

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 446/2024/DS-PT

Ngày 20 tháng 6 năm 2024

V/v Đòi lại tài sản là nhà ở, yêu
cầu hủy Giấy cho nhà, yêu cầu hủy
GCNQSD đất.

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Vũ Ngọc Huỳnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 699/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc “Đòi lại tài sản là nhà ở, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy cho nhà, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 893/2024/QĐPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm: 1942 (*vắng mặt*)

Đại diện theo uỷ quyền: ông Lê Văn H1, sinh năm: 1963, địa chỉ: Số A đường T, phường M, thành phố P - T (*có mặt*).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Kim Duy N, sinh năm: 1968 (*có mặt*) và bà Phùng Thị Thu H2, sinh năm: 1970 (*vắng mặt*)

Đại diện theo uỷ quyền của bà Phùng Thị Thu H2: Ông Nguyễn Kim Duy N, sinh năm: 1968 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Số nhà B C, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Văn S, văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh K (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị Mỹ Á, sinh năm: 1949, địa chỉ: 2 C, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

+ Bà Phùng Lê Doan T, sinh năm: 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Phùng Lê Doan T: Ông Nguyễn Kim Duy N, sinh năm: 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà B C, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ủy ban nhân dân thành phố P - T.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Song T1, chuyên viên Phòng Tài nguyên - Môi trường tỉnh N theo Giấy uỷ quyền ngày 19 tháng 4 năm 2023 (vắng mặt)

+ Ngân hàng TMCP B2 (L2) chi nhánh N4 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Bà Phan Thị Lê T2, sinh năm: 1964, trú: 116/3 đường V, phường D, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

+ Bà Phan Thị Lê T3, sinh năm: 1966, trú: Khu phố E, phường B, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

+ Phan Thị T4, sinh năm: 1971, trú: Khu phố A, phường T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

+ Phan Thị T5, sinh năm: 1970, trú: Khu phố A, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt)

+ Bà Phan Thị Ngọc T6, sinh năm: 1974, trú: 308/40/21 đường N, phường D, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

+ Phan Ngọc H3, sinh năm: 1980, trú: 308/40/21 đường N, phường D, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị H; bị đơn ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Lê Thị H là chị ruột của bà Lê Thị Mỹ Á. Bà Phùng Lê Doan T, Phùng Thị Xuân N1 và Phùng Thị Thu H2 là con ruột của bà Lê Thị Mỹ Á. Ông Nguyễn Kim Duy N là chồng bà Phùng Thị Thu H2. Ông Ngô Xuân Đ là chồng bà Phùng Thị Xuân N1.

Tờ bán đứt nhà cất trên công thổ ngày 17/01/1972 (bản gốc do ông N đang quản lý) ghi tên người bán là ông Nguyễn L và vợ là Trần Thị X; Người mua là bà

Lê Thị H. Đăng bán có làm chủ một căn nhà lợp bằng ngói, vách đất, nền trệt, 4 căn, cây toàn bằng gỗ danh mộc, có 1 đồng hồ điện số 805576, căn nhà trên đất công thổ hàng năm đều đóng tiền thuế cho xã P. Trong giấy này, diện tích đất là 178,5m² (dài 17,5m, ngang 10,2m). Túr cận: *Đông giáp đường đi nhà Lê Văn H4; Tây giáp nhà Lê H5; Nam giáp đường đi; Bắc giáp nhà Nguyễn Văn N2.*

Ngày 17 tháng 7 năm 1995, ông Phan Ngọc T7 và bà Lê Thị H lập Giấy cho nhà tại UBND phường Đ. Nội dung: ông bà cho cháu là Phùng Thị Thu H2 01 căn nhà trệt, mái ngói, nền xi măng, vách xây gạch, sân gạch. Vị trí ngôi nhà: *Đông giáp đường đi; Tây giáp nhà Lê Văn B; Nam giáp nhà Lê Thị H; Bắc giáp nhà Lê Văn C.*

Kết luận giám định số 20/KL-GĐ ngày 08/02/2018 của Phòng K Công an tỉnh N xác định: *chữ viết và chữ ký trong “giấy cho nhà” đề ngày 17/7/1995 qua so sánh với mẫu chữ viết và ký phân bên cho không phải do bà Lê Thị H và ông Phan Ngọc T7 viết ra.*

Theo Đơn khởi kiện của bà Lê Thị H, và tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của Người khởi kiện - ông Lê Văn H1 - trình bày:

Vào năm 1971, bà Lê Thị H và chồng là ông Phan Ngọc T7 (ông T7 đã chết) mua lại một mảnh đất sau này chia làm hai thửa (thửa số 310 diện tích 87,2m² và thửa đất số 427 diện tích 102,9m², trên mỗi thửa đất có một ngôi nhà cấp 4) tọa lạc tại số nhà B đường C, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Gia đình bà sinh sống trong ngôi nhà này từ trước năm 1975, cho đến năm 1997 gia đình bà chuyển đến số nhà E T. Bà cho Phùng Thị Thu H2 ở nhờ tại căn nhà gắn liền với thửa đất số 310. Do không có nhu cầu sử dụng và tin tưởng vào người thân trong gia đình nên bà không quan tâm lui tới mảnh đất này. Sau khi được cho ở nhờ, H2 nảy sinh ý định chiếm đoạt căn nhà. Năm 1995, H2 đã nói dối với ông Nguyễn Văn X1, sinh năm 1954, địa chỉ : Khu phố D phường Đ (thời điểm này ông X1 công tác tại UBND phường Đ) là bà đã cho H2 căn nhà gắn liền thửa đất số 310 diện tích 87,2m². H2 đã nhờ ông X1 viết giùm tờ “giấy cho nhà” ngày 17/7/1995. Sau khi ông X1 viết xong nội dung trong tờ “giấy cho nhà”, H2 đã giả mạo chữ viết và chữ ký của vợ chồng bà vào phần bên cho tặng giấy cho nhà và được UBND phường Đ chứng thực ngày 26/7/1995.

Năm 2011, Phùng Thị Thu H2 đã mang “giấy cho nhà” giả lập ngày 17/7/1995 đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất. Căn cứ vào giấy cho nhà giả mạo này, UBND thành phố P - T đã cấp cho Nguyễn Kim Duy N và Phùng Thị Thu H2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số BE 541709, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00417 cấp ngày 04/6/2011 tọa lạc tại số nhà B đường C, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Sau đó, Nguyễn Kim Duy N và Phùng Thị Thu H2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho Phùng Thị Đoan T8 theo Hợp đồng số 4720 HĐCN/PCC do Văn phòng C1 tỉnh Ninh Thuận chứng thực ngày 13/8/2013. Phùng Thị Đoan T8 đã được Ủy ban nhân dân thành phố P - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số BQ 015394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00916 cấp ngày 10/9/2013.

Tháng 8 năm 2017, bà mới biết sự việc thửa đất số 310 diện tích 87,2m² đã được H2 từng đứng tên chủ sở hữu và chuyển nhượng cho người khác. Sau khi biết được sự việc bị chiếm đoạt thửa đất nói trên, bà đã làm đơn tố cáo H2 gửi đến cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố P - T. Ngày 30/12/2018, cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố P – T ban hành Kết luận số 24A kết luận điều tra vụ án hình sự trong trường hợp đình chỉ điều tra.

Hành vi của vợ chồng N và Hà làm hợp đồng tặng cho giả mạo chữ ký của vợ chồng bà là trái quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005. Hành vi làm giả hợp đồng chuyển nhượng tặng cho lừa cơ quan chức năng tham mưu cho UBND thành phố P - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 541709 cho N, H2 là vi phạm khoản 1 điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Nay bà Lê Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2 phải trả lại căn nhà gắn liền thửa đất số 310 diện tích 87,2m² tại số nhà B đường C.

- Hủy Giấy cho nhà ngày 17/7/1995.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu Hà mã số BE 541709 ngày 04/6/2011.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4720/HĐCN/PCC do Văn phòng công chứng tỉnh N chứng thực ngày 13/8/2013 về việc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N, bà Phùng Thị Thu H2 chuyển nhượng cho bà Phùng Lê Đoan T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho bà Phùng Lê Đoan T mã số BQ 015394 ngày 10/9/2013.

Bị đơn - ông Nguyễn Kim Duy N - trình bày tại phiên tòa:

Năm 1972, mẹ vợ ông là Lê Thị Mỹ Á mua chung với bà Lê Thị H căn nhà số B C và sử dụng chung. Sau năm 1975 một thời gian, bà Á chuyển về nhà chồng ở xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và chị em Phùng Thị Thu H2 ở lại căn nhà này để đi học. Vào ngày 09/01/1995, vợ chồng bà H đã làm giấy bán lại phần đất của bà H cho vợ chồng ông Ngô Xuân Đ và bà Phùng Thị Xuân N1. Đồng thời bà H giao lại toàn bộ giấy tờ mua bán liên quan đến ngôi nhà. Lúc đó bà Á nghe tin và đã đến yêu cầu bà H chia đất lại cho bà Á. Vợ chồng bà H đã đồng ý và đã xác lập ra

giấy cho đất cho bà H2 vào ngày 17/7/1995. Lúc đó bà H2 đang ở tại căn nhà nay là số B C. Năm 2004 bà H2 lập gia đình với ông. Vợ chồng ông và vợ chồng bà N1 ông Đ sử dụng chung căn nhà. Đến khi có nhu cầu cất nhà, vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông đã thỏa thuận chia đất để tiến hành xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cất nhà. Trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan Nhà nước đo đạc xác minh, vợ chồng bà H vẫn không có ý kiến gì, đồng ý ký vào biên bản thẩm định hiện trạng không tranh chấp với vợ chồng ông. Đến năm 2013 vì con bệnh nặng nên vợ chồng ông đã chuyển nhượng căn nhà gắn liền với thửa đất số 310 cho Phùng Lê Doan T với giá 50.000.000 đồng. Ông không đồng ý hủy Giấy cho nhà ngày 17/7/1995, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu Hà mã s BE 541709 ngày 04/6/2011 và trả lại căn nhà gắn liền với thửa đất cho bà Lê Thị H.

Bà Phùng Thị Thu H2 đã trình bày ý kiến tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2021:

Bà Lê Thị Mỹ Á đã mua chung căn nhà với bà Lê Thị H từ ông Nguyễn L và bà Trần Thị X vào năm 1972, ngoài ra bà ngoại của bà có cho tiền thêm, nhưng bà không rõ là bao nhiêu, bà không có giấy tờ chứng minh việc mua chung tài sản. Giấy cho nhà ngày 17/7/1995 do ông Nguyễn Văn X1 cũng là người thân của gia đình viết, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường. Bà H và ông T7 cũng ký tên vào Biên bản thẩm định hiện trạng lập ngày 27/4/2011 do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình bà sử dụng đất, bà H thường xuyên qua lại và không có ý kiến gì. Hiện trạng căn nhà 2 C không có gì thay đổi sau khi bà sử dụng. Đến năm 2013 vì con bệnh nặng nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng căn nhà gắn liền với thửa đất số 310 cho Phùng Lê Doan T với giá 50.000.000 đồng. Bà không đồng ý hủy Giấy cho nhà ngày 17/7/1995, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu Hà mã s BE 541709 ngày 04/6/2011 và trả lại căn nhà gắn liền với thửa đất cho bà Lê Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Phùng Lê Doan T - trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2021:

Bà T thống nhất với bà H2 về nguồn gốc căn nhà gắn liền với đất. Bà H2 và ông N có chuyển nhượng nhà đất cho bà căn nhà cũ gắn liền với đất thửa số 310 diện tích 87,2 m² vào ngày 13/8/2013 do tình hình tài chính khó khăn và bà muốn mua để giữ lại tài sản cho gia đình, đây là tài sản riêng của bà. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và hiện giờ bà đã đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số BQ 015394 do Ủy ban nhân dân thành phố P - T cấp ngày 10/9/2013. Việc mua bán của bà hoàn toàn ngay tình, công khai, khi bà mua đất

đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện bà đang thế chấp tại Ngân hàng B2.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4720/HĐCN/PCC do Văn phòng công chứng tỉnh N chứng thực ngày 13/8/2013 việc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N, bà Phùng Thị Thu H2 chuyển nhượng cho bà Phùng Lê Đoan T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho bà Phùng Lê Đoan T mã số BQ 015394 ngày 10/9/2013.

Bà hoàn toàn không đồng ý. Hiện bà đang là người quản lý tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Lê Thị Mỹ Á - trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2022:

Khoảng năm 1972, bà Lê Thị H ở Tây Ninh, hoàn cảnh rất khó khăn nên mẹ bà kêu về lại Phan R, mẹ bà cho bà H tiền, bà cũng có tiền góp vô chung để mua nhà căn nhà gắn liền với thửa đất 310 tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ. Tứ cận: *Đông giáp đường đi nhà Lê Văn H4; Tây giáp nhà Lê H5; Nam giáp đường đi; Bắc giáp nhà Nguyễn Văn N2.* Người bán là ông Nguyễn L, tên hay gọi là ông Ba G. Chị em bà mua hai căn nhà kế nhau, một nhà chính một nhà phụ trong khuôn viên đất hiện giờ tọa lạc ở 2 C. Do bà H lớn tuổi hơn nên mẹ bà kêu để bà H đứng tên trên giấy tờ mua đất, phần bà góp bao nhiêu tiền bà cũng không nhớ vì đã quá lâu. Bà H ở căn nhà chính còn bà ở căn nhà nhỏ hơn. Vợ chồng bà ở đó, sanh các con, đến khi sau giải phóng thì vợ chồng bà về Thái G1, còn nhà này H2 và N1 ở với các em. Do căn nhà nhỏ thuộc sở hữu của bà nên bà mới để các con sinh sống ở đó tiện cho việc đi học. Sau này bà thông báo với các con căn nhà này bà cho vợ chồng H2 vì H2 có công chăm sóc nuôi dưỡng các em.

Bà không rõ giấy tờ nhà đất H2 làm như thế nào vì bà không rành. Hơn nữa bà ở T, xa xôi nên về mặt giấy tờ, con cái bà tự trao đổi với bà H ra sao thì bà không biết. Bà đã được cán bộ Tòa án cho xem Giấy cho đất, nội dung là ông T7 bà H cho H2 nhà đất. Giấy này bà được Nguyễn Kim Duy N cho biết là Nguyễn Văn X1 viết. Bà không biết chữ của ông X1 ra sao. Vợ ông X1 là con của chú M là em ruột cha bà, tức là vợ ông X1 là em cô cậu của bà và bà H.

Bà được vợ chồng N1 báo lại là đã mua căn nhà trên của bà H, mua bao nhiêu tiền, giấy tờ ra sao thì bà không rõ. Sau khi N1 và Đ xây nhà xong, bà về sống tại căn nhà này cho đến bây giờ.

Sau khi Đ, N1 mua nhà của bà H, năm 2007, đám cưới Phùng Lê Đoan T diễn ra tại nhà này. Sau khi N1 và Đ xây nhà mới, bà H cũng có đến mừng nhà mới.

Bà không đồng ý với ý kiến của bà Lê Thị H cho rằng Phùng Thị Thu H2 ở nhờ căn nhà rồi tự ý chiếm đoạt. Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 310 diện tích 87,2m² có nguồn gốc từ tài sản riêng của bà, sau đó bà cho

con sử dụng từ sau giải phóng đến giờ. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP B2 - trình bày tại Công văn số 519/2021/CV-LienVietPostBank.NT ngày 13/12/2021:

Thửa đất số 310 tờ bản đồ số 2-(11) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 015394 , số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00916 do UBND thành phố P - T cấp cho bà Phùng Lê Đoan T ngày 10/9/2013 đã được Ngân hàng thực hiện thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng đề nghị không tham gia việc xét xử tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà ở, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố P - T - trình bày tại Bản trình bày ý kiến ngày 01 tháng 6 năm 2022:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai. Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2009 của Chính Phủ về thu tiền sử dụng đất. Căn cứ Thông tư số 17/2009/NĐ-CP ngày 21/10/2009 của Bộ T10 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Việc UBND thành phố P - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Kim Duy N , bà Phùng Thị Thu H2 thửa đất số 310 diện tích 87,2m² tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ là đúng quy định của pháp luật đất đai.

Ngày 13/8/2013, ông Nguyễn Kim Duy N , bà Phùng Thị Thu H2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phùng Lê Đoan T thửa đất số 310 diện tích 87,2 m² tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ, được công chứng tại Phòng C2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố thực hiện theo các trình tự thủ tục và tham mưu cho UBND thành phố P - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phùng Lê Đoan T ngày 10/9/2013. Việc UBND thành phố P - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà P lê Đoan Thu thửa đất số 310 diện tích 87,2m² tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ là đúng quy định của pháp luật đất đai.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp

cho vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu Hà mã s BE 541709 ngày 04/6/2011 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho bà Phùng Lê Đoan T mã số BQ 015394 ngày 10/9/2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - các con của bà Lê Thị H và ông Phan Ngọc T7 bao gồm bà Phan Thị Lê T2, bà Phan Thị Lê T3, bà Phan Thị T4, bà Phan Thị T5, bà Phan Thị Ngọc T6, ông Phan Ngọc H3 - trình bày tại các Bản giải trình đơn kiện ngày 20 tháng 7 năm 2022: Đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H, đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của bà H, yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng - Ông Ngô Xuân Đ- trình bày:

Ông Đ thống nhất với lời khai của ông N và bà H2 về nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp. Do bà H có nhà đất riêng nên bà và bà Á thỏa thuận với nhau: Phần của bà H, ông T7 thì bà H, ông T7 bán cho N1 và ông, còn phần của mẹ vợ thì bà H, ông T7 đã làm Giấy cho đất cho Phùng Thị Thu H2, ông T7 và H2 đã lên Ủy ban nhân dân phường Đ để làm giấy cho nhà, có xác nhận của UBND phường Đ. Người viết giấy cho nhà là ông Nguyễn Văn X1, vợ ông X1 với bà Lê Thị H là anh em con nhà chú bác ruột, vợ ông X1 gọi bà H là chị. Trong giấy này có ghi rõ số chứng minh nhân dân, ngày cấp của ông T7, bà H, những dữ liệu này chỉ có bà H, ông T7 cung cấp mới có thể có được. Như vậy, không thể nói ông X1 viết giấy cho nhà mà bà H khai không biết. Mặt khác khi bà H2 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H cũng có ký tên trong Biên bản giám định hiện trạng nhà không tranh chấp vào ngày 27/4/2011.

Ông kết hôn với bà Phùng Thị Xuân N1 năm 1991. Vào ngày 09/01/1995, vợ chồng bà H đã làm giấy sang nhượng nhà và đất, bán lại một phần nhà đất tọa lạc tại 2 C cho vợ chồng ông với giá 20.000.000 đồng. Trong giấy này, diện tích đất là 110m², vị trí tứ cận nhà đất là: *Đông giáp nhà ông Lê H4; Tây giáp nhà ông Lê Văn H6; Nam giáp đường hẻm; Bắc giáp nhà ông Lê Văn B1*. Sau khi mua, phần nhà trên đất của ông thì ông đã phá đi để xây nhà vào năm 2012, phần nhà mái ngói còn lại vẫn y như hiện trạng bây giờ trên đất của Phùng Thị Thu H2. Thửa đất của ông và N1 nhận chuyển nhượng từ bà H là thửa 427 tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ, diện tích 102,9 m², đã được UBND thành phố P - T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số BE 541708 ngày 04/6/2011 cho vợ chồng ông. Ông cam kết những lời khai là đúng sự thật.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 01100323/CT-SAG ngày 20/3/2023 của Công ty S1, tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với thửa đất số 310 tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ trị giá như sau:

- *Quyền sử dụng đất ở (75 m²): 516.988.050 đồng.*
- *Quyền sử dụng đất CLN (12,20 m²): 56.585.723 đồng.*

- Công trình xây dựng: 26.765.403 đồng

Tổng cộng (làm tròn): 600.339.000 đồng

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 2, khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 227, Điều 229, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 133, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/ UBNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2 có nghĩa vụ trả 600.339.000 đồng (*sáu trăm triệu ba trăm ba mươi chín ngàn đồng*) là trị giá ngôi nhà gắn liền thửa đất số 310 tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ cho bà Lê Thị H và bà Phan Thị Lê T2, bà Phan Thị Lê T3, bà Phan Thị T4, bà Phan Thị T5, bà Phan Thị Ngọc T6, ông Phan Ngọc H3.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Hủy Giấy cho nhà ngày 17/7/1995 giữa vợ chồng ông Phan Ngọc T7, bà Lê Thị H và bà Phùng Thị Thu H2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu Hà mã số BE 541709 ngày 04/6/2011.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4720/HĐCN/PCC do Văn phòng công chứng tỉnh N chứng thực ngày 13/8/2013 về việc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N, bà Phùng Thị Thu H2 chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền thửa đất số 310 tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ cho bà Phùng Lê Đoàn T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho bà Phùng Lê Đoàn T mã số BQ 015394 ngày 10/9/2013.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/7/2023, bị đơn ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 01/8/2023, nguyên đơn bà Lê Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị H vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu Hà mã s BE 541709 ngày 04/6/2011, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4720/HĐCN/PCC do Văn phòng công chứng tỉnh N chứng thực ngày 13/8/2013 về việc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N, bà Phùng Thị Thu H2 chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền thửa đất số 310 tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ cho bà Phùng Lê Đoan T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho bà Phùng Lê Đoan T mã số BQ 015394 ngày 10/9/2013. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2 phải trả lại căn nhà gắn liền thửa đất số 31 diện tích 87,2m² tại số nhà B đường C. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Kim Duy N đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phùng Thị Thu H2 vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Lê Đoan T đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ khởi kiện của bà H.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2 phải trả lại căn nhà gắn liền thửa đất số 31 diện tích 87,2m² tại số nhà B đường C cho bà Lê Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét kháng cáo của đương sự.

[3.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn về hủy Giấy cho nhà ngày 17/7/1995.*

[3.1.1] Về nguồn gốc nhà đất: Bà Lê Thị Mỹ Á, Phùng Thị Thu H2, Phùng Lê Doan T, Nguyễn Kim Duy N cho rằng toàn bộ phần nhà đất theo Tờ bán đứt nhà cất trên công thổ ngày 17/01/1972 (bản gốc do ông N đang quản lý) là tài sản chung của bà Lê Thị H và bà Lê Thị Mỹ Á, tuy nhiên đều không có chứng cứ chứng minh. Theo Tờ bán đứt nhà đất trên công thổ năm 1972, người bán là ông Nguyễn L và vợ là Trần Thị X; người mua là bà Lê Thị H. Đăng bán có làm chủ một căn nhà lợp bằng ngói, vách đất, nền trệt, 4 căn, cây toàn bằng gỗ danh mộc, có 1 đồng hồ điện số 805576, căn nhà trên đất công thổ hàng năm đều đóng tiền thuế cho xã P. Trong giấy này, diện tích đất là 178,5m² (dài 17,5m, ngang 10,2m). Tờ cận: *Đông giáp đường đi nhà Lê Văn H4; Tây giáp nhà Lê H6; Nam giáp đường đi; Bắc giáp nhà Nguyễn Văn N2.* Hội đồng xét xử xác định tài sản gồm căn nhà gắn liền với hai thửa: thửa 427 tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ, diện tích 102,9 m² do ông Ngô Xuân Đ, bà Phùng Thị Xuân N1 nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị H và thửa 310 tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ hiện đứng tên bà Phùng Lê Doan T có nguồn gốc là tài sản của vợ chồng bà Lê Thị H, ông Phan Ngọc T7. Bà Lê Thị H cho bà Phùng Thị Thu H2 ở nhờ trên căn nhà gắn liền với thửa 310 tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ. Vào năm 2017, khi bà Lê Thị H phát hiện sự việc bà Phùng Thị Thu H2 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản này, sau đó chuyển nhượng cho bà Phùng Lê Doan T và bà T đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã tố cáo Phùng Thị Thu H2 tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố P - T. Cơ quan cảnh sát điều tra đã khởi tố vụ án, khởi tố bị can đối với bà H2 về tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Tuy nhiên, do bà Phùng Thị Thu H2 có hoàn cảnh gia đình khó khăn, vợ chồng bà có một con duy nhất bị tâm thần bẩm sinh, tính đến thời điểm khởi tố hành vi vi phạm pháp luật của bà H2 không còn nguy hiểm cho xã hội nữa. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 29 Bộ luật tố tụng hình sự và Công văn số 276/TANDTC-PC ngày 13/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn một số quy định có lợi cho người phạm tội của Bộ luật Hình sự năm 2015, cơ quan cảnh sát điều tra Công

an thành phố P - T đã ban hành Kết luận điều tra vụ án trong trường hợp đình chỉ điều tra số 24A ngày 30/12/2018 do miễn trách nhiệm hình sự đối với bà Phùng Thị Thu H2. Sau đó, bà H đã khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án.

[3.1.2] Giấy cho nhà của ông Phan Ngọc T7 và bà Lê Thị H lập ngày 17/7/1995 thể hiện ông T7, bà H “*đồng ý cho cháu tôi tên Phùng Thị Thu H2 01 căn nhà trệt, mái ngói nền xi măng, vách xây gạch sân gạch, diện tích đất 10 m², diện tích xây dựng 60 m², diện tích sử dụng 45 m², vị trí ngôi nhà Đông giáp đường đi, Tây giáp nhà Lê Văn B, Nam giáp nhà Lê Thị H, Bắc giáp nhà Lê Văn C....*”

Tuy nhiên, “Giấy cho nhà” ghi vị trí ngôi nhà phía Nam giáp nhà bà Lê Thị H là có nhầm lẫn, bởi lẽ thời điểm lập giấy cho nhà là ngày 17/7/1995 thì trước đó, bà H đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà Phùng Thị Xuân N1 và ông Ngô Xuân Đ theo giấy sang nhượng nhà và đất lập ngày 09/01/1995.

Hơn nữa, lời khai của ông Nguyễn Văn X1 hồi 13h40 phút ngày 27/7/2018 (BL 193, 194) và ngày 18/10/2018 (BL 195, 196) cho biết “Giấy cho nhà” là do bà Phùng Thị Thu H2 nhờ ông X1 viết giùm tại nhà ông, H2 đưa cho ông một tờ giấy kẻ học sinh có ghi nội dung thông tin đến thửa 310 và thông tin tên tuổi cá nhân của bên cho là vợ chồng nhà bà H, khi viết xong thì H2 lấy tờ giấy đi, lúc đó phần chữ ký bên người cho và được cho vẫn bỏ trống, bà H ông T7 không có mặt khi ông X1 viết giấy.

Mặt khác, kết quả giám định chữ ký và chữ viết của ông Phan Ngọc T7 và bà Lê Thị H trong Giấy cho nhà (BL 209, 210) tại Kết luận giám định số 20/KL-GĐ ngày 08/02/2018 của Phòng K Công an tỉnh N kết luận: *chữ ký và chữ viết mang tên Phan Ngọc T7 và chữ ký và chữ viết mang tên Lê Thị H không phải là chữ ký và chữ viết do ông T7 và bà H ký và viết ra.*

Ngoài ra, chính bà Phùng Thị Thu H2, tại Biên bản lấy lời khai do Công an thành phố P - T lập ngày 25/9/2017 (BL số 188) đã thừa nhận: “*giấy cho nhà vào ngày 17/7/1995 mà tôi và vợ chồng bà H cùng ký vào và có xác nhận của UBND phường Đ là do tôi tự làm chứ giấy đó không phải được sự đồng ý của vợ chồng bà H và chữ ký của vợ chồng bà H là do tôi tự ký*”.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định tài sản gắn liền với thửa đất và quyền sử dụng thửa đất số 310 tờ bản đồ số 2-(11) thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị H, ông Phan Ngọc T7. Bà Phùng Thị Thu H2 đã giả chữ ký của ông T7 bà H để lập giấy cho nhà giả mạo, rồi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[3.1.3] Bị đơn cho rằng Biên bản xác minh thực địa về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 17/4/2011 đối với thửa đất số 310 là căn cứ chứng minh bà H và ông T7 cho bà H2 căn nhà gắn liền với thửa đất. Xét, Biên bản này gồm 2 trang giấy A4, mặt

trước có nội dung: “...hộ ông Nguyễn Kim Duy N có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thửa đất 310 tờ bản đồ địa chính 2-(11) diện tích 87,2m² loại đất ODT thuộc phường Đ. Nguồn gốc đất và thời điểm sử dụng: do vợ chồng bà Lê Thị H sử dụng làm đất ở trước năm 1985, đến năm 1995 lập giấy cho cháu là bà Phùng Thị Thu H2 sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp với ai. Diện tích đo đạc thực tế tăng do quá trình sử dụng biến động cạnh hướng Đông Bắc và do qua các lần đo đạc. Bà Lê Thị H thỏa thuận cho cháu hạn mức đất ở là 75 m². Bà Lê Thị H và bà Phùng Thị Thu H2, ông Nguyễn Kim Duy N cam kết không khiếu nại gì về sau”. Mặt sau của Biên bản có chữ ký và họ tên của các thành phần tham gia gồm: cán bộ địa chính là ông Võ Nguyễn Minh T9, người lập biên bản là ông Trương Đình N3 - Cán bộ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Ninh Thuận, chủ sử dụng đất gồm ông Phan Ngọc T7, bà Lê Thị H, bà Phùng Thị Thu H2 và ông Nguyễn Kim Duy N. Xác nhận của chính quyền địa phương có nội dung: do vợ chồng bà Lê Thị H sử dụng làm đất ở từ trước năm 1985, sử dụng đến năm 1995 vợ chồng bà H lập giấy tay cho cháu là bà Phùng Thị Thu H2 làm đất ở ổn định cho đến nay”.

Tại Kết luận giám định số 13 ngày 14/12/2018 của Phòng PC09 Công an tỉnh N thể hiện: “Chữ ký, chữ viết mang tên Phan Ngọc T7 và Lê Thị H trên tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết mang tên Phan Ngọc T7 và Lê Thị H trên các tài liệu so sánh là do một người ký và viết ra”.

Bà Lê Thị H trình bày về lý do bà ký tên trong biên bản này: Ngày 27/4/2011, ông Ngô Xuân Đ có đến nhà bà tại E T đưa vợ chồng bà mấy mẫu biên bản in sẵn xác minh thực địa về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng bà ký, mục đích để vợ chồng Ngô Xuân Đ và Phùng Thị Xuân N1 đi làm thủ tục sang tên và xin cấp sổ đỏ, hai biên bản này không có nội dung gì cả, bà có hỏi sao không ghi nội dung, Ngô Xuân Đ nói đi dựng ký để Đ đi làm thủ tục sang tên và xin cấp sổ đỏ, vì tin tưởng con cháu nên bà đã ký không vào hai Biên bản xác minh để Đ đi làm thủ tục. Sau này, bà có đến văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phô tô hồ sơ thì biết được biên bản xác minh thực địa về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phùng Thị Thu H2 có chữ ký của vợ chồng bà.

Ông Trương Đình N3 là cán bộ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Ninh Thuận là người lập biên bản này, tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2018 tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố P - T đã trình bày nội dung (BL 199): Khi xuống tại thực địa để xác minh thì chỉ có ông N, bà H2, vợ chồng bà H là người cho đất không có mặt, ông T9 bận nên cũng vắng mặt, sau đó ông N3 nhờ bà H2 cầm biên bản đưa bà H ký giùm. Các nội dung thể hiện trong Biên bản là do ông căn cứ vào hồ sơ yêu cầu cấp giấy chứng nhận do bên yêu cầu cung cấp. Sau khi nhận lại Biên bản thành phần liên quan đã ký đầy đủ. Sau đó, ông N3 đề xuất cấp giấy chứng nhận cho bà H2.

Ngoài ra, Biên bản nêu trên không ghi tên cả bà Lê Thị H ông Phan Ngọc T7 và ông Nguyễn Kim Duy N, bà Phùng Thị Thu H2, ông Võ Nguyễn Minh T9 tại trang 1, mặc dù có chữ ký của những người này; trong biên bản cũng không ghi tứ cận thửa đất. Do đó, Biên bản xác minh thực địa về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không thực hiện theo trình tự thủ tục do pháp luật quy định, nên không phải là chứng cứ chứng minh việc bà H và ông T7 cho nhà đất cho bà H2.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H về việc hủy “Giấy cho nhà ngày 17/7/1995” là có cơ sở.

[3.2] Xét yêu cầu của bà Lê Thị H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu Hà mã số BE 541709 ngày 04/6/2011; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Phùng Thị Thu H2 và bà Phùng Lê Đoan T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phùng Lê Đoan T. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2 phải trả lại căn nhà gắn liền thửa đất số 31 diện tích 87,2m² tại số nhà B đường C:

Ngày 13/8/2013, ông Nguyễn Kim Duy N, bà Phùng Thị Thu H2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phùng Lê Đoan T thửa đất số 310 diện tích 87,2 m² tờ bản đồ số 2 –(11) phường Đ, được công chứng tại Phòng C2 với giá 50.000.000 đồng. Vào thời điểm chuyển nhượng, bà H2 và ông N đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất. Ngày 10/9/2013, UBND thành phố P - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phùng Lê Đoan T thửa đất số 310 diện tích 87,2 m² tờ bản đồ số 2–(11) phường Đ trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định:

“...2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Xét thấy, bà Đoan T là người thứ ba ngay tình, bà không biết hoặc không thể biết giao dịch trước đó là Giấy cho nhà năm 1995 bị vô hiệu, và việc giao dịch giữa bà và vợ chồng bà H2, ông N có đền bù. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được chuyển giao hợp pháp cho bà T. Quyền lợi của bà T được bảo vệ. Mặt khác, bà T đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Ngân hàng B2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H về việc hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Phùng Thị Thu H2, ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Lê Đoan T mà buộc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2 phải trả lại trị giá căn nhà gắn liền thửa đất số 310 tờ bản đồ số 2-(11) diện tích 87,2m² tại số nhà B đường C theo Chứng thư thẩm định giá là 600.339.000 đồng; trả cho 600.339.000 đồng là phù hợp.

Do quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Lê Thị H đã được trị giá thành tiền để buộc bà H2 và ông N hoàn trả, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số BE 541709 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00417 do UBND thành phố P - T cấp ngày 04/6/2011 diện tích 87,2m² cho Nguyễn Kim Duy N và Phùng Thị Thu H2, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phùng Lê Đoan T là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H sinh năm 1942, là người cao tuổi nên được miễn; ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2 phải chịu, theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H, ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào: Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 133, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2 có nghĩa vụ trả 600.339.000 đồng (*sáu trăm triệu ba trăm ba mươi chín ngàn đồng*) là trị giá ngôi nhà gắn liền thửa đất số 310 tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ cho bà Lê Thị H và bà Phan Thị Lê T2, bà Phan Thị Lê T3, bà Phan Thị T4, bà Phan Thị T5, bà Phan Thị Ngọc T6, ông Phan Ngọc H3.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Hủy Giấy cho nhà ngày 17/7/1995 giữa vợ chồng ông Phan Ngọc T7, bà Lê Thị H và bà Phùng Thị Thu H2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu Hà mã s BE 541709 ngày 04/6/2011.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4720/HĐCN/PCC do Văn phòng công chứng tỉnh N chứng thực ngày 13/8/2013 về việc vợ chồng ông Nguyễn Kim Duy N, bà Phùng Thị Thu H2 chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền thửa đất số 310 tờ bản đồ số 2-(11) phường Đ cho bà Phùng Lê Đoan T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P - T đã cấp cho bà Phùng Lê Đoan T mã số BQ 015394 ngày 10/9/2013.

3. Chi phí thẩm định giá tài sản: Ông Nguyễn Kim Duy N có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn H1 22.000.000 đồng (*hai mươi hai triệu đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2 có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm 28.013.560 đồng (*hai mươi tám triệu không trăm mười ba ngàn năm trăm sáu mươi đồng*).

Bà Lê Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. H7 lại cho bà H 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0020545 ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1 Bà Lê Thị H được miễn.

5.2 Ông Nguyễn Kim Duy N và bà Phùng Thị Thu H2 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000730 ngày 09/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hồ Thị Thanh Thúy