

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Đ**

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

Bản án số: **98/2023/DS-PT**

Ngày 15/8/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Đ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Bé

Bà Mai Vương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên tòa: Ông Lê Anh Pha- Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2023/TLPT-DS ngày 18/5/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2023/QĐ-PT ngày 04/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 154/2023/QĐ-PT ngày 24/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đình H**, sinh năm: 1957 và bà **Từ Thị Thanh T**, sinh năm: 1959; Cùng địa chỉ: Số nhà 19 đường L, thôn C, xã H, huyện V, thành phố Đ. (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Luật sư Trần Th, thẻ luật sư số: 5430/LS thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ, thuộc Văn phòng luật sư Trần Th, địa chỉ: Số 15 đường P, phường H I, quận H, thành phố Đ. (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Bích Th**, sinh năm 1976; địa chỉ: Số nhà K451/13 đường T, tổ 14 phường H, quận C, Thành phố Đ.

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

+ Ông *Nguyễn Hoàng Anh T*, sinh năm 1983; bà *Trịnh Thị Q*, sinh năm 1962; em *Nguyễn Trịnh Tấn Kh*, sinh năm 2009; em *Nguyễn Trịnh Tấn A*, sinh năm 2010; bà *Nguyễn Hoàng Nhật L*, sinh năm 1991; em *Đặng Hoàng Y*, sinh năm 2017. Người đại

diện hợp pháp của em Nguyễn Trịnh Tấn Kh và em Nguyễn Trịnh Tấn A: Ông Nguyễn Hoàng Anh T và bà Trịnh Thị Q (cha, mẹ ruột). Người đại diện hợp pháp của em Đặng Hoàng Y: Bà Nguyễn Hoàng Nhật L (mẹ ruột). Tất cả cùng địa chỉ cư trú: Số nhà 19 đường L, thôn C, xã H, huyện V, thành phố Đ. (ông T, bà Q, bà L đều vắng mặt tại phiên tòa)

+ Bà *Lê Thị Q*, sinh năm: 1949; Địa chỉ cư trú: Số 63 Nguyễn H, tổ 36, phường H II, quận H, Thành phố Đ; Là người liên quan có yêu cầu độc lập. (vắng mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Q: Luật sư Nguyễn C, thẻ luật sư số: 10918/LS thuộc Đoàn luật sư thành phố H, thuộc Công ty Luật K; trụ sở: 334 đường Kh, phường B, quận T, thành phố H; địa chỉ chi nhánh Đà Nẵng: Số 399 đường N, phường HB, quận H, Thành phố Đ; (có mặt tại phiên tòa).

+ Bà *Huỳnh Thị Kim N*, sinh năm: 1972; Địa chỉ: K466/04 đường T, quận C, thành phố Đ. (vắng mặt tại phiên tòa).

+ Bà *Huỳnh Thị Phụng T*, sinh năm: 1970; địa chỉ: K325 H54/61 đường Hùng Vương, quận H, Thành phố Đ; (vắng mặt tại phiên tòa).

+ Ông *Huỳnh Quang H*, sinh năm: 1979, địa chỉ: K451 H17/08 đường T, phường H, quận C, Thành phố Đ. (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Đoàn Thị Kim M, sinh năm 2001; địa chỉ: Số 399 đường N, phường HB, quận H, Thành phố Đ (Giấy ủy quyền số 582 ngày 27/3/2023 tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Đ); (vắng mặt tại phiên tòa).

+ Ông *Huỳnh Quang H*, sinh năm: 1986, địa chỉ: Số 63 đường N, tổ 36, phường H II, quận H, Thành phố Đ. (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Nguyễn Đoàn Thu T, sinh năm 2001; địa chỉ liên lạc: Số 399 đường N, phường HB, quận H, Thành phố Đ (Giấy ủy quyền số 613 ngày 29/3/2023 tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Đ); (vắng mặt tại phiên tòa).

+. Bà *Huỳnh Thị Kim Y*, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Kiệt 40/6 đường Trường C, tổ 31, phường H, quận C, Thành phố Đ; (vắng mặt).

+ Bà *Huỳnh Thị Ngọc B*, sinh năm: 1983; Địa chỉ: Tổ 5 khối 1 Tu Lễ, phường C, thành phố A, tỉnh Q. (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Bà Lương Nguyễn S, sinh năm 2001; cùng địa chỉ liên hệ: 339 đường N, phường HB, quận H, Thành phố Đ (Giấy ủy quyền số 404 ngày 06/3/2023 tại Văn phòng công chứng Đ); (Bà S có mặt).

+ Ủy ban nhân dân xã H. Địa chỉ: Quốc Lộ 1A, xã H, huyện V, Thành phố Đ; (vắng mặt).

+ Bà *Phạm Thị Bích V*, sinh năm 1980, địa chỉ: Số K1006/22 đường T, tổ 27 phường H, quận C, Thành phố Đ; (có mặt).

+ Ông *Nguyễn D*, địa chỉ: Số 07 đường L, phường HB, quận H, Thành phố Đ; (vắng mặt).

+ Ông *Lê T*, sinh năm 1945, địa chỉ: Số 77/8 đường L, phường C, quận T, Thành phố Đ; (vắng mặt).

4. **Người kháng cáo:** Bị đơn- Bà Huỳnh Thị Bích T (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Nguyên đơn trình bày trong quá trình tố tụng như sau:*

Ngày 31/5/2005, vợ chồng bà Từ Thị Thanh T, ông Nguyễn Đình H (sau đây gọi tắt: Vợ chồng bà T) đến dịch vụ địa ốc Minh Sơn tại số 07 Lê Cơ, phường C, quận H, Thành phố Đ để hỏi mua đất làm nhà ở. Tại đây, vợ chồng bà T gặp ông Nguyễn D, ông D giới thiệu cho vợ chồng bà mua lô đất D6-17 tại khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ với giá 42.000.000 đồng. Vợ chồng bà T đã mua lô đất trên và đặt cọc 10.000.000 đồng, còn lại sẽ giao đủ khi ra công chứng. Hai bên hẹn ngày 20/6/2005 ra công chứng hợp đồng, tuy nhiên đến ngày trên ông D hẹn lại là ngày 27/6/2005 đến phòng công chứng số 2 Đ để làm hợp đồng (Hai bên có viết giấy thỏa thuận mua bán đất và nhận cọc ngày 31/5/2005) nhưng khi đến hiện trường lô đất trên thì đã có người sử dụng nên các bên hẹn lại và đổi sang lô đất khác. Ngày 18/7/2005, vợ chồng bà T gặp ông D thì ông D cho biết lô D6-17 đã chuyển nhượng cho người khác nên giới thiệu cho vợ chồng bà T lô đất sát bên là D6-19 cùng giá 42.000.000 đồng, vợ chồng bà T đồng ý mua lô đất D6-19, diện tích 97m² tại khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, Thành phố Đ (sau đây gọi tắt: Lô đất D6-19) thay cho lô đất D6-17. Hai bên thống nhất, cân trừ số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng vợ chồng bà T giao mua lô đất D6-17 sang tiền mua lô đất D6-19, cùng ngày 18/7/2005 anh rể của bà T là ông Lê Th đã giao thêm số tiền 25.000.000 đồng, các bên đã viết bổ sung vào mặt sau giấy thỏa thuận mua bán đất và nhận cọc ngày 31/5/2005, đồng thời hẹn đến ngày 22/7/2005 ra công chứng đổi với lô đất D6-19. Còn lại số tiền 7.000.000 đồng ngày 09/8/2005 vợ chồng bà T đã giao đủ cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao bản chính Phiếu đăng ký đất và nộp tiền chuyển quyền sử dụng đất lô D6-19 đề ngày 02/11/2004 và hồ sơ lô đất D6-19 tại khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ (sau đây gọi tắt là: Lô đất D6-19) đứng tên của ông Huỳnh Quang C và vợ là bà Lê Thị Q (sau đây gọi tắt: Vợ chồng bà Q) cho vợ chồng bà T.

Ngày 18/7/2005 ông Huỳnh Quang C và vợ là bà Lê Thị Q đã lập Hợp đồng ủy quyền số 6986 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Đ, ủy quyền cho vợ chồng bà T được toàn quyền giao dịch với cơ quan nhà nước để nhận đất tái định cư, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả hết tiền nợ cho nhà nước 100%, ký tên trong các thủ tục, giấy tờ liên quan. Vợ chồng bà T đã liên hệ với cơ quan nhà nước để làm các thủ tục

theo ủy quyền cũng như làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên do còn nợ tiền sử dụng đất với Nhà nước nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô D6-19.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt: Mua đất) vợ chồng bà T đã nhận đất, tháng 9/2005 xây dựng nhà và ở ổn định, nộp thuế đầy đủ cho nhà nước cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, thực hiện chủ trương của UBND thành phố Đ, ngày 29/7/2010 bà Lê Thị Q, ông Huỳnh Quang C với vợ chồng bà T đã làm đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất, được UBND xã Hòa Châu ký xác nhận. Vợ chồng bà T ở trên lô đất trên đến nay không có tranh chấp với ai.

Năm 2020, UBND thành phố Đ thay đổi chính sách đối với các trường hợp mua phiếu đất trước đây mà còn nợ tiền sử dụng đất, cụ thể: Đối với trường hợp nộp tiền sử dụng đất trước 10 năm thì người đang sử dụng đất được nhà nước trực tiếp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua phiếu (có nghĩa, không phải tìm chủ gốc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ gốc); trường hợp, nộp tiền sử dụng đất sau 10 năm thì nhà nước buộc phải tìm chủ của lô đất (gọi là chủ gốc) để quy chủ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ gốc rồi sau đó các bên mới làm thủ tục chuyển nhượng cho người mua đất theo phiếu mua đất (Công văn số 8617/UBND-TSC ngày 20/12/2019 của UBND TP Đà Nẵng triển khai thực hiện Nghị định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất cho các hộ dân theo giá vàng cũ đến hạn cuối cùng vào ngày 01/03/2021 nếu sau ngày trên mà không nộp thuế đất còn nợ thì tiền thuế đất phải nộp để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ rất cao) nên năm 2020 vợ chồng bà T mới làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông C chết ngày 26/01/2016 và Giấy ủy quyền năm 2005 hết thời hạn, để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà T đã đến gặp bà Lê Thị Q để ký lại Giấy ủy quyền, bà Lê Thị Q đã ký Hợp đồng ủy quyền số 193 ngày 14/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B, ủy quyền cho cho vợ chồng bà T đi làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà T đã thực hiện đi nộp thuế đất còn nợ cho nhà nước nên ngày 17/03/2020 UBND huyện V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 502273 cho thửa số 150, tờ bản đồ số 9, địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, diện tích 97m² đứng tên bà Lê Thị Q và ông Huỳnh Quang C (chết) – quy chủ đứng tên cho chủ gốc.

Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Q và các đồng thừa kế của ông Huỳnh Quang C (hàng thừa kế của ông C có 09 người, gồm: Cha, cụ Huỳnh Quang Ch (chết năm 2021); vợ, bà Lê Thị Q và 07 người con là bà Huỳnh Thị Bích Th, bà Huỳnh Thị Kim N, bà Huỳnh Thị Phượng T, ông Huỳnh Quang H, ông Huỳnh Quang Hg, bà Huỳnh Thị Kim Y, bà Huỳnh Thị Ngọc B) có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên lại cho vợ chồng bà T theo đúng quy định của

pháp luật. Tuy nhiên, có 03 người là bà Th, bà Y và bà B là không đồng ý ký chuyển nhượng lô đất trên cho vợ chồng bà T nữa nên đã xảy ra tranh chấp. Đối với ông Huỳnh Quang Ch đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của ông C.

Nay vợ chồng bà Từ Thị Thanh T, ông Nguyễn Đình H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi cách khác: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thửa số 150, tờ bản đồ số 9, diện tích 97m² địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, thành phố Đ giữa bà Lê Thị Q, ông Huỳnh Quang C (chết) với ông Nguyễn Đình H, bà Từ Thị Thanh T (Giấy thỏa thuận mua bán đất và nhận cọc ngày 31/5/2005 bán đất tại Phiếu đăng ký đất và nộp tiền CQSD đất lô D6-19 đề ngày 02/11/2004; Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất ngày 29/7/2010 được UBND xã Hòa Châu chứng thực) có hiệu lực.

- Buộc bà Lê Thị Q và các ông (bà) Huỳnh Thị Bích Th, bà Huỳnh Thị Kim N, bà Huỳnh Thị Phụng T, ông Huỳnh Quang H, ông Huỳnh Quang Hg, bà Huỳnh Thị Kim Y, bà Huỳnh Thị Ngọc B (hàng thừa kế của ông Huỳnh Quang C) giao quyền sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ số 9, diện tích 97m²; địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, thành phố Đ đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CT 502273 ngày 17/3/2020 đứng tên bà Lê Thị Q và ông Huỳnh Quang C (chết) cho ông Nguyễn Đình H và bà Từ Thị Thanh T. Ông Nguyễn Đình H và bà Từ Thị Thanh T có quyền sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ số 9, diện tích 97m²; địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, thành phố Đ. Ông Nguyễn Đình H và bà Từ Thị Thanh T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được sang tên hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ số 9, diện tích 97m²; địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, thành phố Đ.

Bà T xác định các tài sản nằm trên đất là do vợ chồng bà xây dựng từ năm 2005 và ở ổn định từ đó cho đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Lô đất D6-19 vợ chồng bà T vẫn còn giữ để sau này làm thủ tục sang tên hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản bà T hoàn toàn thống nhất. Đối với kết quả giám chữ ký bà T không có ý kiến gì. Về án phí, bà T đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản và thẩm định giá lại tài sản, chi phí giám định chữ ký bà T xin tự nguyện chịu.

Hiện nay, sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân, vợ chồng bà đã trả lại cho bà Lê Thị Q và người nhận là Huỳnh Quang H (con của ông C, bà Q) nên nguyên đơn không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Q.

** Bị đơn bà Huỳnh Thị Bích Th trình bày như sau:*

Bà Th cho rằng, khoảng đầu năm 2020 vợ chồng ông H, bà T dẫn một số người

tới yêu cầu mẹ bà là Lê Thị Q ký giấy tờ, nhưng bà không đồng ý ký vì cho rằng vợ chồng ông H đã lừa dối, mua lô đất D6-19 giá 42.000.000 đồng mà chỉ mới cọc 5.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng bà T đã nhờ vợ chồng bà V ông Tân thuyết phục ông Huỳnh Quang H đứng ra làm thuyết khách rằng cha mẹ bà đã bán đất cho ông H bà T rồi nhưng do họ chưa nộp tiền đất. Nay vợ chồng bà T nhờ ký lại giấy tờ để hợp thức hoá việc mua bán đất trước đây, sao gia đình lại làm khó người ta. Vợ chồng bà T đưa cho gia đình bà xem Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/7/2005 tại Phòng Công chứng số 01 thành phố Đ và Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã Hoà Châu ngày 29/7/2010, bà Th phát hiện chữ ký, chữ viết không giống của cha mẹ bà nên nói với bà Y, bà B. Riêng ông H, bà T, bà N, ông Hg tin tưởng ký hồ sơ giúp vợ chồng bà T và bảo mẹ bà ký, nếu không họ kiện ra Toà án thì không hay ho gì. Mẹ bà dù bị ép buộc ký (vì vợ chồng bà T có dẫn theo cả công chứng và đặc biệt mấy người Công an mặc sắc phục, trong đó có Công an phường H II) nhưng mẹ bà vẫn nhất quyết là bán lô đất với giá 42.000.000 đồng nhưng mới đưa có 5.000.000 đồng; còn bà khi bị Công an phường H triệu tập xuống nhà ông nội ở đường Nguyễn Trãi thì bà vẫn cho rằng, bà không có nghĩa vụ ký bất cứ giấy tờ gì cho vợ chồng bà T và yêu cầu vợ chồng bà T làm theo quy định pháp luật nên Công an đồng ý.

Nay đã có Kết luận giám định chữ ký của Công an ngày 02/12/2021, bà Th càng khẳng định là vợ chồng bà T đã làm giả chữ ký của cha mẹ bà, cũng như không hề đưa tiền cho cha mẹ bà mà đưa cho ông Nguyễn D, ông Nguyễn Quốc H môi giới nào đó mà không xác định được danh tính, địa chỉ và chứng minh nhân dân. Bà Th khẳng định, cha mẹ bà từ trước khi giải toả đến nay vẫn ở địa chỉ 63 Nguyễn Hoàng chứ không hề đi đâu cả, sao vợ chồng bà T không đến để nhờ cha mẹ bà ký giấy tờ mà lại đi giả chữ ký. Ngoài ra, ngày 14/01/2020 mẹ bà đã ký lại Hợp đồng uỷ quyền với nội dung để vợ chồng ông H đi nộp tiền sử dụng đất, làm sổ đỏ rồi giao lại cho mẹ bà tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B và Công chứng cũng giải thích với mẹ bà là không phải ký chuyển nhượng đất, sau này ra sổ đỏ đứng lên cha mẹ bà rồi làm thừa kế thì các bên sẽ thoả thuận sau. Bà Th cho rằng ông H cũng đã liên hệ với vợ chồng bà V để hỏi việc giả mạo chữ ký nhưng bà V bảo sự việc trước đây bà không biết.

Bà Th là một trong bảy người con đẻ của ông Huỳnh Quang C (chết năm 2016, không để lại di chúc) nên thuộc hàng thừa kế thứ nhất cùng với mẹ bà và ông nội (ông Huỳnh Quang Ch). Do ông Ch đã làm Văn bản từ chối di sản thừa kế của ông C nên theo quy định pháp luật bà là người “có quyền” thừa kế kỷ phần tương ứng với 1/8 di sản của ông C để lại tại quyền sử dụng đất thửa đất số 150, tờ bản đồ số 9; địa chỉ: Lô 19 phân khu D6, khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, xã H, huyện V, thành phố Đ đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 502273, số vào sổ cấp GCN: CH 001883 vào ngày

17/3/2020. Như vậy, bà Th không có nghĩa vụ phải ký bất cứ giấy tờ gì theo yêu cầu của vợ chồng ông H, bà Th. Nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này của cha mẹ bà thì phải có nghĩa vụ chứng minh với cơ quan có thẩm quyền để cơ quan đó ban hành quyết định có hiệu lực thì bà với tư cách là người thừa kế của ông C sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho ông C. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét tư cách tham gia tố tụng của bà Th không phải là bị đơn.

Bà Th hoàn toàn đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Q vì các lý do sau:

Vào ngày 17/03/2020, bà Lê Thị Q và ông Huỳnh Quang C (chết) đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 502273, Số vào sổ cấp GCN: CH 001883. Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 và điểm b khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 thì do cha mẹ bà được giải toả và được bố trí tái định cư, nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất “là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”. Do đó, bà Q, ông C (chết) hiện đang là người sử dụng đất hợp pháp đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận. Như vậy, nghĩa vụ chứng minh là của vợ chồng ông H chứ không phải là của cha mẹ bà.

Theo Đơn khởi kiện ngày 24/4/2020 thì nguyên đơn yêu cầu gia đình bà Th “tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” chỉ dựa vào chứng cứ duy nhất là Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất đã được UBND xã Hòa Châu xác nhận ngày 29/7/2010. Nhưng nay, Cơ quan Công an đã có kết luận giám định rằng chữ ký và chữ viết trong Đơn này không phải của cha mẹ bà. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày như sau:*

* *Bà Phạm Thị Bích V trình bày:*

Bà V với bà T có mối quan hệ họ hàng, bà V gọi bà T bằng cô. Năm 2020, bà Q ủy quyền cho ông H và bà T để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà T khó khăn trong việc đi lại nên bà V chở bà T đi làm các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ủy quyền của bà Q. Bà V và bà T là người trực tiếp nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước và bà là người ký trên giấy nộp tiền. Đến tháng 3 năm 2020 nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Huỳnh Văn C (chết) và bà Lê Thị Q. Thực tế, bà V được biết ông C, bà Q đã chuyển nhượng lô đất D6-19, hộ phụ đường 5m5, vỉa hè 3m tại khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, thành phố Đ, diện tích 97m² cho ông H và bà T từ năm 2005, ông H và bà T đã xây dựng nhà ở ổn định tại lô đất nói trên. Ông H và bà T đã nộp thuế sử dụng đất từ khi ở đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H bà T thì bà V thấy đó là đúng sự thật, nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Bà Lê Thị Q trình bày:*

Gia đình bà là hộ gia đình đông nhân khẩu bị giải tỏa một phần trong dự án đường Nguyễn Hoàng vào năm 2005. Ngay sau khi bị giải tỏa, có một người tự xưng là Hùng cùng một người phụ nữ giống như vợ chồng đến tìm gặp vợ chồng bà nói là người của Ban giải tỏa, có quen biết với quan chức và nói sẽ “giúp đỡ gia đình và “có thể xin” được một lô chính tái định cư đường 7,5m tại khu Nam Hòa Cường, quận H và một lô phụ tại Nam cầu Cẩm Lệ, huyện V và đề nghị mua lại hai lô đất này (nếu xin được). Vợ chồng bà được biết, thời điểm 2005 có nhiều giao dịch với những hộ giải tỏa ở tuyến đường Nguyễn Hoàng như vợ chồng bà để mua các suất đất tái định cư, nên gia đình bà rất tin tưởng. Theo thỏa thuận, vợ chồng bà Q đồng ý bán lô phụ tại phía Nam cầu Cẩm Lệ với giá 42.000.000đ (bốn hai triệu đồng), còn lô chính sẽ bán lại theo giá thị trường khi có phiếu đất. Để tạo sự tin tưởng nên ông H đưa trước cho vợ chồng bà Q 5.000.000đ (năm triệu đồng) đặt cọc và nhờ ký một số giấy tờ có liên quan và giao bản chính hộ khẩu, chứng minh nhân dân cho ông H để đi làm giấy tờ. Tại thời điểm nhận tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) các con gái của bà, trong đó có bà Th hay lui tới hỏi thăm nên biết mặt ông H và biết việc nhận tiền này. Tuy nhiên, sau nhiều lần tới lui bảo vợ chồng bà ký giấy tờ thì biệt tăm không thấy phản hồi, vợ chồng bà lo lắng đã điện thoại hỏi thăm tình hình thì nghe nói không xin được đất. Đến sau này, gia đình được biết theo quy định của pháp luật thì hộ gia đình bà có đủ điều kiện để được hưởng hai suất đất tái định cư chứ không phải chạy chọt gì hết. Gia đình bà là hộ giải tỏa mất nhiều đất nên được bố trí 01 lô chính đường Phan Đăng Lưu và do đông hơn 8 nhân khẩu nên được bố trí 01 lô phụ tại khu Nam cầu Cẩm Lệ. Như vậy, có sự lừa dối gia đình bà và ép buộc vợ chồng bà ký hồ sơ, đưa giấy tờ để lấy 02 lô đất của gia đình bà là hành vi gian dối không thể chấp nhận được. Trong khi gia đình bà chỉ ở trong căn nhà chưa tới 10m² chật chội, con cháu phải ra ngoài ở nhà thuê và đây cũng là lý do mà chồng bà uất ức, thường xuyên uống rượu say xỉn rồi sau đó lâm bệnh nặng và chết. Sau khi ông C chết, một số người tới gặp bà và bảo là có mua đất và yêu cầu bà ký giấy tờ cho nhưng bà không đồng ý. Sau đó một thời gian, có mấy người đi cùng con trai bà là Huỳnh Quang H đến ép ký vào một số giấy tờ và buộc bà nhận 10.000.000 đồng và buộc bà phải đưa bản chính Chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu và dọa kiện bà và các con ra Tòa án. Vì lo sợ cho các con nên bà đã ký, nhưng không được biết nội dung trong giấy tờ kia là gì, cũng không cho đọc, ký xong tất cả lên xe và đi luôn, đến nay không còn thấy tới lui nữa. Hiện nay, ông H bà T khởi kiện là không có cơ sở, bởi lẽ:

Giao dịch này vợ chồng bà không tự nguyện mà bị lừa dối, ép buộc; giao dịch này vi phạm nghĩa vụ thanh toán (chỉ mới cọc 5 triệu); Chữ ký trong Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất ngày 29/7/2010 không phải chữ ký của vợ chồng bà Q (đã có kết quả giám định); Giao dịch này không đảm bảo đúng quy định về hình

thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do đó, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

** Bà Huỳnh Thị Ngọc B có đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà B đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Q, vì các lý do sau:

Cha mẹ của bà B là ông C (chết 26/11/2016) và bà Q vào ngày 17/3/2020 đã được UBND huyện V cấp GCNQQSĐĐ số vào sổ cấp GCN: CH 001883, theo khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 là chứng thư pháp lý mà nhà nước đã thừa nhận quyền sở hữu, sử dụng của ông C (chết), bà Q. Do đó, bà Q và các đồng thừa kế của ông C trong đó có bà B không có nghĩa vụ phải chứng minh, mà vợ chồng ông H phải chứng minh về giao dịch này để được Tòa án thừa nhận.

Dù không phải là người trực tiếp chứng kiến giao dịch mua bán giữa hai bên nên không biết vợ chồng ông H cũng như lô đất ở đâu, nhưng bà B cũng có nghe cha mẹ kể lại là có bán phiếu đất tái định cư cho vợ chồng ông H với giá 42.000.000đ (bốn hai triệu đồng), nhưng vợ chồng ông H mới đặt cọc cho cha mẹ bà 5.000.000đ (năm triệu đồng) rồi biến mất. Việc bà B cũng như bà Th, bà Yến không chịu ký hồ sơ và cung cấp chứng minh nhân dân, hộ khẩu, khai sinh mặc dù chịu áp lực tâm lý khi có nhiều người đến (cả công chứng, công an mặc sắc phục) đe dọa là do nghi ngờ chữ ký chữ viết trong Đơn xin chuyển đổi tên chuyển quyền sử dụng đất do UBND xã Hoà Châu chứng thực ngày 29/7/2010 làm giả và đến ngày 02/12/2021 Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Đ đã có Kết luận giám định về việc làm giả này. Hơn nữa, cha mẹ bà B từ trước khi giải toả đến nay vẫn ở địa chỉ 63 Nguyễn Hoàng chứ không đi đâu cả, sao vợ chồng ông H không đến để nhờ cha mẹ bà ký giấy tờ mà lại đi giả chữ ký nếu như cho rằng đây là giao dịch mua bán sòng phẳng, không hề gian dối. Bà B được biết ông Huỳnh Quang H cũng đã liên hệ với vợ chồng bà Phạm Thị Bích Vân để hỏi việc giả mạo chữ ký nhưng bà V bảo sự việc trước đây bà không biết.

Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/7/2005 cũng như ngày 14/01/2020 đều không thể hiện nội dung uỷ quyền định đoạt tài sản (mua bán, chuyển nhượng...) mà chỉ là uỷ quyền nộp tiền đất và làm giấy tờ. Mặt khác, Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/7/2005 tại Phòng Công chứng số 01 nội dung uỷ quyền là để “nộp tiền sử dụng đất” nhưng vợ chồng ông H đã không thực hiện đúng nghĩa vụ mà đi ký Hợp đồng nợ tiền sử dụng đất vào ngày 29/7/2005 là ngoài phạm vi uỷ quyền. Hơn nữa, thời hạn uỷ quyền này là 10 năm nên sau ngày 18/7/2015 thì Hợp đồng chấm dứt; hoặc đến ngày 26/11/2016 ông C chết nên theo điểm c khoản 2 Điều 147 và Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng uỷ quyền cũng chấm dứt. Bên cạnh đó, ông H bà T không giao tiền cho cha mẹ bà B mà giao cho người khác (ông Nguyễn D, ông Nguyễn Quốc Huy theo

Giấy đặt cọc ngày 31/5/2005) không xác định được danh tính. Tại thời điểm năm 2020 mẹ bà B đã ký lại Hợp đồng uỷ quyền cũng với nội dung để vợ chồng ông H đi nộp tiền sử dụng đất, làm sổ đỏ rồi giao lại cho bà Q và đã được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B chứng nhận vào ngày 14/01/2020 và Công chứng cũng giải thích với gia đình bà Q là không phải ký chuyển nhượng đất, sau này ra sổ đỏ đứng tên cha mẹ bà B rồi làm thừa kế thì các bên sẽ thoả thuận sau. Ngoài ra, Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế do vợ chồng ông H nhờ Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B lập và đã lấy chữ ký của bà Q, ông H, bà T, bà N, ông H đều khai nhận tặng cho lại kỷ phần thừa kế cho bà Lê Thị Q chứ không hề chuyển nhượng cho vợ chồng ông H.

Do đó, lời khai của bà Q là phù hợp và là chứng cứ duy nhất thừa nhận có giao dịch, nhưng vì là giao dịch do bị lừa dối, ép buộc và giao dịch chưa thanh toán đầy đủ, chỉ mới đặt cọc 5.000.000đ/42.000.000 đồng, chiếm khoảng 11% giá trị giao dịch. Trên cơ sở điều khoản chuyển tiếp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, áp dụng Án lệ số 55/2022 và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Toà án chỉ công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi các bên thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ hợp đồng. Do đó, trường hợp này giao dịch vô hiệu do lỗi của ông H, bà T, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận tức là bà Q và các đồng thừa kế trả lại cho vợ chồng ông H: 5.000.000 đồng tiền cọc + tiền chuyển quyền sử dụng đất là 142.814.700đ + tài sản gắn liền với đất vợ chồng ông H đã đầu tư là (64.770.000đ + 2.673.000đ) = 215.257.700đ; còn vợ chồng ông H bàn giao nhà, đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q và các đồng thừa kế của ông C quản lý, sử dụng.

Bà B là một trong bảy người con đẻ của ông C, bà Q, ngày 26/11/2016 ông C chết là thời điểm mở thừa kế di sản là quyền sử dụng lô đất tại thửa số 150, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Lô 19 phân khu D6, khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, xã H, huyện V. Do ông C không để lại di chúc nên di sản phân chia theo pháp luật cho hàng thứ kế thứ nhất gồm: Cha ông C là ông Ch (Đã từ chối nhận di sản ngày 23/03/2020), vợ là bà Q và 07 người con là bà T, bà N, bà Y, bà Th, ông H, bà B, ông Hg. Như vậy, bà B có quyền thừa kế kỷ phần là 1/8 di sản của ông C. Bà B yêu cầu được phân chia di sản thừa kế của ông C với giá trị được nhận là 118.707.000 đồng.

** Bà Huỳnh Thị Kim Y vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:*

Thời điểm giải toả hộ gia đình cha mẹ bà là ông C bà Q thì do là hộ đông nhân khẩu (trên 08 người) nên ngoài được bố trí 01 lô chính tái định cư, thì nhà nước còn bố trí thêm 01 lô phụ tại Nam cầu Cẩm Lệ, huyện V. Nhưng, do không có tiền nộp tiền đất cho nhà nước nên cha mẹ bà đã bán 02 phiếu phân lô này cho người khác. Tuy nhiên, bà nghe cha (khi còn sống), mẹ kể lại là đã bán lô phụ tại phía Nam cầu Cẩm Lệ với giá 42.000.000đ (bốn hai triệu đồng) cho vợ chồng ông H, nhưng họ chỉ mới đưa cọc cho cha mẹ bà 5.000.000đ (năm triệu đồng) và nhờ ra công chứng ký giấy uỷ

quyền cho vợ chồng ông H để đi nộp tiền đất để nhận bàn giao lô đất thực tế, sau khi ra sổ mới đưa đủ số tiền còn lại là 37.000.000 đồng, nhưng ông H không giữ lời hứa mà trốn biệt tăm làm cha bà rất uất ức, thường say xỉn rồi sau đó bệnh nặng và chết.

Sau khi cha bà chết, vợ chồng ông H dẫn một số người tới gặp mẹ bà và bảo là có mua đất và yêu cầu mẹ bà ký giấy tờ nhưng mẹ bà không đồng ý. Sau đó vợ chồng ông H đã mua chuộc được ông Huỳnh Quang H (là anh em chúng tôi) và đến ép mẹ bà cũng như chị em bà ký vào để làm thừa kế sang tên, buộc đưa khai sinh, hộ khẩu, chứng minh nhân dân. Riêng chỉ có bà Th là không chịu ký vì thế mà vợ chồng ông H mới khởi kiện. Do đó, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Ông Huỳnh Quang H và đại diện uỷ quyền của ông Huy có ý kiến trình bày:*

Ông Huy xác định ông là người lính, đi nghĩa vụ từ năm 2001 nên là một trong những người ngay thẳng nhất trong gia đình. Nguyên là khi ông làm thợ sửa xe đầu kéo tại Công ty vận tải Hoàng Đại thì có quen anh Tân là tài xế (cháu ruột Giám đốc và vợ anh Tân là chị Phạm Thị Bích V (cháu bà T). Khoảng đầu năm 2020, vợ chồng ông H bà T dẫn một số người tới yêu cầu mẹ bà ký giấy tờ nhưng mẹ ông không đồng ý ký vì cho rằng vợ chồng ông H đã lừa dối, mua lô đất 42.000.000 đồng mà chỉ mới cọc 5.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng ông H nhờ người quen của ông là vợ chồng anh Tân, chị Vân đến nói chuyện và phân tích với ông rằng cha mẹ ông đã bán đất cho vợ chồng ông H rồi nhưng do họ không có điều kiện nộp tiền đất. Nay vợ chồng ông H nhờ ký lại giấy tờ để hợp thức hoá việc mua bán trước đây sao gia đình lại lật lọng làm khó người ta. Họ đưa cho ông xem Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/7/2005 tại Phòng Công chứng số 01 thành phố Đ, có chữ ký của ông C cha ông và Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã Hoà Châu ngày 29/7/2010, có chữ ký của cha mẹ ông. Vì thế ông mới tin tưởng và đi vận động gia đình, thậm chí cự cãi với gia đình ký hồ sơ giúp vợ chồng ông H nếu không họ sẽ kiện ra Toà án. Mẹ ông dù bị ép buộc ký nhưng bà vẫn nhất quyết là bán lô đất 42.000.000 đồng nhưng mới nhận có 5.000.000 đồng; các bà Th, bà Yến, bà B cũng khẳng định vậy nên không chịu ký.

Tuy nhiên, giờ đây ông mới biết sự thật là vợ chồng ông H đã làm giả chữ ký của cha mẹ ông (có Kết luận giám định của Công an ngày 02/12/2021), cũng như không hề đưa tiền cho cha mẹ ông mà họ đưa cho ông Nguyễn D, ông Nguyễn Quốc H môi giới nào đó mà không xác định được danh tính, địa chỉ và chứng minh nhân dân. Hơn nữa, cha mẹ ông từ trước khi giải toả đến nay vẫn ở địa chỉ 63 Nguyễn Hoàng chứ không hề đi đâu cả, sao vợ chồng ông H không đến để nhờ cha mẹ ông ký giấy tờ mà lại đi giả chữ ký làm gì nếu như vợ chồng ông H cho rằng đây là giao dịch mua bán sòng phẳng, không hề gian dối. Ngoài ra, thời điểm năm 2020 vợ chồng ông H đã qua mặt ông, đưa cho mẹ ông ký thêm và Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/7/2005 rồi sau này mang nộp vào hồ sơ khởi kiện vụ án. Trong khi tại thời điểm đó mẹ ông đã ký lại Hợp đồng uỷ quyền với nội dung để vợ chồng ông H đi nộp tiền sử dụng đất và làm sổ đỏ

thôi và đã được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B chứng nhận vào ngày 14/01/2020 và Công chứng cũng giải thích với mẹ ông là không phải ký chuyển nhượng đất, sau này ra sổ đỏ đứng tên cha mẹ ông rồi làm thừa kế thì các bên sẽ thoả thuận tiếp. Do đó, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngày 15/02/2023, ông Huy đã có giấy xác nhận như sau: Tôi là con trai của ông Huỳnh Quang C và bà Lê Thị Q. Ông xác nhận năm 2005, ba mẹ ông có bán 01 phiếu đất Lô 19 phân khu D6, khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, xã H, huyện V, thành phố Đ cho ông Nguyễn Đình H và bà Từ Thị Thanh T. Ông đã giao Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu để ông H, bà T đi làm thủ tục về đất, sau đó phía bà T đã trả lại Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu cho ông.

Ông H đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Q, vì các lý do sau:

Cha mẹ của ông Huy là ông C (chết) bà Q vào ngày 17/03/2020 đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp GCN: CH 001883, là chứng thư pháp lý mà nhà nước đã thừa nhận quyền sở hữu, sử dụng của ông C, bà Q. Do đó, bà Q và các đồng thừa kế của ông C trong đó có ông H không có nghĩa vụ phải chứng minh, mà vợ chồng ông H phải chứng minh về giao dịch này;

Dù không phải là người trực tiếp chứng kiến giao dịch mua bán giữa hai bên nên không biết vợ chồng ông H cũng như lô đất ở đâu, nhưng ông H cũng có nghe cha mẹ kể lại là có bản phiếu đất tái định cư cho vợ chồng ông H với giá 42.000.000 đồng, nhưng mới đặt cọc cho cha mẹ 5.000.000 đồng, sau đó biến mất. Việc ông H đồng ý thuyết phục gia đình (bà Q, ông Hg, bà T, bà N, ông Ch) ký hồ sơ và cung cấp Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, khai sinh một phần là do quen biết nên tin lời vợ chồng bà V (làm cùng Công ty vận tải Hoàng Đạt trước đây) nghĩ rằng cha mẹ đã bán cho vợ chồng ông H khi thấy Bản chính Đơn xin chuyển đổi tên ngày 29/7/2010 có xác nhận của UBND xã Hoà Châu, nhưng không biết được vợ chồng ông H đã làm giả chữ ký và chữ viết của cha mẹ mình (Kết luận giám định ngày 02/12/2021 của CA);

Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/7/2005 cũng như ngày 14/01/2020 đều không thể hiện nội dung uỷ quyền đình đoạt tài sản (mua bán, chuyển nhượng,...) mà chỉ là uỷ quyền nộp tiền đất và làm giấy tờ thôi. Ngoài ra, ông H bà T không giao tiền cho cha mẹ ông Huy mà giao cho người khác không xác định được danh tính. Do đó, lời khai của bà Q là đúng vì đây là giao dịch do bị lừa dối, ép buộc và giao dịch chưa thanh toán đầy đủ, chỉ mới đặt cọc 05 triệu/42 triệu đồng, chiếm khoản 11% giá trị giao dịch, nhưng theo quy định pháp luật thì các bên phải thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ hợp đồng vì thế giao dịch này vô hiệu.

** Ông Huỳnh Quang Hg, bà Huỳnh Thị Phụng T và bà Huỳnh Thị Kim N vắng mặt nhưng đã có bản khai cùng trình bày:*

Năm 2005, cha mẹ của các ông bà là ông C bà Q là hộ đồng nhân khẩu (trên 08 người), giải toà một phần tại đường Nguyễn Hoàng nên được nhà nước bố trí thêm 01

lộ phụ D6-19 đường 5,5m tại Nam cầu Cẩm Lệ, huyện V. Nhưng, do không có tiền nộp tiền đất cho nhà nước nên cha mẹ của ông bà phải bán phiếu phân lô này cho vợ chồng ông H với giá 42.000.000đ (bốn hai triệu đồng) và vợ chồng ông H bà T chỉ mới đưa cọc 5.000.000đ (năm triệu đồng), sau khi ra sổ đỏ và ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng thì họ mới đưa đủ tiền. Vợ chồng ông H bảo cha của các ông bà đưa bản chính các giấy tờ liên quan và uỷ quyền để vợ chồng ông H đi nộp tiền đất và làm sổ đỏ. Nhưng sau đó vợ chồng ông H không giữ lời hứa mà trốn biệt tăm làm cha của ông bà rất uất ức không biết tìm đâu cũng như bị mẹ ông bà trách móc do quá tin người. Vì thế ông C thường say xỉn rồi sau đó bệnh nặng và chết vào năm 2016.

Khoảng đầu năm 2020, vợ chồng ông H bà T dẫn một số người tới yêu cầu mẹ ông bà ký giấy tờ cho nhưng các ông bà không đồng ý ký vì cho rằng vợ chồng ông H đã lừa dối, mua 42.000.000đ (bốn hai triệu đồng) mà chỉ mới 5.000.000đ (năm triệu đồng). Sau đó, vợ chồng ông H đã nhờ vợ chồng bà V ông Tân thuyết phục ông Huỳnh Quang H đứng ra làm thuyết khách rằng cha mẹ của ông bà đã bán đất cho ông H bà T rồi nhưng do không có điều kiện nộp tiền đất. Nay vợ chồng ông H nhờ ký lại giấy tờ để hợp thức hóa việc mua bán trước đây sao gia đình lại lật lọng làm khó người ta. Vợ chồng ông H đưa cho ông bà xem Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/7/2005 tại Phòng Công chứng số 01 thành phố Đ có chữ ký của ông C cha ông bà và Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã Hoà Châu ngày 29/7/2010 có chữ ký của cha mẹ ông bà. Vì thế, ông bà mới tin tưởng và đi vận động mẹ ông bà ký hồ sơ giúp họ nếu không họ sẽ kiện ra Toà thì không hay ho gì. Mẹ ông bà dù bị ép buộc ký nhưng bà vẫn nhất quyết là bán 42.000.000đ (bốn hai triệu đồng) nhưng mới đưa có 5.000.000đ (năm triệu đồng); các bà Th, bà Y, bà B thì không chịu ký. Nay ông bà mới biết được sự thật là vợ chồng ông H bà T đã làm giả chữ ký của cha mẹ ông bà (có Kết luận giám định của Công an ngày 02/12/2021), cũng như không hề đưa tiền cho cha mẹ ông bà mà vợ chồng ông H đưa cho ông Nguyễn D, ông Nguyễn Quốc Huy môi giới nào đó mà không xác định được danh tính, địa chỉ và chứng minh nhân dân. Hơn nữa, cha mẹ ông bà từ trước khi giải toả đến nay vẫn ở địa chỉ 63 Nguyễn Hoàng chứ không hề đi đâu cả, sao vợ chồng ông H không đến để nhờ cha mẹ ông bà ký giấy tờ mà lại đi giả chữ ký nếu như vợ chồng ông H cho rằng đây là giao dịch mua bán sòng phẳng, không hề gian dối. Ngoài ra, thời điểm năm 2020 vợ chồng ông H đã qua mặt ông bà, đưa cho bà Q ký thêm vào Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/7/2005 rồi sau này mang nộp trong hồ sơ khởi kiện vụ án đã thể hiện sự bất chấp pháp luật, hiên ngang làm giả tài liệu chứng cứ nhằm qua mặt cơ quan tiến hành xét xử. Trong khi tại thời điểm đó mẹ ông bà đã ký lại Hợp đồng uỷ quyền với nội dung để chồng ông H đi nộp tiền sử dụng đất và làm sổ đỏ, đã được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B chứng nhận vào ngày 14/01/2020 và Công chứng cũng giải thích với mẹ ông bà là không phải ký chuyển nhượng đất, sau này ra sổ đỏ đứng tên cha mẹ ông bà rồi làm thừa kế thì các bên sẽ thoả thuận sau. Các ông bà được biết ông Huỳnh

Quang H đã liên hệ với vợ chồng bà V ông T để hỏi việc giả mạo chữ ký nhưng bà Phạm Thị Bích V bảo sự việc trước đây như thế nào không biết vì chỉ là cháu của bà T nhờ đi nộp tiền đất thôi. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* Ủy ban nhân dân xã Hòa Châu đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

* Ông Nguyễn D vắng mặt và không có ý kiến trình bày:

* Ông Lê Th vắng mặt nhưng có bản xác nhận trình bày như sau:

Ông Th xác định ngày 31/5/2005, vợ chồng ông H, bà T mua phiếu đất với giá 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng), đã đặt cọc được 10.000.000 đồng, còn lại 32.000.000 đồng. Vào ngày 18/7/2005, ông đi cùng ông Nguyễn Đình H gặp phía bên bán để làm công chứng việc mua bán. Vào thời điểm này, bên bán cho biết là Lô D6-17 đã bán cho người khác nên đổi lô sang lô đất D6-19, ông H đồng ý. Ông là người trực tiếp đưa số tiền 25.000.000 đồng, ông Nguyễn Quốc H là người nhận tiền hộ họ bên bán đất. Sau khi ra công chứng hợp đồng tại cơ quan nhà nước, số tiền còn lại là 7.000.000 đồng ông H, bà T giao đủ cho bên bán, nhưng ngày nào thì ông không rõ, cũng do ông Huy nhận thay cho ông C, bà Q.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án số 07/2023/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H, bà Từ Thị Thanh T đối với bà Huỳnh Thị Bích Thủy về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi cách khác: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thửa số 150, tờ bản đồ số 9, diện tích 97m²; địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, xã H, UBND huyện V, Thành phố Đ giữa bà Lê Thị Q, ông Huỳnh Quang C (chết) với ông Nguyễn Đình H, bà Từ Thị Thanh T (Giấy thỏa thuận mua bán đất và nhận cọc ngày 31/5/2005 bán đất tại Phiếu đăng ký đất và nộp tiền CQSD đất lô D6-19 đề ngày 02/11/2004; Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất được UBND xã Hòa Châu chứng thực ngày 29/7/2010) có hiệu lực pháp luật.

- Buộc các ông (bà) Lê Thị Q, Huỳnh Thị Bích Th, Huỳnh Thị Kim N, Huỳnh Thị Phụng T, Huỳnh Thị Kim Y, Huỳnh Thị Ngọc B, Huỳnh Quang H, Huỳnh Quang Hg giao quyền sử dụng đất thửa số 150, tờ bản đồ số 9, diện tích 97m²; địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ [đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 502273 ngày 17/3/2020 đứng tên bà Lê Thị Q và ông Huỳnh Quang C (chết)] cho ông Nguyễn Đình H và bà Từ Thị Thanh T.

Ông Nguyễn Đình H và bà Từ Thị Thanh T được quyền sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ số 9, diện tích 97m²; địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, xã H, UBND huyện V, Thành phố Đ.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Q đối với việc đòi lại Chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Q về việc đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 502273 (cấp cho thửa đất số 150, tờ bản đồ số 9, diện tích 97m²; địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ) do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 17/3/2020 đứng tên bà Lê Thị Q và ông Huỳnh Quang C (chết).

4. Ông Nguyễn Đình H và bà Từ Thị Thanh T được quyền sở hữu tất cả các tài sản trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 9; địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, xã H, UBND huyện V, Thành phố Đ.

5. Ông Nguyễn Đình H và bà Từ Thị Thanh T có nghĩa vụ và được quyền tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được sang tên hoặc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản trên đất đối với thửa số 150, tờ bản đồ số 9, diện tích 97m²; địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, xã H, huyện V, Thành phố Đ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/4/2023, Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Bích Th ghi ngày 15/4/2023 với nội dung: Kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Q và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị Bích Th giữ nguyên nội dung kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về hướng giải quyết, không ai cung cấp tài liệu chứng cứ nào thêm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đ phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Bích Th, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đ.

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; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự đến tham dự phiên tòa nhưng đến ngày xét xử chỉ có người kháng cáo là bà Huỳnh Thị Bích Th bị đơn có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Ngọc B và bà Phạm Thị Bích V có mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông H là Luật sư Trần T có mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q là Luật sư Nguyễn C có mặt. Những người tham gia tố tụng còn lại vắng mặt. Xét thấy, hồ sơ đã thu thập đầy đủ chứng cứ, các đương sự có mặt tại phiên tòa đồng ý xét xử vắng mặt những người này, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến thủ tục tổng đạt đã đầy đủ nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng tranh chấp là đất đai nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện và do vị trí thửa đất tranh chấp tọa lạc tại huyện V nên Tòa án nhân dân huyện V thành phố Đ giải quyết ở cấp sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 155 của Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa các bên đang được thực hiện nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 để giải quyết.

[4] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Bích Th thì thấy:

[4.1] Thửa đất số 150 tờ bản đồ 09, diện tích 97 m², tại địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, xã H, huyện V, TP Đà Nẵng được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 502273 ngày 17/3/2020 đứng tên bà Lê Thị Q và ông Huỳnh Quang C (chết 2016). Nguồn gốc lô đất nói trên trước đây vào năm 2004, gia đình ông Huỳnh Quang C và bà Lê Thị Q nằm trong diện giải tỏa và được nhà nước cấp lô đất tái định cư D6-19 tại KDC Nam Cầu Cẩm Lệ, xã H, huyện V, thành phố Đ tại Phiếu đăng ký đất và nộp tiền chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/11/2004. Do khó khăn không có tiền nộp thuế nên ông C và bà Q đã thông qua dịch vụ môi giới chuyển nhượng cho bà Từ Thị Thanh T và ông Nguyễn Đình H phiếu đất nêu trên với giá 42.000.000 đồng theo Giấy thỏa thuận mua bán đất và nhận cọc ngày 31/5/2005. Thực hiện giao dịch chuyển nhượng, thông qua dịch vụ môi giới, bà T đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông C và bà Q.

[4.2] Xét giao dịch chuyển nhượng giữa các bên thì thấy, thời điểm năm 2005, Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, xã H, huyện V, thành phố Đ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉ có quyết định giao đất, biên bản giao đất) nhưng chủ trương của UBND thành phố Đ cho phép các hộ đã được bố trí đất làm nhà chưa nộp tiền hoặc đã nộp tiền sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chuyển đổi tên sang người khác, cho phép lập thủ tục đổi tên. Chính vì vậy, mặc dù mới có phiếu đất (hay còn gọi là phiếu trắng) ông Huỳnh Quang C và bà Lê Thị Q đã chuyển nhượng cho bà Từ Thị Thanh T. Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên là phù hợp với chính sách đất đai của địa phương.

[4.3] Sau khi ký Giấy thoả thuận mua bán đất và nhận cọc, ngày 18/7/2005 tại Phòng công chứng số 1 Đà Nẵng, ông Huỳnh Quang C và bà Lê Thị Q đã lập Hợp đồng uỷ quyền cho bà Từ Thị Thanh T và ông Nguyễn Đình H được quyền nộp tiền sử dụng đất, làm thủ tục để nhận đất tái định cư, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Trên cơ sở Hợp đồng uỷ quyền, bà T và ông H đã trực tiếp nhận đất từ Ban quản lý các dự án tái định cư, trực tiếp ký vào Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất còn nợ số 215 ngày 29/7/2005 với Ban quản lý dự án tái định cư, trực tiếp nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước và đã xây dựng nhà ở kiên cố trên thửa đất này từ đó đến nay không ai tranh chấp. Xét việc chuyển nhượng của các bên mặc dù không tuân thủ về mặt hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đã giao hết tiền chuyển nhượng cho người bán và ở ổn định từ năm 2005 đến nay nên căn cứ quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4.4] Bà Lê Thị Q cho rằng giao dịch chuyển nhượng Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ cho bà Từ Thị Thanh T, ông Nguyễn Đình H là do bà bị lừa dối ép buộc Hội đồng xét xử xét thấy, trong suốt quá trình tố tụng, bà Q xác nhận tại thời điểm năm 2005 gia đình bà đã đồng ý bán lô phụ tại phía Nam cầu Cẩm Lệ tức là Lô 19 D6 với giá 42 triệu đồng; các con bà Q khai đều biết việc chuyển nhượng này tuy nhiên, bà Q và gia đình chỉ cho rằng bên mua chưa giao tiền đủ chứ không phải cho rằng mình bị lừa dối, ép buộc. Chính vì sự tự nguyện chuyển nhượng này, nên sau khi Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/7/2005 hết hiệu lực, bà Q lại tiếp tục uỷ quyền cho ông H, bà T vào ngày 14/01/2020. Do vậy, việc bà Q cho rằng mình lừa dối ép buộc là không có cơ sở.

[4.5] Xét việc bà Q khai nại chỉ nhận một lần 5.000.000 đồng và sau đó 10.000.000 đồng từ ông H nhưng bà không cung cấp chứng cứ chứng minh cho những lần nhận tiền này nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[4.6] Xét Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất ngày 29/7/2010 không phải chữ ký của ông C, bà Q nhưng có xác nhận của UBND xã Hoà Châu thì thấy:

Bản chất của vụ án là có sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Lô 19 phân khu D6 giữa ông C bà Q với ông H bà T. Ông H, bà T chứng minh đã giao đủ số tiền chuyển nhượng, đã xây dựng nhà và ở từ năm 2005 đến nay không ai có ý kiến hay tranh chấp gì, còn “Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất” ngày 29/7/2010 có xác nhận của UBND xã Hoà Châu mà bà T và ông H tự làm (nếu có) thì thủ tục này là không cần thiết, chỉ là bước chuyển tiếp để bên nhận chuyển nhượng là ông H, bà T được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Q yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng do lừa dối là không có cơ sở.

[4.7] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 502273 do UBND huyện V cấp ngày 17/3/2020 đứng tên bà Lê Thị Q và ông Huỳnh Quang C (chết) do thuộc trường hợp nộp tiền sử dụng đất sau 10 năm nên nhà nước buộc phải tìm chủ của lô đất (gọi là chủ gốc) để quy chủ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ gốc rồi sau đó các bên mới làm thủ tục chuyển nhượng cho người mua đất theo phiếu mua đất. Do đó, việc đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên chỉ mang tính hình thức về mặt thủ tục hành chính, không làm thay đổi bản chất việc vợ chồng bà Q đã chuyển nhượng quyền sử dụng Lô đất D6-19 cho ông H, bà T. Thực tế hiện nay quyền sử dụng đất đang do vợ chồng bà T sử dụng và nắm giữ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên việc tiếp tục nắm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 502273 để làm thủ tục chỉnh lý biến động sang tên hay cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm, không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung, quyết định của Bản án sơ thẩm nên bà Huỳnh Thị Bích Th kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Q để bảo đảm quyền lợi của các anh em bà là không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Bích Th, giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ. Tuy nhiên, cần điều chỉnh lại phần quyết định của Bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[6] Tại giai đoạn sơ thẩm, bà Huỳnh Thị Ngọc B yêu cầu Toà án chia thừa kế của ông Huỳnh Quang C với giá trị di sản bà được nhận là 118.707.000 đồng. Xét thấy, vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang giải quyết, chưa xác định được tài sản là quyền sử dụng đất có phải là của ông C hay không nên bà B yêu cầu chia di sản thừa kế của ông C (nếu có) là không thể giải quyết trong cùng một vụ án. Do vậy, theo quy định tại Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự Toà án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết là phù hợp, đúng pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Huỳnh Thị Bích Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Án lệ 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Bích Th.

II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện V, thành phố Đ:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H, bà Từ Thị Thanh T đối với bà Huỳnh Thị Bích Thủy về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tuyên xử:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 150, tờ bản đồ số 9, địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, xã H, UBND huyện V, Thành phố Đ giữa bà Lê Thị Q, ông Huỳnh Quang C (chết) với ông Nguyễn Đình H, bà Từ Thị Thanh T.

- Công nhận quyền sử dụng đất ở quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc đất thửa số 150, tờ bản đồ số 9, địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 502273 ngày 17/3/2020 đứng tên bà Lê Thị Q và ông Huỳnh Quang C (chết) cho ông Nguyễn Đình H và bà Từ Thị Thanh T.

- Ông Nguyễn Đình H, bà Từ Thị Thanh T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký chính lý biến động/ sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 502273 ngày 17/3/2020 đối với thửa số 150, tờ bản đồ số 9, địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, xã H, huyện V, Thành phố Đ.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Q đối với việc đòi lại Chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Q về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 502273 (cấp cho thửa đất số 150, tờ bản đồ số 9, diện tích 97m²; địa chỉ Lô 19 phân khu D6 khu

dân cư Nam cầu Cẩm Lệ) do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 17/3/2020 đứng tên bà Lê Thị Q và ông Huỳnh Quang C (chết).

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đình H và bà Từ Thị Thanh T về việc tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản và chi phí giám định chữ ký.

Chi phí giám định là 2.700.000 đồng, bà Huỳnh Thị Bích Th đã nộp và chi xong (thông qua người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thị H) nên buộc ông H, bà T phải trả lại 2.700.000 đồng cho bà Huỳnh Thị Bích Th.

5. Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng bà Huỳnh Thị Bích Th phải chịu. Hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Đình H và bà Từ Thị Thanh T theo biên lai thu số 0000189 ngày 13/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V. Bà Lê Thị Q được miễn án phí yêu cầu độc lập.

III. Án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng bà Huỳnh Thị Bích Th phải chịu, khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí bà Th đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009952 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, thành phố Đ. bà Th đã thi hành xong nghĩa vụ nộp tiền án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- VKSND Thành phố Đ;
- Lưu.

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

(đã ký)

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo