần trên thì dùng bằng lá, cột bằng sắt áp chiến lược, nền lót ván gỗ. Chi phí sửa chữa toàn bộ căn nhà khoảng 70.000.000 đồng, hiện ông không còn lưu giữ hóa đơn, chứng từ chứng minh số tiền nêu trên nhưng ông có sự làm chứng của ông Lê Quang T là thầu xây dựng nhà và ông Trần Công H4 là chủ cửa hàng vật liệu xây dựng cung cấp vật liệu cho ông xây nhà. Sau khi sửa chữa căn nhà thì ông H2 tiếp tục ở và kinh doanh tại nhà (có giấy phép kinh doanh), sau đó ông H2 có mở xưởng in ở nơi khác nên có khi ông ở lại xưởng để giữ tài sản và căn nhà tranh chấp tạm thời đóng cửa, lâu lâu ông H2 về dọn dẹp. Đến tháng 7 năm 2019, do công việc làm ăn trên Bảo Lộc của vợ chồng bà C gặp vấn đề nên vợ chồng bà C dọn về căn nhà và thửa đất đang tranh chấp sinh sống mà không thông báo với ông H2 và bà H. Hiện nay, bà H đang khởi kiện yêu cầu bà C, ông C1 trả lại nhà và đất cho bà H và bà C và chồng là ông C1 đang ở và quản lý, sử dụng căn nhà này. Vì vậy, trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà H không được chấp nhận thì ông H2 yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Nguyễn Thị Thu C và ông Bùi Hùng C1 phải trả lại số tiền 70.000.000 đồng là tiền sửa chữa căn nhà cho ông. Trong trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H thì ông H2 và bà H sẽ tự thỏa thuận về số tiền sửa chữa căn nhà nêu trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo lời trình bày tại bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B là ông Nguyễn Nam H3 trình bày:

Căn cứ vào quy định của pháp luật, việc Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu C đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường A (nay là phường A), thành phố B, tỉnh Bến Tre là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do bận công tác nên ông H3 yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ông theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N là bà Huỳnh Thị Hồng V1 trình bày:

Ngày 13/8/2020, Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B - PGD Đ và bà Nguyễn Thị Thu C ký hợp đồng tín dụng số 7101-LAV-202001165, mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và nhu cầu tiêu dùng đời sống; thời hạn duy trì hạn mức: 36 tháng, nhận nợ vào ngày 14/8/2020, thời hạn cho vay: 60 tháng; số tiền vay: 160.000.000 đồng, hạn trả nợ cuối cùng: 16/8/2025. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên là thửa đất số 197, tờ bản đồ số 8, diện tích 53,5 m², tọa lạc tại Phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7101/2020/011/PAH-1/HĐTC ngày 13/8/2020. Qua

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng N đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết không hủy, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu C, vì tại thời điểm nhận thế chấp tài sản trên không phát sinh tranh chấp và tài sản đã được đăng ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7101/2020/011/PAH-1/HĐTC ngày 13/8/2020 đúng quy định. Trường hợp nếu phải hủy và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì yêu cầu Tòa buộc bà Nguyễn Thị Thu C phải trả tất nợ gốc và lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ trước khi hủy và thu hồi.

Theo lời trình bày tại biên bản xác minh, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường A, thành phố B trình bày:

Thửa đất số 468, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre là đất công do Ủy ban nhân dân phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre quản lý, theo hồ sơ đo đạc của Tòa án thể hiện chủ sử dụng đất thửa 197, tờ bản đồ số 14 đã xây dựng nhà. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre không yêu cầu xem xét, giải quyết trong vụ án này và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi H5 Chiến tranh chấp đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), diện tích theo đo đạc là 50,7 m², tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất, cụ thể là các yêu cầu sau:

1.1. Yêu cầu về việc công nhận Giấy sang nhượng nhà lập ngày 15/5/1992 là hợp pháp.

1.2. Yêu cầu về việc công nhận bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), diện tích 50,7 m², tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre và căn nhà số I, đường N, Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre tọa lạc trên đất.

1.3. Yêu cầu về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu C và ông Bùi Hùng C1 phải di dời ra khỏi nhà và đất để giao trả căn nhà số I, Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre và thửa đất số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), diện tích 50,7 m², tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị H.

1.4. Yêu cầu về việc hủy Quyết định số 1468/QĐ-UB ngày 22/02/2005 của Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bến Tre về việc giao đất ODT (đất ở đô thị) cho bà Nguyễn Thị Thu C và yêu cầu kiến nghị thu hồi giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu C đối với diện tích 53,5 m² thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại Phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu tố của bà Nguyễn Thị Thu C, tuyên bố Giấy sang nhượng nhà lập ngày 15/5/1992 giữa bà Nguyễn Thị Thu C và bà Nguyễn Thị H đối với căn nhà số I, Nguyễn H6, hẻm E, Phường A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B) là vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu C và ông Bùi Hùng C1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H tổng cộng số tiền là 413.939.500 (Bốn trăm mười ba triệu, chín trăm ba mươi chín nghìn, năm trăm) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung H2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu C và ông Bùi Hùng C1 trả lại số tiền đã sửa chữa nhà là 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông.

Ngày 31/8/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng bà C chỉ có nghĩa vụ trả lại cho bà H 03 chỉ vàng 24K.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1, không chấp

nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, diện tích qua đo đặc thực tế là 50,7m², tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Thửa đất trên do bà Nguyễn Thị Thu C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hiện do bà C và ông Bùi Hùng C1 quản lý, sử dụng. Trên đất có 01 ngôi nhà số I, Khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H cho rằng ngày 15/5/1992 bà có nhận chuyển nhượng của bà C thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14 và ngôi nhà trên đất. Các bên có lập giấy tay sang nhượng nhà số I, đường N (trước đây thuộc Phường A, thị xã B) nay là phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre, trên giấy sang nhượng nhà chỉ ghi nhà nhưng thực tế sang nhượng nhà và đất. Bà C đã giao nhà và đất cho bà H sử dụng. Đến tháng 07 năm 2019 bà C và ông C1 tự ý dọn vào ngôi nhà và thửa đất tranh chấp mà không hỏi ý kiến bà H, sau đó bà H biết bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu công nhận Giấy sang nhượng nhà lập ngày 15/5/1992 và xác định bà H là chủ sở hữu nhà đất hợp pháp; buộc bà C, ông C1 di dời tài sản ra khỏi nhà và đất tranh chấp; hủy Quyết định số 1468/QĐ-UB ngày 22/02/2005 của Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) về việc giao đất cho bà C; kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C và ông Bùi Hùng C1 cho rằng giấy sang nhượng nhà ngày 15/5/1992 là giả tạo nhằm đảm bảo cho việc mượn vàng chứ bà C và ông C1 không có chuyển nhượng nhà và đất cho bà H nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Đồng thời, bà C có phản tố yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng nhà ngày 15/5/1992 giữa bà H với bà C vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H2 có yêu cầu độc lập, yêu cầu bà C, ông C1 trả lại số tiền 70.000.000 đồng mà ông H2 đã sửa chữa nhà.

[3] Xét văn bản mang tên “Giấy sang nhượng nhà ngày 15/5/1992” thấy:

[3.1] Việc bán căn nhà số I, đường N, hẻm E, phường A, thị xã B (nay là khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre) giữa bà C cho bà H được lập dưới dạng giấy tay mang tên Giấy sang nhượng nhà, văn bản này do bà C viết, ký tên. Bà C cho rằng giấy sang nhượng nhà là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nhưng không có chứng cứ chứng minh. Giấy Biên nhận mượn vàng ngày 15 tháng 5 năm 1992 thể hiện bà C mượn của bà H 03 chỉ vàng 24K trong khi Giấy sang nhượng nhà ngày 15/5/1992 thể hiện giá chuyển nhượng là 02 chỉ vàng 24K là không phù hợp về số lượng vàng. Tại Giấy sang nhượng nhà ngày 15/5/1992 thể hiện nội dung “bà C ông C1 bán nhà để đến B làm ăn, trong khi chờ đợi ổn định chỗ ở, bà C vẫn được quyền ở trong nhà bình thường, đến khi nào bà C đi hẳn, bà H sẽ được quyền làm chủ căn nhà”. Đồng thời, theo Công văn số 10/CV-CAX ngày 19/6/2023 của Công an xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cung cấp thông tin như sau: Từ ngày 20/3/1994 đến năm 2019, ông Bùi Hùng C1, bà Nguyễn Thị Thu C có hộ khẩu thường trú tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Từ năm 2019, 02 nhân khẩu trên không có mặt tại địa phương. Bên cạnh đó, S hộ khẩu gia đình mang tên chủ hộ ông Bùi Hùng C1 thể hiện ông C1, bà C và anh C3 (con của ông C1, bà C) chuyển hộ khẩu từ tỉnh Bến Tre đến cư trú tại huyện L từ năm 1992. Qua đó cho thấy, nội dung trong giấy sang nhượng nhà nêu trên phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn bà H là trước khi đến lập nghiệp tại tỉnh Lâm Đồng vào năm 1992 bà C đã bán lại căn nhà cho bà H nên có căn cứ xác định vào ngày 15/5/1992 bà C đã bán căn nhà số I, đường N, hẻm E, phường A, thị xã B (nay là khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre) cho bà H.

[3.2] Cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà C được lập dưới hình thức Giấy sang nhượng nhà ngày 15/5/1992 là trước ngày 15/10/1993, pháp luật tại thời điểm này không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định cụ thể tại điểm d tiểu mục 2 phần III Quyết định 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ “*Không được phát canh thu tô, cho thuê, cầm cố hoặc bán nhượng đất dưới bất cứ hình thức nào; không được dùng đất để thu những khoản lợi không do lao động mà có, trừ trường hợp đặc biệt do chính sách Nhà nước quy định*”. Từ đó cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà C là trái quy định pháp luật. Đồng thời cho rằng bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên phần đất tranh chấp, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991 và quy định tại tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà C bị vô hiệu, xác định mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại khi hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu - Nhận định như trên của cấp sơ thẩm là chưa phù hợp, bởi lẽ tại Điều 31 của Pháp lệnh nhà ở năm 1991 quy định “*Hợp đồng mua bán*

nhà ở được ký kết bằng văn bản giữa bên mua và bên bán. Đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai”. Như vậy, pháp luật thời kỳ này quy định không được mua bán đất đai, nhưng quy định người mua nhà ở có quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà cho bà C thể hiện căn cứ để bà C đăng ký, kê khai xin cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 197 là vào ngày 21/10/1988, Hội đồng gia tộc nhượng (bán) căn nhà cho bà C với giá 02 chỉ vàng 24K là phù hợp với lời trình bày của các đương sự là ngôi nhà có nguồn gốc từ gia tộc bán lại cho bà C. Vì vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm xác lập hợp đồng mua bán nhà giữa bà H với bà C vào ngày 15/5/1992 thì căn nhà số I, đường N, khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà C. Cho nên, việc bà C bán lại căn nhà này cho bà H cũng là hợp pháp; hợp đồng đã được thực hiện, các bên đã trả tiền và giao nhà xong. Từ những phân tích trên cho thấy việc nguyên đơn bà H yêu cầu công nhận Giấy sang nhượng nhà số I, đường N, hẻm E, phường A, thị xã B (nay là khu phố C, phường A, thành phố B), tỉnh Bến Tre trên thửa đất số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), diện tích 50,7m², tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre lập ngày 15/5/1992 là hợp pháp là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, hiện nay căn nhà số I đường N trên diện tích đất 50,7m² thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã được vợ chồng bà C thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B. Nhận thấy, việc nhận thế chấp của Ngân hàng là đúng theo quy định của pháp luật. Cho nên, để đảm bảo quyền lợi cho bên thứ ba ngay tình là ngân hàng cần buộc vợ chồng bà C trả lại giá trị nhà, đất nêu trên cho bà H theo giá của Hội đồng định giá là 816.711.910 đồng và công nhận quyền sở hữu căn nhà số I đường N trên diện tích đất 50,7m² thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho vợ chồng bà C, ông C1.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Trung H2, nhận thấy:

[4.1] Ông H2 yêu cầu bà C và ông C1 trả lại số tiền mà ông đã bỏ ra để sửa chữa nhà vào năm 2000 với số tiền 70.000.000 đồng và được nguyên đơn bà H xác nhận có việc này. Như đã phân tích ở phần trên, căn nhà số I, đường N, khu phố C, phường A thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà H. Vì vậy, việc ông H2 yêu cầu bà C, ông C1 phải trả cho ông số tiền mà ông đã bỏ ra để sửa chữa nhà tổng cộng 70.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Ông H2 có quyền khởi kiện tranh chấp với bà H trong một vụ kiện khác nếu sau này giữa ông H2 với bà H phát sinh tranh chấp đối với số tiền sửa chữa căn nhà số I, đường N bởi ông H2 cho rằng trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của bà H thì ông và bà H sẽ tự thỏa thuận về số tiền sửa chữa căn nhà nêu trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

[5] Xét quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C:

Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) đã căn cứ vào đơn nhượng lại một căn nhà số I giữa ông Nguyễn Văn O, ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Văn R1, Thím B với bà Nguyễn Thị (Đ) Kim C4 vào ngày 21/10/1988; đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở ngày 17/11/2004 của bà C4; giấy xác nhận nguồn gốc đất của Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B); giấy khai tử bà Nguyễn Thị K1; biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai Phường A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B); thông báo của Hội, thị xã B (nay là phường A, thành phố B) về việc công khai hồ sơ đăng ký đất; biên bản của Hội đồng đăng ký đất đai Phường A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B) về việc kết thúc công khai kết quả xét duyệt đơn đăng ký quyền sử dụng đất; trích lục bản đồ địa chính thửa đất; tờ khai lệ phí trước bạ, nhà đất; biên lai thu tiền lệ phí trước bạ, từ đó ban hành Quyết định số 1468/QĐ-UB ngày 22/02/2005 về việc giao đất ODT (đất ở đô thị) cho bà Nguyễn Thị Thu C và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B) vào ngày 22/02/2005. Xét thấy, Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) căn cứ vào đơn đề nghị của người sử dụng đất, các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất của người sử dụng đất và quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xét duyệt, thực hiện đúng trình tự, thủ tục và được niêm yết công khai nhưng không ai có ý kiến khiếu nại hay tranh chấp nên thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cho bà C là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Yêu cầu của bà H là có cơ sở chấp nhận nhưng buộc bà C, ông C1 phải trả bằng giá trị nên không cần thiết phải hủy Quyết định số 1468/QĐ-UB ngày 22/02/2005 của Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) về việc giao đất ODT (đất ở đô thị) cho bà Nguyễn Thị Thu C và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà H là có cơ sở một phần nên được chấp nhận một phần; kháng cáo của bị đơn bà C, ông C1 cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận; kháng cáo của ông H2 là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Do đó, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo hướng:

Công nhận Giấy sang nhượng nhà lập ngày 15/5/1992 giữa bà Nguyễn Thị Thu C với bà Nguyễn Thị H (đối với căn nhà số I, đường N, hẻm E, phường A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B), diện tích 50,7m² thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre là hợp pháp.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1 phải liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị H giá trị căn nhà số I, đường N, hẻm E, phường A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B), diện tích 50,7m² thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre với số tiền là 816.711.910 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1 được quyền sở hữu căn nhà số I, đường N, diện tích 50,7m² thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre sau khi thực hiện xong nghĩa vụ theo quyết định của bản án.

Không chấp nhận yêu cầu về việc hủy Quyết định số 1468/QĐ-UB ngày 22/02/2005 của Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bến Tre về việc giao đất ODT (đất ở đô thị) cho bà Nguyễn Thị Thu C và yêu cầu kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu C đối với diện tích 53,5m² thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại Phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu C về việc yêu cầu tuyên bố Giấy sang nhượng nhà lập ngày 15/5/1992 giữa bà Nguyễn Thị Thu C với bà Nguyễn Thị H đối với căn nhà số I, đường N, hẻm E, phường A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B) vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung H2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu C và ông Bùi Hùng C1 trả lại số tiền đã sửa chữa nhà là 70.000.000 đồng.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng là 4.744.000 đồng bà C, ông C1 có nghĩa vụ nộp. Do bà H đã nộp tạm ứng nên bà C, ông C1 có nghĩa vụ hoàn lại cho bà H số tiền 4.744.000 đồng.

[7] Về án phí

[7.1] Án phí sơ thẩm:

Bà C, ông C1 có nghĩa vụ nộp án phí là 36.501.357 đồng. Tuy nhiên, bà C, ông C1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông H2 phải chịu án phí là 3.500.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H2 đã nộp 1.750.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003018 ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Ông H2 còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 1.750.000 đồng.

Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005591 ngày 29/9/2022 và 0003019 ngày 08/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

[7.2] Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà H không phải nộp án phí.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà C, ông C1, ông H2 phải chịu án phí. Tuy nhiên, bà C, ông C1 là người cao tuổi nên được miễn án phí; ông H2 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H2.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Căn cứ các Điều 102, 147, 148, 157, 165, 200, 201, 227, 228, 244, 259, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 31 Pháp lệnh nhà ở năm 1991; các Điều 117, 123, 166, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản. Cụ thể:

1.1. Công nhận Giấy sang nhượng nhà lập ngày 15/5/1992 giữa bà Nguyễn Thị Thu C với bà Nguyễn Thị H đối với căn nhà số I, đường N, hẻm E, phường A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B) trên phần đất diện tích 50,7m² thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre là hợp pháp.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H giá trị căn nhà số I, đường N, hẻm E, phường A, thị xã B (nay

là phường A, thành phố B) trên phần đất diện tích 50,7m² thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre với số tiền là 816.711.910 đồng (T1 trăm mười sáu triệu bảy trăm mười một nghìn chín trăm mười đồng).

1.3 Bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1 được quyền sở hữu căn nhà số I, đường N, hẻm E, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre trên phần đất diện tích 50,7m² thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre sau khi thực hiện xong nghĩa vụ theo quyết định của bản án.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu về việc hủy Quyết định số 1468/QĐ-UB ngày 22/02/2005 của Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bến Tre về việc giao đất ODT (đất ở đô thị) cho bà Nguyễn Thị Thu C và yêu cầu kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu C đối với phần đất diện tích 53,5m² thuộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 08 (nay là tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu C về việc yêu cầu tuyên bố Giấy sang nhượng nhà lập ngày 15/5/1992 giữa bà Nguyễn Thị Thu C với bà Nguyễn Thị H đối với căn nhà số I, đường N, hẻm E, phường A, thị xã B (nay là phường A, thành phố B), tỉnh Bến Tre vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung H2 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu C và ông Bùi Hùng C1 trả lại số tiền sửa chữa nhà là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền chi phí tố tụng là 4.744.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1 được miễn án phí.

Ông Nguyễn Trung H2 phải chịu án phí là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003018 ngày 08/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Ông Nguyễn Trung H2 còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005591 ngày 29/9/2022 và 0003019 ngày 08/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

5.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu C, ông Bùi Hùng C1 được miễn án phí.

Ông Nguyễn Trung H2 phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007213 ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007214 ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

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, 7a, 7b và 9 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rên