

Bản án số: 447/2021/DS-PT

Ngày: 26 -11-2021

*V/v tranh chấp đòi nhà đất cho
mượn.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Tiến Dũng**

Các Thẩm phán:

Bà **Nguyễn Thị Thúy**

Bà **Trần Thị Liên Anh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà **Cao Thị Hồng** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 592/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi nhà đất cho mượn”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân quận HĐ4, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 402/2021/QĐ-PT ngày 01/11/2021, giữa:

Nguyên đơn : Ông ĐĐK1, sinh năm 1969; (có mặt)

Trú tại: Tổ dân phố TL2, phường DN3, quận HĐ4, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1 là: Ông HMT5, sinh năm 1991. Địa chỉ: LK6 - 13, Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê, quận HĐ4, thành phố Hà Nội. (Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 3317/2021/HĐUQ, quyền số: 01TP/CC-SCC/HNGĐ). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K1: Luật sư Nguyễn Quốc Ngọc, Văn phòng Luật sư Nguyễn Ngọc, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 47 ngách 5, ngõ Góc Đề, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

Bị đơn : 1. Ông ĐĐT6 (tên gọi khác ĐĐT6’), sinh năm 1968; (có mặt)

Trú tại: Tổ dân phố TL2, phường DN3, quận HĐ4, TP. Hà Nội.

2. Ông NNT7, sinh năm 1971; (có mặt)

Trú tại: Tổ dân phố HH8, phường DN3, quận HĐ4, TP. Hà Nội.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1. Bà NTT9, sinh năm 1969; (vắng mặt)
2. Chị ĐTB10, sinh năm 1989; (vắng mặt)
3. Anh ĐĐC11, sinh năm 1992; (có mặt)
4. Bà ĐTH12, sinh năm 1966; (vắng mặt)
5. Anh ĐĐS13, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Đều trú tại: Tổ dân phố TL2, phường DN3, quận HĐ4, Hà Nội.

6. Chị ĐTA14, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Trú tại: Thôn LD15, xã AT16, huyện HĐ17, Hà Nội

7. Bà ĐTH17, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Trú tại: Tổ dân phố 3, phường PL18, quận HĐ4, thành phố Hà Nội.

8. Bà ĐTC19, sinh năm 1959; (vắng mặt)

Trú tại phường DN3, quận HĐ4, thành phố Hà Nội.

9. Bà ĐTX20, sinh năm 1957; (vắng mặt)

Trú tại xóm 1, thôn ĐN20, xã ĐL21, huyện HĐ17, Hà Nội.

10. Chị ĐTN21, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Trú tại: Tổ dân phố HH8, phường DN3, quận HĐ4, Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Bích, anh Cương, bà Hồng, bà Hợp là:
Ông ĐĐK1, sinh năm 1969; Trú tại: Tổ dân phố TL2, phường DN3, quận HĐ4, thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền các ngày 21/02/2019, 22/02/2019, 22/10/2019, 04/11/2019.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Thuỷ, anh Sang, chị Ánh, bà Chung, bà Xuân, chị Nguyệt là: Ông HMT5, sinh năm 1991. Địa chỉ: LK6 - 13, Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê, quận HĐ4, thành phố Hà Nội. (Hợp đồng uỷ quyền số công chứng: 3317/2021/HĐUQ, quyền số: 01TP/CC-SCC/HNGĐ).

11. Anh ĐVH22, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Trú tại: Tổ dân phố TL2, phường DN3, quận HĐ4, TP. Hà Nội.

12. Ông NBH23, sinh năm 1961; (vắng mặt)

ĐKKH và trú tại: 1501,CT4 khu nhà ở và trung tâm thương mại Hyundai, phường HC24, quận HĐ4, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: ông ĐĐK1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05.4.2018 và các bản tự khai, ông ĐĐK1 trình bày: Gia đình ông gồm sáu nhân khẩu: ĐĐL26, sinh năm 1937, NTC27(LTC27'), sinh năm 1936, ĐĐK1, sinh Năm 1969, NTT25, sinh năm 1969, ĐTB10, sinh năm 1989, ĐĐC11, sinh năm 1992 được nhận tiêu chuẩn đất nông nghiệp là đất giao khoán với tổng diện tích 1.734m² tương ứng với 07 thửa đất. Năm 2005 gia đình đã bị thu hồi 05 thửa đất, hiện nay gia đình ông chỉ còn quản lý, sử dụng 02 thửa đất còn lại là: thửa 538/2 tờ bản đồ số 5, diện tích 138m² thuộc xứ đồng Dực; thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải.

Thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải gia đình ông có dựng nhà tạm cấp 4 để bán quán nước, năm 1994 do vợ ông sinh con nên không bán nước nữa. Ông ĐDT6 (tên gọi khác ĐDT6') có đến hỏi thuê nhà đất để mở cửa hàng nhưng gia đình ông không cho thuê. Tuy nhiên, ông T6 vẫn tự ý sử dụng, ông có đến đòi ông T6 nói mượn tạm khi nào gia đình sử dụng sẽ trả lại ngay. Đến khi ông có nhu cầu sử dụng nhà đất ông và gia đình đã nhiều lần yêu cầu ông T6 trả nhưng ông T6 không trả. Mặt khác, ông T6 còn tự ý cho ông NNT7 sử dụng một phần đất đã chiếm dụng của gia đình ông vì vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông đề nghị Tòa án nhân dân quận HĐ4, thành phố Hà Nội giải quyết những vấn đề sau:

Buộc ông ĐDT6' và ông NNT7 trả lại cho gia đình ông thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải và nhà tạm cấp 4 nằm trên thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải. Trị giá tài sản tranh chấp khoảng 500.000.000 đồng.

Bị đơn ông ĐDT6 (ĐDT6') trình bày: Năm 2000 ông Lãm có nhu cầu bán nhà đất và ruộng nên ông có mua 72m² đất ruộng thuộc xứ đồng Cửa Ải với giá tiền 29.000.000đồng. Hai bên viết giấy tờ mua bán vợ chồng ông Lãm, bà Chi ký giấy và có người chứng kiến là anh Đạt, anh Cường và anh Trường. Sau khi mua ông có lên báo chính quyền xã, do ông Lãm vi phạm xây dựng nhà trên đất nông nghiệp nên xã không xác nhận. Sau khi mua đất xong thì ông chuyển ra đó ở cho đến nay. Từ khi đến ở ông phải sửa chữa nâng nền, sửa mái nhiều lần để sử dụng. Tổng số tiền sửa chữa là 250.000.000 đồng. Nay ông ĐDK1 khởi kiện yêu cầu trả lại nhà đất tại Cửa Ải ông có ý kiến như sau: nhà đất trên do ông mua bán đang hoàng chứ không phải ông đi mượn vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K1, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông NNT7 trình bày: Trước đây chú ông là NBH23 có mua 72m² đất nông nghiệp của ông ĐDL26 ở xứ đồng Cửa Ải với giá tiền 46.000.000đồng. Sau đó chú ông không có nhu cầu sử dụng chuyển nhượng lại cho ông vào năm 2001 cũng với giá 46.000.000đồng. Khi mua do ông và ông NBH23 là chú cháu ruột trong nhà nên không viết giấy tờ gì, chú Hồng đã chuyển toàn bộ giấy tờ ông Hồng mua của ông Lãm. Trên diện tích ông mua có một cái lán xưởng mộc. Từ khi mua đến nay ông đã nâng nền, sửa thành nhà cấp 4 để sử dụng. Tổng số tiền sửa chữa là 250.000.000 đồng. Hiện ông đang cho anh ĐVH22 thuê ở Nam Định thuê từ năm 2015 đến nay. Nay ông ĐDK1 khởi kiện yêu cầu trả lại nhà đất tại Cửa Ải ông có ý kiến như sau: nhà đất hiện ông đang sử dụng là do ông mua của ông Lãm có giấy tờ đang hoàng và sử dụng gần hai chục năm nay chứ không phải đi mượn, vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K1, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có nghĩa vụ liên quan ông NBH23 trình bày: Ông và ông ĐDL26 là người cùng địa phương. Năm 2001 ông có nhu cầu sử dụng đất nên có mua 70m² đất nông nghiệp ở xứ đồng Dưộc của gia đình ông Lãm với giá 46.000.000đồng, ông Lãm là người nhận tiền. Khi đó ông có gặp ông Lãm hỏi mua, cả gia đình ông Lãm

đều biết và nhất trí, nhưng khi hai bên làm giấy tờ mua bán viết tay vào ngày 31.8.2001 (do thời điểm đó các bên tin tưởng nhau nên chỉ mình ông Lãm đại diện gia đình ký tên), có bà Nguyễn Thị Sen người cùng phường chứng kiến. Khi ông mua đất có một cái lán gác mấy cái que để che mưa. Thời gian đó diện tích đất nông nghiệp của gia đình ông Lãm không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vi phạm Luật đất đai, xây dựng lán trên đất canh tác. Nên khi ông Lãm bán đất cho ông thì hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay, không có đại diện chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi mua đất của ông Lãm thì cháu ông là NNT7 có nhu cầu sử dụng nên ông đã bán lại toàn bộ diện tích 70m² đất nông nghiệp ở xứ đồng Dưọc ông mua của ông Lãm cho cháu Thắng. Khi bán cho cháu Thắng chú cháu ông không làm giấy tờ gì cả vì là chú cháu trong nhà nên chỉ thỏa thuận miệng với nhau và cháu Thắng về đó ở rồi xây nhà cấp bốn ở từ đó đến nay. Sau đó cháu Thắng còn mua thêm đất của hộ khác liền kề với thửa đất đã mua của ông Lãm và xây nhà ở suốt từ đó đến nay. Nay ông K1 đòi đất ông đề nghị tòa án bảo vệ quyền lợi cho cháu ông. Từ khi sử dụng đất, xây nhà đến nay hàng năm cháu ông đều nộp thuế đất nông nghiệp, hàng xóm láng giềng xung quanh đều biết việc này. Ông đề nghị tòa án xem xét giải quyết.

Người làm chứng ông Dương Văn Cường trình bày: Trước đây ông Ngô Trọng Đạt (hiện ông Đạt đã chết) mua của ông Lãm bà Chi đất nông nghiệp. Sau đó ông Đạt cần tiền muốn bán thì bảo ông mua nhưng ông không có nhu cầu nên ông bảo anh Thành mua. Sau đó anh Thành và ông Đạt thống nhất với nhau là ông Đạt bán cho anh Thành diện tích đất đã mua của ông Lãm và ông Lãm sẽ làm giấy tờ trực tiếp bán cho anh Thành. Hôm đó anh Thành có nhờ ông viết hộ nhưng ông viết xấu nên nhờ anh Trường viết hộ. Khi hai bên làm giấy tờ mua bán đất các ông đều có mặt ở đó và chứng kiến việc hai bên lập giấy tờ mua bán, thống nhất thỏa thuận ký tên, bên bán là vợ chồng ông Lãm bà Chi. Còn bên mua là anh ĐĐT6, người chứng kiến có ông, anh Nguyễn Bá Trường, ông Ngô Trọng Đạt. Do sự việc đã quá lâu ông không nhớ cụ thể, ông chỉ nhớ là hai bên thống nhất đã trả đủ tiền và ông Lãm bà Chi ký vào giấy bán đất cho anh Thành. Sau khi mua xong gia đình anh Thành sử dụng, quản lý nhà đất từ đó đến nay.

Người làm chứng ông Nguyễn Bá Trường trình bày: Theo ông được biết trước đây ông Ngô Trọng Đạt (hiện ông Đạt đã chết) mua đất của ông Lãm . Sau đó ông Đạt bán cho anh Thành và các bên thống nhất với nhau làm giấy tờ viết tay ông ĐDL26, bà Chi bán nhà và đất cho anh ĐĐT6. Hôm đó ông làm việc gần đó, khi hai bên làm giấy tờ có nhờ ông viết hộ. Khi đó có bên bán là vợ chồng ông Lãm bà Chi. Còn bên mua là anh ĐĐT6, người chứng kiến có ông, anh Dương Văn Cường, ông Ngô Trọng Đạt. Do sự việc đã quá lâu ông không nhớ cụ thể, ông chỉ nhớ là hai bên thống nhất đã trả đủ tiền và ông Lãm, bà Chi ký vào giấy bán đất cho anh Thành. Sau khi mua xong gia đình anh Thành sử dụng, quản lý nhà đất từ đó đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ NTC27 và các bà ĐTH17, ĐTX20, ĐTC19, ĐTH12, NTT25, chị ĐTA14, anh ĐDS13, chị ĐTN21, chị ĐTB10, anh ĐĐC11 tại các bản tự khai đều trình bày: Cụ ĐDL26 và cụ NTC27 có tất cả năm

người con: ĐTH17, ĐTX20, ĐTC19, Đặng Đình Triển, ĐĐK1. Ngoài năm người con trên hai cụ không có con riêng hay con nuôi nào khác. Gia đình cụ Lãm gồm sáu nhân khẩu: ĐDL26, sinh năm 1937, Nguyễn Thị Chi, sinh năm 1936, ĐĐK1, sinh năm 1969, NTT25, sinh năm 1969, ĐTB10, sinh năm 1989, ĐĐC11, sinh năm 1992 được nhận tiêu chuẩn đất nông nghiệp là đất giao khoán với tổng diện tích 1.734m² tương ứng với 07 thửa đất. Năm 2005 gia đình đã bị thu hồi 05 thửa đất, hiện nay gia đình cụ chỉ còn quản lý, sử dụng 02 thửa đất còn lại là: thửa 538/2 tờ bản đồ số 5, diện tích 138m² thuộc xứ đồng Dục; thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải. Thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải gia đình cụ có dựng nhà tạm cấp 4 để bán quán nước, năm 1994 do con dâu, em dâu cụ sinh con nên không bán nước nữa. Ông DĐT6 (tên gọi khác DĐT6') có đến hỏi thuê nhà đất để mở cửa hàng nhưng gia đình cụ không cho thuê. Tuy nhiên ông T6 vẫn tự ý sử dụng, ông K1 có đến đòi ông T6 nói mượn tạm khi nào gia đình sử dụng sẽ trả lại ngay. Đến khi ông K1 có nhu cầu sử dụng nhà đất đã nhiều lần yêu cầu ông T6 trả nhưng ông T6 không trả. Mặt khác, ông T6 còn tự ý cho ông NNT7 sử dụng một phần đất đã chiếm dụng của gia đình ông K1 vì vậy ông K1 đã làm đơn khởi kiện vụ án dân sự "đòi nhà đất" tại Tòa án nhân dân quận HĐ4, thành phố Hà Nội. Cụ và các con hoàn toàn đồng ý với đề nghị và yêu cầu đòi nhà đất của ông K1 với nội dung: Buộc ông DĐT6' và ông Nguyễn Bá Thắng trả lại cho gia đình cụ thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải và nhà tạm cấp 4 nằm trên thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh ĐVH22 trình bày: năm 2014 anh có thuê nhà của ông NNT7 để bán hàng cơm cho đến nay. Từ thời gian thuê anh có sửa chữa mái hiên, mái bếp. Tuy nhiên anh và ông Thắng tự thống nhất giải quyết với nhau. Do anh không có liên quan gì đến việc tranh chấp đất giữa ông ĐĐK1 và ông NNT7 nên đề nghị tòa không báo gọi anh.

Tại bản án số 61/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân quận HĐ4, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông ĐĐK1: Buộc ông DĐT6' và ông NNT7 trả lại cho gia đình ông ĐĐK1 thửa đất 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải và nhà tạm cấp 4 nằm trên thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải. Trị giá tài sản tranh chấp khoảng 500.000.000 đồng.

Dành quyền khởi kiện cho các đương sự ở vụ án khác khi có yêu cầu về các giao dịch dân sự; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông ĐĐK1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án của Tòa án cấp sơ thẩm theo nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông ĐĐK1 về việc buộc ông DĐT6' và ông NNT7 trả lại cho gia đình ông ĐĐK1 thửa đất 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích

150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải và nhà tạm cấp 4 nằm trên thửa đất 559/1, nhà này có giá trị khoảng 250.000.000VNĐ.

- Tuyên Hợp đồng bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 14/11/2000 giữa bên bán là ông ĐDL26, bà NTC27 và người mua là ông DDT6 là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 31/8/2001 ký tên ĐDL26 và người mua ông NBH23; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2001 bên bán ký tên ĐDL26, ĐDK1 và bên mua NBH23 là vô hiệu.

- Tuyên giao dịch giữa ông NNT7 và ông NBH23 là giao dịch vô hiệu.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không xuất trình các tài liệu chứng cứ gì khác và không thỏa thuận với nhau để giải quyết vụ kiện. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm vì Tòa án thụ lý quan hệ pháp luật chưa phù hợp thực tế, thủ tục chưa khách quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xin vắng mặt tại phiên tòa và gửi bản luận cứ trình bày quan điểm cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân quận HĐ4 vi phạm thủ tục tố tụng và áp dụng căn cứ pháp luật để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở và thiếu chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hợp đồng mua bán nhà của ông DDT6, NBH23, NNT7 là vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân quận HĐ4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông ĐDK1 nộp trong hạn luật định nên việc kháng cáo của các đương sự là hợp lệ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án và thực hiện đúng trình tự thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông ĐDK1: Buộc ông DDT6' và ông NNT7 trả lại cho gia đình ông ĐDK1 thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải và nhà tạm cấp 4 nằm trên thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện

tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ai, là nhà đất cho mượn. Trong quá trình giải quyết các đương sự không có yêu cầu nào khác. Tại bản án dân sự sơ thẩm, Tòa án nhân dân quận HĐ4 xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp đòi nhà đất cho mượn là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Quá trình giải quyết tại Tòa án, ông ĐĐK1 đã giao nộp các tài liệu về quyền sử dụng đất: Bản chụp sổ giao khoán đất nông nghiệp, tờ bản đồ số 5, sổ đăng ký hộ tịch hộ khẩu hộ tập thể ông Lãm làm chủ hộ, quy định về điều chỉnh ruộng đất canh tác của UBND xã DN3 (các giấy tờ này đều là bản phô tô có dấu treo của UBND phường DN3), đơn xin xác nhận đối tượng tiêu chuẩn đất nông nghiệp (bản phô tô). Ngoài các giấy tờ trên, ông K1 không giao nộp cho Tòa bất kỳ tài liệu, giấy tờ gì về việc cho mượn hay cho thuê đất tại thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ai và nhà tạm cấp 4 nằm trên thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ai. Tại Tòa án cấp phúc thẩm các đương sự cũng không nộp các tài liệu nào khác.

Căn cứ vào các giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 14.11.2000 giữa bên bán là vợ chồng cụ ĐĐL26, cụ LTC27' và người mua là ông ĐĐT6 nội dung vợ chồng cụ Lãm bán 72m² đất trên đất có một căn nhà cấp 4 tường xây ngói lợp ở khu ngã ba Dực với số tiền 29.000.000 đồng, cụ Lãm đã nhận đủ tiền là 29.000.000 đồng có người làm chứng tên Ngô Trọng Đạt, Dương Văn Cường, Nguyễn Bá Trường (do ông ĐĐT6 nộp). Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 31.8.2001 ký tên ĐĐL26 và người mua tên NBH23 có nội dung nhượng lại cho ông NBH23 70m² đất ruộng thuộc cánh đồng Dực có tứ cận đông bắc là đường liên xã, tây nam giáp ruộng nhà ông Hành tèo, nam giáp nhà Thiết và ông Sửu, bắc giáp nhà Thành với giá tiền 46.000.000 đồng; và giấy chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 09.9.2001 bên bán ký tên ĐĐL26, ĐĐK1, bên mua NBH23. Nội dung cụ Lãm nhượng lại 65m² đất ruộng thuộc cánh đồng Dực có tứ cận cận đông bắc là đường liên xã, tây nam giáp ruộng nhà ông Tèo Hành, đông nam giáp nhà ông T6 Thom, tây bắc giáp ruộng ông Thiết. với giá tiền 46.000.000 đồng. cụ Lãm đã nhận đủ tiền 46.000.000 đồng (do ông NNT7 nộp).

Ngày 15.8.2019 Tòa án nhân dân quận HĐ4 ra quyết định trưng cầu giám định số 02/2019/QĐ-TCGD về chữ ký, chữ viết “ Kiên, ĐĐK1” dưới mục ký tên “ người bán quyền sd” tại giấy chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 09.9.2001 là chữ ký, chữ viết trực tiếp hay chữ ký, chữ viết phô tô? Nếu là chữ ký, chữ viết trực tiếp thì có phải do anh ĐĐK1 ký hay không?

Tại bản kết luận giám định số 259/C09- P5 ngày 25.9.1019 Viện khoa học hình sự Bộ công an kết luận: -chữ ký, chữ viết “ Kiên, ĐĐK1” dưới mục ký tên “ người bán quyền sd” trên mẫu ký hiệu A là chữ ký, chữ viết trực tiếp.

-Chữ ký “ Kiên” dưới mục “ người bán quyền sd” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết ĐĐK1 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 do cùng một người ký ra.

- chữ viết “ ĐĐK1” dưới mục “ người bán quyền sd” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết ĐĐK1 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 không phải do cùng một người viết ra.

Ngày 15.8.2019 Tòa án nhân dân quận HĐ4 ra quyết định trưng cầu giám định số 03/2019/QĐ-TCGD về chữ ký, chữ viết “ Chi, LTC27”” dưới mục “ người bán ” tại giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 14.11.2000 là chữ ký, chữ viết trực tiếp hay chữ ký, chữ viết phô tô? Nếu là chữ ký, chữ viết trực tiếp thì có phải do bà LTC27’ ký, viết ra không. Chữ ký, chữ viết “ Thành, Dương Đăng (Đức) Thành” dưới mục “ người mua ” tại giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 14.11.2000 là chữ ký, chữ viết trực tiếp hay chữ ký, chữ viết phô tô? Nếu là chữ ký, chữ viết trực tiếp thì có phải do anh Dương Đăng (Đức) Thành ký, viết ra không?.

Tại bản kết luận giám định số 258/C09- P5 ngày 08.10.1019 Viện khoa học hình sự Bộ công an kết luận: -chữ ký, chữ viết “ Chi, LTC27”” dưới mục “ người bán vợ chồng ” trên mẫu cần giám định ký hiệu A là chữ ký, chữ viết photocopy.

-Chữ ký “ Thành” và các chữ “Dương...Thành” dưới mục “ người mua” trên mẫu cần giám định ký hiệu A là chữ ký, chữ viết photocopy.

-Chữ “Đức” dưới mục “người mua” trên mẫu cần giám định ký hiệu A là chữ viết trực tiếp.

- Không đủ cơ sở kết luận chữ “Đức” dưới mục “ người mua” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của ĐĐT6 trên các mẫu so sánh ký hiệu M4, M5, M6 có phải do cùng một người viết ra hay không.

Ngày 13.01.2020 Tòa án nhân dân quận HĐ4 ra quyết định trưng cầu giám định bổ sung số 153A/2020/QĐ-TCGD về chữ viết ĐĐL26 dưới mục Người bán quyền sd trong Giấy chuyển quyền sd đất ngày 09/9/2001 giữa cụ ĐĐL26 và ông NBH23 và chữ viết ĐĐL26 dưới mục ngày 31/8/2001 trong Giấy chuyển quyền sd đất ngày 31/8/2001 giữa cụ ĐĐL26 và ông NBH23 so với chữ viết ĐĐL26 trên mẫu so sánh có phải do cùng một người viết ra không?.

Tại bản kết luận giám định số 38/C09- P5 ngày 17.3.1020 Viện khoa học hình sự Bộ công an kết luận: Các chữ “ĐĐL26” dưới mục “ Người bán quyền sd” trên mẫu cần giám định A1 và dưới các chữ “ngày 31.8.2001” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết đứng tên ĐĐL26 trên mẫu so sánh ký hiệu M do cùng một người viết ra.

Trả lời công văn số 38 ngày 20.03.2019 của Tòa án nhân dân quận HĐ4, ngày 11.4.2019 Ủy ban nhân dân phường DN3 báo cáo: “Theo sổ sách quản lý ở sổ mục kê theo dõi đất nông nghiệp giao khoán đối với các hộ gia đình ông ĐĐK1 là 1.743m² đất nông nghiệp, tương ứng với 7 thửa đất sau:

- Thửa đất số 497/2, tờ bản đồ số 6, xứ đồng Mả Gạo, diện tích 190m².
- Thửa đất số 339/1, tờ bản đồ số 6, xứ đồng Dọ, diện tích 294m².
- Thửa đất số 469/7, tờ bản đồ số 6, xứ đồng Trạm bơm dọ, diện tích 160m².
- Thửa đất số 538/2, tờ bản đồ số 5, xứ đồng Dục, diện tích 138m².
- Thửa đất số 559/1, tờ bản đồ số 5, xứ đồng Cửa Ải, diện tích 150m².
- Thửa đất số 273/2, tờ bản đồ số 6, xứ đồng Miền Tây, diện tích 477m².

-Thửa đất số 237/1, tờ bản đồ số 6, xứ đồng Miền Tây, diện tích 325m².

Tổng số diện tích đất nông nghiệp nêu trên được giao cho hộ ông ĐDL26, người đại diện hộ đứng tên trên sổ địa chính là ông ĐDL26 (bố của ông ĐDK1), hộ ông Lãm chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình đã vi phạm luật đất đai, xây dựng công trình trên đất nông nghiệp. Các thửa đất nêu trên được tính giao cho các hộ gia đình, không tính giao riêng cho từng người cụ thể do đó không xác định được vị trí sử dụng riêng của từng người. Trong diện tích đất nông nghiệp nêu trên có tiêu chuẩn giao đất nông nghiệp của ông ĐDK1, sinh năm 1969 (con trai ông Lãm). Hộ ông ĐDL26 đã bị thu hồi đất nông nghiệp 1.446m² (năm thửa đất). Tổng diện tích còn lại là 288m² gồm các thửa đất sau:

-Thửa đất số 538/2, tờ bản đồ số 5, xứ đồng Dục, diện tích 138m².

-Thửa đất số 559/1, tờ bản đồ số 5, xứ đồng Cửa Ải, diện tích 150m².

Nhân khẩu được tính giao đất nông nghiệp của hộ ông K1 là 06 nhân khẩu gồm: Ông ĐDL26, bà Nguyễn Thị Chi, ông ĐDK1, bà NTT25, ông ĐĐC11, bà ĐTB10. Thời điểm giao đất là 0 giờ ngày 01 tháng 10 năm 1992. Đối tượng là nhân khẩu thuộc hộ xã viên nông nghiệp có hộ khẩu tại xã. Tiêu chuẩn giao đất của từng người là bằng nhau. Theo sơ đồ giao khoán đất nông nghiệp đối với các hộ dân thuộc tổ dân phố TL2 thể hiện: Thửa đất số 559/1 diện tích 150m², đứng tên ông Lãm. Theo bản đồ tờ bản đồ số 5, lập năm 1986 thể hiện thửa đất số 559/1 diện tích 130m², không có sổ mục kê kèm theo. Năm 1995 hộ ông Lãm tự ý xây dựng công trình nhà trên thửa đất 559/1 xã có lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính. Việc mua bán nhà đất giữa ông Lãm và anh ĐDT6, NNT7 là do các hộ tự thỏa thuận không làm hồ sơ ra xã, xã không biết việc này. Đối với diện tích 72m² ở khu ngã ba Dục và diện tích 70m² thuộc cánh đồng Dục theo giấy tờ mua, bán, chuyển nhượng đất do các bên cung cấp. Căn cứ vào vị trí sử dụng, các hộ giáp ranh liền kề ghi trong giấy xác định phần diện tích 70m² và 72m² đất theo giấy tờ này đều thuộc thửa đất số 559/1, tờ bản đồ số 5, xứ đồng Cửa Ải, diện tích 150m² của hộ ông ĐDL26. Hiện nay ông ĐDT6', NNT7 đã kê khai nộp thuế phi nông nghiệp từ năm 2014 đến nay".

Các lời khai của người làm chứng là ông Dương Văn Cường, ông Nguyễn Bá Trường, người liên quan ông NBH23 đều khẳng định có việc mua bán nhà đất giữa cụ ĐDL26, cụ NTC27(LTC27') với ông ĐDT6. Cụ ĐDL26, ông ĐDK1 với ông NBH23. Cụ ĐDL26 đã nhận đủ tiền của ông ĐDT6 và ông NBH23. Sau khi mua ông Hồng bán lại cho ông NNT7 hai bên thỏa thuận miệng và giao nhận đủ tiền cho nhau. Ông Hồng đề nghị Tòa xem xét bảo vệ quyền lợi cho anh Thắng.

Như vậy việc cụ ĐDL26, vợ là cụ NTC27(LTC27'), con trai là ông ĐDK1 đã chuyển nhượng đất nông nghiệp và nhà cho ông Ngô Trọng Đạt, ông Đạt chuyển lại cho ĐDT6 và làm giấy tờ đứng tên hai bên chuyển nhượng là ông Lãm, bà Chi và anh Thành (gọi tắt là chuyển nhượng cho anh Thành) và ông NBH23 và ông NBH23 chuyển nhượng lại cho ông NNT7 (gọi tắt là chuyển nhượng cho anh Thắng) là có thật, không có việc cho nhau mượn. Các bên có lập giấy tờ ký nhận, có người làm chứng. Không có văn bản chứng thực của chính quyền địa phương về việc ủy quyền cho người đại diện, các bên chưa làm thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai.

Sau khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng là ông T6 và ông Thắng đã sửa chữa, tôn nền đến ở, sử dụng kinh doanh và nộp thuế phi nông nghiệp từ năm 2014 đến nay. Trong quá trình sử dụng từ năm 2000 đến nay bên chuyển nhượng, những người liên quan có tên trong hộ cụ Lãm là đại diện có 06 nhân khẩu gồm: Cụ ĐDL26, cụ Nguyễn Thị Chi, ông ĐĐK1, bà NTT25, ông ĐĐC11, bà ĐTB10 không phản đối, không có yêu cầu tòa án giải quyết và không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc cho mượn nhà đất giữa gia đình cụ ĐDL26, ông ĐĐK1 với ông ĐDT6 và ông NNT7 và sổ theo dõi giao khoán cho hộ gia đình cụ ĐDL26 là 1.473m² đất nông nghiệp cho 06 nhân khẩu, tương ứng với mỗi khẩu được giao 289m² đất nông nghiệp. Do đã bị thu hồi 1.446m² tổng diện tích còn lại là 288m² cho 06 nhân khẩu, tương đương mỗi khẩu được chia 48m² đất nông nghiệp. Việc cụ ĐDL26, cụ bà NTC27 chuyển nhượng 72m² đất và nhà cấp 4 cho anh ĐDT6. Cụ ĐDL26, ông ĐĐK1 bán cho ông NBH23 70m² hay 65m² đất sau đó ông Hồng bán lại cho ông NNT7 đều nằm trong thửa đất số 559/1, tờ bản đồ số 5, xứ đồng Cửa Ải của hộ cụ ĐDL26. Việc chuyển nhượng nhà đất trên của cụ Lãm, cụ Chi và ông K1 không vượt quá số đất các nhân khẩu được giao 48m²/1 người (đã chuyển nhượng cho ông Thắng 70m² hay 65m² và ông T6 72m² tổng số đất nhiều nhất khoảng 142m². Do thực tế ông T6 đang quản lý và sử dụng 78,6m², ông Thắng sử dụng 70,4m² tổng 149m² đất). Quá trình giải quyết tại Tòa án, các bên đương sự không ai có yêu cầu độc lập, phản tố và không có tranh chấp, yêu cầu gì về các Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản nhà cấp 4 trên đất tại thửa đất số 559/1, tờ bản đồ số 5, xứ đồng Cửa Ải, diện tích 150m² của hộ cụ ĐDL26 do anh Thành và anh Thắng xuất trình. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Điều 101, 102, 212, 213 Bộ luật dân sự năm 2015 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông ĐĐK1 về việc đòi đất và nhà cho mượn và giành quyền khởi kiện cho các đương sự ở vụ án khác khi có yêu cầu về các giao dịch dân sự; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà.

Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật và trên cơ sở của khởi kiện của nguyên đơn. Tại Đơn khởi kiện, các lời trình bày, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm ông ĐĐK1 khởi kiện đòi nhà đất cho mượn đối với ông ĐDT6, NNT7. Ông K1 không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc: Tuyên Hợp đồng bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 14/11/2000 giữa bên bán là cụ ĐDL26, cụ LTC27' và người mua là anh ĐDT6 là vô hiệu. Tuyên Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 31/8/2001 ký tên ĐDL26 và người mua ông NBH23; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2001 bên bán ký tên ĐDL26, ĐĐK1 và bên mua NBH23 là vô hiệu. Tuyên giao dịch giữa anh NNT7 và ông NBH23 là giao dịch vô hiệu. Như vậy, yêu cầu kháng cáo trên của ông K1 là các yêu cầu mới chưa được giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật dân sự nên không chấp nhận kháng cáo của ông K1.

[3]. Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với vụ án dân sự không có giá ngạch.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 101, Điều 102, Điều 212, Điều 213, Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, Khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

*** Tuyên xử:**

1- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông ĐĐK1.

2- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận HĐ4, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

+ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông ĐĐK1: Buộc ông ĐĐT6' và ông NNT7 trả lại cho gia đình ông ĐĐK1 thửa đất 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải và nhà tạm cấp 4 nằm trên thửa 559/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 150m² thuộc xứ đồng Cửa Ải.

+ Dành quyền khởi kiện cho các đương sự ở vụ án khác khi có yêu cầu về các giao dịch dân sự; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà.

3- Về án phí:

+ Buộc ông ĐĐK1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. (ông K1 đã nộp 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001803 ngày 24/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận HĐ4, nay được đối trừ 300.000 đồng và trả lại ông ĐĐK1 11.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp).

+ Ông ĐĐK1 phải nộp 300.000 án phí dân sự phúc thẩm, ông K1 đã nộp đủ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 000943 ngày 09/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận HĐ4, thành phố Hà Nội.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận HĐ4;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận HĐ4;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Mai Tiến Dũng