
Bản án số: 86/2021/DSPT

Ngày: 07/7/2021

V/v: Tranh chấp “Đòi tài sản, yêu cầu
hủy giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở
và tài sản khác gắn liền với đất,

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ
và tài sản gắn liền với đất vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA-TỈNH ĐỒNG NAI**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hà Thị Thanh Nữ

- *Các thẩm phán:* Ông Lê Văn Quý
Ông Đỗ Minh Nhựt

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Thái Linh

- **Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Tỉnh Đồng Nai:** Bà Vũ Thị Hồng
Uyên - Kiểm sát viên

Hôm nay, ngày 07/07/2021 tại trụ sở Tòa án Nhân dân Tỉnh Đồng Nai mở phiên
tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2019/TLPT–DS ngày 09/8/2019
về việc tranh chấp “Đòi tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
86/2021/QĐXX-PT ngày 26/5/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 176/2021/QĐ-PT
ngày 17/6/2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Đinh Thị Bạch Y**, sinh năm: 1960

Địa chỉ: KP.1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: bà Thái Thị Quỳnh N, sinh năm: 1984 (theo văn bản ủy
quyền ngày 08/04/2017).

Địa chỉ liên hệ: phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Y: Bà Nguyễn Thụy Thanh
Thanh T - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn:** Bà **Trịnh Thị Nh**, sinh năm 1963

Địa chỉ: 12/60, KP.3, phường T, thành phố B, Tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nh: Ông Lê Quang Y và ông Đào Viện T – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1982

Địa chỉ cư trú cuối cùng: 95/4, KP.6, phường T, thành phố B, Tỉnh Đồng Nai.

2. Anh Lê Hoàng Minh N, sinh năm: 1990

3. Anh Lê Hoàng Minh T, sinh năm: 1996

Cùng địa chỉ: KP.3, phường T, thành phố B, Tỉnh Đồng Nai.

4. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền ông Trần Thanh C – Phó trưởng Phòng tài nguyên môi trường thành phố B (theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2018).

5. Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Hoàng Tiên K (theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2018).

6. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1956

Địa chỉ: KP1, p. T, thành phố B, Tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Thái Thị Quỳnh N (văn bản ủy quyền ngày 08/04/2017)

(Bà N, bà Nh có mặt; anh N, anh T, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố B, đại diện phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai có đơn xin xét xử vắng mặt; ông S vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên nguyên đơn, bị đơn có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và biên bản hòa giải, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị Bạch Y trình bày:

Năm 2009 qua tìm hiểu chồng bà Y là ông Nguyễn Văn H biết bà Trịnh Thị Nh có nhu cầu bán nhà nên đến xem và thỏa thuận giá với bà Nh. Sau khi thống nhất giá cả, hai bên đã đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai để chứng thực hợp đồng ngày 29/9/2009 thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất là căn nhà gắn liền với diện tích đất thuộc thửa số 09 tờ bản đồ số 23 tại phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa với giá 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Sau khi ký xong hợp đồng, các bên gồm bà Y, ông H, bà Nh về nhà của bà Y ông H, bà Y đã giao đủ cho bà Nh 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), bà Nh giao toàn bộ giấy tờ nhà, đất và các giấy tờ cần thiết cho bà Y, ông H để làm thủ tục S tên. Do tin tưởng nhau và hai bên đã ký xong hợp đồng, ông H bà Y đã giữ giấy tờ nhà đất nên các bên không làm giấy tờ giao nhận tiền. Bà Nh xin bà Y cho ở nhờ căn nhà trên, lúc nào bà Y làm xong giấy tờ S tên thì bà Nh sẽ giao nhà, đất theo yêu cầu của bà Y. Việc thỏa thuận trên hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ gì cả và bà Y đồng ý cho bà Nh ở nhờ trong căn nhà trên.

Khoảng 01 tháng sau, bà Y và ông H thỏa thuận là bà Y sẽ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất với bà Nh nên bà Y, ông H, bà Nh bàn bạc với nhau về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông H, để bà Y đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Lúc này, bà Nh yêu cầu tăng giá chuyển nhượng lên 500.000.000đ

(Năm trăm triệu đồng) và bà Y cũng đồng ý. Ngày 26/02/2010, bà Y, ông H, bà Nh đến Phòng công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai để hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký với ông H và ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà Y. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, các bên về nhà Y để giao tiền. Lúc này, bà Y giao đủ 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) còn lại cho bà Nh, hai bên cũng không làm giấy tờ giao nhận tiền. Bà Nh cũng cam kết mượn nhà, khi nào bà Y làm xong giấy tờ sẽ bàn giao nhà cho bà Y.

Ngày 20/11/2010, bà Y đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 085513 mang tên Đinh Thị Bạch Y. Sau khi được cấp chủ quyền, bà Y đã nhiều lần yêu cầu bà Nh bàn giao nhà nhưng bà Nh không thực hiện, không giao trả nhà cho bà Y nên bà Y khởi kiện bà Nh ra Tòa án yêu cầu bà Nh trả lại căn nhà gắn liền diện tích đất thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai tại địa chỉ 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà Y.

Các yêu cầu phản tố của bà Nh về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 876, quyển số 2/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 26/02/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai giữa bên chuyển nhượng là bà Trịnh Thị Nh và bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Bạch Y là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 085513 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 20/11/2010 mang tên Đinh Thị Bạch Y thì bà Y không đồng ý với các yêu cầu phản tố trên.

*** *Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Trịnh Thị Nh trình bày:***

Bà không quen biết và cũng không chuyển nhượng nhà đất với bà Đinh Thị Bạch Y. Năm 2010, bà muốn cho con đi du học nhưng cần phải chứng minh tài chính thì mới được đi du học nên thông qua ông Thắng là người thuê nhà, bà có biết ông Nguyễn Văn S. Ông S cam kết lo mọi thủ tục và sẽ chứng minh tài chính cho con bà đi du học. Ông S nói muốn chứng minh tài chính thì bà phải có tài sản thì mới chứng minh tài chính được, nên bà nói cha bà là ông Trịnh Đình C làm thủ tục cho bà mượn đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai rồi đưa giấy tờ cho ông S để ông S làm thủ tục chứng minh tài chính cho con bà đi du học.

Ông S có nói với bà sẽ có người đàn ông tên H đến xem nhà của bà và ông H là người sẽ giúp được bà chứng minh tài chính cho con đi du học. Cùng ngày, có một người đàn ông đến xem nhà của bà, do ông S nói trước nên bà cũng không có thắc mắc gì. Sau đó, ông S bảo bà đến phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai để làm thủ tục chứng minh tài chính. Khi đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, ông S giới thiệu bà Y, ông H là người chứng minh tài chính cho con bà đi du học và bảo bà ký vào một số giấy tờ. Công chứng viên có nhắc bà đọc lại giấy tờ trước khi ký, bà định đọc lại thì ông S bảo không cần đọc cứ ký, người ta chứng minh cho được 400.000.000đ

(bốn trăm triệu đồng) để cho con bà đi du học. Do tin tưởng ông S nên bà đã ký vào giấy tờ trên mà không biết là ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất.

Lần thứ 2, bà, ông H, ông S và bà Y cũng đến Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai ký vào giấy tờ mà ông S nói rằng ký tiếp giấy tờ chứng minh tài chính cho con bà du học. Do tin tưởng ông S nên bà cũng ký mà không đọc nội dung trong tờ giấy. Sau khi ký xong các giấy tờ trên, ông S và ông H, bà Y nắm giữ toàn bộ giấy tờ nhà đất và bà cũng không nhận bất kỳ số tiền nào vì bà không bán nhà.

Đến ngày 07/6/2010 bà đến Ủy ban nhân dân phường T làm giấy chứng tử cho mẹ bà thì mới biết có người đang khiếu nại bà và xin làm giấy tờ chủ quyền nhà đối với căn nhà 12/60, khu phố 3, phường T của bà, đồng thời bà cũng biết được những giấy tờ bà ký ở Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai là ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nên bà đã làm đơn xin ngăn chặn việc cấp giấy chủ quyền cho đối với căn nhà trên. Nay bà Y khởi kiện đòi căn nhà gắn liền diện tích đất thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường T tại địa chỉ 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thì bà không đồng ý.

Bà có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 876, quyền số 2/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 26/02/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai giữa bên chuyển nhượng bà Trịnh Thị Nh với bên nhận chuyển nhượng bà Đinh Thị Bạch Y là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 085513 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 20/11/2010 mang tên Đinh Thị Bạch Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

*** Tại các bản tự khai, Ông Nguyễn Văn H trình bày:** Ông xác định việc mua bán nhà đất giữa bà Y và bà Nh là tiền riêng của bà Đinh Thị Bạch Y, ông không có liên quan gì trong việc mua bán trên và ông cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Y.

*** Ông Nguyễn Văn S:** Ông S đã có thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú. Ông S không có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án.

*** Tại các bản tự khai anh Lê Hoàng Minh N và Lê Hoàng Minh T trình bày:** 02 anh thống nhất với lời trình bày của bà Trịnh Thị Nh, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y.

*** Tại bản trình bày ý kiến đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa trình bày:** Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 085513 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 20/11/2010 cho bà Đinh Thị Bạch Y là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của bà Nh về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận trên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Tại bản trình bày ý kiến đại diện Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai trình bày:** Ngày 26/02/2010 Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 876, quyền số 2/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà Trịnh Thị Nh và

bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Bạch Y, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701210336 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/04/2002.

Nay bà Nh khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu thì Phòng công chứng số 01 tỉnh Đồng Nai không có ý kiến gì.

Tại bản án số 15/2019/DSST ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Bạch Y.

Buộc bà Trịnh Thị Nh, anh Lê Hoàng Minh N, Lê Hoàng Minh T có trách nhiệm giao trả cho bà Đinh Thị Bạch Y căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai.

Căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai có đặc điểm như sau:

Quyền sử dụng đất: đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 085513 do ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Đinh Thị Bạch Y ngày 20/11/2010 có diện tích là 63m² thuộc thửa số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc ranh 1,2,3,4,5,1 (theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 5833/BDHT ngày 26/8/2011).

Nhà có diện tích xây dựng là 54,17m²; diện tích sử dụng: 50,37m², kết cấu mái tôn, tường gạch cột gạch nền gạch men (theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 26/08/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh B).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Nh về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 085513 do ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp cho bà Đinh Thị Bạch Y ngày 20/11/2010.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu của bà Trịnh Thị Nh về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Buộc bà Trịnh Thị Nh có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Đinh Thị Bạch Y số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 17.353.933đ (mười bảy triệu ba trăm năm mươi ba nghìn chín trăm ba mươi ba đồng)

Về án phí DSST:

Đối với yêu cầu đòi tài sản bà Nh phải nộp 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí.

Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 26/02/2010 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai là vô hiệu bà Nh phải nộp 200.000đ.

Tổng cộng bà Nh phải nộp 400.000đ án phí sơ thẩm nhưng bà Nh đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí tại biên lai thu số 008589 ngày

21/05/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B nên nay bà Nh phải đóng thêm 100.000đ (Một trăm ngàn đồng).

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 085513 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Đinh Thị Bạch Y thì bà Nh không phải nộp án phí.

Hoàn trả cho bà Y 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. B (Biên lai thu số 2845 ngày 05/8/2010).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm của người thi hành án đối với số tiền chậm thi hành theo quy định của Bộ luật dân sự; quyền thi hành án, điều kiện thi hành án, thời hạn thi hành án, cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật thi hành án của các bên đương sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 10/6/2019 bị đơn bà Trần Thị Nh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: do chứng minh tài chính cho con đi du học nên bà Nh bị ông Nguyễn Văn S lừa dối bà để bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Y, lúc xét xử không có mặt ông S nhưng Tòa án vẫn xét xử. Tòa án không xem xét đến vấn đề bà không hề nhận tiền chuyển nhượng từ bà Y cũng không có bất kỳ giấy tờ giao nhận tiền, việc ký và hủy nhiều lần các hợp đồng chuyển nhượng, việc gia đình bà bỏ tiền ra sửa nhà; đề nghị xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phía bị đơn và các vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: cho rằng về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 26/02/2010 là trái với pháp luật. Nên theo quy định tại Điều 128 BLDS năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nh và bà Y được xem là vô hiệu; thủ tục trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp, trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông S đều vắng mặt, Tòa sơ thẩm không lấy được lời khai của ông S, không tiến hành được việc đối chất giữa bà Nh và ông S, giữa vợ chồng bà Y với ông S để xác minh làm rõ sự thật khách quan của vụ án, xác minh làm rõ 2 nội dung trên nhưng vẫn tiến hành đưa vụ án xét xử là chưa đảm bảo tính khách quan, toàn diện, vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Đề nghị hủy án sơ thẩm số 15/2019/DSST ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Đại diện nguyên đơn và vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng nhà - đất giữa bà Y và bà Nh là đúng theo quy định pháp luật. Bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà - đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Bạch Y, buộc bà Nh trả lại tài sản nhà đất thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B tỉnh Đồng Nai cho bà. Bác yêu cầu của bà Nh.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai

Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục của pháp luật và các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, có sự thay đổi thành viên của HĐXX, việc thay đổi là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời HĐXX phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm. Người tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về xác định tư cách tố tụng của các đương sự: Tòa sơ thẩm không ra thông báo về việc bổ sung tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Những vi phạm trên của cấp sơ thẩm không coi là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đến mức phải hủy án, mà cần rút kinh nghiệm đối với tòa cấp sơ thẩm là đủ.

Việc ông S lừa bà Nh bán tài sản thì bà có quyền tố cáo ông S tại cơ quan Công an để được giải quyết theo thẩm quyền.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đồng Nai đề nghị HĐXX phúc thẩm:

Căn cứ khoản 2 điều 308 BLTTDS sửa án sơ thẩm. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Y hỗ trợ cho bà Nh 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị Nh.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B về đường lối giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị Nh làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ủy ban nhân dân thành phố B có đơn xin xét xử vắng mặt, Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, Anh Lê Hoàng Minh N, Lê Hoàng Minh T có đơn xin vắng mặt. Ông Nguyễn Văn S đã được triệu tập hợp lệ theo thủ tục niêm yết nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 điều 296, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định pháp luật.

[2.1] Về xác định quan hệ pháp luật:

Trong quá trình giải quyết cấp sơ thẩm liên tục thay đổi lại quan hệ pháp luật cụ thể: ghi quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” (Bút lục số 194, 195). Khi thì xác định yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Bút lục số 204, 205). Bút lục số 386 xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất”; khi ghi quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào yêu cầu của đại diện nguyên đơn yêu cầu bà Nh trả lại căn nhà gắn liền diện tích đất thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai tại địa chỉ 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà Y nên xác định quan

hệ pháp luật là “Đòi tài sản”. Về phía bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu “tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu (BL 329). Tại phiên tòa sơ thẩm xác định “Đòi tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu”. Cấp sơ thẩm không nhất quán trong cách xác định quan hệ pháp luật nên cần nhận định cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2.2] Về thẩm quyền giải quyết và tư cách đương sự:

Trên cơ sở yêu cầu của hai bên đương sự căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 36, khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân. Căn cứ điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 cấp sơ thẩm xác định bà Đinh Thị Bạch Y là nguyên đơn, bà Trịnh Thị Nh là bị đơn, các đương sự Lê Hoàng Minh N, Lê Hoàng Minh T, Nguyễn Văn S, Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, ông Nguyễn Văn H xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Cấp sơ thẩm đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng nhưng không ra thông báo về việc bổ sung tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Những thiếu sót trên của cấp sơ thẩm không coi là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đến mức phải hủy án, mà cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm là đủ.

Đối với ông Trịnh Đình C đã chết vào ngày 11/02/2015, theo hồ sơ vụ án, ông C, bà Nh cho rằng căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại địa chỉ 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B ông C chỉ cho bà Nh đứng tên chủ quyền, không cho bà có quyền định đoạt việc mua bán, chuyển nhượng (BL số 95). Tuy nhiên, tại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701210336 do ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Trịnh Đình C và bà Nguyễn Thị Nghi thì mặt sau giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701210336 đã xác nhận ông C bà Nghi tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà số 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) cho bà Trịnh Thị Nh (BL 230-231). Như vậy vợ chồng ông C đã lập hợp đồng tặng cho con là bà Nh và bà Nh đã được S tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định quản lý về đất đai sau khi được cho, không có ai tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản này với vợ chồng ông C hoặc với bà Nh, khi ông C chết cấp sơ thẩm không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C vào tham gia tố tụng là phù hợp. Đồng thời tại phiên Tòa sơ thẩm (BL587) bà Nh xác nhận hiện tại căn nhà số 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai chỉ có bà và hai con là Lê Hoàng Minh N và Lê Hoàng Minh T sinh sống. Sau khi ông C chết các đương sự không tranh chấp thừa kế, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa bà Y với bà Nh, bà Y đã thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng từ năm 2010, bà Y xác định bà Nh cam kết mượn nhà, khi nào bà Y làm xong giấy tờ sẽ bàn giao nhà cho bà Y. Vì vậy, khi ông C chết

cấp sơ thẩm không đưa các con ông C vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ liên quan và như nhận định ở trên có cơ sở.

Tại cấp phúc thẩm bà Nh cung cấp sổ hộ khẩu công an cấp cho bà Nh vào ngày 13/04/2015 là sau khi bà Nh chuyển nhượng nhà đất nhà 12/60, Phường T, tp B cho bà Y. Thực tế hiện nay những người có tên gồm Trịnh Quang D, Trịnh Thị Thu T, Trịnh Thị Kim T, Nguyễn Thị L, Trịnh Nguyễn Ngọc N, Lê Hoàng Minh N, Lê Hoàng Minh T, Trịnh Hoàng Minh N không ở tại số nhà đang tranh chấp, tại ngôi nhà này chỉ có bà Nh và anh Lê Hoàng Minh N sinh sống; ngoài ra không có ai sinh sống cùng mẹ con bà Nh trong căn nhà 12/60, khu phố 3, phường T; điều này phù hợp với lời khai của bà Nh tại phiên tòa sơ thẩm (BL587) và phù hợp với biên bản xác minh của công an phường Tân Mai cung cấp. Trong ngôi nhà trên hiện nay chỉ có bà Nh và Lê Hoàng Minh Toàn sống tại đây; riêng anh Trịnh Anh Tuấn, sinh 1976 đã mất. Bà Nh xác định tại Tòa Phúc Thẩm hôm nay phù hợp với như biên bản xác minh ngày 09/06/2021 với nội dung: “*Tại địa chỉ 12/60, khu phố 3, phường T, tp. B, tỉnh Đồng Nai có những người sau đăng ký thường trú: 1. bà Trịnh Thị Nh, sinh năm 1963; 2. Ông Trịnh Quang D, sinh năm 1960; 3. Chị Trịnh Thị Thu T, sinh năm 1994; 4. Chị Trịnh Thị Kim T, sinh năm 1996; 5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976; 6. Chị Trịnh Nguyễn Ngọc N, sinh năm 2000; 7. Anh Lê Hoàng Minh N, sinh năm 1990; Anh Lê Hoàng Minh T, sinh năm 1996; Cháu Trịnh Hoàng Minh N, sinh năm 2012. Tại địa chỉ trên, hiện nay thực tế chỉ có 02 người đang sinh sống là bà Trịnh Thị Nh, sinh năm 1963 và anh Lê Hoàng Minh T, sinh năm 1996. Anh Trịnh Anh T đã chết vào năm 2010*” (BL 944). Quá trình giải quyết từ cấp sơ thẩm đã không đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với thực tế, vì những người này không thực sự ở tại ngôi nhà 60/12 như lời khai của bà Nh tại cấp sơ thẩm, HĐXX cấp phúc thẩm không có cơ sở điều chỉnh nội dung này.

Như vậy, quá trình giải quyết từ cấp sơ thẩm đã không đưa ông Trịnh Quang D, Trịnh Anh T, Trịnh Thu T, Trịnh Thị Kim T, Nguyễn Thị L, Trịnh Nguyễn Ngọc N, Trịnh Hoàng Minh N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì họ không có quyền lợi nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án, do đó tại cấp phúc thẩm họ yêu cầu là không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án nhân dân thành phố B đã chấp nhận yêu cầu bà Nh và đã ra thông báo tìm kiếm ông S vắng mặt nơi cư trú, đã thực hiện niêm yết triệu tập ông S tham gia làm việc, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử, nhưng ông S vẫn không có mặt để làm việc và Tòa án đã xét xử vắng mặt ông S là phù hợp với quy định của Luật tố tụng dân sự về thực hiện tìm kiếm người vắng mặt.

[2.3] Đối với kháng cáo của bà Nh về việc cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông S người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xét thấy: Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã chấp nhận yêu cầu của bà Nh và đã ra thông báo tìm kiếm ông S vắng mặt nơi cư trú, đã thực hiện niêm yết triệu tập ông S tham gia làm việc, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử, nhưng ông S vẫn không có mặt; Tòa án đã thực hiện niêm yết giấy triệu tập hợp lệ lần thứ hai theo quy định tại khoản 2 Điều 227 BLTTDS. Do vậy

kháng cáo của bà Nh cho rằng ông S vắng mặt nhưng Tòa án vẫn xét xử vắng mặt ông S là không có căn cứ.

Về việc bà Nh khai bị ông Nguyễn Văn S lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến căn nhà số 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B Tỉnh Đồng Nai để chứng minh tài chính cho con bà đi du học ở nước ngoài bà Nh trình bày nhưng không đủ cơ sở. Mặt khác tại Thông báo về kết quả giải quyết đơn tố cáo của công dân ngày 05/7/2010 (BL168) ghi nhận “*Qua xác minh được biết Hoàng Trung T đã lấy chủ quyền nhà số 100/489F phường T của bà Nh đi vay tiền tại ngân hàng 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu), sau đó, đã không trả lại chủ quyền cho bà Nh. Tiếp theo Nguyễn Văn S thường trú tại 95/4, khu phố 6, phường T đã đi chuộc lại và mượn thêm một chủ quyền khác cũng của bà Nh đi cầm lấy 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) đến nay không trả chủ quyền cho bà...*” nội dung này không có liên quan đến căn nhà số 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, Tỉnh Đồng Nai. Tại Biên bản xác minh ngày 29/3/2012 (BL 169), Công an thành phố B đã ghi nhận do ông Nguyễn Văn S bỏ trốn khỏi nơi cư trú nên Công an thành phố B chưa có cơ sở xử lý. Ngoài ra, tại các phiên tòa bà Nh cũng không chứng minh được về sự lừa dối của ông S dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng nhà - đất vô hiệu. Từ các lẽ trên, việc bà Nh và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà cho rằng bà Nh bị lừa dối trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến căn nhà số 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai nên căn cứ điều 128 Bộ luật dân sự 2005 xem là vô hiệu là không có cơ sở.

[3] Về nội dung:

[3.1] Đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 26/02/2010 giữa bà Trịnh Thị Nh và bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Bạch Y

Vì mục đích để chứng minh nguồn tài chính bà Nh đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai tại địa chỉ 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai vào ngày 26/02/2010 cho bà Đinh Thị Bạch Y, giá chuyển nhượng là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); hợp đồng số công chứng 876, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 26/02/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai giữa bên chuyển nhượng là bà Trịnh Thị Nh và bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Bạch Y để lấy tiền nhờ ông S lo cho con bà đi du học ở nước ngoài. Tại phiên tòa bà Nh thừa nhận cũng như các luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà cũng xác định bà Nh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/02/2010 đối với căn nhà và đất nêu trên cho bà Đinh Thị Bạch Y là nhằm mục đích lấy tiền lo cho con đi du học nước ngoài. Bà biết rõ việc ký hợp đồng chuyển nhượng này chứ không như nội dung tại các lời khai trước đây trong quá trình làm việc tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà cho rằng khi ký vào hợp đồng bà không đọc nội dung nên không biết đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà Y và bà không nhận tiền của bà Y. Như vậy, việc bà Nh xác định ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền quyền sở hữu nhà ở tại số 12/60, khu

phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với bà Y để lấy tiền lo cho con đi du học ở nước ngoài là sự thật, bà không chứng minh được sự lừa dối hoặc do sự ép buộc của bên mua. Vì vậy bà Nh phải chịu trách nhiệm pháp lý do chính bà thực hiện. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y về “Đòi tài sản” đối với bà Nh đồng thời buộc bà Nh và những người hiện đang sinh sống trong căn nhà 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai phải có trách nhiệm giao trả lại nhà đất đã chuyển nhượng cho bà Y, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nh về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nh với bà Y vì vô hiệu là có căn cứ pháp luật. Do vậy yêu cầu kháng cáo của bà Nh không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Đối yêu cầu của bà Nh về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

Sau khi bà Nh chuyển nhượng nhà, bà Y tiến hành thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng từ năm 2010, bà Y đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 085513 mang tên Đinh Thị Bạch Y theo trình tự thủ tục quy định về quản lý đất đai. Cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà 12/60, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do UBND thành phố B cấp cho bà Đinh Thị Bạch Y. Tại cấp phúc thẩm bị đơn không đưa ra được cơ sở, tài liệu mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Đối với việc bà Nh kháng cáo cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số 60/12 khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà Y thì bà đã bỏ tiền ra để sửa chữa nhà nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không thể hiện có việc sửa chữa gì đối với căn nhà, đồng thời khi nhận chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai; bà cũng chỉ không đồng ý vì cho rằng giá thẩm định không đúng với giá thị trường; bà đã yêu cầu Công ty cổ phần thẩm định giá Thuận Việt tiến hành thẩm định lại giá theo giá thị trường và cũng không có ý kiến gì về việc xem xét, thẩm định lại đối với phần nhà sửa chữa nếu có như bà trình bày. Tại tòa hôm nay bà Nh cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo này nên không có căn cứ xem xét.

[3.4] Trước ngày 26/02/2010, ngày bà Nh ký hợp đồng số công chứng giữa bên chuyển nhượng là bà Trịnh Thị Nh và bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Bạch Y đối với căn nhà – đất số 12/60, thì bà Nh ký nhiều lần hợp đồng chuyển nhượng, sau đó lại ký văn bản hủy các hợp đồng chuyển nhượng về căn nhà này nhưng không có ai tranh chấp hợp đồng đã ký trước khi chuyển nhượng cho bà Y, Ný cả bà Nh cũng không tranh chấp gì về các hợp đồng chuyển nhượng này và thực tế cũng đã được bà Nh và các bên thống nhất hủy hợp đồng nên tòa không xem xét giải quyết.

[3.5] Tại tòa phúc thẩm hôm nay đại diện cho bà Y đề nghị bà Y hỗ trợ cho bà Nh số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để bà Nh di dời nơi khác trả lại nhà - đất đã chuyển nhượng cho bà Y là hoàn toàn tự nguyện, không trái luật nên cấp phúc thẩm ghi nhận nội dung này.

Về áp dụng pháp luật chưa đầy đủ đối với yêu cầu của đương sự về hủy quyết định cá biệt nên cần bổ sung và nhận định cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử: Sửa bản án sơ thẩm; Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Nh. Giữ nguyên về đường lối giải quyết của Bản án sơ thẩm số: 15/DSST ngày 30/05/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

[4] Các phần khác của bản sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị kiện đơn: như đã phân tích và viện dẫn các quy định pháp luật ở phần trên không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[8] Về án phí:

Án phí DSST:

Đối với yêu cầu Đòi tài sản bà Nh phải nộp 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí.

Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bà Nh phải nộp 200.000đ.

Tổng cộng bà Nh phải nộp 400.000đ án phí sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bà Nh đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 008589 ngày 21/3/2017 tại Chi Cục Thi hành án dân sự TP. B được chuyển thành án phí dân sự sơ thẩm bà Nh phải chịu. Bà Nh còn phải nộp tiếp 100.000 đồng (một trăm ngàn đồng).

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 085513 bà Nh không phải nộp án phí.

Bà Y không phải chịu án phí. Hoàn trả bà Y 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000091 ngày 08/4/2011 của Chi Cục Thi hành án dân sự TP. B.

Án phí DSPT:

Kháng cáo của bà Nh là không có cơ sở chấp nhận nhưng do ghi nhận sự tự nguyện của đương sự, Bà Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008370 ngày 11/6/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự TP B bà Nh đã nộp được chuyển 100.000 (Một trăm ngàn đồng) vào án phí Dân sự sơ thẩm bà Nh phải nộp nêu trên. Số còn lại hoàn trả bà Nh.

[9] Về chi phí tố tụng:

Bà Trịnh Thị Nh có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Đinh Thị Bạch Y số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 17.353.933đ (Mười bảy triệu ba trăm năm mươi ba nghìn chín trăm ba mươi ba đồng).

Từ những nhận định trên

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa bản án sơ thẩm. Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Nh.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35, điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 121, 127, 256, 401, 402, 450 Bộ luật dân sự 2005; Áp dụng Điều 15, khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015. Áp dụng Điều 136 LDD 2003; Điều 203 Luật Đất đai 2013. Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết của Quốc hội về Lệ phí ,Án phí tòa án. Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về đòi tài sản của bà Đinh Thị Bạch Y đối với bà Trịnh Thị Nh.

Buộc bà Trịnh Thị Nh, anh Lê Hoàng Minh N, Lê Hoàng Minh T có trách nhiệm giao trả cho bà Đinh Thị Bạch Y căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có đặc điểm như sau:

Quyền sử dụng đất: đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 085513 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Đinh Thị Bạch Y ngày 20/11/2010 có diện tích là 63m² thuộc thửa số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc ranh 1,2,3,4,5,1(theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 5833/BĐHT ngày 26/8/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B. Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B.)

Nhà có diện tích xây dựng là 54,17m²; diện tích sử dụng: 50,37m², kết cấu mái tôn, tường gạch cột gạch nền gạch men (theo bản vẽ hiện trạng nhà số HĐ: 4363/VPĐKQSĐĐ ngày 26/08/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B. Nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Thị Bạch Y hỗ trợ di dời cho bà Trịnh Thị Nh số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị Nh về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đối thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Đinh Thị Bạch Y ngày 20/11/2010 mang số BD 085513.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị Nh về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày

26/02/2010 giữa bên chuyển nhượng là bà Trịnh Thị Nh và bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Bạch Y đối với căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

5. Án phí DSST:

Bà Nh phải nộp 400.000đ (bốn trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bà Nh đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 008589 ngày 21/3/2017 tại Chi Cục Thi hành án dân sự TP B được chuyển thành án phí dân sự sơ thẩm bà Nh phải chịu. Bà Nh còn phải nộp tiếp 100.000 đồng (Một trăm ngàn đồng).

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 085513 bà Nh không phải nộp án phí.

Bà Y không phải chịu án phí. Hoàn trả bà Y 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000091 ngày 08/4/2011 của Chi Cục Thi hành án dân sự TP B.

6. Án phí DSPT:

Bà Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008370 ngày 11/6/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự TP B mà bà Nh đã nộp được chuyển 100.000đ (Một trăm ngàn đồng) vào án phí dân sự sơ thẩm bà Nh phải nộp nêu trên. Số còn lại hoàn trả bà Nh.

7. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trịnh Thị Nh có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Đinh Thị Bạch Y số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 17.353.933đ (mười bảy triệu ba trăm năm mươi ba nghìn chín trăm ba mươi ba đồng)

8. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền đương sự phải thi hành, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

9. 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, Điều 7 và Điều 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân Tp.Biên Hòa

(Đã ký và đóng dấu)

- VKSND tỉnh Đồng Nai
- THADS tỉnh Đồng Nai
- Các đương sự (Để thi hành án)
- Lưu VP, Hồ sơ, TNV.

HÀ THỊ THANH NỮ

/