

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 33/2021/DS-PT

Ngày: 16 - 6- 2021

V/v: “Đòi nhà cho ở nhờ và
đòi giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất; yêu cầu công
nhận hợp đồng chuyển
nhượng nhà, đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán: Ông Võ Minh Công

Bà Phạm Thị Anh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên
tòa:** Ông Ngô Văn Nghị - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/5/2021 và 16/6/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2021/TLPT-
DS ngày 29 tháng 01 năm 2021 về việc “*Kiến đòi nhà cho ở nhờ; Kiến đòi giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền
sử dụng đất*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 03 tháng 12 năm 2020
của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận bị
kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2021/QĐPT-DS
ngày 10 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Thị Thủy T, sinh năm: 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố X, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị
Bích T – Luật sư Văn phòng luật sư Minh Nhật – Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận
(có mặt).

- Bị đơn: Ông Bùi Hữu H, sinh năm: 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận;

Chỗ ở hiện nay: Đường P, khu phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phùng Văn S, sinh năm: 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Số X đường T, phường B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người làm chứng: Bà Cao Thị Hồng V, sinh năm: 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Cao Thị Thủy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Cao Thị Thủy T trình bày:

Nguồn gốc căn nhà gắn liền với Thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 4, phường P trên đường P, khu phố X, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận là do bà mua năm 2019. Thửa đất này là loại đất ở đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 121214 ngày 16/01/2019 đứng tên bà là Cao Thị Thủy T. Đầu năm 2019, bà cho chị ruột là bà Cao Thị Hồng V sử dụng làm nơi ở và buôn bán vật liệu xây dựng. Bà Cao Thị Hồng V với ông Bùi Hữu H có quan hệ tình cảm và sống tại căn nhà, đất bà cho ở nhờ này. Bà làm nghề gia công hạt điều cần tiền làm ăn nên hỏi mượn bà V, bà V nói ông H đem tiền cho bà mượn 02 lần tổng cộng 509.000.000 đồng, cụ thể:

Lần thứ nhất: Ngày 06/3/2019, ông H cùng bà đến Ngân hàng Sacombank chi nhánh Ninh Thuận để làm thủ tục chuyển khoản số tiền 409.0000.000 đồng. Bà xác nhận đã nhận số tiền 409.000.000 đồng do ông H chuyển khoản cho bà.

Lần thứ hai: Ngày 27/3/2019, bà đã cùng ông Bùi Hữu H đến Văn phòng công chứng An Khang lập Hợp đồng ủy quyền số 572/UQ-VPCC. Tại Văn phòng công chứng An Khang bà có nhận của ông Bùi Hữu H số tiền 100.000.000 đồng, đây là khoản tiền bà V cho bà mượn và nhờ ông H mang đến giao cho bà sau khi giữa bà với ông H làm Hợp đồng ủy quyền.

Bà trình bày lý do làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Bùi Hữu H với nội dung nêu trên là tin theo lời bà Cao Thị Hồng V, vì bà V với ông H có tình cảm và đang sống chung, việc làm ủy quyền nhà đất của bà cho ông H để thuận tiện việc giao dịch và bảo đảm tín chấp đối với số tiền bà mượn của bà V nếu có liên quan đến số tiền mượn của ông H sau này.

Do mối quan hệ tình cảm giữa bà V với ông H không còn, bà V đã chuyển đi nơi khác thuê nhà làm ăn sinh sống nhưng ông H vẫn còn ở nhà, đất này của

bà. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền, buộc ông Bùi Hữu H phải trả lại căn nhà gắn liền với Thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 4, phường P tọa lạc tại khu phố X, phường P, thành phố P; trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 121214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà ngày 16/01/2019.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phùng Văn S trình bày:

Căn nhà và đất hiện đang tranh chấp là do ông Bùi Hữu H mua của bà Cao Thị Thủy T vào năm 2019, giá mua là 520.000.000 đồng. Giao tiền làm 02 lần: Lần 1 vào ngày 06/3/2019 ông H chuyển khoản cho bà T số tiền 409.000.000 đồng và đưa 1.000.000 đồng (02 tờ 500.000 đồng) tiền mặt tại Ngân hàng Sacombank chi nhánh Ninh Thuận; Lần 2 vào ngày 27/3/2019, ông H đưa cho bà T 110.000.000 đồng tiền mặt tại Văn phòng công chứng An Khang.

Do lúc này ông H không có sổ hộ khẩu, cũng chưa đăng ký tạm trú, vợ chồng ông H mâu thuẫn sống ly thân đã 10 năm nay nên ông H không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Vì vậy, ông H và bà T thỏa thuận làm hợp đồng ủy quyền toàn phần. Nội dung hợp đồng ủy quyền cho ông H được toàn quyền định đoạt đối với nhà đất trên. Ngày 27/3/2019, tại Văn phòng công chứng An Khang bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 121214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/01/2019 cho ông H giữ; đồng thời giao nhà cho ông H toàn quyền sử dụng. Thực chất Hợp đồng ủy quyền này là thỏa thuận thực hiện nội dung chuyển nhượng nhà, đất. Ông H đã nhận nhà đất và đã giao đủ tiền cho bà T nên không đồng ý với yêu cầu đòi nhà đất và giao giấy tờ về nhà đất cho bà T.

Ngày 17/8/2020, ông Bùi Hữu H có yêu cầu phản tố: Yêu cầu công nhận cho ông được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất vì việc giao dịch mua bán nhà đất đã thực hiện xong trên thực tế.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 117, khoản 1 Điều 119, các điều 129, 161, 163 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Cao Thị Thủy T về việc yêu cầu ông Bùi Hữu H phải giao trả nhà đất; giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ121214 ngày 16/01/2019.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Hữu H.

Ông Bùi Hữu H được quyền sử dụng 52.7m² đất thuộc thửa số 1129, tờ bản đồ số 4 phường Phước Mỹ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ121214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/01/2019 (theo trích lục bản đồ địa chính ngày 27/5/2020 thì 52.7m² có ký hiệu ABCD); trên đất có căn nhà cấp 4 và vật kiến trúc gắn liền nhà.

(Nhà đất này ông Bùi Hữu H đang quản lý).

Ông Bùi Hữu H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Hiện ông H đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 18 tháng 12 năm 2020, Nguyên đơn bà Cao Thị Thủy T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 03/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận nội dung: Yêu cầu ông Bùi Hữu H phải trả lại nhà và đất thuộc thửa số 1129, tờ bản đồ số 4 phường Phước Mỹ; trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ121214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/01/2019 đứng tên bà Cao Thị Thủy T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Cao Thị Thủy T không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, không rút một phần hoặc toàn bộ nội dung yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Trần Thị Bích T tranh luận:

Bà Cao Thị Thủy T với ông Bùi Hữu H không xác lập giao dịch về việc chuyển nhượng căn nhà gắn với thửa đất thửa số 1129, tờ bản đồ số 4 phường P, thành phố P.

Số tiền 02 lần bà T nhận từ ông Bùi Hữu H là tiền mượn từ bà Cao Thị Hồng V (chị gái bà T), ông H chỉ là người trực tiếp chuyển và giao tiền của bà V cho bà T.

Hợp đồng ủy quyền giữa bà T với ông H có ghi thời hạn 10 năm và trường hợp ông H thực hiện giao dịch liên quan đến nhà đất này đều thông báo cho chủ sở hữu, chủ sử dụng là bà T biết.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận:

Ông Bùi Hữu H nhận chuyển nhượng nhà, đất thửa số thửa số 1129, tờ bản đồ số 4 phường P, thành phố P với số tiền 520.000.000 đồng là có thật. Vì

bên mua ông H đã trực tiếp giao đủ tiền cho bên bán là bà Cao Thị Thủy T ngay sau khi làm Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng; đồng thời bà T đã giao nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H toàn quyền sử dụng, định đoạt.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý, xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý cho vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ tài liệu, hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 03/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Cao Thị Thủy T khởi kiện yêu cầu ông Bùi Hữu H trả lại nhà đất thuộc thửa đất số 1129, Tờ bản đồ số 04, phường P và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ121214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/01/2019 cho bà Cao Thị Thủy T. Tài sản đang tranh chấp là loại đất ở có căn nhà trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà chưa có hiệu lực theo quy định của pháp luật về nhà ở, đất ở; nguyên đơn bà T không thừa nhận có xác lập hợp đồng và các bên đang tranh chấp, vì vậy cần phải xác định quan hệ pháp luật phản tố của bị đơn là “*yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà*” mới đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Hữu H là “*yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*” là chưa chính xác.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Cao Thị Thủy T yêu cầu Tòa án đưa Văn phòng công chứng An Khang tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ tình tiết Hợp đồng ủy quyền số 572/UQ-VPCC ngày 27/3/2020 giữa bà T với ông Bùi Hữu H ký có việc thỏa thuận nội dung chuyển nhượng đất, nhà như phía ông H trình bày hay

không. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để có văn bản yêu cầu cung cấp thông tin, tình tiết chưa được làm rõ tại phiên tòa theo quy định tại Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngày 14/6/2021, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng An Khang có văn bản trình bày những nội dung mà Tòa án yêu cầu và có Văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Nhận thấy, Văn phòng công chứng An Khang chứng nhận Hợp đồng ủy quyền này theo đúng quy định của pháp luật, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp nhà, đất giữa bà T với ông H trong vụ án. Vì vậy, Tòa án không đưa Văn phòng Công chứng An Khang vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị Thủy T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền; buộc ông Bùi Hữu H trả lại căn nhà gắn với thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 04, phường P, thành phố P và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CQ121214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/01/2019. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguồn gốc căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 1129, Tờ bản đồ số 04, diện tích 52,7m² tranh chấp là do bà Cao Thị Thủy T nhận chuyển nhượng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 121214 cho bà Cao Thị Thủy T ngày 16/01/2019.

[2.2] Tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền số 572/UQ-VPCCAK do Văn phòng công chứng An Khang chứng nhận ngày 27/23/2019 (BL 10 – 12) thể hiện: *“Bên A ủy quyền cho bên B được toàn quyền thay mặt bên A được quyền sử dụng, cho thuê, tặng cho, ký hợp đồng đặt cọc, ký chuyển nhượng (được quyền quyết định về giá và nhận tiền trong trường hợp chuyển nhượng, đặt cọc), ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê (nếu có), thế chấp vay vốn ngân hàng (bao gồm ký giấy nhận nợ, ký hợp đồng tín dụng và các giấy tờ liên quan đến thế chấp vay vốn ngân hàng) theo quy định pháp luật đối với thửa đất nêu trên”*. Hợp đồng ủy quyền có thời hạn 10 năm và bên được ủy quyền phải có trách nhiệm thông báo cho bên ủy quyền biết khi thực hiện giao dịch liên quan đến quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà đất này.

[2.3] Bà Cao Thị Thủy T trình bày lý do ông Bùi Hữu H ở tại nhà và đất của bà là do ông H có quan hệ tình cảm với chị ruột bà là Cao Thị Hồng V, bà cho bà V đã ở căn nhà này để mua bán vật liệu xây dựng từ lúc nhận chuyển nhượng vào đầu năm 2019. Việc bà T làm hợp đồng ủy quyền cho ông H là do bà V tin tưởng ông H và nói bà T ủy quyền để ông H bán nhà giúp bà. Nay ông

H và bà V mâu thuẫn, không còn sống chung nên bà yêu cầu ông H phải trả lại nhà đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà; chấm dứt Hợp đồng ủy quyền.

[2.4] Ngoài hợp đồng ủy quyền nói trên giữa ông H với bà T không làm giấy tờ nào khác thể hiện các bên có xác lập việc chuyển nhượng đất, nhà.

[2.5] Bà T thừa nhận có trực tiếp nhận tiền của ông H 02 lần tổng cộng 509.000.000 đồng: lần thứ nhất 409.000.000 đồng chuyển khoản từ tài khoản cá nhân của ông H sang tài khoản của bà T tại Chi nhánh Sacombank Ninh Thuận (không thừa nhận có nhận thêm 1.000.000 đồng tiền mặt như ông H trình bày); lần thứ 2 bà T thừa nhận có nhận tiền do ông H đưa 100.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng An Khang (không phải là 110.000.000 đồng như ông H trình bày). Tuy nhiên không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện nội dung giao nhận tiền giữa bà T với ông H là tiền mua bán nhà, đất như ông H trình bày.

[2.6] Tại Bản trình bày ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Văn phòng Công chứng An Khang trả lời theo yêu cầu của Tòa án xác định: Công chứng viên lập và chứng nhận Hợp đồng dựa trên sự thỏa thuận giữa các bên trước sự kiểm tra tính hợp pháp của thỏa thuận, năng lực hành vi dân sự giữa các bên, Công chứng viên không lập Hợp đồng trái với ý chí, mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên giao kết hợp đồng. Sau khi kiểm tra hồ sơ đầy đủ, nhân viên của Văn phòng tiếp nhận để bà Cao Thị Thủy T ký vào phiếu yêu cầu công chứng và làm hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của hai bên. Văn phòng Công chứng không biết giữa bà T với ông H có thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất và không làm được hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nên hướng dẫn chuyển sang làm hợp đồng ủy quyền như ông Bùi Hữu H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

[3] Qua các chứng cứ phân tích trên, không đủ cơ sở để xác định Hợp đồng ủy quyền thể hiện ý chí, nội dung có việc bà Cao Thị Thủy T chuyển nhượng nhà, đất cho ông Bùi Hữu H như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định. Vì vậy yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà T đòi ông H trả lại nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét lời trình bày của ông Bùi Hữu H và các tài liệu liên quan về việc ông đã mua nhà, đất của bà Cao Thị Thủy T nhận thấy:

[4.1] Ông Bùi Hữu H và bà Cao Thị Thủy T chỉ ký kết duy nhất hợp đồng ủy quyền số 572/UQ-VPCCAK do Văn phòng công chứng An Khang chứng nhận 27/23/2019. Nội dung Hợp đồng ủy quyền bà T ủy quyền cho ông H có nghĩa vụ thực hiện các công việc được ghi trong Hợp đồng liên quan đến thửa đất 1129 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 121214 ngày 16/01/2019 cấp cho bà Cao Thị Thủy T). Hình thức, nội dung của Hợp đồng ủy quyền này được lập phù hợp quy định

của Bộ luật dân sự và được Văn phòng công chứng An Khang (Ninh Thuận) chứng nhận đúng quy định pháp luật. Lời trình bày của ông H về việc ông không đủ giấy tờ để làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nên các bên thỏa thuận làm Hợp đồng ủy quyền thay thế hợp đồng mua bán nhà là không có cơ sở để xem xét; Văn phòng công chứng An Khang cũng không thừa nhận nội dung trình bày này của ông Bùi Hữu H.

[4.2] Giấy ủy nhiệm chi ngày 06/3/2019 của Ngân hàng Công Thương – chi nhánh Ninh Thuận (BL 63) chỉ thể hiện nội dung: ông Bùi Hữu H chuyển tiền cho bà Cao Thị Thủy T số tiền 409.000.000 đồng, không thể hiện tiền mua bán nhà như lời ông H trình bày. Tại phiên tòa, ông H và bà T đều thừa nhận hai bên không trực tiếp thỏa thuận giao dịch mà đều thông qua bà Cao Thị Hồng V; bà T và ông H chỉ gặp nhau hai lần: Lần thứ nhất chuyển tiền tại Ngân hàng; lần thứ hai làm Hợp đồng ủy quyền và giao nhận tiền. Đối với giấy bán nhà và đất đề ngày 27/3/2019 (BL 64) do bà Cao Thị Hồng V viết nội dung bà T bán cho ông H 01 căn nhà cấp 4 bao gồm cả đất với giá 520.000.000 đồng nhưng bà T không thừa nhận nội dung viết theo đúng ý chí của bà và bà T cũng không ký vào giấy này. Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền, bà T có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 1129 của bà T cho ông H giữ.

[4.3] Theo quy định của pháp luật về giao dịch dân sự liên quan đến tài sản nhà ở và đất, việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức. Giữa bà Cao Thị Thủy T với ông Bùi Hữu H chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất hoặc hợp đồng mua bán nhà nào bằng văn bản. Ngoài Hợp đồng ủy quyền, ông H không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền trên đất của bà T. Do vậy không đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Hữu H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà trên thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 4, phường P, thành phố P cho ông.

[5] Bà T thừa nhận có nhận của ông H tổng cộng 509.000.000 đồng (cụ thể, lần 1: ngày 06/3/2019, ông H chuyển khoản qua ngân hàng Samcombank số tiền 409.000.000 đồng và lần 2 ngày 27/3/2019, tại Văn phòng công chứng An Khang số tiền 100.000.000 đồng). Ông H không có chứng cứ chứng minh việc ông đã giao cho bà T số tiền 520.000.000 đồng như trình bày. Vì vậy, chỉ có cơ sở xác định bà T đã nhận của ông H 509.000.000 đồng liên quan đến việc giao dịch về nhà, đất tranh chấp giữa hai bên.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, bà Cao Thị Hồng V không tranh chấp và không có yêu cầu gì về số tiền 509.000.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đưa bà Cao Thị Hồng V vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp nếu có tranh chấp với ông Bùi Hữu H về số tiền này, bà Cao Thị Hồng V có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[7] Ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm về việc giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[8] Từ những phân tích đánh giá chứng cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Cao Thị Thủy T; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 03/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc ông Hai phải trả lại nhà gắn liền với thửa đất số 1129, Tờ bản đồ số 04, phường Phước Mỹ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ121214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 16/01/2019 cho bà Cao Thị Thủy T; buộc bà Cao Thị Thủy T phải trả lại cho ông Bùi Hữu H số tiền 509.000.000 đồng đã nhận. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 572/UQ-VPCCAK ngày 27/3/2019 do Văn phòng công chứng An Khang chứng nhận.

[9] Về án phí dân sự: Bà Cao Thị Thủy T phải chịu 24.360.000 án phí dân sự sơ thẩm [(cách tính: 20.000.000 đồng + (109.000.000 đồng x 4%)= 24.360.000 đồng] nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002047 ngày 03/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Bà Cao Thị Thủy T còn phải nộp 24.060.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Hữu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Cao Thị Thủy T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Cao Thị Thủy T 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023143 ngày 17/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

[10] Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của Nguyên đơn bà Cao Thị Thủy T; không chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị y án sơ thẩm; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 03/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận nội dung kháng cáo của Nguyên đơn bà Cao Thị Thủy T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 03/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- *Áp dụng:* Các điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, các điều 122, 129, 500, 502, 562 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- *Tuyên xử:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Thủy T về việc yêu cầu ông Bùi Hữu H phải giao trả nhà đất; giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ121214 ngày 16/01/2019;

Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 572/UQ-VPCCAK ngày 27/3/2019 do Văn phòng công chứng An Khang chứng nhận.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Hữu H về việc công nhận cho ông được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng thửa đất số 1129, Tờ bản đồ số 04 phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

Buộc ông Bùi Hữu H phải trả cho bà Cao Thị Thủy T thửa đất số 1129, Tờ bản đồ số 04, tọa lại tại khu phố 01 phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 121214 cho bà Cao Thị Thủy T ngày 16/01/2019 và căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất.

Buộc ông Bùi Hữu H phải trả cho bà Cao Thị Thủy T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 121214 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Cao Thị Thủy T ngày 16/01/2019.

Buộc bà Cao Thị Thủy T phải trả lại cho ông Bùi Hữu H số tiền 509.000.000 đồng (Năm trăm lẻ chín triệu đồng).

+ **Về chi phí tố tụng khác tại Tòa án cấp sơ thẩm:** Bà Cao Thị Thủy T chịu và đã nộp đủ.

+ **Về án phí:**

Bà Cao Thị Thủy T phải chịu 24.360.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002047 ngày 03/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Bà Cao Thị Thủy T còn phải nộp 24.060.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Hữu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Cao Thị Thủy T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Cao Thị Thủy T 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0023143 ngày 17/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16/6/2021)/.

(Kèm theo Bản án là Trích lục bản đồ địa chính ngày 27/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận- chi nhánh thành phố Phan Rang – Tháp Chàm).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS TP.PR-TC;
- TAND TP.PR-TC;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu: HC-TP

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Thanh