

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 34/2021/DS-PT

Ngày 24-6-2021

V/v tranh chấp kiện đòi
quyền sử dụng đất và nhà ở

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Bà Phạm Thị Thanh Bình

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Hương Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Bích Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và nhà ở.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 332/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 199/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Vũ Xuân A, sinh năm 1969; nơi cư trú: Tổ dân phố B, phường C, quận D, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Xuân A: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1970; nơi cư trú: Khu tập thể G, phường H (nay là phường H), quận D, thành phố Hải Phòng (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 16/11/2020); có mặt;

- ***Bị đơn:*** Ông Bùi Văn I, sinh năm 1974 và bà Trần Thị K, sinh năm 1975; cùng nơi cư trú: Thôn L, xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị K: Ông Bùi Văn I, sinh năm 1974; nơi cư trú: Thôn L, xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng (theo Giấy uỷ quyền ngày 17/9/2019); có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – ông Bùi Văn I: Ông Trần Chí O – Luật sư Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Huy Q, sinh năm 1974;

2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1976;

Cùng nơi cư trú: Thôn Nam, xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Huy Q: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1976; nơi cư trú: Thôn Nam, xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng (theo Giấy uỷ quyền ngày 18/02/2020); có mặt;

- Người kháng cáo: Ông Bùi Văn I là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 14/6/2018; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Vũ Văn A trình bày:

Ngày 11/02/2015, ông Vũ Văn A và vợ chồng ông Lê Huy Q, bà Nguyễn Thị R ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo đó, hai bên thống nhất chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07, diện tích 318,0m² và ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 40,0m² tại xóm L xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 254.400.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế 636.000.000 đồng). Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã chứng thực. Ngày 06/10/2016, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CH 01697 cho chủ sử dụng là ông Vũ Văn A. Nguồn gốc thửa đất là do ông Q, bà R nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Bùi Văn I và bà Trần Thị K từ ngày 24/8/2007. Ủy ban nhân dân huyện N đã ban hành Quyết định thu hồi diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông I, bà K để giao cho vợ chồng ông Q, bà R. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông I, bà K thì ông Q, bà R đồng ý cho vợ chồng ông I ở nhờ trên thửa đất này. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất ông A cũng biết việc vợ chồng ông I đang ở nhờ trên thửa đất nhưng ông Q, bà R nói sẽ có trách nhiệm yêu cầu vợ chồng ông I phải trả lại nhà, đất nên ông A đồng ý mua. Nhưng sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông I cố tình không bàn giao nhà theo yêu cầu của ông Q, bà R. Ngày 02/4/2018, ông A đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã M hoà giải tranh chấp nhưng ông I, bà K không đồng ý giao nhà đất cho ông A. Do vậy, ông A khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông I, bà K phải bàn giao nhà, đất

nêu trên cho ông A. Trường hợp ông I, bà K đề nghị bồi thường, hỗ trợ tài sản khác trên đất thì ông Q, bà R sẽ có trách nhiệm chi trả.

Tại các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn – ông Bùi Văn I và bà Trần Thị K trình bày:

Ông I là bạn học và cùng xóm với vợ chồng ông Q, bà R. Năm 2005, do thua cá độ bóng đá và chơi đề nên ông I có vay của vợ chồng ông Q, bà R số tiền là 170.000.000 đồng. Việc hai bên vay nợ không viết giấy. Thời điểm đó, ông I có vay nợ tại hiệu cầm đồ S (ở xã T) số tiền 100.000.000 đồng nên đã cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hiệu cầm đồ này. Năm 2007, ông I và vợ chồng ông Q, bà R đồng ý cầm cố lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông I với số tiền 350.000.000 đồng. Sau khi trừ đi số tiền ông I nợ vợ chồng ông Q, bà R là 170.000.000 đồng tiền, 10.000.000 đồng tiền lãi và 100.000.000 đồng trả nợ cho hiệu cầm đồ S thì ông Q, bà R còn đưa cho ông I số tiền 70.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, ông Q, bà R cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông I, còn ông I phải trả lãi hàng tháng là 6.000.000 đồng. Ông I trả lãi được hai tháng thì không còn khả năng trả. Để làm tin thì vợ chồng ông I có ký vào giấy chuyển nhượng đất cho ông Q, bà R, còn vợ chồng ông I vẫn quản lý, sử dụng nhà và đất. Đến năm 2009, ông I đến gặp ông Q, bà R chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 300.000.000 đồng, còn tiền lãi sẽ trả dần nhưng ông Q, bà R không đồng ý. Đến năm 2013, ông I tiếp tục đề nghị ông Q, bà R cho chuộc lại nhà, đất với số tiền 700.000.000 đồng nhưng ông Q, bà R cũng không đồng ý. Năm 2015, ông I đến gặp ông Q, bà R xin chuộc lần thứ ba nhưng họ nói đã chuyển nhượng cho ông A. Nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ ông I, đã cho ông I năm 1999 – thời điểm ông I có gia đình riêng. Nay ông I không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông I không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Q, bà R mà chỉ cầm cố giấy chứng nhận cho họ để bảo đảm cho việc vay nợ. Ông I không giao dịch chuyển nhượng cho ông A, đề nghị Tòa án làm rõ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Q, bà R với ông A, còn đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông I với ông Q, bà R thì ông I đã có đơn gửi Công an huyện N nên không đề nghị Tòa án xem xét. Ông I có nguyện vọng thanh toán cho ông A số tiền 2.500.000.000 đồng bao gồm tiền nguyên đơn đã mua đất và tiền lãi phát sinh để giữ lại thửa đất.

Tại các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Huy Q và bà Nguyễn Thị R thống nhất trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông I đặt vấn đề chuyển nhượng diện tích đất 318,0m² tại thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07, tại xóm L xã M, N cho ông Q, bà R, do thời điểm đó ông I đang cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại hiệu cầm đồ S với số tiền 200.000.000 đồng. Ông Q, bà R đồng ý nên đã cùng ông I đến hiệu cầm đồ S trả 200.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận về làm thủ tục chuyển nhượng; hai

bên thoả thuận giá là 330.000.000 đồng. Ngày 25/6/2007, ông Q, bà R đã giao đủ số tiền cho ông I. Ngày 24/8/2007, hai bên đã ra Uỷ ban nhân dân xã ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong hợp đồng này nêu rõ ông I, bà K đồng ý chuyển nhượng cho ông Q, bà R diện tích đất 318,0m², trên đất có một ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 40m². Ngày 12/3/2007, Uỷ ban nhân dân huyện N đã có quyết định chuyển quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Q, bà R. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông Q, bà R đồng ý cho vợ chồng ông I ở lại và mỗi tháng phải trả số tiền là 500.000 đồng; đến khi nào có nhu cầu thì ông Q, bà R sẽ lấy lại đất, nhà. Tuy nhiên, việc này hai bên cũng chỉ thoả thuận bằng miệng, không lập văn bản. Năm 2011, ông Q, bà R đã xây thêm bức tường bao phía sau thửa đất. Ông I, bà K không xây dựng gì thêm sau khi chuyển nhượng cho ông Q, bà R. Đến ngày 11/02/2015, ông Q, bà R đã chuyển nhượng lại nhà, đất cho ông A. Sau khi chuyển nhượng, ông Q, bà R đã gặp ông I, bà K đề nghị trả lại nhà, đất để bàn giao cho ông A nhưng ông I, bà K không những không trả nhà, đất mà còn có những lời nói xúc phạm ông Q, bà R. Việc ông I trình bày vay nợ của ông Q, bà R và cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà R là không đúng sự thật. Trên thực tế, giữa hai bên không có giấy vay nợ nào; việc ông I, bà K chuyển nhượng thửa đất cho ông Q, bà R là hoàn toàn tự nguyện. Nay ông A khởi kiện, quan điểm của ông Q, bà R là ông I, bà K đang sử dụng nhà, đất trái phép nên đề nghị Toà án buộc ông I, bà K phải trả lại nhà, đất cho ông A.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 12/8/2020, Tòa án nhân dân huyện N, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 163, 256, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn A, buộc ông Bùi Văn I và bà Trần Thị K có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 318,0m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Thôn Đông Nhà thờ, xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng cho ông A.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm; tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/8/2020, ngày 21/10/2020 ông Bùi Văn I nộp đơn kháng cáo, đơn sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo với lý do bản án sơ thẩm không khách quan, toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông I; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm và đồng ý với bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Ông I xác nhận, ông I và bà K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/8/2007 cho vợ chồng ông Q, bà R nhưng thực tế việc ký kết hợp đồng này chỉ để đảm bảo cho

việc ông I vay nợ của ông Q, bà R nên hợp đồng này vô hiệu. Tòa án cần xác định lại quan hệ tranh chấp là kiện đòi tiền cho vay. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông I cũng xác nhận không có tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc vay nợ giữa hai bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Q, bà R giữ nguyên lời trình, thống nhất với quan điểm của nguyên đơn và đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm. Bà R cũng xác nhận, quá trình ở nhờ vợ chồng ông I, bà K có làm thêm mái tôn mạ màu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã cơ bản chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo của bị đơn: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và nhà ở. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng – khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Quan hệ tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất, nhà ở không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên nguyên đơn có quyền khởi kiện – khoản 2 Điều 155 Bộ luật Dân sự.

- Xét kháng cáo của bị đơn – ông Bùi Văn I: Căn cứ vào lời khai của các đương sự, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00842/H/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 01/7/2005 thì thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07, diện tích đất 318,0m², mục đích sử dụng là đất ở; tài sản liền với đất là nhà cấp 4, diện tích xây dựng 40,0m²; địa chỉ thửa đất: Xóm L, xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng đứng tên chủ sử dụng là ông Bùi Văn I và bà Trần Thị K.

[4] Ngày 12/9/2007, Ủy ban nhân dân huyện N đã ban hành Quyết định số 2479/QĐ-UBND về việc chuyển quyền sử dụng đất ở. Theo đó, đã thu hồi diện

tích đất 318,0m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp 00842/H/2005 ngày 01/7/2005 của Ủy ban nhân dân huyện N, thửa số 701, tờ bản đồ số 07, xã M; chủ sử dụng là hộ ông Bùi Văn I giao quyền sử dụng chính thức cho ông Lê Huy Q và vợ là bà Nguyễn Thị R kể từ ngày ký quyết định. Tại mục VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00842/H/2005 ngày 12/9/2007 đã đính chính nội dung: Ông Lê Huy Q và vợ là bà Nguyễn Thị R nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở diện tích 318,0m², theo Quyết định số 2479/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện N về việc chuyển quyền sử dụng đất ở. Quyết định số 2479/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện N được ban hành căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Văn I, vợ là bà Trần Thị K; bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị R và chồng là ông Lê Huy Q.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Văn I, vợ là bà Trần Thị K; bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị R và chồng là ông Lê Huy Q có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã M ngày 24/8/2007, nội dung: ông I, bà K đồng ý chuyển nhượng cho ông Q, bà R diện tích đất 318,0m² tại thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07, đất ở; trên đất có nhà cấp 4, diện tích 40,0m². Ủy ban nhân dân xã M chứng thực: Hai bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hai bên tự nguyện ký giao kết hợp đồng có sự chứng kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M.

[6] Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07, ngày 11/02/2015, ông Q, bà R đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với ông A, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã M, huyện N chứng thực. Trên cơ sở hợp đồng này, ngày 06/10/2016, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01697 cho người sử dụng là ông Vũ Văn A được quyền sử dụng 318,0m², thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07; tài sản trên đất nhà ở cấp 4, diện tích sàn 40m².

[7] Lời khai của người làm chứng – ông Lê Văn T xác nhận có chứng kiến việc chuyển nhượng thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07 giữa ông Q, bà R và ông I. Giấy cam kết ngày 25/6/2007 do ông Q viết, ông T đã ký vào giấy cam kết để làm chứng cho việc chuyển nhượng thửa đất giữa hai bên.

[8] Tại Giấy cam kết ngày 25/6/2007 có chữ ký của ông I, ông Q, bà R và ông T. Nội dung giấy cam kết xác nhận có việc chuyển nhượng diện tích đất 318,0m² giữa ông I và ông Q, bà R.

[9] Tại Công văn số 1177.CQĐT(HS) ngày 02/5/2019 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện N phúc đáp Tòa án cấp sơ thẩm: Sau khi nhận được đơn tố giác của ông I, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện N đã tiến hành xác minh. Tài liệu điều tra chưa đủ căn cứ chứng minh ông Q, bà R có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên cơ quan Cơ quan Cảnh sát Công an huyện N đã tạm dừng xác minh để chờ kết quả giải quyết của Tòa án theo đơn khởi kiện của ông A về thửa đất có tranh chấp.

[10] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thủ tục xem xét tại chỗ nhưng bị đơn ông I khoá cổng, cản trở nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ quan sát từ bên ngoài; kết quả xem xét thẩm định: Thửa đất có diện tích, các mốc giới và giáp ranh không có gì thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có một nhà cấp 4, diện tích khoảng 40,0m², mái proximang, trần nhựa, trước nhà có 01 mái tôn mạ màu; 01 nhà vệ sinh xây gạch ba banh, gác mái che tấm proximang; 01 bể nước, sân xi măng, tường bao quanh, cổng sắt; 03 cây ổi, 01 cây mít, 08 cây cau, 06 cây nhãn, 08 cụm chuối, 01 cây bưởi, 01 cây xoài. Hiện vợ chồng ông I đang quản lý các tài sản nêu trên.

[11] Căn cứ vào Kết luận định giá tài sản ngày 09/4/2019 của Hội đồng định giá thì giá đất theo giá thị trường là 16.000.000 đồng/m². Tổng giá trị tài sản trên đất: 66.650.000 đồng, trong đó giá trị cây cối là 5.750.000 đồng.

[12] Tại phiên tòa ngày 25 tháng 01 năm 2021, ông I đề nghị Tòa án chuyển đơn tố cáo của ông I cho cơ quan có thẩm quyền làm rõ về hành vi làm giả chữ ký; lợi dụng chức vụ quyền hạn làm sai lệch hồ sơ nhằm chiếm đoạt tài sản của ông Bùi Văn I. Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa, chuyển đơn đề nghị của ông I đến cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện N xác minh, làm rõ theo đơn đề nghị của ông I. Ngày 07/4/2021 và ngày 04/5/2021, Tòa án đã nhận được Công văn số 1070/CATN(KT) và Công văn số 1177/CATN(KT) của Công an huyện N trả lời Tòa án. Theo đó, Công an huyện N phúc đáp: Ngày 28/4/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện N có Công văn số 21/VKSTN trao đổi về các nội dung trong đơn tố cáo của ông I như sau: "...Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng 318,0m² thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07; địa chỉ: Xóm L, xã M, huyện N giữa vợ chồng ông I cho vợ chồng ông Q; chuyển nhượng thửa đất trên giữa vợ chồng ông Q cho ông A đều do các bên trong hợp đồng tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình cấp lại giấy chứng nhận cho ông A có một số sai phạm hành chính nhưng không làm ảnh hưởng đến bản chất của việc chuyển nhượng giữa ông I và vợ chồng ông Q. Vì vậy, việc ông I tố cáo hành vi làm giả chữ ký của ông Nguyễn Văn Hoà trong trích lục địa chính, kết quả xác minh thấy không đủ căn cứ để xử lý hành vi làm giả chữ ký và lợi dụng chức vụ quyền hạn làm sai lệch hồ sơ nhằm chiếm đoạt tài sản". Công an huyện N sau khi xác minh cũng xác định: Không có căn cứ để xử lý về hành vi lợi dụng chức vụ quyền hạn làm sai lệch hồ sơ nhằm chiếm đoạt tài sản".

[13] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Nguồn gốc diện tích đất 318,0m² tại thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07 và tài sản liền với đất: Nhà cấp 4, diện tích xây dựng 40,0m²; địa chỉ thửa đất: Xóm L, xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Văn I và bà Trần Thị K. Năm 2007, ông I, bà K đã chuyển nhượng cho ông Q, bà R. Khi chuyển nhượng các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân xã M, huyện N chứng thực. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông I, bà K với ông Q, bà R, Ủy ban nhân dân huyện N đã xác nhận việc thay đổi quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông I, bà K sang ông Q, bà R bằng Quyết định số 2479/QĐ-UBND ngày 12/9/2007 của Ủy ban nhân dân huyện N. Đến ngày 11/02/2015 ông Q, bà R đã chuyển nhượng lại diện tích đất 318,0m² tại thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07 và ngôi nhà cấp 4 diện tích 40,0m² cho ông Vũ Văn A. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực. Ông Q, bà R xác nhận đã tự nguyện chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là nhà ở cấp 4, diện tích sàn 40m² cho ông A đúng như nội dung hợp đồng chuyển nhượng đã lập ngày 11/02/2015. Căn cứ vào hợp đồng này, ngày 06/10/2016, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01697 cho người sử dụng là ông Vũ Văn A được quyền sử dụng 318,0m², thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07. Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07 và nhà ở đều được Ủy ban nhân dân xã M xác nhận về sự tự nguyện, năng lực hành vi dân sự của các bên trong hợp đồng khi giao kết. Người chuyển nhượng là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với tài sản chuyển nhượng. Ông I xác nhận đúng chữ ký của ông I, bà K tại hợp đồng này. Ông I chỉ cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là để đảm bảo cho việc vay tiền của ông I đối với ông Q, bà R. Nhưng, ngoài lời trình bày thì ông I không xuất trình được chứng cứ gì chứng minh có việc vay nợ giữa ông I với ông Q, bà R. Số tiền vay nợ cụ thể như thế nào thì tại phiên tòa ông I trình bày không thống nhất. Trong khi đó, lời trình bày của ông Q, bà R, ông A phù hợp với tài liệu, chứng cứ là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở được ký kết giữa các bên; phù hợp với hồ sơ và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q, bà R; ông A; phù hợp với lời khai của người làm chứng và các tài liệu chứng cứ khác đã thu thập. Cơ quan Công an huyện N cũng có văn bản trao đổi không có căn cứ để xử lý về hình sự như nội dung đơn tố cáo của ông I. Do vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông A về việc đòi lại quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07 là có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông I, giữ nguyên nội dung này của bản án sơ thẩm – các Điều 158, 160, 163, 166 của Bộ luật Dân sự và Điều 166 Luật Đất đai.

[14] Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông I, bà K, ông Q, bà R đồng ý cho họ ở lại nhà và đất. Tại các hợp đồng chuyển nhượng, các bên chỉ chuyển nhượng cho nhau đất và nhà ở, không có cây cối. Quá trình sinh sống

trên thửa đất từ năm 2007 cho đến nay qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định được ngoài đất và nhà ở còn có một số cây trồng, trị giá là 5.750.000 đồng; ông I, bà K đã lợp thêm mái tôn mạ màu, trị giá đã qua sử dụng là 1.200.000 đồng. Bản án sơ thẩm chưa đánh giá nội dung này nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông A phải thanh toán cho ông I, bà K trị giá các cây trồng và trị giá mái tôn mạ màu đã qua sử dụng – khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm

[15.1] Nguyên đơn – ông Vũ Văn A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[15.2] Bị đơn – ông Bùi Văn I và bà Trần Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật - khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[15.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Huy Q và bà Nguyễn Thị R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

[16] Do bản án dân sự bị sửa nên ông I không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông I số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp nhưng tạm giữ để đảm bảo việc thi hành án - khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – ông Bùi Văn I

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 158, Điều 160, Điều 163, Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 166 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Vũ Văn A

1. Buộc ông Bùi Văn I và bà Trần Thị K có nghĩa vụ trả lại cho ông Vũ Văn A diện tích đất 318,0m² tại thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với

thửa đất là nhà cấp 4, diện tích xây dựng 40,0m²; cây cối; địa chỉ: Xóm L, xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng.

2. Ông Vũ Văn A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Văn I và bà Trần Thị K trị giá cây cối là 5.750.000 đồng và trị giá mái tôn mạ màu đã qua sử dụng là 1.200.000 đồng, trên thửa đất số 701, tờ bản đồ số 07 địa chỉ: Xóm L, xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng. Tổng cộng: 6.950.000 đồng (Sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Bùi Văn I và bà Trần Thị K có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Vũ Văn A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

a. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Văn A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Vũ Văn A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 9353 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, thành phố Hải Phòng.

- Ông Bùi Văn I và bà Trần Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Ông Lê Huy Q và bà Nguyễn Thị R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

b. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Văn I không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Bùi Văn I số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 2244 ngày 26/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, thành phố Hải Phòng, nhưng tạm giữ để đảm bảo thi hành án.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện N,
TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện N,
TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương