

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

Bản án số: 74 /2019/DS-PT
Ngày 09 - 5 - 2019
V/v Đòi tài sản - Hủy giấy
chứng nhận QSDĐ

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Huyền Trân

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ

Bà Trần Thị Thúy Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà: Lê Tường Vi – Thư ký Tòa án

- Đ diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:

Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 và 09 tháng 5 năm 2019 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 135/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp “Đòi tài sản - Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2018/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố L X, tỉnh An Giang bị kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân thành phố L X, tỉnh An Giang kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 227/2018/QĐPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2018, Thông báo mở lại phiên tòa số 188/2019/TBST-DS ngày 01/3/2019, giữa các đương sự:

1. Ng đơn:

Ông Nguyễn Hoàng Anh T, sinh năm 1979 và Bà Hà Thúy D, sinh năm 1980. Cùng cư trú: Số 255/4A, Hùng Vương, khóm 6, phường Mỹ L, thành phố L X, tỉnh An Giang.

Người Đ diện ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng Anh T: Bà Hà Thúy D, sinh năm 1980, văn bản ủy quyền ngày 18/8/2017

Người Đ diện ủy quyền của bà Hà Thúy D: Ông Phan Hòa Nh, sinh năm 1987, văn bản ủy quyền ngày 05/9/2018.

2. Bị đơn: Bà Phạm Long Đài Tr, sinh năm 1979. Cư trú số 856/43, khóm Bình Kh 1, phường Bình Kh, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

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

3.1 Ông Nguyễn Phước Đ, sinh năm 1980.

3.2 Bà Phạm Thị Thủy Ng, sinh năm 1988.

3.3 Bà Phạm Long Thanh Ph, sinh năm 1996.

Cùng cư trú: Số 856/43, khóm Bình Kh 1, phường Bình Kh, thành phố L X, tỉnh An Giang.

Người Đ diện ủy quyền của bà Phạm Thị Thủy Ng và bà Phạm Long Thanh Ph: Bà Phạm Long Đài Tr, sinh năm 1979, văn bản ủy quyền ngày 04/10/2018 và ngày 09/11/2018.

3.4 Cháu Nguyễn Phạm Nh Y, sinh năm 2012.

3.5 Cháu Nguyễn Phạm Ngọc Nh, sinh năm 2013.

Cùng cư trú: Số 856/43, khóm Bình Kh 1, phường Bình Kh, thành phố L X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật cho 02 cháu Nguyễn Phạm Nh Y và Nguyễn Phạm Ngọc Nh : ông Nguyễn Phước Đ và bà Phạm Long Đài Tr.

Người bảo vệ quyền lợi và nghĩa vụ hợp pháp của ông Nguyễn Phước Đ và bà Phạm L Đài Tr: Luật sư Võ Văn M - Văn phòng luật sư Bình Dân thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

3.6 Ủy ban nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Đại diện pháp luật: Ông Phạm Thành Th – Chủ tịch.

Địa chỉ: Số 99, Nguyễn Thái H nối dài, phường Mỹ H, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Long Đài Tr là bị đơn và ông Nguyễn Phước Đ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

5. Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang.

(Có mặt bà D, ông Nh, bà Tr, ông Đ. Còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

1. Nguyên đơn bà Hà Thúy D và ông Nguyễn Hoàng Anh T trình bày yêu cầu khởi kiện:

Ngày 06/01/2012 bà và ông Nguyễn Hoàng Anh T có thỏa thuận với bà Lê Mai X về việc nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 302462 (CH02265) do Ủy ban nhân dân thành phố L X cấp cho bà Lê Mai X ngày 07/9/2011, thửa đất số 243, tờ bản đồ số 53, diện tích 78,70m², loại đất ở đô thị với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng được Văn phòng Công chứng Mỹ L công chứng ngày 06/01/2012.

Để tạo điều kiện thuận lợi cho bà X, ông bà thống nhất thỏa thuận tại Điều 7 của

Hợp đồng chuyển nhượng là đến hết ngày 04/4/2012 nếu bà Lê Mai X hoàn trả lại cho ông bà toàn bộ số tiền đã thanh toán là 400.000.000 đồng và tiền lãi 3% của số tiền đã nhận thì hai bên tiến hành thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng này, ông bà trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X.

Sau ngày 04/4/2012 bà X không thực hiện theo thỏa thuận tại Điều 7, nên ông bà làm thủ tục chuyển quyền sang tên và được Ủy ban nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02974, ngày 04/6/2012 mang tên Nguyễn Hoàng Anh T và Hà Thúy D, thửa đất số 243, tờ bản đồ số 53, diện tích 78,7m², loại đất ở đô thị.

Thấy hoàn cảnh gia đình bà X khó khăn về chỗ ở, bà X đang bị bệnh và hiện tại do chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên ông bà đồng ý cho bà X được tiếp tục sử dụng nhà đất đã chuyển nhượng.

Sau khi bà X chết năm 2013, ông bà có đến yêu cầu nhận nhà đất thì phát sinh tranh chấp. Nay ông bà yêu cầu bà Phạm Long Đài Tr, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy Ng, chị Phạm Long Thanh Ph, cháu Nguyễn Phạm Ngọc Nh và Nguyễn Phạm Nh Y liên đới trách nhiệm trả nhà gắn liền đất tọa lạc tại 856/43, khóm Bình Kh 1, phường Bình Kh, thành phố L X, tỉnh An Giang cho ông bà sử dụng.

Để tạo điều kiện cho ông Đ, bà Tr, bà Ng, bà Ph và hai cháu Ngọc Nh, Nh Y trong việc giao trả tài sản, ông bà đồng ý hỗ trợ tiền di dời số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), cho lưu cư thời gian 05 tháng.

- Đối với yêu cầu của bị đơn:

Ông bà không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02974, do Ủy ban nhân dân thành phố Long X cấp cho ông bà ngày 04/6/2012. Do trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố Long X cấp cho ông bà là đúng quy định pháp luật.

2. Bị đơn bà Phạm Long Đài Tr trình bày:

Căn nhà số 856/43, khóm Bình Kh 1, phường Bình Kh, thành phố Long X, tỉnh An Giang là tài sản ông bà ngoại để lại cho bà Lê Mai X sinh sống, bà X là mẹ người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà hiện nay ông T và bà D đang tranh chấp. Khi bà X còn sống không nghe mẹ nói có thiếu nợ do đó không có việc bà X bán nhà và đất cho ông T, bà D. Bà X bị bệnh từ năm 2011, không tự đi đứng bệnh liên tục trong 4 năm và chết năm 2013. Năm 2011, khi bà X bệnh có ủy quyền ngày

20/6/2011 để bà Tr thay mặt tham gia giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà X với anh chị em ruột.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà D thì bà không đồng ý vì bà X không có chuyển nhượng nhà đất cho ông T bà D. Số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng trong Hợp đồng chuyển nhượng bà D cung cấp là rất lớn, bà X có chuyển nhượng cho ông T, bà D thì các con trong gia đình phải biết. Ngoài ra, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02974 ông T và bà D được cấp ngày 04/6/2012, bà X chết vào tháng 5/2013, đến năm 2014 bà D và ông T mới yêu cầu đòi nhà đất là không hợp lý. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, bà D.

- Bà Tr có yêu cầu hủy giấy chứng nhận số CH02974, do Ủy ban nhân dân thành phố Long X cấp cho ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D, ngày 04/6/2012 vì có vi phạm .

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

3.1 Ông Nguyễn Phước Đ trình bày:

Ông là chồng của bà Phạm Long Đài Tr, ông bà có 03 con chung gồm Phạm Long Thanh Ph, Nguyễn Phạm Như Y và Nguyễn Phạm Ngọc Nh. Ông bà sống tại căn nhà 856/43, khóm Bình Kh, phường Bình Kh, thành phố Long X, tỉnh An Giang hơn 06 năm. Quá trình sống chung ông bà không nghe bà Lê Mai X nói có thiếu nợ ai và đã bán căn nhà. Ngoài căn nhà này gia đình ông không có nơi ở nào khác.

Do đó, việc ông T và bà D có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng và sở hữu đối với nhà đất trên là vô lý, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T và bà D. Ông thống nhất yêu cầu của bà Tr về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02974, do Ủy ban nhân dân thành phố Long X cấp cho ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D ngày 04/6/2012. Ông không có yêu cầu độc lập.

3.2 Bà Phạm Thị Thủy Ng, bà Phạm Long Thanh Ph, Nguyễn Phạm Như Y, Nguyễn Phạm Ngọc Nh cùng trình bày:

Thống nhất lời trình bày của bà Phạm Long Đài Tr và ông Nguyễn Phước Đ và không có yêu cầu độc lập.

3.3 Ủy ban nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang trình bày:

Nguồn gốc đất bà Lê Mai X được Ủy ban nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02265 ngày 07/9/2011 thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 53, diện tích 78,7m², loại đất ở đô thị, tại phường Bình Kh, đất cấp cho cá nhân.

Ngày 06/01/2012 bà Lê Mai X thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

cho ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập tại Văn phòng Công chứng Mỹ L. Sau đó, ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D được Ủy ban nhân dân thành phố Long X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02974, ngày 04/6/2012.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hoàng Anh T, bà Hà Thúy D là đúng quy định tại Điều 64 Quyết định 45/2011/QĐ-UBND, ngày 30/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đăng ký biến động sau khi cấp giấy trên địa bàn tỉnh An Giang.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST, ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D:

Buộc bà Phạm Long Đài Tr, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy Ng, chị Phạm Long Thanh Ph, cháu Nguyễn Phạm Ngọc Nh và cháu Nguyễn Phạm Như Y liên đới trả nhà gắn liền đất tọa lạc tại 856/43, khóm Bình Kh 1, phường Bình Kh, thành phố Long X, tỉnh An Giang cho ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02974, do Ủy ban nhân dân thành phố Long X cấp cho ông T và bà D ngày 04/6/2012.

Bà Phạm Long Đài Tr, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy Ng, chị Phạm Long Thanh Ph, cháu Nguyễn Phạm Ngọc Nh và Nguyễn Phạm Như Y được lưu cư trong thời hạn 05 (năm) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D hỗ trợ di dời cho bà Phạm Long Đài Tr, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy Ng, chị Phạm Long Thanh Ph, cháu Nguyễn Phạm Ngọc Nh và Nguyễn Phạm Như Y số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Thời gian giao tiền trong 05 (năm) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Long Đài Tr về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02974, do Ủy ban nhân dân thành phố Long X cấp cho ông T và bà D ngày 04/6/2012.

- Về chi phí tố tụng khác:

Ông Đ, bà Tr, bà Ng và chị Ph phải liên đới hoàn trả lại ông T và bà D số tiền 900.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đ, bà Tr, bà Ng và chị Ph phải liên đới chịu án phí số tiền 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T, bà D được nhận lại 200.000 đồng tạm ứng đã nộp biên lai thu số 0007760, ngày 16/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 7 năm 2018, bị đơn bà Phạm Long Đài Tr và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước Đ có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 09 tháng 7 năm 2018, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm.

Các đương sự còn lại không kháng cáo.

Xét đơn kháng cáo của bà Phạm Long Đài Tr, ông Nguyễn Phước Đ và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang được đối chiếu với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ vào kết quả đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, lời khai của các đương sự, kết quả tranh luận, Ý kiến của Kiểm sát viên tỉnh An Giang. Sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Phạm Long Đài Tr và ông Nguyễn Phước Đ trong hạn luật định có tạm nộp án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang trong hạn luật định nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và có cung cấp thêm chứng cứ mới và tự nguyện hoàn trả giá trị nhà.

Bị đơn và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ yêu cầu kháng cáo, không cung cấp được chứng cứ mới.

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang vẫn giữ yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang.

- Luật sư bảo vệ quyền và nghĩa vụ của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn M vắng mặt, bà Tr và ông Đ thống nhất về sự vắng mặt của Luật sư và Luật sư không có gửi văn bản trình bày ý kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng vụ án: Việc tuân theo pháp luật, thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về hướng đề xuất giải quyết vụ án:

Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long X thể hiện do cấp sơ thẩm có sai sót trong tố tụng chưa thụ lý đầy đủ yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy giấy chứng nhận QSDĐ của ông T và bà D. Cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ thể hiện bản chất quan hệ pháp luật tranh chấp là vay tài sản do bà X không có khả năng trả nợ theo thời gian thỏa thuận nên sau đó ông T và bà D làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ sang tên ông bà. Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/2012 là chưa nhận định khách quan toàn diện quan hệ tranh chấp của vụ án. Về giá trị tài sản tranh chấp nhà và đất có chênh lệch giữa giá của Hội đồng định giá là thấp so với giá thị trường hiện nay nhưng chưa được làm rõ. Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm do có vi phạm.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tr và ông Đ, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST, ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang

- *Xét nội dung của vụ án và căn cứ lời khai nhận của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm trên cơ sở các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:*

[1] Bị đơn bà Phạm Long Đài Tr và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước Đ kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Ông bà không cung cấp chứng cứ cho yêu cầu kháng cáo.

Nhận thấy, bà Phạm Long Đài Tr và ông Nguyễn Phước Đ kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới để chứng minh bà X khi còn sống không có vay tiền và không có giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông T và bà D nên không có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa, ông bà có khai trong thời gian sống chung với bà Lê Mai X ông bà có bỏ ra số tiền 50.000.000 đồng để sửa chữa nhiều lần căn nhà số 856/43 tại khóm Bình Kh 1, phường Bình Kh, thành phố L X, tỉnh An Giang. Do ông bà không có yêu cầu phản tố và độc lập nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ, ông bà không có kháng cáo đối với số tiền này nên không xem xét, ông bà được yêu cầu giải quyết ở vụ án khác.

[2] Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang kháng nghị yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm.

Nhận thấy, cấp sơ thẩm có thông báo thụ lý vụ án số 135/2016/TB-TLDS ngày 21/4/2016 có thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp là “Đòi tài sản - Hủy giấy chứng nhận QSDĐ”. Ngày 28/11/2016 có Quyết định chuyển vụ án số 26 /2016/QĐ.CVA vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết Tòa án tỉnh. Ngày 13/4/2017 Tòa án nhân dân tỉnh An Giang có Quyết định chuyển vụ án dân sự số 27/2017/QĐST xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long X. Ngày 18/5/2017 cấp sơ thẩm có thông báo thụ lý vụ án số 82/2017/TLST-DS, thể hiện quan hệ tranh chấp “Đòi tài sản” không ghi thêm “Hủy giấy chứng nhận QSDĐ” là có thiếu sót.

Tuy nhiên, thông báo thụ lý có thể hiện đầy đủ nội dung yêu cầu của bị đơn là “Vào ngày 07/4/2016 bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu xem xét quy trình cấp giấy

chứng nhận QSDĐ và hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CH02974 ngày 04/6/ 2012 do UBND thành phố Long X cấp cho ông T và bà D”. Cấp sơ thẩm có xem xét yêu cầu của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án. Cấp sơ thẩm có sai sót nên cần rút kinh nghiệm, yêu cầu kháng nghị của Viện Kiểm sát có căn cứ nhưng không cần phải hủy bản án.

Về nguồn gốc tài sản tranh chấp, năm 20012 ông T và bà D có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất của bà Lê Mai X tại số 856/43 khóm Bình Kh 1, phường Bình Kh, thành phố Long X, tỉnh An Giang, hai bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Mỹ L vào ngày 06/01/2012. Nội dung thể hiện giá trị nhà đất chuyển nhượng 400.000.000 đồng, trả đủ 01 lần bằng tiền mặt ngay tại nhà của nguyên đơn sau khi ký hợp đồng và có làm biên nhận riêng.

Tại Điều 7 của hợp đồng hai bên có tự nguyện thỏa thuận kể từ thời điểm thanh toán tiền chuyển nhượng cho đến hết ngày 04/04/2012 bà X trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng tài sản là 400.000.000 đồng và lãi suất 3%/ trên số tiền 400.000.000 đồng thì hai bên tiến hành thủ tục hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận QSDĐ bản chính cho bà X. Còn sau ngày 04/04/2012 bà X không có khả năng hoàn trả lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng mà ông T và bà D đã thanh toán cho bà X thì bên nguyên đơn được quyền thực hiện thủ tục hợp thức hóa QSDĐ và bà X phải giao nhà đất cho nguyên đơn. Nội dung thỏa thuận này không thể hiện ý chí hai bên đang che dấu hợp đồng vay thành hợp đồng chuyển nhượng. Do bà X không có khả năng nên bà đã vi phạm không thực hiện đúng theo Điều 7 đã thỏa thuận nên ông T và bà D đã tiến hành thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật là phù hợp. Trong thời gian này bà X còn sống nhưng không có tranh chấp, khiếu nại.

Do phiên tòa tạm ngừng ngày 11/4/2019 cấp phúc thẩm tiến hành thu thập chứng cứ, tại biên bản xác minh ngày 12/4/2019 địa phương cung cấp thông tin bà X có nhu cầu bán nhà và đất cho bà D do gia đình đang khó khăn và bà cần vốn cho con Tr làm ăn nhưng thất bại nên bà X buồn bị bệnh và chết năm 2013, người chết không đối chứng được nên phát sinh tranh chấp. Đây là tài sản riêng của bà X nên bà được quyền định đoạt và các con đều biết, số tiền 400.000.000 đồng bà không sử dụng cho riêng bà vì bà không có làm ăn lớn. Thể hiện việc bà X chuyển nhượng tài sản nhà và đất cho ông T và bà D là tự nguyện và công khai.

Như vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 06/01/2012 tại Văn phòng Công chứng Mỹ L có hiệu lực là có căn cứ.

Ủy ban nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang xác định việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T và bà D là đúng quy trình và thủ tục nên yêu cầu của bà Tr hủy giấy chứng nhận QSDĐ của ông T và bà D cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Về giá trị tài sản tranh chấp bà Tr cho rằng có chênh lệch quá lớn, theo giá của Hội đồng định giá ngày 08/11/2016 thì tổng giá trị nhà đất là 248.451.440 đồng, bà Tr cho rằng giá thị trường là 1.400.000.000 đồng, do bà Tr không cung cấp chứng cứ nên cấp sơ thẩm xem xét giá trị tài sản theo giá của Hội đồng định giá năm 2016. Do có tranh chấp về giá trị tài sản và thời gian định giá tài sản từ năm 2016 đến năm 2018 vụ án được xét xử cho nên sẽ có biến động giá trị tài sản, cấp sơ thẩm không tiến hành định giá bổ sung là có thiếu sót. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, bà D đã có yêu cầu thẩm định và định giá lại tài sản tranh chấp năm 2019. Tại biên bản định giá ngày 22/4/2019 thể hiện giá trị căn nhà là 38.611.860 đồng, đất có giá trị 236.100.000 đồng, tổng giá trị nhà và đất là

274.711.860 đồng. Như vậy, tổng giá trị tài sản tranh chấp năm 2019 có biến động tăng so với năm 2016 là 26.260.420 đồng. Bà Tr kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh được giá trị tài sản hiện nay cao hơn giá trị tài sản đã được Hội đồng định giá năm 2019 nên không có cơ sở xem xét, cấp sơ thẩm có thiếu sót về việc thu thập chứng cứ cần rút kinh nghiệm nhưng không phải hủy án.

Nguyên đơn khởi kiện đòi tài sản nhà và đất đã chuyển nhượng hợp pháp với bà X cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn xác định giá 400.000.000 đồng là giá chuyển nhượng nhà và đất nhưng do căn nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên hợp đồng chỉ thể hiện nội dung chuyển nhượng 78,7m² đất thổ cư. Nay nguyên đơn tự nguyện hoàn trả thêm giá trị căn nhà 50.000.000 đồng cho bà X giá trị này cao hơn giá trị thực tế căn nhà năm 2019 là 38.611.860 đồng, bà X chết thì người thừa kế của bà thừa hưởng nhằm ổn định cuộc sống. Xét thấy sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp nên được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm công nhận nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ di dời cho bà Tr, ông Đ, bà Ng, Thanh Ph, Ngọc Nh và Như Y số tiền 50.000.000 đồng và cho thời gian lưu cư 05 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp, nguyên đơn không có kháng cáo nên không xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tr và ông Đ.

Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang.

[3] Về chi phí tố tụng khác:

Cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Long Đài Tr, bà Phạm Thị Thủy Ng và Phạm Long Thanh Ph liên đới trách nhiệm hoàn trả lại ông Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D số tiền 900.000 đồng.

Cấp phúc thẩm, bà D tự nguyện chịu chi phí tạm ứng thẩm định, định giá nên không xem xét.

[4] Án phí dân sự :

- Án phí sơ thẩm :

Ông T, bà D, bà Tr và ông Đ, bà Ng, bà Ph phải chịu án phí sơ thẩm.

Trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông T và bà D.

-Về án phí phúc thẩm:

Do sửa bản án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Tr và ông Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Long Đài Tr và ông Nguyễn Phước Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long X, Tỉnh An Giang.

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang, có nội dung:

- Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D hoàn trả giá trị căn nhà có số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và hỗ trợ di dời có số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho bà Phạm Long Đài Tr, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy Ng, Phạm Long Thanh Ph, Nguyễn Phạm Ngọc Nh và Nguyễn Phạm Như Y để ổn định cuộc sống. Thời gian giao tiền trong 05 (năm) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Phạm Long Đài Tr, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy Ng, Phạm Long Thanh Ph, Nguyễn Phạm Ngọc Nh và Nguyễn Phạm Như Y liên đới trách nhiệm giao trả căn nhà số 856/43 gắn liền diện tích đất thổ cư 78,7m² tại khóm Bình Kh 1, phường Bình Kh, thành phố Long X, tỉnh An Giang cho ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D quản lý và sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02974 ngày 04/6/2012, do Ủy ban nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D.

- Bà Phạm Long Đài Tr, ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Thị Thủy Ng, Phạm Long Thanh Ph, Nguyễn Phạm Ngọc Nh và Nguyễn Phạm Như Y được lưu cư trong thời hạn 05 (năm) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Long Đài Tr về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02974 ngày 04/6/2012, do Ủy ban nhân dân thành phố Long X cấp cho ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Long Đài Tr, bà Phạm Thị Thủy Ng và Phạm Long Thanh Ph liên đới trách nhiệm hoàn trả lại ông Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D số tiền 900.000 đồng.

5. Về án phí dân sự:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D phải liên đới chịu án phí sơ thẩm số tiền là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Phước Đ, bà Phạm Long Đài Tr, bà Phạm Thị Thủy Ng và Phạm Long Thanh Ph phải liên đới chịu án phí sơ thẩm số tiền là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

-Trả lại cho ông Hoàng Anh T và bà Hà Thúy D số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0007760, ngày 16/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long X, tỉnh An Giang.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho ông Nguyễn Phước Đ và bà Phạm Long Đài Tr tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, mỗi người nhận 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008823 và số 0008824 ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Các nội dung còn lại của bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Long X, tỉnh An Giang được giữ nguyên và có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND An Giang;
- Phòng KTNV-THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng; Đương sự; Lưu

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

Thái Thị Huyền Trân

