

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH P**

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

Bản án số: 23/2022/DS-PT

Ngày: 17 - 5 - 2022

*“V/v Tranh chấp đòi nhà đất
cho mượn cho sử dụng nhờ”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH P

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn T

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt T

Bà Lê Thị Thu H

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt D - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh P.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P tham gia phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh H - Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 5 năm 2022, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh P xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp Tranh chấp đòi nhà đất cho mượn, cho sử dụng nhờ theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2022/QĐ - PT ngày 08 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Lý Thị Ch, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Khu 11, xã Hương N, huyện Tam N, tỉnh P. Có mặt

*** Bị đơn:** 1. Ông Phan Đình M, sinh năm 1956; Vắng mặt

2. Anh Phan Anh T, sinh năm 1990; Xin xét xử vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1992; Có mặt

Đều có địa chỉ: Khu 6, xã Hương N, huyện Tam N, tỉnh P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T1: Ông Nguyễn Văn Điệp - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư T Dũng - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.; Địa chỉ: Khu tái định cư Phúc Lộc, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; Có mặt

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân huyện Tam N, tỉnh P.

Địa chỉ: Thị trấn Hưng Hóa, huyện Tam N, tỉnh P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn H- Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tam N, tỉnh P. Có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Ủy ban nhân dân xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hán Đức B- Công chức địa chính xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và được bổ sung bằng các bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Lý Thị Ch trình bày: Bà và gia đình ông Phan Đình M có quen biết nhau, ông M có vợ là bà Ngô Thị T(đã chết năm 2019) có thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100,6m², trên đất có một ngôi nhà 3 tầng tại khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Đình M và bà Ngô Thị T. Ông M có nhu cầu bán nhà và đất nên bà đặt vấn đề muốn mua, ông M đồng ý. Sau đó hai bên thỏa thuận mua bán nhà, đất giá trị là 4.420.000.000đ (Bốn tỉ bốn trăm hai mươi triệu đồng). Ngày 01/4/2020 bà có đặt cọc tiền mua nhà đất số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho ông M. Hai bên có viết giấy đặt cọc tiền mua nhà, đất. Khi bà giao tiền có mặt ông M, anh T, chị T1, ông Q. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào làm xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực tại UBND xã Vạn X thì thanh toán nốt. Đến ngày 08/4/2020 ông M đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà tại UBND xã Vạn X, có chứng thực của chủ tịch UBND xã Vạn X. Anh Phan Anh T (là con trai duy nhất của ông M, bà T) có làm đơn từ chối nhận phần di sản thừa kế của mình để cho ông M chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất trên cho bà. Sau khi hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng ngày 09/4/2020 bà đã chuyển nốt số tiền 4.300.000.000đ (Bốn tỉ ba trăm triệu đồng) cho ông M. Ông M và anh T là người trực tiếp nhận tiền, có viết và ký vào giấy nhận tiền cho bà. Ngày 29/4/2020 bà được UBND huyện Tam N, tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà. Do ông M và vợ chồng anh T, chị T1 chưa có chỗ ở mới nên có nói với bà cho mượn nhà đất để ở nhờ trong thời gian 02 tháng kể từ ngày giao tiền là ngày 09/4/2020. Do nể nang và chưa có nhu cầu sử dụng nên bà đã đồng ý. Trong thời gian cho ông M mượn nhà, đất để ở bà vẫn thuê thợ sửa chữa cầu thang, cửa và một số chỗ khác của ngôi nhà, gia đình ông M vẫn để thợ làm bình thường không có ý kiến gì. Khi hết thời gian cho mượn bà đề nghị ông M, vợ chồng anh T, chị T1 bàn giao lại nhà theo thỏa thuận nhưng ông M, vợ chồng anh T, chị T1 không trả. Sau khi bị đòi nhà đất nhiều lần thì chị T1 có gọi điện cho bà và bảo không bán nhà, đất cho bà nữa. Chị T1 đề nghị bà cho chị chuộc lại nhà, đất nhưng bà không đồng ý vì bà mua nhà, đất trên để ở. Nay bà yêu cầu ông M, vợ chồng anh T, chị T1 phải trả lại nhà, đất trên cho bà và yêu cầu gia đình ông M phải trả tiền thuê nhà và đất cho bà là

15.000.000đ/ 1 tháng, kể từ khi hết hạn hai tháng mượn nhà đến nay vì đã sử dụng nhà, đất của bà mà không được sự đồng ý của bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ch: Ông Trần Thu N nhất trí với yêu cầu đề nghị của bà Ch.

Bị đơn:

1. Ông Phan Đình M trình bày: Ông và bà Ngô Thị T(đã chết năm 2019) là vợ chồng, có tài sản Ch là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100,6m²(trong đó có 96,8 m² đất ở và 3,8 m² đất trồng cây lâu năm), trên đất có một ngôi nhà 3 tầng tại khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và bà Ngô Thị T. Do có nhu cầu bán nhà và đất nên ông đã đồng ý bán cho bà Lý Thị Ch. Hai bên thỏa thuận mua bán nhà, đất giá trị là 4.420.000.000đ (Bốn tỉ bốn trăm hai mươi triệu đồng). Ngày 01/4/2020 bà Ch có đặt cọc tiền mua nhà đất số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho ông. Hai bên có viết giấy đặt cọc tiền mua nhà, đất. Ngày 08/4/2020 ông có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Lý Thị Ch tại UBND xã Vạn X, có chứng thực của chủ tịch UBND xã Vạn X. Ngày 09/4/2020 bà Ch đã trả cho ông số tiền là 4.300.000.000đ. Ông M đã nhận đủ số tiền trên trước sự chứng kiến của anh Dũng cán bộ xã, ông Q (anh trai ông) và con trai là anh Phan Anh T. Nay bà Ch đề nghị ông trả nhà và đất mà ông đã bán cho bà Ch theo hợp đồng ngày 08/4/2020 ông hoàn toàn nhất trí không có thắc mắc gì. Ông đề nghị vắng mặt tại tòa án vì việc mua bán đã thực hiện xong nên ông không đến tòa án làm việc nữa.

2. Chị Nguyễn Thị T trình bày: Chị là con dâu của ông Phan Đình M và là vợ của anh Phan Anh T, chị kết hôn với anh T năm 2013, khi chị kết hôn với anh T thì bố mẹ anh T là ông Phan Đình M và bà Ngô Thị T đều khỏe mạnh. Đến đầu năm 2019 thì bà Ngô Thị T chết, vợ chồng chị sống cùng ông M. Ông M và bà Toan có tài sản Ch là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100,6m²(trong đó có 96,8 m² đất ở và 3,8 m² đất trồng cây lâu năm), trên đất có một ngôi nhà 3 tầng tại khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Tháng 4/2020 ông M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và tài sản gắn liền trên đất cho bà Lý Thị Ch với tổng số tiền là 4.420.000.000đ. Ông M, anh T đã nhận đủ số tiền trên (Trong số đó chị có nhận trực tiếp nhận tiền đặt cọc của bà Ch là 120.000.000đ, như trong giấy đặt cọc mua nhà ngày 01/4/2020). Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng ông M có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Lý Thị Ch tại UBND xã Vạn X, có chứng thực của chủ tịch UBND xã Vạn X. Ông M đã giao GCNQSDĐ cho bà Ch, bà Ch liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm GCNQSDĐ còn quá trình cấp giấy như thế nào thì ông M không biết, bản thân chị T1 cũng không biết, chỉ biết UBND huyện Tam N, tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà trên cho bà Lý Thị Ch ngày 29/4/2020. Nay bà Ch yêu cầu ông M và vợ chồng chị phải trả lại nhà, đất trên cho bà thì quan điểm của chị như sau: Quá trình Ch sống cùng anh T, chị và anh T có xây dựng được 01 ngôi nhà 03 tầng nằm trên diện tích đất 100,6m²

nhà xây năm 2018 toàn bộ tiền xây nhà là của vợ chồng chị. Việc ông M bán đất cho bà Ch chị không có ý kiến gì, còn ngôi nhà là tài sản Ch của vợ chồng chị, chị không đồng ý bán. Nay bà Ch đòi lại nhà và đất thì chị không nhất trí, việc bà Ch yêu cầu gia đình chị phải trả cho bà tiền thuê nhà 15.000.000 đồng/tháng kể từ khi hết hạn 2 tháng mượn nhà chị không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án chị T1 có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án làm rõ tình trạng sức khỏe của ông M tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà Ch, vì ông M bị tâm thần không đủ M miễn để thực hiện việc giao dịch mua bán đất nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ch, đề nghị giám định tâm thần đối với ông Phan Đình M và đề nghị đưa UBND xã Vạn X tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T1: Ông Nguyễn Văn Diệp nhất trí với yêu cầu đề nghị của chị T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P: Người đại diện theo pháp luật ông Triệu Công Hoan, người được ủy quyền ông Hán Đức Btrình bày: Ngày 08/4/2020 Ủy ban nhân dân xã Vạn X nhận được đơn xin đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất của ông Phan Đình M đề nghị về việc xin chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông M, bà Toan cho bà Lý Thị Ch, trong đơn thể hiện tài sản xin chuyển nhượng là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100.6m² và tài sản gắn liền với đất ở khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Ông M cung cấp bản vẽ trích lục, bản đồ địa chính, đơn đăng ký biến động, đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ và tài sản trên đất, văn bản từ chối thừa kế của anh T, văn bản nhận tài sản thừa kế của ông M. Tại thời điểm chứng thực có mặt ông M, bà Ch và có sự chứng kiến của ông Phan Đình Q (là anh trai ông M) và anh Phan Anh T (là con Ch duy nhất của ông M, bà T) Sau khi xem xét hồ sơ và các hàng thừa kế thì các văn bản trên đều đầy đủ điều kiện và hợp pháp nên UBND xã Vạn X đã chứng thực vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông M, bà Ch theo đúng quy định của pháp luật, số tiền hai bên thông nhất thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Sau đó Ủy ban nhân dân xã hướng dẫn ông M, bà Ch nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Văn phòng quyền sử dụng đất huyện Tam N để đề nghị cấp GCNQSDĐ. Trong suốt quá trình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ từ ông M sang bà Ch Ủy ban nhân dân xã Vạn X không nhận được bất kỳ đơn từ khiếu nại, khiếu kiện, tài liệu gì của các đương sự về việc ông M, anh T bị bệnh tâm thần hay đề nghị dừng việc cấp giấy GCNQSDĐ này. Đối với giấy biên nhận tiền ngày 09/4/2020 do bà Ch cung cấp có thể hiện số tiền chuyển nhượng là 4.420.000.000 đồng. Ủy ban nhân dân xã Vạn X có xác nhận vào giấy này nhưng chỉ xác nhận chữ ký, còn nội dung thì hai bên đã cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật và việc chứng thực này diễn ra sau hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy việc cấp GCNQSDĐ cho bà Ch là đúng theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện Tam N, tỉnh P. Người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Văn Htrình bày: Ngày 20/4/2020 bộ phận một cửa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tam N nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lý Thị Ch. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân xã Vạn X chứng thực, xác nhận ông Phan Đình M sinh năm 1956, địa chỉ khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P chuyển nhượng thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100.6 m² (trong đó đất ONT là 96.8 m², đất CLN là 3.8 m²) ở khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P cho bà Lý Thị Ch vào ngày 08/4/2000 tại trụ sở ủy ban nhân dân xã Vạn X. Sau khi hồ sơ được chuyển đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tam N thì hồ sơ chuyển nhượng trên có đầy đủ chữ ký của bên A (bên chuyển nhượng) là ông Phan Đình M cho bên B (bên nhận chuyển nhượng) là bà Lý Thị Ch, đã được chứng thực theo quy định của pháp luật. Sau khi thẩm định, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện Tam N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lý Thị Ch số: TC 001677 vào ngày 29/4/2020. Trong quá trình nhận hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Ch từ bộ phận một cửa đến khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Ch Ủy ban nhân dân huyện Tam N không nhận được bất kỳ đơn từ khiếu nại hay có giấy tờ gì về việc ông M, anh T mất năng lực hành vi dân sự nên Ủy ban nhân dân đã cấp GCNQSDĐ cho bà Ch theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Người làm chứng:

Anh Đinh Văn T trình bày: Anh là người nhận thi công xây dựng công trình nhà ở cho ông M ,bà T tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100.6m², ở khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Trong quá trình thi công vợ ông M là bà T có thanh toán tạm ứng tiền công cho anh thủy 03 lần sau khi đổ mái xong tầng 1,2,3. Anh anh chỉ ký hợp đồng xây ngôi nhà đó với ông M. Ông M là người trực tiếp ký hợp đồng. Tổng tiền công xây dựng ngôi nhà đó khoảng hơn 200.000.000đ, bà T đã thanh toán được hơn 100.000.000đ còn nợ lại 73.000.000đồng. Sau khi đổ mái tầng 3 xong thì bà T bị tai nạn nên chị T1 đứng ra viết giấy nợ tiền công nhà còn lại là 73.000.000đồng, nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán cho anh. Anh xác định hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ngày 25/5/2018 giữa anh và ông M là đúng, anh đã cung cấp cho tòa án còn hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ngày 25/5/2018 chị T1 cung cấp cho tòa án là không đúng, anh không ký kết hợp đồng thi công xây dựng nhà ở nào với chị T1 và chữ ký trong hợp đồng không phải chữ ký của anh.

Ông Dương Anh D và ông Phan Đình Q trình bày: Thời điểm tháng 4/2020 ông D là cán bộ văn phòng của UBND xã Vạn X còn ông Phan Đình Q là anh trai của ông M. Cả hai ông chứng kiến từ đầu đến cuối việc bà Ch, ông M và anh T thống nhất việc mua bán để lập giấy biên nhận tiền ngày 09/4/2020 số tiền thỏa thuận là 4.420.000.000đ (Bốn tỷ bốn trăm hai mươi triệu), tài sản hai bên thống nhất mua bán là toàn bộ diện tích đất 100,6 m² tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11 ở khu 23 xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P và toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà ở 3 tầng. Ngoài sự chứng kiến của hai ông Dương anh D và ông Phan Đình Q còn có xác nhận của UBND xã Vạn X. Hai ông đều xác nhận chị

T1 có mặt chứng kiến từ đầu đến cuối nhưng không ký vào biên bản vì số tiền trên bà Ch chuyển cho ông Phan Đình M và anh Phan Anh T. Hai ông cũng khẳng định khi bà Ch, ông M và anh T đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Tam N, tỉnh P giao nhận tiền cho nhau thì bà Ch có rút tiền của bà Ch từ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Tam N, tỉnh P, sau đó bà Ch nộp thêm tiền vào ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Tam N, tỉnh P để ngân hàng làm thủ tục chuyển tiền vào tài khoản tiết kiệm của ông M và anh T, cụ thể ông M nộp vào tài khoản tiết kiệm số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) và anh T nộp tiền vào sổ tiết kiệm số tiền 3.300.000.000đ (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

Tại biên bản xác M ngày 14/4/2021 tại Ủy ban nhân dân xã Vạn X cung cấp như sau: Ông Phan Đình M, anh Phan Anh T, chị Nguyễn Thị T trước đây có hộ khẩu thường trú tại khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Đến ngày 15/3/2020 ông M, anh T, chị T1 đã làm thủ tục chuyển khẩu về khu 6, xã Hương N, huyện Tam N, tỉnh P. Nhưng sau khi ông M chuyển nhượng nhà đất cho bà Lý Thị Ch thì ông M, chị T1, anh T vẫn ở trong ngôi nhà bán cho bà Lý Thị Ch thuộc thửa đất số: 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100.6 m² và tài sản gắn liền với đất ở khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P nhưng không có đăng ký tạm trú tại Ủy ban nhân dân xã Vạn X. Hiện nay ông M, anh T, chị T1 vẫn sử dụng nhà đất trên.

Tại biên bản xác M ngày 14/9/2021 tại Ủy ban nhân dân xã Vạn X cung cấp như sau: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa ông M và bà Ch ngày 08/4/2020 hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất thuộc thửa đất số: 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100.6 m² và tài sản gắn liền với đất ở khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông M cung cấp đầy đủ các giấy tờ làm thủ tục thông qua Ủy ban nhân dân xã Vạn X. Tại thời điểm chứng thực có mặt ông M, bà Ch và có sự chứng kiến của ông Phan Đình Q (anh ông M) và anh Phan Anh T, việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đúng với quy định của pháp luật.

Tại biên bản xác M ngày 09/9/2021 tại Ủy ban nhân dân xã Hương N cung cấp: Ông Phan Đình M, anh Phan Anh T, chị Nguyễn Thị T từ khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P chuyển khẩu thường trú về xã Hương N, huyện Tam N, tỉnh P ngày 15/3/2020. Hiện nay chị T1 là chủ hộ đăng ký hộ khẩu. Chị T1 hiện không có mặt tại địa phương, chị T1 đi đâu làm gì địa phương không nắm được. Ông M, anh T có hộ khẩu tại khu 6, xã Hương N nhưng không ở khu 6, xã Hương N. Ông M, anh T ở đâu địa phương không biết.

Tại biên bản xác M ngày 14/9/2021 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tam N xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa bà Lý Thị Ch và ông Phan Đình M đối với thửa đất số: 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100.6 m² và tài sản gắn liền với đất ở khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Khi làm thủ tục chuyển nhượng cấp GCNQSDDD theo hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2020 thể hiện số tiền là 600.000.000 đồng. Nhưng trên thực tế hai bên chuyển nhượng cho nhau 4.420.000.000 đồng theo giấy biên nhận tiền ngày 09/4/2020 thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không biết, vì đây là sự thỏa thuận dân sự giữa các bên. Khi ông M và bà Ch làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không cung cấp cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất biết việc hai bên mua bán chuyển nhượng nhà đất trên với số tiền là 4.420.000.000 đồng.

Tại biên bản xác M ngày 15/9/2021 Chi cục thuế huyện Tam N cung cấp thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa bà Lý Thị Ch và ông Phan Đình M tại thửa đất số: 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100.6 m² và tài sản gắn liền với đất ở khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Theo thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB 2021717-TK 0000839/TB-CCT ngày 28/4/2020 của chi cục thuế khu vực Tam N đối với ông Phan Đình M thì ông M phải nộp thuế thu nhập cá nhân tổng tiền là 12.204.508 đồng. Sau khi ông M nhận thông báo thu nhập cá nhân thì nộp tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Tam N và chuyển giấy nộp tiền vào văn phòng đăng ký sử dụng đất huyện Tam N. Đồng thời ông Phan Đình M còn nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (theo thông báo nộp thuế số 232/TB-CCT ngày 28/4/2020) số tiền 91.000 đồng. Theo thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số LTV 2021717/TK 0000840/TB-CCT ngày 28/4/2020 của Chi cục thuế khu vực Tam N-Thanh Thủy đối với bà Lý Thị Ch thì bà Ch phải chịu thuế trước bạ nhà đất là 3.031.127 đồng. Sau khi thông báo nộp trước bạ thuế nhà đất thì bà Ch nộp tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Tam N và chuyển chứng từ là giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước về Văn phòng đăng ký sử dụng đất huyện Tam N. Đối với việc bà Ch và ông M chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất cho nhau với số tiền 4.420.000.000 đồng thì chi cục thuế không biết bởi vì chi cục thuế dựa trên hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/ST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tam N, tỉnh P đã: Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 494, Điều 495, Điều 496, Điều 497, Điều 498, Điều 499 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm a, d khoản 3 điều 167, khoản 1 Điều 203 luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26; khoản 1, điểm a khoản 2 điều 27; điểm đ Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Ch về việc yêu cầu ông Phan Đình M, anh Phan Anh T và chị Nguyễn Thị T trả lại nhà và đất đã mượn và ở nhờ.

Buộc ông Phan Đình M, anh Phan Anh T, chị Nguyễn Thị T phải di dời các vật dụng, tài sản trong nhà của ông M, anh T, chị T1 để trả lại toàn bộ diện tích đất 100,6m² Theo chỉ giới tại Bản vẽ trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất ngày 14/4/2021 có chỉ giới các cạnh: 1,2,3,4,1 có diện tích 100,6 m² trong đó đất ở 96,8 m², đất trồng cây lâu năm 3,8 m²). Trên thửa đất có một ngôi nhà 3 tầng theo chỉ giới 1,2,3...8,1 (phần nhà làm trên đất hành lang theo chỉ giới 1,4,5,6,7,8,1 diện tích 12,0 m²). Toàn bộ phần quán xây dựng trên đất hành lang theo chỉ giới 5, 6, 7, 8, 9, 10, 5 diện tích 67,1 m². (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo) thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11 tại khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: TC 001677 do UBND huyện Tam N cấp cho bà Lý Thị Ch ngày 29/4/2020.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Lý Thị Ch về việc yêu cầu ông Phan Đình M, anh Phan Anh T, chị Nguyễn Thị T phải trả tiền thuê nhà, đất cho bà Ch là 15.000.000đ/ 1 tháng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Tòa án làm rõ tình trạng sức khỏe của ông M tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà Ch, vì ông M bị tâm thần không đủ M miễn để thực hiện việc giao dịch mua bán đất nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ch, đề nghị giám định tâm thần đối với ông Phan Đình M.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị T về việc đưa UBND xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P tham gia tố tụng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 09 tháng 12 năm 2021, chị Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án số 15/2021/ST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tam N, tỉnh P.

Lý do của việc kháng cáo:

Trong quá trình Toà án nhân dân huyện Tam N giải quyết vụ án nêu trên Toà án nhân dân huyện Tam N đã có những vi phạm nghiêm trọng về tố tụng dân sự, việc áp dụng đánh giá tài liệu chứng cứ vụ án không khách quan, bản án sơ thẩm xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị và các đương sự khác trong vụ án được pháp luật bảo vệ. Cụ thể:

Thứ nhất: Toà án không xác định, xem xét các con chị là các cháu Phan Cẩm Tú, sinh năm 2014; Phan Cẩm Ly, sinh năm 2016 và Phan An Bình, sinh năm 2018 vào quá trình tham gia giải quyết vụ án là bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Bởi lẽ các con tôi là những người sinh sống, ăn ở trực tiếp trên thửa đất và ngôi nhà tranh chấp. Đối với vấn đề này tôi cùng với luật sư

Nguyễn Văn Điệp đã nhiều lần kiến nghị bằng văn bản nhưng Thẩm phán giải quyết vụ án vẫn không xem xét là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con tôi mặc dù các con tôi là những người sinh sống, ăn ở trực tiếp trên ngôi nhà và thửa đất tranh chấp.

Thứ hai: Đối với phiên tòa xét xử ngày 19 và ngày 25/11/2021.

Ngày 12/11/2021, chị trong quá trình cư trú tại thành phố Hồ Chí M đã mắc Covid- 19, sau khi biết được thông tin này tôi đã phải cách ly và điều trị tại nhà bắt đầu từ ngày 12/11/2021 đến hết ngày 30/11/2021. Khi phát hiện ra mắc Covid - 19 chị chụp ảnh, gửi bằng kết quả xét nghiệm dương tính cho Luật sư của tôi ông Nguyễn Văn Điệp để ông Điệp liên hệ với Thẩm phán giải quyết vụ án để đề nghị hoãn phiên tòa. Theo đó, ngày 15/11/2021 ông Điệp đã có đơn đề nghị hoãn phiên tòa kèm theo kết quả xét nghiệm dương tính của chị nhưng Thẩm phán giải việc vẫn quyết định đưa vụ án ra xét xử. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 việc tôi mắc Covid - 19 là sự kiện bất khả kháng khiến tôi không thể có mặt để tham gia phiên tòa. Do đó, việc Thẩm phán giải án vẫn đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị được pháp luật bảo vệ.

Thứ ba: Trải qua quá trình tố tụng chị nhận thấy, Tòa án đã đánh giá chứng cứ và áp dụng các quy định của pháp luật chưa được khách quan, đã tuyên bản án sơ thẩm gây xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó cần đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại một cách khách quan và toàn diện mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của tôi được pháp luật bảo vệ.

Tại phiên tòa, Chị Nguyễn Thị T giữ nguyên đơn kháng cáo

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị T kháng cáo bổ sung:

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật đòi nhà đất cho mượn, cho sử dụng là không đúng.

Cấp sơ thẩm xác định chị T1 là bị đơn trong vụ án là không đúng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T1 có quan điểm và đề nghị:

Xác định quan hệ pháp luật của vụ án cho phù hợp với pháp luật.

Xác định tư cách chị T1 là bị đơn trong vụ án là không đúng.

Bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Chị T1 đi vào thành phố Hồ Chí M bị mắc Covid – 19 có chứng cứ gửi cấp sơ thẩm đề nghị hoãn phiên tòa nhưng cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử là vi phạm khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị hủy bản án của cấp sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Phát biểu về quan điểm nội dung vụ án không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị T. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 15/2021/ST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tam N, tỉnh P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố Tụng: Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử có đưa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Thu N - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Tín Việt và Cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn không yêu cầu nên tại phiên tòa phúc thẩm không đưa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tham gia tố tụng trong vụ án này; phiên tòa ngày 28/3/2022 do thẩm phán bị mắc Covid - 19 đã phải cách ly và điều trị tại nhà nên phải hoãn phiên tòa; phiên tòa ngày 27/4/2022 người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện Tam N và đại diện theo uỷ quyền của UBND xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn là ông Phan Đình M và anh Phan Anh T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do vậy Hội đồng xét xử Quyết định hoãn phiên tòa và ấn định mở lại phiên tòa vào ngày 17/5/2022. Tại phiên tòa ngày hôm nay bị đơn là ông Phan Đình M và anh Phan Anh T vắng mặt, chị Nguyễn Thị T xuất trình đơn xin xét xử vắng mặt của anh Phan Anh T, đồng thời chị T1 trình bày do ông Phan Đình M bị ốm không viết được đơn xin xét xử vắng mặt nhưng ông M thông qua chị T1 xin đề nghị xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa Chị T1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T1, nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát đều đề nghị đưa vụ án ra xét xử vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 295 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hình thức đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị T làm trong luật định, đơn hợp lệ.

[2.2] Xét về nội dung kháng cáo:

[2.3] Xét về nội dung kháng cáo thứ nhất: Cấp sơ thẩm không đưa các con của chị là cháu Phan Cẩm Tú, sinh năm 2014; Phan Cẩm Ly, sinh năm 2016 và Phan An Bình, sinh năm 2018 vào quá trình tham gia giải quyết vụ án là bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Phan Đình M bà Ngô Thị Tlà vợ chồng, có tài sản Ch là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100,6m² (trong đó có 96,8 m² đất ở và 3,8 m² đất trồng cây lâu năm), trên đất có một ngôi nhà 3 tầng tại khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M và bà Toan. Anh T, chị T1 và các con của anh T, chị T1 ở trên nhà và đất của ông M bà Toan, do các con của anh T chị T1 còn nhỏ không có đóng góp công sức gì và tài sản này nên cấp sơ thẩm không đưa các con của anh T, chị T1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

[2.4] Xét về nội dung kháng cáo thứ hai: Đối với phiên toà xét xử ngày 19 và ngày 25/11/2021. Chị cho rằng ngày 12/11/2021, chị cư trú tại thành phố Hồ Chí M đã mắc Covid - 19 đã phải cách ly và điều trị tại nhà bắt đầu từ ngày 12/11/2021 đến hết ngày 30/11/2021. Khi phát hiện ra mắc Covid - 19 chị chụp ảnh, gửi bảng kết quả xét nghiệm dương tính cho Luật sư của tôi ông Nguyễn Văn Điệp để ông Điệp liên hệ với Thẩm phán giải quyết vụ án để đề nghị hoãn phiên toà. Theo đó, ngày 15/11/2021 ông Điệp đã có đơn đề nghị hoãn phiên toà kèm theo kết quả xét nghiệm dương tính của chị nhưng Thẩm phán giải việc vẫn quyết định đưa vụ án ra xét xử. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 việc chị mắc Covid - 19 là sự kiện bất khả kháng khiến chị không thể có mặt để tham gia phiên toà. Do đó, việc Thẩm phán giải án vẫn đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị được pháp luật bảo vệ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm các bị đơn thay đổi nơi cư trú không thông báo với Toà án gây khó khăn trong việc tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng dẫn đến khó khăn trong việc giải quyết vụ án. Từ khi cấp sơ thẩm quyết định đưa vụ án ra xét xử và thông báo mở lại phiên toà đã tổng đạt và niêm yết cho các bên đương sự nhưng do tình hình dịch bệnh Covid – 19 nên nhiều lần phải hoãn phiên toà, đối với phiên toà xét xử ngày 19 và ngày 25/11/2021, ngày 15/11/2021 ông Điệp đã có đơn đề nghị hoãn phiên toà kèm theo kết quả xét nghiệm dương tính của chị T1 bằng bản phô tô, cấp sơ thẩm có văn bản yêu cầu Luật sư cung cấp chứng cứ bản gốc nhưng luật sư không cung cấp được do vậy cấp sơ thẩm xác định việc vắng mặt này là không có căn cứ, việc Toà án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử vắng mặt chị T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T1 là vi phạm thủ tục tố tụng nhưng nếu hủy bản án cũng không làm thay đổi nội dung vụ án, mặt khác sau khi xét xử sơ thẩm chị T1 đã nhận được bản án và đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, do vậy cần được xem xét ở cấp phúc thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm chị T1 được quyền trình bày quan điểm của mình do vậy vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T1. Việc chị T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết nên không được chấp nhận.

[2.5] Xét về nội dung kháng cáo thứ ba: Trải qua quá trình tố tụng cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và áp dụng các quy định của pháp luật chưa được khách quan, đã tuyên bản án sơ thẩm gây xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp

của chị là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó cần đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại một cách khách quan và toàn diện mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của chị được pháp luật bảo vệ.

Xét thấy ông Phan Đình M và bà Ngô Thị Tcó tài sản Ch là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11, diện tích 100,6m²(trong đó có 96,8 m² đất ở và 3,8 m² đất trồng cây lâu năm), trên đất có một ngôi nhà 3 tầng tại khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M và bà Toan. Ông M và bà Toan có 01 con Ch là Phan Anh T, năm 2019 bà Toan chết. Khi ông M chuyển nhượng tài sản nhà và đất cho bà Ch, anh T cũng đã làm đơn từ chối nhận phần di sản thừa kế của mình để cho ông M chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất trên cho bà Ch, trước khi ông M và bà Ch chuyển nhượng tài sản, anh T và chị T1 có ký vào hợp đồng đặt cọc, khi ông M chuyển nhượng tài sản cho bà Ch có anh T cùng ký vào biên bản giao nhận tiền, ngoài ra còn có ông Phan Đình Q là anh trai ông M và ông Dương Anh Dũng là cán bộ UBND xã ký vào người chứng kiến, chị T1 cũng có mặt và chứng kiến nhưng không ký biên bản về việc bà Ch, ông M và anh T thống nhất việc mua bán để lập giấy biên nhận tiền ngày 09/4/2020 số tiền thỏa thuận là 4.420.000.000đ, số tiền trên bà Ch chuyển cho ông Phan Đình M nộp vào tài khoản tiết kiệm số tiền 1.000.000.000đ và anh T nộp tiền vào sổ tiết kiệm số tiền 3.300.000.000đ. Như vậy việc mua bán chuyển nhượng giữa bà Ch và ông M đã hoàn thành thủ tục để chuyển nhượng giữa các bên với nhau và đã được Ủy ban nhân dân huyện Tam N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch. Do vậy thuộc tài sản của bà Ch, bà Ch cho ông M, chị T1 và anh T mượn, ở nhờ, khi bà Ch đòi lại nhà đất ông M, anh T, chị T1 không trả dẫn đến bà Ch khởi kiện yêu cầu trả lại nhà và đất. Cấp sơ thẩm đã buộc ông M, anh T, chị T1 phải trả lại nhà đất cho bà Ch là có căn cứ.

Việc chị T1 cho rằng toàn bộ tiền xây ngôi nhà 03 tầng trên diện tích đất 100,6m² là của vợ chồng chị xây dựng là không có căn cứ. Vì khi làm nhà anh Đình Văn Tlà người thi công xây dựng công trình nhà ở trên. Anh Thủy đã xác nhận anh ký hợp đồng thi công xây dựng ngôi nhà trên với ông M, không liên quan đến chị T1, chữ ký trong hợp đồng anh ký với ông M mới là chữ ký của anh còn chữ ký ghi tên anh trong hợp đồng chị T1 cung cấp cho Tòa án là không phải chữ ký của anh. Cấp sơ thẩm đã ra Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 19 ngày 04/01/2021 yêu cầu chị T1 cung cấp tài liệu chứng cứ chứng M nhưng chị T1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Việc chị T1 yêu cầu Tòa án làm rõ tình trạng sức khỏe của ông M tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà Ch, vì ông M bị tâm thần không đủ M miễn để thực hiện việc giao dịch mua bán đất nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ch, đề nghị giám định tâm thần đối với ông Phan Đình M.

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xác M tại Trung tâm điều dưỡng phục hồi chức năng tâm thần Việt Trì, thuộc Bộ lao động thương binh xã

hội ngày 10/5/2021 được đại diện của trung tâm cung cấp ông Phan Đình M vào điều trị tại Trung tâm ngày 13/9/2017 đến ngày 03/02/2018 thì ra viện. Khi ra viện tình trạng ông M ổn, khỏe mạnh, tiếp xúc tỉnh, ăn ngủ được. Từ khi ông M ra khỏi trung tâm đến nay thì không có lần nào trở lại thăm khám nữa. Tòa án đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 19/TB – TA ngày 22/3/2021 yêu cầu chị T1 nộp tiền chi phí tố tụng để giám định tâm thần đối với ông M, anh Tuấn. Chị T1 đã nhận thông báo trên ngày 22/3/2021 nhưng chị T1 không nộp tiền chi phí tố tụng trên. Vì vậy, căn cứ điểm đ khoản 1 điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố này của chị T1 là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T1 kháng cáo bổ sung như Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là không đúng. Xét thấy từ những căn cứ theo điểm [2.5] phần 2 của bản án. Như vậy cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp đòi nhà đất cho mượn, cho sử dụng nhờ là có căn cứ.

Về nội dung kháng cáo bổ sung về xác định tư cách tố tụng của chị T1 là bị đơn là không đúng. Hội đồng xét xử xét thấy. Chị T1 cũng là người đang sử dụng và quản lý tài sản tranh chấp, theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, bà Ch khởi kiện và cấp sơ thẩm xác định chị T1 là bị đơn trong vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

Vì vậy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch và buộc ông M, anh T và chị T1 trả lại cho bà Ch thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11 có diện tích 100,6m² đất và ngôi nhà 3 tầng trên đất tại khu 23 xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị T và kháng cáo bổ sung của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T1 nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam N, tỉnh P.

[4] Xét đề nghị của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận

[5] Xét quan điểm về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của chị Nguyễn Thị T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[I] Xử: Bác kháng cáo của chị Nguyễn Thị T.

[II] Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tam N, tỉnh P.

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 494, Điều 495, Điều 496, Điều 497, Điều 498, Điều 499 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm a, d khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 203 luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26; khoản 1, điểm a khoản 2 điều 27; điểm đ Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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 toà án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Ch về việc yêu cầu ông Phan Đình M, anh Phan Anh T và chị Nguyễn Thị T trả lại nhà và đất đã mượn và ở nhờ.

Buộc ông Phan Đình M, anh Phan Anh T, chị Nguyễn Thị T phải di dời các vật dụng, tài sản trong nhà của ông M, anh T, chị T1 để trả lại toàn bộ diện tích đất 100,6m² (theo chỉ giới tại Bản vẽ trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất ngày 14/4/2021 có chỉ giới các cạnh: 1,2,3,4,1 có diện tích 100,6 m² trong đó đất ở 96,8 m², đất trồng cây lâu năm 3,8 m²). Trên thửa đất có một ngôi nhà 3 tầng theo chỉ giới 1,2,3...8,1 (phần nhà làm trên đất hành lang theo chỉ giới 1,4,5,6,7,8,1 diện tích 12,0 m²). Toàn bộ phần quán xây dựng trên đất hành lang theo chỉ giới 5, 6, 7, 8, 9, 10, 5 diện tích 67,1 m². (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 11 tại khu 23, xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: TC 001677 do UBND huyện Tam N cấp cho bà Lý Thị Ch ngày 29/4/2020.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Lý Thị Ch về việc yêu cầu ông Phan Đình M, anh Phan Anh T, chị Nguyễn Thị T phải trả tiền thuê nhà, đất cho bà Ch là 15.000.000đ/ 1 tháng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Tòa án làm rõ tình trạng sức khỏe của ông M tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà Ch, vì ông M bị tâm thần không đủ M miễn để thực hiện việc giao dịch mua bán đất nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ch, đề nghị giám định tâm thần đối với ông Phan Đình M.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị T về việc đưa UBND xã Vạn X, huyện Tam N, tỉnh P tham gia tố tụng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo đạc: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lý Thị Ch.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan Đình M,

Anh Phan Anh T, chị Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận. Xác nhận chị T1 đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0002912 ngày 21/12/2020.

6. Về án phí phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và được trừ vào số tiền chị T1 đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005602 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam N, tỉnh P lập ngày 29/12/2021.

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, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Người bảo vệ QL của đương sự;
- VKS tỉnh P;
- VKS huyện Tam N;
- Chi cục THADS huyện Tam N;
- Tòa án nhân dân huyện Tam N;
- Lưu hồ sơ vụ án (02 bản);
- Lưu văn phòng;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Văn T