

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 229/2022/DS-PT

Ngày: 11-6-2022

V/v Tranh chấp dân sự quyền
sở hữu tài sản, quyền sử dụng
đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 11/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021, về việc tranh chấp dân sự quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Phúc T, sinh năm 1985; địa chỉ: đường N, khóm B, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đinh Xuân P, sinh năm 1970

2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (*Có mặt*)

2.3. Chị Đinh Kim N, sinh năm 1999 (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: đường N, Khóm M, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Xuân P: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973, địa chỉ: đường N, Khóm M, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (văn bản ủy quyền ngày 25/8/2020).

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

3.1. Ông Dương Hữu T1, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ M, Khóm B, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

3.2. Ông Đinh Ngọc Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Phường M, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố C

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Phan Thành M; Chức vụ: Chủ tịch. (*Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

Địa chỉ: Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Anh Nguyễn Phúc T trình bày:* Ngày 05/3/2013, anh T có nhận chuyển nhượng của anh Dương Hữu T1 01 (một) căn nhà khung gỗ, tường gạch, nền gạch tàu, mái tole sóng vuông với diện tích sử dụng là 36m², diện tích xây dựng là 31,86m², đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại đường N, Khóm M, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng thực tế là 200.000.000 đồng, nhưng giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Anh T đã trả cho anh T1 đủ số tiền 200.000.000 đồng và đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/4/2013.

Tuy nhiên, lúc chuyển nhượng anh T chưa có nhu cầu để ở căn nhà nêu trên, anh T có đồng ý cho anh P, chị H cùng con là Kim N mượn căn nhà trên

để ở. Đến nay, do có nhu cầu ở tại căn nhà nêu trên, anh T đã nhiều lần yêu cầu anh P, chị H, chị N di dời để trả lại căn nhà cho anh T nhưng bị đơn không đồng ý.

Anh Nguyễn Phúc T yêu cầu Tòa án thành phố C giải quyết buộc ông Đinh Xuân P, bà Nguyễn Thị H và chị Đinh Kim N di dời tài sản trong nhà để trả lại căn nhà khung gỗ, tường gạch, nền gạch tàu, mái tole sóng vuông với diện tích sử dụng là $36m^2$, diện tích xây dựng là $31,86m^2$, đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại đường N, Khóm M, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, phần đất tiếp giáp với phần đất tranh chấp nêu trên thửa 554, diện tích $8,7m^2$, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại Phường B, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố C có quyết định số 370/QĐ-UBND ngày 28/12/2015 về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho anh Nguyễn Phúc T. Anh T đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/10/2016. Tuy nhiên, trên phần đất này, hiện tại có một phần công trình là nhà tắm, nhà vệ sinh gắn liền căn nhà và đất thửa 106 mà anh T đang tranh chấp với anh P, chị H. Anh T yêu cầu anh P, chị H di dời tài sản có trên phần đất diện tích $8,7m^2$, thửa 554, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp để trả lại đất cho anh T.

Tại phiên tòa, anh T rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu chị N cùng anh P và chị H di dời tài sản trong nhà để giao nhà lại cho anh T vì chị N hiện tại không còn ở tại căn nhà và đất của anh T nêu trên. Đồng thời anh T có ý kiến trong trường hợp anh P và chị H thống nhất di dời tài sản để giao lại nhà và đất cho anh T thì anh T đồng ý hỗ trợ số tiền di dời là 80.000.000đồng, anh T đồng ý trả tiền chi phí phần xây dựng thêm trên phần đất $8,7m^2$ với số tiền 5.000.000đồng cho anh P và chị H. Trong trường hợp chị H và anh P không đồng ý thỏa thuận thống nhất, anh T chỉ hỗ trợ 6.000.000đồng tiền chi phí di dời tài sản.

Anh T không yêu tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đối với phần đất là $36m^2$, diện tích xây dựng là $31,86m^2$, đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại đường N, Khóm M, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp với anh T1.

- Anh Đinh Xuân P, chị Nguyễn Thị H trình bày: Nguồn gốc đất và nhà tranh chấp là của bà ngoại anh P là bà Nguyễn Thị H mua của ông Ngô

Thường D và bà Huỳnh Thị Q vào năm 1983. Bà H được Ủy ban nhân dân Tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996. Năm 1999, anh P và chị H kết hôn về sống chung một nhà với bà H. Năm 2000, bà H lập di chúc quyết định căn nhà để làm phủ thờ, bà H giao nhà cho anh Đinh Ngọc Đ (là em ruột của anh P) đứng tên quyền sử dụng nhà và đất và tờ di chúc cho anh Đ giữ. Căn nhà thì anh P và chị H được ở, nuôi dưỡng bà H, thờ cúng ông bà, sửa chữa, bảo quản căn nhà của bà H. Thực tế Đinh Ngọc Đ không có sống trong nhà từ năm 1987.

Ngày 31/8/2012, anh Đ lợi dụng việc đứng tên nhà nên đã tự ý chuyển nhượng nhà và đất cho ông Dương Hữu T1 để vay số tiền 100.000.000đồng, ông T1 cho vay với lãi suất 30%/tháng và lấy tiền lãi trước ½ tháng là 15.000.000đồng, anh Đ nhận của anh T1 85.000.000đồng. Việc anh Đ chuyển nhượng đất và nhà cho anh T1 thì anh P và chị H không biết. Việc anh Đ vay tiền của anh T1 thì chị H chỉ nghe anh Đ nói lại chứ không có gì chứng minh.

Ngày 28/12/2012, anh T1 có đến yêu cầu anh P và chị H giao nhà nhưng anh P và chị H không đồng ý.

Sau đó anh T1 chuyển nhượng nhà và đất cho anh T, anh T khởi kiện yêu cầu anh P và chị H giao nhà đất. Anh P và chị H không đồng ý giao nhà và đất theo yêu cầu của anh T.

Ngày 24/01/2019, anh P và chị H có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, trong trường hợp phải giao nhà và đất cho anh T, anh P và chị H yêu cầu anh T phải bồi thường chi phí sửa chữa nhà số tiền là 03 lượng 2,5 chỉ vàng 24kra. Tuy nhiên, đến ngày 25/7/2019, anh P và chị H có đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu anh T bồi thường 03 lượng 2,5 chỉ vàng 24kara.

Đối với phần đất diện tích 8,7m², thửa 554, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, anh P và chị H cho rằng, anh P và chị H sử dụng liền kề với đất tranh chấp, trên đất có một phần nhà tắm (nhà vệ sinh) và nhà bếp gắn liền với căn nhà và đất anh T đang tranh chấp có nguồn gốc là đất của ông Đỗ Hữu H (chết) cho dân ở đó sử dụng. Bà H sử dụng từ năm 1983, đến năm 2003 thì anh P và chị H sửa nhà có xây dựng thêm phần nhà để làm bếp và nhà vệ sinh để sử dụng, trước đây là hẻm công cộng. Nay Ủy ban nhân dân thành phố C giao đất cho anh T là không phù hợp nên chị H, anh P yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất đối với diện tích sử dụng là 36m², và căn nhà trên đất diện tích xây dựng là 31,86m², đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại đường N, Khóm M, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp ngày 31/8/2012 giữa anh Đinh Ngọc Đ với anh Dương Hữu T1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà và đất nêu trên giữa anh T1 và anh T ngày 15/3/2013;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân thành phố C cấp cho anh T đối với phần diện tích đất 8,7m², thửa 554, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (là phần đất anh P và chị H đang sử dụng liền kề với đất tranh chấp, trên đất có một phần nhà tắm (nhà vệ sinh) và nhà bếp gắn liền với căn nhà và đất anh T đang tranh chấp. Chị H, anh P yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất này.

Tại văn bản ghi ý kiến ngày, chị Đinh Kim N trình bày: Căn nhà là của bà Cố của chị N là bà H để lại để làm phủ thờ, việc chuyển nhượng đất và nhà giữa anh Đ cho anh T1 và anh T1 sang cho anh T, gia đình chị N không biết. Gia đình chị N đã sử dụng căn nhà từ năm 1989, có tu sửa và đóng thuế đất hàng năm. Chị N đồng ý với mọi quyết định của cha mẹ chị là anh P và chị H.

Chị H là người đại diện hợp pháp của Đinh Kim N xác định chị N hiện tại đang học ở Đài Loan và có biết vụ án và có về Việt Nam để làm thủ tục ủy quyền cho chị H thay mặt chị N tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định mọi vấn đề của vụ việc. Tại phiên tòa, chị H xác định chị N không có công sức đóng góp trong căn nhà và đất nêu trên vì nhà và đất là tài sản của bà H.

Tại phiên tòa, chị H (đồng thời là người đại diện hợp pháp của anh P) vẫn giữ yêu cầu rút yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu anh T trả chi phí sửa chữa nhà là 03 lượng 2,5 chỉ vàng 24kara.

Chị H, anh P (có chị H là người đại diện hợp pháp) không đồng ý di dời tài sản để giao lại nhà và đất cho anh T, giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với anh T. Trong trường hợp Tòa án buộc giao nhà và đất cho anh T thì anh P, chị H thống nhất tự nguyện di dời toàn bộ tài sản trong nhà và thống nhất giá trị phần công trình xây dựng trên phần diện tích 8,7m² do anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 544, tờ bản đồ số 11 số tiền là 5.000.000đồng.

- Anh Dương Hữu T1 trình bày: Ngày 31/8/2012, anh T1 nhận chuyển

nhượng nhà và đất tại thửa thửa 476, diện tích 36m², tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp của anh Đinh Ngọc Đ với giá là 100.000.000đồng, anh T1 đã giao tiền cho anh Đ. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật anh T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích sử dụng là 36m², diện tích xây dựng là 31,86m², đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại đường N, Khóm M, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (do đổi thửa). Khi chuyển nhượng giữa anh T1 và anh Đ chỉ làm thủ tục trên giấy tờ và anh Đ có làm cho anh T1 tờ cam kết bằng viết tay ngày 31/8/2012 là sau một tháng sẽ giao nhà và đất cho anh T1. Sau khi hoàn tất thủ tục, khoảng 01 tháng sau, anh T1 đến tại địa chỉ trên để nhận nhà và đất thì lúc này anh T1 mới biết là gia đình anh P, chị H và N đang ở trên nhà và đất mà anh T1 đã chuyển nhượng của Đ. Anh T1 gọi điện thoại yêu cầu anh Đ giao nhà nhưng không liên lạc được với anh Đ. Thực tế anh T1 chưa nhận được nhà và đất mà anh T1 chuyển nhượng của anh Đ vì lúc này anh P và chị H đang ở.

Ngày 05/3/2013, anh T1 chuyển nhượng nhà và đất mà anh P và chị H đang quản lý sử dụng tọa lạc tại đường N, Khóm M, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng thực tế là 200.000.000 đồng, nhưng giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Là căn nhà và đất anh T1 đã chuyển nhượng của anh Đinh Ngọc Đ. Anh T1 đã nhận tiền và làm thủ tục sang tên cho T và anh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với phần đất. Việc anh T1 chuyển nhượng nhà và đất nêu trên là hợp pháp và anh T1 đã chuyển nhượng tài sản này sang cho anh T. Nay anh T yêu cầu anh P, chị H di dời tài sản để trả nhà và đất anh T1 không có ý kiến. Anh T1 giao toàn quyền quyết định lại cho anh T, không có yêu cầu cũng như không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng với anh Đ và với anh T. Hiện tại anh T1 cũng không biết anh Đ đang ở đâu.

Ủy ban nhân dân thành phố C có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, anh T, chị H thống nhất phần đất và tài sản gắn liền với đất được thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 10/3/2014 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2019, biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 13/01/2021 của Tòa án và biên bản định giá ngày 22/10/2020.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời trình bày tại phiên tòa, chị H (đồng thời là người đại diện hợp pháp của anh P) đều thừa nhận nguồn gốc đất và nhà của bà H, thời điểm anh P về sống cùng với bà H thì anh P có 13 tuổi, không có công sức đóng góp gì vào tài sản của bà H. Khi bà H thực hiện hợp đồng tặng cho đất và nhà cho anh Đinh Ngọc Đ thì anh P vẫn chứng kiến và thống nhất. Do đó, việc bà H tặng cho anh Đ là hợp pháp và việc anh Đ chuyển nhượng đất và nhà cho anh T1 và anh T1 chuyển nhượng cho anh T là hợp pháp. Chị H trình bày là bà H tặng cho nhà và đất cho anh Đ đứng tên, điều kiện là không được bán nhưng nội dung này không được thể hiện trong hợp đồng và không có gì chứng minh nên không thể xem là hợp đồng có điều kiện. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với phần đất diện tích $8,7m^2$, thửa 554, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, phần đất này anh T được Ủy ban nhân dân thành phố C giao đất có thu tiền sử dụng đất và anh T đã được thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, không có phát sinh tranh chấp nên việc cấp đất là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố C đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của anh Nguyễn Phúc T về việc yêu cầu chị Đinh Kim N có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản trong nhà để giao lại nhà và đất cho anh T tại thửa đất 106, tờ bản đồ số 11, diện tích $36m^2$, đất ở đô thị và nhà ở gắn liền với đất có diện tích $31,86m^2$, kết cấu khung gỗ, tường gạch, nền gạch tàu, mái tole sóng vuông đất tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh Đinh Xuân P và chị Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Thiện phải bồi thường chi phí sửa chữa nhà số tiền là 03 lượng 2,5 chỉ vàng 24kra.

3. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Phúc T về việc yêu cầu anh Đinh Xuân P và chị Nguyễn Thị H di dời toàn bộ tài sản trong nhà để giao lại nhà và đất tại thửa đất 106, tờ bản đồ số 11, diện tích $36m^2$, đất ở đô thị và nhà ở gắn liền với đất có diện tích $31,86m^2$, kết cấu khung gỗ, tường gạch, nền gạch tàu,

mái tole sóng vuông đất tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho anh T quản lý, sử dụng.

Anh Đinh Xuân P và chị Nguyễn Thị H có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản trong nhà để giao lại nhà và đất tại thửa đất 106, tờ bản đồ số 11, diện tích 36m^2 , đất ở đô thị và nhà ở gắn liền với đất có diện tích $31,86\text{m}^2$, kết cấu khung gỗ, tường gạch, nền gạch tàu, mái tole sóng vuông đất tọa lạc tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho anh T quản lý, sử dụng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của anh Đinh Xuân P và chị Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2012 giữa anh Đinh Ngọc Đ và anh Dương Hữu T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/3/2013 giữa anh Dương Hữu T1 với anh Nguyễn Phúc T đối với phần đất diện tích 36m^2 , diện tích xây dựng là $31,86\text{m}^2$, thửa 106, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại đường N, Khóm M, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích $8,7\text{m}^2$, thửa 554, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại số Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho anh T ngày 28/10/2016).

5. Anh T được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích $8,7\text{m}^2$ (đo đạc thực tế là $8,4\text{m}^2$), thửa 554, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại số Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho anh T ngày 28/10/2016 và toàn bộ công trình trên đất (gồm một phần nhà tắm, nhà vệ sinh gắn liền với nhà và đất thuộc thửa đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 11 nêu trên), tọa lạc tại đường N, Khóm M, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 10/3/2014 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2019, biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 13/01/2021 của Tòa án).

Anh T có trách nhiệm hoàn trả giá trị công trình phụ cho anh Đinh Xuân P và chị Nguyễn Thị H số tiền là 5.000.000đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh T về việc tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho anh P và chị H số tiền là 6.000.000đồng.

Anh Đinh Xuân P và chị Nguyễn Thị H có quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Phúc T phải chịu 550.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0002287 ngày 26 tháng 7 năm 2018 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005094 ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Anh T được nhận lại số tiền chênh lệch là 4.750.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Nguyễn Thị H và anh Đinh Xuân P phải chịu 1.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.600.000 đồng theo biên lai thu số 0005380 ngày 14/02/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007159 ngày 19/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Chị H và anh P được nhận lại số tiền chênh lệch là 1.700.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Về lãi suất chậm trả: 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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Về chi phí tố tụng khác:

- Anh Nguyễn Phúc T tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 300.000 đồng (đã nộp và chi xong).

- Chị Nguyễn Thị H tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là 600.000 đồng (đã nộp và chi xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 05/02/2022, bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng

mua bán giữa ông Đinh Ngọc Đ với ông Dương Hữu T1; hủy hợp mua bán giữa ông Dương Hữu T1 và ông Nguyễn Phúc T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 8,7m² do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Nguyễn Phúc T; yêu cầu bác đơn khởi kiện của ông Thiện.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị H trình vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ với ông T1 và hợp đồng giữa ông T1 với ông T. Hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông T diện tích 8,7m² thửa 554. Đồng thời yêu cầu xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ý kiến về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Nguồn gốc đất là của cụ H, năm 1998 cụ H lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ có ông P ký tên ưng thuận việc chuyển nhượng này. Năm 2001, cụ H lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ được đứng tên nhà đất tranh chấp. Ông P, bà H không có ý kiến hoặc khiếu nại. Bà H không có tài liệu chứng cứ chứng minh căn nhà để làm phủ thờ. Giấy cam kết của ông Đ cũng xác nhận chỉ cho ông P ở nhờ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T đồng ý hỗ trợ cho ông P, bà H 80 triệu đồng để di dời tài sản trả nhà đất. Nay bà H đồng ý nếu di dời thì hỗ trợ số tiền nêu trên và lưu cư 01 năm. Do đó đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc hỗ trợ tiền di dời tài sản và lưu cư.

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 tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản, QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Phúc T với ông Đinh Xuân P và bà Nguyễn Thị H, Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là

đúng quy định. Bà H làm đơn kháng cáo đã thực hiện thủ tục hợp lệ. Ông P ủy quyền cho bà H thủ tục phù hợp nên chấp nhận. Ông T1, Ủy ban nhân dân thành phố C có đơn xin xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, nên xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Theo ông T trình bày là có nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T1 vào ngày 05/3/2013, diện tích đất 36m² thửa 106, tờ bản đồ số 11, giá 200 triệu đồng, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông T ngày 16/4/2013; diện tích 8,7m² thửa 554 tờ bản đồ số 11, giấy chứng nhận cấp cho ông T ngày 28/10/2016; đất tại phường B, TP C, tỉnh Đồng Tháp. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên cho hộ ông P mượn nhà để ở nhờ, vì vậy yêu cầu phải di dời tài sản trả lại nhà đất.

Ông P, bà H thừa nhận nguồn gốc đất của cụ H là bà ngoại ông P và ông Đ (em ruột ông P) mua vào năm 1983 và cụ H được cấp giấy chứng nhận. Năm 1999, ông P kết hôn với bà H cùng sống chung với cụ H. Năm 2000, cụ H lập di chúc để lại nhà đất làm phủ thờ, nhưng cụ H giao cho ông Đ đứng tên QSH nhà và QSDĐ. Ông Đ không còn ở trong căn nhà tranh chấp từ năm 1987, nên đã chuyển nhượng cho ông T1 và lúc đó ông Thoại có kêu ông P giao nhà nhưng ông P không đồng ý. Sau đó, ông T1 chuyển nhượng lại cho ông T. Nay không đồng ý theo yêu cầu của ông T.

Xét thấy, vào thời điểm năm 1983 thì ông P mới 13 tuổi và không có sống chung với cụ H, vì theo đơn xin xác nhận của ông P được Ban nhân dân ấp xác nhận ông P về ở nhà cụ H vào năm 1994 (bút lục số 149, 150). Vậy ông P không có công sức đóng góp trong việc hình thành tài sản tranh chấp và cụ H cho ở là để có điều kiện làm ăn. Bà H đại diện cho ông P thừa nhận nhà đất do cá nhân cụ H nhận chuyển nhượng của cụ Ngô Thường D và cụ Đinh Thị Q trước khi ông P về sống chung nhà với cụ H, nhưng cho rằng cụ H có di chúc để căn nhà làm phủ thờ thì không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Như vậy có đủ cơ sở xác định nhà đất là của cá nhân cụ H đã được cấp giấy chứng nhận QSH nhà ngày 06/9/1994 đến ngày 06/8/1996 cụ H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên thuộc tài sản hợp pháp của cụ H. Ngày 23/9/1998, cụ H lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đ ghi nội dung là bà ngoại cho cháu đã được ông P đồng ý ký tên ưng thuận và có Ủy ban nhân dân phường B chứng thực hợp đồng. Ngày 22/02/2001, cụ H lập hợp đồng chuyển nhượng QSH, QSDĐ cho ông Đ có ghi rõ bà ngoại cho cháu diện tích đất 36m² (thổ cư), 01

căn nhà cấp 4 và được UBND phường B chứng thực ngày 05/3/2001 theo quy định và ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở ngày 26/7/2001, diện tích 36m² thửa 476 (ông Đ thực hiện thủ tục cấp đổi từ thửa 476 thành thửa 102).

Ngày 31/8/2012, ông Đ chuyển nhượng nhà đất lại cho ông T1 với giá 100 triệu đồng và ngày 24/12/2012, ông T1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà. Ngày 05/3/2013, ông T1 chuyển nhượng lại cho ông T và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở cho ông Nguyễn Phúc T vào ngày 16/4/2013. Đồng thời, Ủy ban nhân dân TP C ý kiến xác nhận việc cấp giấy chứng nhận cho cụ H và ông Đ phù hợp quy định (Công văn số 1514/UBND-TNMT ngày 09/10/2019; Công văn số 233/ UBND-TCD-NC ngày 13/9/2019).

Mặt khác, ông Dương Đình M và Ngô Quỳnh H là người làm chứng cho bà H khai có nghe cụ H nói lại việc giao nhà cho ông P quản lý làm phở thờ nhưng không có chứng kiến lập di chúc liên quan đến vấn đề này; ông M và bà H là bà con cô cậu với bà H.

Qua nội dung trên cho thấy, bà H thừa nhận ý chí của cụ H là chuyển quyền tài sản nói trên cho ông Đ và khi cụ H lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ vào năm 1998 thì ông P cũng đồng ý ký tên. Như vậy cho thấy ông P hoàn toàn biết và hiểu rõ hợp đồng ghi nhận cụ H cho ông Đ nhà và đất và ông P cũng đồng ý việc cụ H tặng cho tài sản. Vì vậy, việc chuyển quyền tài sản từ cụ H sang cho ông Đ là đúng ý chí của cụ H, đúng ý chí của ông P nên ông P không khiếu nại hoặc tranh chấp về việc tặng cho tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cụ H chỉ giao ông Đ đứng tên tài sản chứ không phải cho tài sản, nên ông P không phải là người có quyền quản lý nhà để làm phở thờ như trình bày của bà H. Hơn nữa, vợ chồng ông P thừa nhận ông T1 có yêu cầu giao nhà nhưng ông P không đồng ý và cũng không có tranh chấp, nên bà H cho rằng không biết ông Đ bán nhà là không có cơ sở. Do đó, ông T yêu cầu trả nhà cho ở nhờ là có căn cứ, nhưng để bảo đảm thi hành án thì buộc hộ của ông P (các thành viên: Ông P, bà H, chị N) cùng có trách nhiệm di dời tài sản để trả nhà theo quy định.

Đối với diện tích 8,7m² thửa 554 tờ bản đồ số 11, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà H thừa nhận đất là của cụ H đã sử dụng cất nhà từ năm 1983. Tại Công văn số 1514/UBND-TNMT ngày 09//10/2019 của Ủy

ban nhân dân TP C ý kiến: Ông T có đơn xin giao đất có thu tiền sử dụng đất, thửa đất xin đăng ký phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố. Ngày 28/10/2016, ông T được cấp giấy chứng nhận và thời điểm giao đất cho ông T không có phát sinh tranh chấp theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B ngày 25/8/2016.

Tuy nhiên, việc giao dịch của ông T cũng có một phần trách nhiệm vì nhà đất do hộ ông P đang quản lý để ở nhưng chưa có ý kiến của họ. Ông Đ cũng chưa thỏa thuận với ông P để giao nhà mà đã chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/01/2021, ông T ý kiến nếu thống nhất di dời nhà thì hỗ trợ 80 triệu đồng còn không thống nhất thì chỉ hỗ trợ 6 triệu đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đồng ý nếu di dời tài sản thì phải hỗ trợ cho vợ chồng bà 80 triệu đồng là phù hợp nên chấp nhận (Ông T xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm và đồng ý quyết định của Tòa án và theo ông T trình bày thì giá trị tài sản là 750 triệu đồng). Bà H yêu cầu được lưu cư thời hạn 12 tháng là chưa phù hợp nên giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp lực.

[3] Án phí: Bà H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của ông Nguyễn Phúc T về việc yêu cầu chị Đinh Kim N (tư cách cá nhân) có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản

trong nhà để giao lại nhà và đất cho ông T tại thửa đất 106, tờ bản đồ số 11, diện tích 36m², đất ở đô thị và nhà ở gắn liền với đất có diện tích 31,86m² tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Đinh Xuân P và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông T phải bồi thường chi phí sửa chữa nhà với số vàng là 03 lượng 2 chỉ 5 phân vàng 24kra.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phúc T về việc yêu cầu ông Đinh Xuân P và bà Nguyễn Thị H di dời tài sản để giao lại nhà và đất tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho ông T.

Buộc hộ ông Đinh Xuân P (thành viên gồm: Ông Đinh Xuân P, bà Nguyễn Thị H và chị Đinh Kim N) di dời tài sản để giao trả đất, nhà và giao lại công trình phụ trên đất tại thửa đất 106 tờ bản đồ số 11 diện tích 36m² đất ở đô thị và nhà ở gắn liền với đất có diện tích 31,86m² và diện tích 8,7m² (đo đạc thực tế là 8,4m²), thửa 554 tờ bản đồ số 11 tại Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho ông T theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Phúc T được quyền sở hữu toàn bộ công trình phụ trên đất (gồm nhà tắm, nhà vệ sinh gắn liền với nhà và đất thuộc thửa đất 106 tờ bản đồ số 11 nêu trên và được quyền sở hữu cây mít nếu cây còn sống).

(Theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 10/3/2014 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2019, biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 13/01/2021 của Tòa án).

Ông Nguyễn Phúc T phải hoàn trả giá trị công trình phụ cho ông Đinh Xuân P và bà Nguyễn Thị H số tiền là 5.000.000đồng.

Ông Nguyễn Phúc T phải trả chi phí di dời tài sản cho ông P và bà H số tiền là 80.000.000đồng (tiền hỗ trợ di dời tài sản).

Hộ ông Đinh Xuân P được lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Phúc T phải chịu 550.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đồng theo biên lai thu số 0002287 ngày 26 tháng 7 năm 2018 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0005094 ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự

thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Ông T được nhận lại số tiền tạm ứng chênh lệch là 4.750.000đồng.

Bà Nguyễn Thị H và ông Đinh Xuân P phải chịu 868.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.600.000 đồng theo biên lai thu số 0005380 ngày 14/02/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007159 ngày 19/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Bà H và ông P được nhận lại số tiền tạm ứng chênh lệch là 2.032.000 đồng.

Bà H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Bà H được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, theo biên lai thu số 0007690 ngày 19/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

6. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Phúc T tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 300.000đồng (đã nộp và chi xong).

Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là 600.000đồng (đã nộp và chi xong).

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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:

- Dương sự;
- VKSND Tỉnh;

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

- TAND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

Nguyễn Ngọc Vạng