TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 103/2017/DS - PT
Ngày 25 - 9 - 2017
V/v: "T/c quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

- ***Thành phần Hội đồng xét phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đoàn Ngọc Thiện
Các thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
Ông Huỳnh Ngọc Thiện

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Hồng Hạnh, Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa***: Bà Phạm Thị Thanh Hoa, Kiểm sát viên.

Từ ngày 20 đến 25 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2017/TLPT-DS ngày 23/6/2017 về việc"Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2017/QĐ-PT- DS ngày 07/8/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2017/QĐ-PT- DS ngày 22/8/2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962
Trú tại Đường N, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt).
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1980. Trú tại Đường Phạm N, phường C, thành phố V, theo văn bản ủy quyền số 341 ngày 20/10/2011 (Có mặt).

- *Bị đơn*:
1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1955.
Người đại diện hợp pháp của ông Thao: Bà Đỗ Thị Ánh H1, sinh năm 1990, theo văn bản ủy quyền số 740 ngày 06/12/2011 (Có mặt).
2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1965

Ông T, bà U, bà H cùng trú tại số M Đường Y, Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà U: Ông Đặng Nguyễn Quốc A, sinh năm 1987, theo văn bản ủy quyền số 6894 ngày 23/11/2016.

Trú tại số C đường Lê Ngọc H, Phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Sở T4, sinh năm 1959 (Chồng bà H, vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1980, theo văn bản ủy quyền số 341 ngày 20/10/2011(Có mặt).

2. Ông Trần Văn C, sinh năm 1945 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1948. Trú tại số S ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh BR-VT (Vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Như N, sinh năm 1958 (Vợ ông T - Có mặt), chị Trần Thị Ngọc Y, sinh năm 1985 (Con ông T - vắng mặt)

4. Ông Đỗ Tiến K, sinh năm 1967 (Chồng bà U - Vắng mặt), chị Đỗ Thị Ánh H1 (Con bà U - Vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1970; ông Phạm Hữu P, sinh năm 1967 (Chồng bà H), anh Phạm Hữu P, sinh năm 1996, Phan Thị Diễm Q, sinh năm 2011 (Con ông P, bà H - Đều vắng mặt),

6. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1956 (Mất trí nhớ). Người đại diện cho ông Đ: Ông Trần Văn T (Vắng mặt), bà Nguyễn Thị U (Có mặt).

Cùng địa chỉ số M đường Y, Phường T, thành phố V, tỉnh BRVT.

7. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1954(Mất trí nhớ). Người đại diện cho ông T1: Ông Trần Văn C (Vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân thành phố V

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn L - Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nguyễn Quang N, Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường, thành phố V, theo văn bản ủy quyền số 5263/UBND-VP ngày 14/9/2017 (Có mặt).

9. Phòng Công chứng số B tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện : Bà Phạm Thị Ánh N - Phó Trưởng phòng (Đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Đơn khởi kiện ngày 15/10/2011, bà Nguyễn Thị H trình bày*:

+ Ngày 01/6/ 2008, ông Trần Văn C được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 223803 đối với thửa 26521.04.337; tờ bản đồ số 04; diện tích 73,4m^2 tọa lạc tại số M Đường Y, phường T, thành phố V.

+ Ngày 13/5/2011, ông C chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho Bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và Bà được lập tại Phòng công

chứng số B tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Đến ngày 22/7/2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận vào bìa trang VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, Bà là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất tại địa chỉ số M Đường Y, phường S, thành phố V nêu trên kể từ ngày 22/7/2011. Tuy nhiên, đến nay ông C và bà T vẫn chưa giao nhà cho Bà vì ông T và bà U đang ở trong ngôi nhà trên và không đồng ý chuyển đi.

Bà yêu cầu:

+ Công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và nhà tại thửa đất số 26521.04.337; tờ bản đồ số 04; diện tích 73,4m^2; tọa lạc tại số M Đường Y, phường T, thành phố V giữa ông C, bà T1 và Bà.

+ Yêu cầu ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị U cùng những người liên quan đang ở trong căn nhà phải giao trả nhà, đất cho Bà.

- *Ngày 15/11/2016, bà H có "Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện" và yêu cầu*: + Công nhận nhà và đất thửa số 26521.04.337; tờ bản đồ số 04; diện tích 73,4m^2; tọa lạc tại số M Đường Y, phường T, thành phố V thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Bà.

+ Yêu cầu ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị U và những người liên quan đang ở trong căn nhà số 13 nêu trên phải giao trả nhà, đất cho Bà.

- *Bị đơn, Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị U trình bày*:

Nguồn gốc nhà và đất tại số M Đường Y, phường T, thành phố V là của ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T5. Ông M chết năm 1965 nên năm 2003 ông C có đơn yêu cầu giải quyết thừa kế.

+ Ngày 21/02/2003, UBND phường S (Nay là phường T) thành phố V đã tổ chức cuộc họp để giải quyết đơn của ông C (Lúc đó bà T5 vẫn còn sống). Kết quả giải quyết của cuộc họp, các bên thống nhất: Bán ½ nhà đất được 250.000.000đồng; ½ diện tích nhà đất còn lại làm nhà từ đường dùng vào việc thờ cúng ông bà. Đối với số tiền đã bán đất sử dụng như sau: Chia 125.000.000đồng cho một số người con, cháu. Số tiền 125.000.000đồng còn lại giao ông C quản lý để xây, sửa chữa nhà từ đường và có trách nhiệm nuôi dưỡng bà T5, ông C1, ông Đ. Sau khi bà Tư qua đời, căn nhà sẽ được giao cho ông C, ông Đ và ông C1 đồng sở hữu (Chia đều cho ba người).

Do đó, Ông Bà không chấp nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất giữa ông C và bà H, bởi hiện nay ông Đ còn sống mà ông C không thực hiện đúng thỏa thuận của gia tộc ngày 21/02/2003, nên Ông Bà không đồng ý giao nhà cho bà H.

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

1. *Ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T1 trình bày*:

- Việc bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với nhà đất số M Đường Y, phường S, thành phố V đó là việc thuộc trách nhiệm và quyền

hạn của Tòa án và các cơ quan hữu quan nên Ông Bà không có ý kiến gì khác và sẽ nghiêm chỉnh chấp hành theo quyết định được quý cấp ban hành.

- Việc bà Nguyễn Thị H yêu cầu Ông Bà cùng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị U giao trả nhà đất tại địa chỉ số M Đường Y, phường S, thành phố V, bản thân Ông Bà không trú ngụ tại địa chỉ trên, nên không có bất kỳ hành động tranh chấp hoặc ngăn cản quyền sở hữu và sử dụng của bà Nguyễn Thị H đối với nhà đất nói trên. Việc những cá nhân khác tranh chấp, chiếm dụng và cản trở bà H sở hữu và sử dụng nhà đất nói trên là hành động của cá nhân họ và họ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi của bản thân. Ông, Bà đã chuyển nhượng nhà đất cho bà H, đã giao nhà, đất cho bà H sở hữu, sử dụng và đã nhận đủ tiền nên không có tranh chấp gì.

2. *Ý kiến của đại diện UBND thành phố V*:

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn C số AM.223803 ngày 11/6/2008 cũng như việc xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V ngày 22/7/2011 vào bìa trang VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

- Trường hợp UBND phường S thành phố V xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T5 và ông C khi gia tộc của bà T5 chưa có văn bản họp để thống nhất lại về việc chia di sản thừa kế để thay đổi nội dung của biên bản họp ngày 21/02/2003 mà UBND phường S vẫn xác nhận cho bà T5 được quyền chuyển nhượng, tặng cho một mình ông C quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất có cả phần của ông Đ và ông C1 là không đúng quy định.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

3. *Ý kiến của đại diện Phòng Công chứng số B tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu*:

- Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2011 giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị H. Phòng Công chứng số B không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn các giao dịch liên quan đến thửa đất. Trình tự thủ tục thực hiện công chứng chặt chẽ và các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Việc bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2011(Số công chứng 804, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD) thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 26/4/2017của Tòa án nhân dân thành phố V đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị U về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất"

1. Công nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản của thửa đất số 26521.04.337; tờ bản đồ số 04; diện tích 73,4m^2; tọa lạc tại số M Đường Y, phường T, thành phố V thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Nguyễn Thị H.

2. Ông Trần Văn Đ được tiếp tục ở tại nhà đất của thửa đất số 26521.04.337; tờ bản đồ số 04; diện tích 73,4m^2 tọa lạc số M Đường Y, phường T, thành phố V đến khi chết. Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị U được tiếp tục ở để chăm sóc, nuôi dưỡng ông Đ đến khi ông Đ chết.

Sau khi ông Đ chết, bà H được quyền thu hồi lại nhà đất trên.

3. Ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ giao cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị U 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu) đồng phần tài sản của ông Trần Văn Đ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, tiền án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- *Ngày 08/3/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung*:

Không đồng ý đối với quyết định của án sơ thẩm tại điều 3 là buộc Ông, Bà có nghĩa vụ giao cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị U 270.000.000 đồng phần tài sản của ông Trần Văn Đ và phần buộc Ông, Bà phải chịu 13.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- *Ngày 08/3/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị U có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung*:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng:

+ Sửa Bản án sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 26/4/2017của Tòa án nhân dân thành phố V

+ Hủy hợp đồng mua bán tài sản nhà đất số M Đường Y, phường T, thành phố V giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn C, vì hợp đồng này bị vô hiệu.

+ Công nhận quyền sở hữu tài sản theo biên bản phân chia gia tộc năm 2003 (Trần Văn C và Trần Văn Đ).

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới, không yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng hay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác.

- Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên nội dung quyết định của bản án sơ thẩm, trường hợp không thể giữ nguyên bản án sơ thẩm thì đề nghị Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 13/5/2011 giữa ông C, bà T1 và nguyên đơn, đồng thời buộc ông C, bà T1 trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại dối với giá trị tài sản do chênh lệch giá tại thời điểm mua và hiện nay theo giá mà Hội đồng định giá đã định, vì hợp đồng bi hủy mà do lỗi hoàn toàn của bên chuyển nhượng là không giao nhà, đất.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C và bà T1 có kháng cáo nhưng vắng mặt không lý do, mặc dù Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa 02 lần hợp lệ.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm cho rằng*:

Về tố tụng:

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông C và bà T1 có kháng cáo nhưng Tòa án đã thực hiện việc tống đạt hợp lệ 02 lần các thủ tục tố tụng cho họ mà vẫn vắng mặt không có lý do. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông C, bà T.

+ Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và đương sự tuân theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm đã có một số vi phạm về thủ tục tố tụng như sau:

+ Ông T, bà U không có đơn yêu cầu phản tố, không đóng tiền tạm ứng án phí phản tố, nhưng bản án xác định ông T, bà U quản lý số tiền 270.000.000đồng; ông T, bà U được tiếp tục lưu cư trong nhà, đất tranh chấp đến khi ông Đ chết là giải quyết vượt quá phạm vi thụ lý giải quyết vụ án và vi phạm nội dung của biên bản họp gia tộc ngày 21/02/2003 là kể từ khi bà T5 chết thì ông T và bà U không được tiếp tục ở trong căn nhà này nữa.

+ Bản án tuyên: Sau khi ông Đ chết, bà H được quyền thu hồi lại nhà đất trên là không đúng quy định của pháp luật, không thể thi hành án được, cũng như không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là người nhận chuyển nhượng nhà, đất này.

+ Bản án xác định những người ở trong nhà, đất tranh chấp ngoài ông T, bà U còn có bà N, bà Y, ông K, bà H1, ông P, ông P1, nhưng bản án xác định họ không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không tuyên buộc họ phải giao trả nhà, không ấn định thời gian lưu cư cho họ là không đảm bảo cho việc thi hành án.

+ Theo quy định của pháp luật thì ông T và bà U không phải là người đại diện cho ông Đ (Do bị mất trí nhớ), mà phải là ông C (Anh đầu) đại diện mới đúng.

Về nội dung tranh chấp: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 73,4m^2 và quyền sở hữu nhà tọa lạc tại số M Đường Y, phường T, thành phố V; buộc ông C, bà T1, ông T, bà U và những người liên quan đang ở trong căn nhà phải giao trả nhà cho bà H là có căn cứ.

Vì có sự vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết qủa tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng vắng mặt không lý do, mặc dù Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa 02 lần hợp lệ. Căn cứ Điều 289, Khoản 5 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông C và bà T.

[1.2] Về thẩm quyền thụ lý giải quyết: Các đương sự tranh chấp về "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và tranh chấp "Quyền sử dụng đất", "Quyền sở hữu nhà" tại thành phố V nên căn cứ vào Khoản 1 Điều 33 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố V.

[1.3] Xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H
- Bị đơn: Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị U
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Sở T4, ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Như N, chị Trần Thị Ngọc Y, ông Đỗ Tiến K, chị Đỗ Thị Ánh H1, bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Phạm Hữu P, anh Phạm Hữu P1, Phan Thị Diễm Q, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn T2, Ủy ban nhân dân thành phố V và Phòng Công chứng số B tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[1.4] Về quan hệ tranh chấp, nhận thấy:

- Ngày 15/10/2011, bà Nguyễn Thị H khởi kiện ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Yêu cầu công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với tài sản là nhà, đất tại số M Đường Y, phường T, thành phố V đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà T1. Buộc ông C, bà T1 và ông T, bà U phải có nghĩa vụ giao lại nhà đất đã nhận chuyển nhượng cho Bà. Vụ án được Tòa án thụ lý giải quyết, tổ chức hòa giải nhiều lần trong 06 năm, nhưng không có kết quả.

- Ngày 15/11/2016, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án công nhận nhà và đất thửa số 337; tờ bản đồ số 04; diện tích 73,4m^2; tọa lạc tại số M Đường Y, phường T, thành phố Vthuộc quyền sở hữu và sử dụng của Bà. Yêu cầu ông T, bà U và những người liên quan đang ở trong căn nhà phải giao trả nhà, đất cho Bà. Như vậy, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện là để được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà H và ông C, bà T1 ngày 13/5/2011, bản chất của tranh chấp là Yêu cầu Tòa án và các

đương sự công nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp nhà đất, nên vẫn phải xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông C và bà T1 theo quy định của pháp luật, xuất phát từ hợp đồng này mới xác định được yêu cầu của bà H có hay không có căn cứ chấp nhận. Như vậy, cần xem xét cả nội dung "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất" đối với nhà, đất tại số M Đường Y mới giải quyết triệt để các mối quan hệ tranh chấp của các bên.

[2]Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Căn cứ vào nội dung khởi kiện, nhận thấy:

+ Thứ nhất: Các đương sự đều thừa nhận hai bên đã thực hiện việc giao tiền và hoàn thành thủ tục sang tên người nhận chuyển nhượng, nhưng chưa có việc bàn giao nhà, đất. Điều này được chứng minh qua việc gia đình ông T, bà U cùng con, cháu và ông Đ vẫn sống trong căn nhà này từ trước đến nay.

+ Thứ 2: Tháng 4/2910, ông C khởi kiện bà U và ông T về "Đòi nhà cho ở nhờ" nhưng bà U và ông T không chấp nhận nên đến tháng 10/2010 thì ông C rút đơn khởi kiện.

+ Thứ 3: Ngoài "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" tại Phòng công chứng giữa hai bên đã ký kết thì các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc ông C, bà T1 đã chuyển nhượng căn nhà trên đất cho bà H. Tuy nhiên, bà H, ông C và bà T1 đều thừa nhận là đã chuyển nhượng nhà và đất, nên có căn cứ khẳng định việc chuyển nhượng nhà và đất giữa hai bên là có thật.

+ Thứ 4: Đến thời điểm hiện nay thì Biên bản thỏa thuận của các thành viên trong gia tộc ngày 21/02/2003 về việc chia di sản thừa kế của ông Mền để lại giữa vợ, con và các cháu của ông M tại UBND phường S thành phố V vẫn còn giá trị mà chưa có văn bản nào thay thề, nên mọi hành vi chuyển nhượng nhà, đất tại số M Đường Y, phường S, Thành phố V đều vi phạm pháp luật cũng như về đạo đức xã hội.

[2.2] Xét nguồn gốc tài sản tranh chấp và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, nhận thấy:

Các bên đương sự đều thừa nhận, nguồn gốc nhà và đất tại số M Đường Y, phường T, thành phố V là của ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị T5 (Ông M, bà T5 là cha, mẹ của ông C, ông T và bà U). Năm 1965 ông M chết, không để lại di chúc. Năm 2003, ông C có đơn yêu cầu chia di sản thừa kế của ông M để lại. Ngày 21/02/2003, vợ, con và cháu của ông M đã cùng nhau ra UBND phường S Tp. V tham gia cuộc họp do UBND phường tổ chức để giải quyết đơn của ông C.

Theo nội dung Biên bản họp ngày 21/02/2003 thể hiện: Các bên thống nhất bán ½ đất 158m^2 giá 250 triệu đồng để chia. Các bên đã thực hiện bán ½ nhà đất được 250.00.000đồng và ông Thao được chia 30.000.000đồng, anh Trần Phương T6 (Con ông T) 20.000.000đồng, bà U 30.000.000đồng, bà N 30.000.000đồng và con bà N1 15.000.000đồng. Phần còn lại giao ông C sửa chữa nhà và có trách nhiệm nuôi dưỡng bà Nguyễn Thị T5 (mẹ) và các ông Trần Văn C1 và Trần Văn Đ (Em

ông C bị bệnh mất trí nhớ). Đến nay, các bên không có ý kiến gì về số tiền đã chia. Cho thấy, Biên bản họp ngày 21/02/2003 có giá trị như một bản thỏa thuận của gia tộc bà T5 về việc chia di sản thừa kế của ông M để lại, mà thực tế các bên cũng đã thực hiện.

Theo thỏa thuận trên, ông C được dùng ½ số tiền bán đất để xây dựng, sửa chữa nhà của phần diện tích còn lại 73,4m^2 để thờ cúng ông bà, tổ tiên. Ông T, bà U tiếp tục được ở trong căn nhà, đến khi bà T5 chết thì không được sống tiếp tục trong căn nhà này nữa. Sau khi bà T5 chết thì nhà đất này sẽ là đồng sở hữu, sử dụng của ông C, ông Đ và ông C1 (Chia đều cho ba người).

- Ngày 10/3/2004, bà T5 tự ý làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông C và được UBND phường S (Nay là phường T) thành phố V xác nhận là chuyển nhượng theo dạng mẹ cho con ruột (Cho một mình ông C).

- Ngày 18/01/2007, bà Nguyễn Thị T5 chết và ngày 11/6/2008 ông C được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM.223803 đối với thửa 26521.04.337; tờ bản đồ số 04; diện tích 73,4m^2 đất, tọa lạc tại số MĐường Y, phường T, TP. V đứng tên một mình Ông.

- Ngày 13/5/2011, ông C tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho bà H với giá 810.000.000đồng (Hợp đồng chỉ ghi 200 triệu) và sử dụng toàn bộ số tiền này.

Như vậy, theo thỏa thuận của gia tộc là sau khi bà T5 chết thì nhà đất số M này sẽ là đồng sở hữu của ông C, ông Đ và ông C1. Tuy nay ông C1 đã chết, nhưng ông Đ vẫn còn sống mà không có nơi ở nào khác cũng không có người chăm sóc lo lắng hằng ngày cho một người mất trí nhớ. Ông C hiện sống tại xã L, huyện Đ và có trách nhiệm chăm sóc, nuôi dưỡng ông T2 (Người em bị bệnh mất trí nhớ). Xét về mặt đạo đức cũng như quy định tại Điều 105 luật hôn nhân và gia đình quy định thì anh, chị, em ruột thịt trong gia đình phải có trách nhiệm thương yêu, chăm sóc, giúp đỡ nhau; có quyền, nghĩa vụ nuôi dưỡng nhau trong trường hợp không còn cha mẹ. Nên trong thời gian qua ông T, bà U tiếp tục ở trong căn nhà số 13 này để chăm sóc ông Đ và được anh em trong gia tộc chấp nhận là hợp lý và không trái với quy định của pháp luật. Nếu trong thời gian tới, ông C không tiếp tục thực hiện việc chăm sóc, nuôi dưỡng ông Đ theo biên bản họp gia tộc thì ông T và bà U được tiếp tục ở trong căn nhà này để chăm sóc, nuôi dưỡng ông Đ đến khi ông Đ chết. Sau khi ông Đ chết thì nhà, đất này được giải quyết theo biên bản họp gia tộc đã thỏa thuận ngày 21/2/2003 và theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc bà T5 và ông C tự ý chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại số M Đường Y là hoàn toàn trái với ý chí của những người được hưởng thừa kế của ông Trần Văn M và trái với nội dung của biên bản thỏa thuận ngày 21/02/2003 giữa vợ, con và các cháu của ông M tại UBND phường S thành phố V, nên hợp đồng này bị vô hiệu, cần hủy bỏ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM.223803 ngày 11/6/2008 đã cấp cho ông C đứng tên.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị H, nhận thấy:

Trước khi ông C và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân ông Trần Văn C. Hợp đồng chuyển nhượng đất ký kết giữa hai bên được thực hiện tại Phòng Công chứng ngày 13/5/2011; được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận vào ngày 22/7/2011 là bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này hoàn toàn ngay tình mà do người chuyển nhượng đã cố tình chuyển nhượng một tài sản theo biên bản họp gia tộc và sự thỏa thuận của các thừa kế là tài sản này thuộc đồng sở hữu, sử dụng và định đạt của 03 người gồm ông C, ông Đ và ông C1. Nếu ông C1 và ông Đ là người mất trí nhớ thì ông C cũng chỉ là người đại diện để đăng ký quyền sử dụng đất chứ không có quyền tự ý chuyển nhượng cho người khác để hậu quả dẫn đến là ông Đ mất quyền sở hữu, sử dụng cũng như quyền hưởng dụng tài sản đã được gia tộc chia. Có thể người nhận chuyển nhượng tài sản và cơ quan Công chứng không biết tài sản nhà đất này còn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của 02 người khác, nhưng pháp luật bắt buộc ông C phải biết là tài sản này không phải thuộc quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt của một mình Ông. Căn cứ vào Điều 132, 128, 137, khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch này bị vô hiệu do có sự lừa dối, có vi phạm về đạo đức xã hội cũng như vi phạm pháp luật, nên vô hiệu và cần phải hủy bỏ để khắc phục lại tình trạng ban đầu, để đảm bảo chỗ ở cho ông Đ người được pháp luật bảo vệ. Ông C và ông Đ là người đồng sở hữu, sử dụng nhà, đất này theo biên bản thỏa thuận họp gia tộc ngày 21/02/2003 tại UBND phường S (Nay là phường T) thành phố V và theo quy định của pháp luật.

Theo bà H trình bày, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T1 và bà H là Bà đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền nhưng ông C, bà T1 chưa thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất. Hợp đồng này có sự vi phạm pháp luật theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 (Tại thời điểm ký kết) và bị vô hiệu như đã phân tích ở phần trên, nên ông Đ và ông C vẫn là người được hưởng các quyền của người thừa kế của ông M theo sự thỏa thuận và phân chia của gia tộc và theo Điều 115 của Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp ông C không thực hiện việc chăm sóc, nuôi dưỡng ông Đ theo biên bản họp gia tộc thì ông T và bà U được tiếp tục ở trong căn nhà này để chăm sóc, nuôi dưỡng ông Đ đến khi ông Đ chết.

[2.4] Trong vụ án có bà Nguyễn Thị Như N, chị Trần Thị Ngọc Y, ông Đỗ Tiến K, chị Đỗ Thị Ánh H1, bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Phạm Hữu P, anh Phạm Hữu P1, Phan Thị Diễm Q, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn T2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, vì không chấp nhận đơn khởi kiện về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về quyền và nghĩa vụ của họ. Nếu sau này có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[2.5] Xử lý hậu quả của hợp bị vô hiệu:

Hội đồng xét xử xác định, lỗi dẫn đến "Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" số công chứng 804 ngày 13/5/2011 giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị

T1 và bà Nguyễn Thị H bị vô hiệu là lỗi hoàn toàn do phía ông C và bà T1, nên họ phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận và bồi thường toàn bộ thiệt hại xẩy ra cho bà H theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Theo bà H xác nhận: Bà mua nhà đất của ông C, bà T giá 810.000.000đồng. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì ông C, bà T1 hoàn toàn đồng ý với số tiền này và thừa nhận là đã nhận đủ. Trong đơn kháng cáo, ông C và bà T1 cũng không có ý kiến gì về số tiền 810.000.000đồng mà cấp sơ thẩm đã giải quyết, nên ông C, bà T1 phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đã nhận cho bà H. Đồng thời có nghĩa vụ bồi thường số tiền thiệt hại là 15.087.000đ (825.087.000đ (Giá trị tài sản hiện nay) - 810.000.000đ = 15.087.000đ (Giá chênh lệch). Vì bà Hương chưa nhận nhà, đất là tài sản chuyển nhượng, nên không phải có nghĩa vụ giao trả lại tài sản nhận chuyển nhượng cho ông C, bà T1.

[2.6] Xét về án phí dân sự:

- Vì yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần và đơn kháng cáo được chấp nhận toàn bộ, nên bà H, ông T và bà U không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

- Ông C và bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và án phí dân sự không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy và phần kháng cáo bị đình chỉ theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 và Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí phải nộp cho ông C và bà T1 theo diện người cao tuổi.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, có đủ cơ sở để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T1; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H; Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U, sửa án sơ thẩm.

Các nội dung khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 34, Điều 289, Khoản 2 khoản 5 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T1.

+ Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U.

Sửa Bản án sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V.

- Căn cứ Điều 697, 699, 700, Khoản 3 Điều 701, 702, Khoản 2 Điều 138; Điểm b, c Khoản 1 Điều 122, Điều 127 và 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 203 của luật đất đai

- Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất";

1. Tuyên bố, "Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" số công chứng 804 ngày 13/5/2011 giữa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 337; tờ bản đồ số 04; diện tích 73,4m^2 tọa lạc tại phường T, thành phố V là vô hiệu và bị hủy bỏ.

2. Tuyên bố, "Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" số công chứng 37 ngày 10/3/2004 do UBND phường S, thành phố V xác nhận giữa bà Nguyễn Thị T5 và ông Trần Văn C đối với thửa đất số 337; tờ bản đồ số 04; diện tích 73,4m^2 tọa lạc tại phường T, thành phố V là vô hiệu và bị hủy bỏ.

3. Hủy "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AM.223803 ngày 11/6/2008 do UBND thành phố V cấp đối với thửa 26521.04.337; tờ bản đồ số 04; diện tích 73,4m^2 đất tọa lạc tại số M Đường Y, phường T, thành phố V đứng tên ông Trần Văn C.

4. Ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 810.000.000đ (Tám trăm mười triệu) đồng đã nhận từ "Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" và có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu với số tiền 15.087.000 đ (Mười lăm triệu, không trăm tám mươi bảy ngàn) đồng là tiền chênh lệch về giá trị tài sản. Tổng cộng là 825.087.000đ (Tám trăm hai mươi lăm triệu, không trăm tám mươi bảy ngàn) đồng.

5. Ông Trần Văn Đ được tiếp tục sinh sống tại nhà đất số 337; tờ bản đồ số 04; diện tích 73,4m^2, tọa lạc số M Đường Y, phường T, thành phố V đến khi chết theo biên bản thỏa thuận họp gia tộc ngày 21/02/2003 tại UBND phường S (Nay là phường T) thành phố V và theo quy định của pháp luật.

6. Ông T, bà U, bà N, bà Y, ông K, bà Ánh H1, ông P, bà Thu H2, ông P, cháu Q là những người đang ở trong căn nhà số 13 Đường Yên Đỗ nêu trên nhưng không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản đã phân chia theo biên bản họp gia tộc ngày 21/02/2003. Khi ông C có yêu cầu thì tất cả những người sống trong căn nhà này phải có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để giao lại nhà đất cho ông C giải quyết

theo biên bản thỏa thuận họp gia tộc ngày 21/02/2003 tại UBND phường S (Nay là phường T) thành phố V và theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. Án phí dân sự:

- Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị U và ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

+ Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 5.000.000đ (Năm triệu) đồng theo biên lai số 009682 ngày 26/10/2011 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

+ Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị U số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0004008 ngày 09/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và án phí dân sự phúc thẩm đối với ông Trần Văn Chua và bà Nguyễn Thị Tuyết.

+ Hoàn trả lại cho ông C và bà T1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0006562 ngày 19/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định 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 hoặcbị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 25/9/2017).

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh BR-VT.

-TAND TP-V
-Chi cục THADS TP- V
-Các đương sự
-Lưu hồ sơ vụ án

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TOA
(Đã ký)

Đoàn Ngọc Thiện