TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HOÀ BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **25**/2021/DS-PT
Ngày: 22 – 10 - 2021
V/v: Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất. Đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Các thẩm phán: Ông Vũ Văn Túc

Ông Nguyễn Quang Tuấn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Thương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2021 về việc "Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất. Đòi lại tài sản". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐXXST-DS ngày 13/9/2021 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** anh Vũ Duy K, sinh năm 1989;

- ***Bị đơn:*** bà Bùi Thị C, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: xóm Đội 5, xã Â, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

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

1. Chị Giang Thị Thiên N, sinh năm 1993. Địa chỉ: xóm V, xã Â, huyện L, tỉnh Hòa Bình;

2. Ông Lê Văn D, sinh năm 1967. Trú tại: xóm S, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Người được ủy quyền của ông Lê Văn D; chị Giang Thị Thiên N

Ông Lò Văn P – sinh năm 1992

Trú tại: Số 6, ngõ 120, phố M, N, TP Hà Nội

3. Ông Vũ Viết C, sinh năm 1966;

4. Anh Vũ Đăng T, sinh năm 1992;

5. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1966;

6. Anh Phạm Như D, sinh năm 1986;

7. Chị Giang Thị Thanh H, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: xóm Đội 5, xã Â, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1954;

2. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1977;

3. Anh Bùi Văn K, sinh năm 1984;

4. Ông Phạm Trọng H, sinh năm 1971;

Cùng trú tại: xóm Đội 5, xã Â, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

5. Bà Trần Thị P, sinh năm 1969;

6. Ông Giang Văn D, sinh năm 1967.

Cùng trú tại: xóm V, xã Â, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/11/2020 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Vũ Duy K trình bày:

Ngày 23/02/2014, anh Vũ Duy K và bà Bùi Thị C có lập giấy viết tay với nhan đề "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" với nội dung: Bà C chuyển nhượng cho anh K nhà đất có chiều mặt tiền bám quốc lộ 12B là 6,20m và căn nhà cấp 4 có chiều dài 25m và rộng 4,70m. Thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Văn bản chuyển nhượng có chữ ký của bà C là bên bán, anh K là bên mua, bà Phạm Thị L là người làm chứng, có xác nhận của trưởng xóm Đội 5, xã Â và UBND xã Â. Giá trị giao dịch là 270.000.000đ. Việc giao nhận tiền thể hiện trong "Giấy làm chứng" do ông Vũ Viết C viết và bà Phạm Thị L là người ký làm chứng, ngoài ra không có giấy tờ giao nhận tiền khác. Hai bên xác nhận đã giao nhận đủ tiền. Bên mua đã nhận đất và sử dụng đến nay không có tranh chấp với bên bán. Nguồn gốc số tiền dùng để mua đất là tiền của bố mẹ anh K là ông Vũ Viết C, bà Phạm Thị T tiết kiệm được và anh K có góp cùng bố mẹ là 15.000.000đ. Bản thân anh K là người nộp thuế sử dụng đất và được UBND xã Â cấp "Giấy xác nhận một bản duy nhất- Quyền sử dụng đất và đất không có tranh chấp".

Trong "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" có ghi bên bán là Bùi Thị C và Lê Văn D (chồng bà C) nhưng sau đó ông D từ chối ký hợp đồng vì cho rằng đây là tài sản bà L cho riêng bà C và lúc đó bà C và ông D đang làm đơn ra tòa để ly hôn nên chỉ cần bà C và bà L ký.

Việc ký kết hợp đồng còn có sự chứng kiến của chị Giang Thị Thiên N (lúc đó là em dâu anh K), do chị N bán hàng đối diện nên có tham gia ngoài ra không có ai khác. Bà Bùi Thị S là em gái bà C không tham gia ở đó mà chỉ ở bên nhà bên cạnh nhìn sang. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, do anh K chưa lập gia đình nên đồng ý cho vợ chồng em trai là Vũ Đăng T và Giang Thị Thiên N dọn đến ở nhờ căn nhà trên. Năm 2015, chị N, anh T ly hôn nên anh K lấy lại nhà và khóa cửa để đấy nhưng khoảng 01 tháng sau N đã cắt khóa vào ở và nhận đó là nhà mình. Nhiều lần ông bà C T đã phải mời chính quyền địa phương can thiệp nhưng không được.

Nay anh Vũ Duy K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa anh với bà C là hợp pháp và yêu cầu được lấy lại nhà đất để sử dụng.

Quan điểm của bà Bùi Thị C:

Bà C thừa nhận có ký hợp đồng mua bán nhà đất với anh Vũ Duy K nhưng bản chất là bán cho chị Giang Thiên N và anh Vũ Đăng T. Anh K chỉ đứng tên hộ trong hợp đồng vì theo thống nhất lúc đó giữa các bên thì vợ chồng chị N, anh T không được tuổi nên nhờ anh K là anh trai anh T đứng tên để dễ làm ăn. Chị N là người đặt vấn đề mua bán và là người trả tiền. Ngoài ra bà C không có ý kiến gì khác.

Quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Giang Thị Thiên N:

Chị N đồng quan điểm với bà C, nhà đất trên là mua cho vợ chồng chị, nguồn tiền dùng để mua nhà là chị vay của ông bà C T 140.000.000đ; vay ông Trần Văn H 100.000.000đ; vay anh Phạm Như D và chị Giang Thanh H 02 cây vàng. Chị đề nghị Tòa án xác định chị và anh T mới là người mua trong hợp đồng mua bán nhà đất nói trên và đề nghị được tiếp tục sử dụng nhà, đất. Ngoài ra, chị N không có ý kiến gì khác.

Quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Văn D:

Ông D đồng thuận với ý kiến của bà C và chị N. Vào thời điểm chuyển nhượng nhà đất, ông D và bà C còn là vợ chồng. Trên thực tế, bản thân ông D là người trực tiếp soạn thảo hợp đồng mua bán nhà đất và cùng bà C, anh Vũ Duy K ký vào hợp đồng mua bán, hiện bản hợp đồng này đã bị thất lạc. Thực tế là ông và bà C bán nhà đất cho chị N và anh T chứ không bán cho anh K.

Quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Vũ Viết C, Phạm Thị T và Vũ Đăng T: Thống nhất với ý kiến trình bày và đề nghị của anh Vũ Duy

K. Không có yêu cầu gì về quyền lợi của mình đối với tài sản giao dịch trong hợp đồng, đề nghị công nhận quyền sử dụng nhà đất cho anh K.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Như D, Giang Thị Thanh H: Trên thực tế, chị N và anh T có vay vợ chồng anh D, chị H 02 cây vàng với mục đích mua nhà, đất trên của bà C. Nhưng trong vụ án này anh D và chị H không có đề nghị gì. Khi nào rõ ràng là nhà, đất của ai thì anh D, chị H sẽ có yêu cầu sau.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn đã quyết định: Căn cứ các Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 184; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 124, 256; 388; 389; 514, 517, 689, 692, 697, 698 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 157; 429 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26 của Luật đất đai năm 2013. Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Duy K về việc: "Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất; Đòi lại tài sản".

Công nhận hiệu lực của "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 giữa anh Vũ Duy K với bà Bùi Thị C đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 387, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại xóm Đội 5, xã Â, huyện L, tỉnh Hòa Bình, diện tích theo bản đồ địa chính là 247,4m2 (diện tích đo đạc thực tế là 138,3m2).

Buộc chị Giang thị Thiên N phải trả cho anh Vũ Duy K toàn bộ nhà, đất trong hợp đồng nói trên mà hiện chị N đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Vũ Duy K về việc: Anh K có trách nhiệm thanh toán cho chị Giang Thị Thiên N toàn bộ giá trị tài sản chị N đã xây dựng trên đất có tổng giá trị là: *11.097.000 (Mười một triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn) đồng.*

Căn cứ Điều 98 Luật đất đai năm 2013, anh Vũ Duy K có trách nhiệm, nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, lãi xuất chậm thực hiện nghĩa vụ, chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/6/2021 chị Giang Thị Thiên N có đơn kháng cáo; Ngày 30/6/2021 ông Lê Văn D có đơn kháng cáo đều với nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, công bằng, xét xử sai thẩm quyền do bị đơn đang ở nước ngoài. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa ông D và chị N rút phần kháng cáo bị đơn đang ở nước ngoài; chị Giang Thị Thiên N bổ xung nội dung kháng cáo, chị đề nghị được đòi lại nhà đất chị đang sử dụng.

Kháng cáo của ông Lê Văn D và chị Giang Thị Thiên N trong thời hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét. Tại phiên tòa các đương sự giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Giang Thị Thiên N và ông Lê Văn D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử cần xác định lại mối quan hệ mua bán, tại giấy giấy chuyển nhượng tiền đều thể hiện nhận tiền từ chị N, anh T; ông Lê Văn D đều khẳng định không mua bán với anh Vũ Duy K mà bán cho chị N, anh T, anh K chỉ là người đứng tên hộ, trích dẫn án lệ số 02, đề nghị xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chị N là người trả tiền. xem xét lại tính hợp pháp của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ghi tên bên bán có 2 người là bà C và ông D, nhưng khi ký bên bán lại chỉ có một người, như vậy thửa đất là tài sản chung của ông D bà C, trên giấy bán chỉ có chữ ký một người là không có giá trị pháp lý, cần tuyên hợp đồng vô hiệu. Việc giấy nhận tiền không có bên giao tiền và không có ký nhận, không ảnh hưởng đến giá trị pháp lý. Chị N và anh T kết hôn năm 2014, ly hôn năm 2015 cuộc sống còn gặp nhiều khó khăn, thửa đất và ngôi nhà trên đất có sự tôn tạo, nên cần được xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị Giang Thị Thiên N.

Chị Giang Thị Thiên N bổ xung: Trong quá trình xét xử sơ thẩm Thẩm phán xét xử không vô tư khách quan, tạo chứng cứ giả. Đề nghị hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, , Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng khác, từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử đều thực hiện theo đúng qua định của pháp luật.

Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 387 tờ bản đồ số 46, trước đây do nông trường 2/9 quản lý và giao cho công nhân, trong đó có bà Phạm Thị L, khi nhà nước có chủ trương hợp thức hóa quyền sử dụng đất, hộ bà L được điều chỉnh diện tích 150m2, khi đó bà L cho chị Bùi Thị C là con gái thửa đất này. Sau đó chị C bán mảnh đất này cho anh Vũ Duy K. Khi bán các bên có lập giấy viết tay có chữ ký của bên bán, bên mua, có xác nhận của UBND xã Â, nội dung các bên bán cho nhau mảnh đất có chiều dài, mặt tiền bám lộ 12B là 6,20m và căn nhà cấp 4 có chiều dài 25m, với giá 270.000.000 đồng, có chữ ký của bên bán, bên mua và người làm chứng. Do vậy về hình thức và nội dung của giao dịch chuyển nhượng nhà đất đều đúng theo quy định của pháp luật.

Chị Giang Thị Thiên N cho rằng chị mới là người đứng ra mua nhà đất của chị Bùi Thị C, khi mua có cả bố mẹ chồng và bố mẹ đẻ của chị, cùng những người làm chứng, đồng thời chị là người trả tiền; amh K chỉ là người đứng tên hộ vợ chồng chị, lý do bố mẹ chồng cho rằng vợ chồng chị không hợp tuổi. Tuy nhiên toàn bộ hồ sơ thể hiện không có tài liệu nào chứng minh việc chị là người trả tiền mua nhà đất của bà C và anh Vũ Duy K là người đứng tên hộ trong giao dịch chuyển nhượng nhà đất.

Đối với lời khai ông D cho rằng, ông và bà C chỉ bán nhà đất cho vợ chồng anh chị T, N. Tuy nhiên toàn bộ tài liệu đều không thể hiện anh chị T, N là người nhận chuyển nhượng nhà đất và cũng không có tài liệu nào chứng minh việc anh Vũ Duy K là người đúng tên hộ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn D; chị Giang Thị Thiên N; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Đây là vụ án về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất, đòi lại tài sản mà bị đơn Bùi Thị C có nơi cư trú tại xóm Đội 5, xã Â, huyện L, tỉnh Hòa Bình, theo qui định tại Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Văn D và chị Giang Thị Thiên N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thửa đất số 387, tờ bản đồ số 46 tại xóm Đội 5, xã Â, huyện L, tỉnh Hòa Bình có nguồn gốc do Nông trường 2/9 cấp cho bà Phạm Thị L, khi đó bà L là công nhân của Nông trường. Bà L chia cho con gái là Bùi Thị C. Thửa đất này chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng đã có số lô, số thửa, được cấp "Giấy xác nhận một bản duy nhất- Quyền sử dụng đất và đất không có tranh chấp", thuộc diện được UBND huyện Lạc Sơn cấp GCNQSDĐ tuy nhiên do có tranh chấp nên thủ tục cấp GCNQSDĐ chưa được thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận bà Bùi Thị C và anh Vũ Duy K đã lập giấy viết tay, ngày 23/02/2014 với nội dung: Bà C và ông D chuyển nhượng nhà đất nói trên cho anh Vũ Duy K. Văn bản chuyển nhượng có chữ ký của bà C là bên bán, anh K là bên mua, bà Phạm Thị L là người làm chứng, có xác nhận của trưởng xóm và UBND xã Â. Các bên đương sự đều xác nhận giá trị giao dịch là 270.000.000 đồng, đã giao đủ tiền và bên mua đã nhận nhà, đất. Tại

phiên tòa phúc thẩm ông Lê Văn D thừa nhận có viết giấy chuyển nhượng, nội dung chứa đựng như giấy chuyển nhượng trước đó, nhưng do thất lạc, ông Vũ Viết C cho rằng khi giao dịch mua bán nhà đất, hai bên đã viết giấy chuyển nhượng viết tay, giấy chuyển nhượng mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là văn bản duy nhất.

Xét về hình thức của giao dịch chuyển nhượng nhà, đất:

"Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 được xem là hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Bởi lẽ về hình thức và nội dung đều thể hiện đầy đủ, không vi phạm đạo đức, các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, không trái pháp luật. Đối chiếu với các quy định của pháp luật tương ứng tại các Điều 122, 124, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 thì "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 có chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và người làm chứng, có xác nhận của UBND xã Â nên đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về hình thức.

Xét về nội dung của giao dịch chuyển nhượng nhà đất:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên đương sự, người làm chứng thì thực tế có tồn tại giao dịch chuyển nhượng nhà đất có nội dung phù hợp với "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014. Giữa bên bán và bên mua, hai bên không có tranh chấp về việc mua bán. Vào thời điểm ký kết hợp đồng, ông Dvà bà C đang tồn tại quan hệ hôn nhân. Tuy ông D không ký vào "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 nhưng ông D, bà C đều thừa nhận đã tồn tại một bản hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trước đó do chính tay ông D viết và có chữ ký của ông D, bà C là bên bán, anh Vũ Duy K là bên mua với nội dung tương tự như "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 nhưng đã bị mất nên anh K soạn thảo hợp đồng khác (là bản hợp đồng được cung cấp trong hồ sơ vụ án). Mặt khác ông D cũng thừa nhận khi giao dịch ông là người viết giấy chuyển nhượng, ông và bà C đã nhận đủ số tiền bán nhà đất 270.000.000 đồng và đã giao nhà, đất. Như vậy, khi các bên thực hiện ký kết giao dịch chuyển nhượng, đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, ông D đã thừa nhận về mặt ý chí và buộc phải biết là đồng ý với nội dung chuyển nhượng nhà đất nêu trên nên việc ông D không ký vào "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 không làm ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của hợp đồng. Tuy nhiên, ông D, bà C khẳng định: Bản chất, ông D và bà C bán nhà đất cho chị Giang Thị Thiên N và anh Vũ Đăng T; anh Vũ Duy K là anh trai của anh T chỉ là người đứng tên hộ do vợ chồng chị N không được tuổi. Tuy nhiên trong giấy bán chuyển nhượng nhà đất, không thể hiện việc bên mua là chị N và anh T, đồng thời không có ý kiến nào khác hoặc tài liệu chứng cứ chứng minh về việc thể hiện việc nhờ anh Vũ Duy K là người đứng tên hộ trong việc mua bán nhà đất.

Về vấn đề chủ thể của hợp đồng HĐXX xét thấy:

Trước đó trong hồ sơ vụ kiện "Ly hôn" thụ lý số 82/TLST-HNGĐ ngày 11/08/2015 giữa chị Giang Thiên N và anh Vũ Đăng T, tại biên bản lấy lời khai và bản tự khai bà C trình bày: Chị N là hàng xóm có sang đặt vấn đề mua đất, tháng 2/2014 vợ chồng chị N, ông bà C T và anh Vũ Duy K đến giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng, Vũ Duy K là người đứng tên bên mua trong hợp đồng còn bản chất tiền của ai và mua cho ai bà C không biết, chỉ biết là chị N có nói với bà C là mua cho vợ chồng chị N. Đồng thời bà C xác nhận đã bán đất cho anh K và không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án dân sự về việc "Kiện đòi lại tài sản" thụ lý số 20/TLST-DS ngày 14/05/2019 giữa anh Vũ Duy K và chị Giang Thị Thiên N và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án này bà C lại trình bày: anh Vũ Duy K chỉ là người đứng tên hộ trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho hợp tuổi còn thực tế vợ chồng bà chỉ bán đất cho vợ chồng T N và và tiền mua đất là tiền của vợ chồng T N. Xét các lời khai của bà Bùi Thị C còn có thay đổi về lời khai và mâu thuẫn với nhau, tuy nhiên xét về chủ thể đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng thì người mua là anh Vũ Duy K, khi tham gia ký kết các bên đương sự đều thể hiện ý trí của mình, không bị ép buộc, lừa dối, không vi phạm đạo đức và không trái pháp luật. Do đó các chủ thể tham gia ký kết là hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật.

Lời khai của bà Phạm Thị L, người làm chứng trong hợp đồng thừa nhận mua cho ai thì bà không rõ chỉ biết là hợp đồng bán cho anh Vũ Duy K, nhưng khi giao dịch không có mặt anh K và bà L khẳng định có nhìn thấy bà T giao tiền cho chị C; Lời khai của chị Bùi Thị S cũng thể hiện, khi giao dịch thì không có anh K, anh T, chị N, mà chỉ có bà T là mẹ đẻ của anh K, T đem tiền đến trả cho chị Bùi Thị C, đồng thời tại giấy làm chứng thể hiện, việc mua bán nhà đất của gia đình anh Vũ Viết C và bà Phạm Thị T với gia đình cô Bùi Thị C cho cháu Vũ Duy K, với giá 270.000.000 đồng, cô C đã nhận tiền đủ. Mặt khác, trong giấy giao tiền ngày 02/02/2014, bà C có nói rõ: Khi giao tiền có mặt bà L, nhưng nội dung trong giấy giao nhận tiền bà C lại thể hiện vợ chồng chị N mang tiền đến và là người giao tiền cho bà C. Tuy nhiên khi ký kết việc giao nhận tiền thì chỉ có bên nhận tiền là Bùi Thị C và Lê Văn D, không có chữ ký và chữ viết của bên giao tiền là anh T, chị N. Điều này có thể khẳng định không có việc chị N giao tiền như các ý kiến của bà C và chị N.

Mặt khác, tại biên bản hòa giải của UBND xã Â ngày 19/09/2018, bản thân chị N trình bày yêu cầu gia đình anh K trả lại tiền góp để mua nhà là 150.000.000 đồng, chứ không yêu cầu xác định mình là chủ sở hữu nhà và chủ sử dụng đất. Đồng thời không có văn bản tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc chị N góp 150.000.000 đồng để mua nhà đất. Tại kết luận buổi làm việc thể hiện căn cứ vào giấy tờ chuyển nhượng nhà đất, giấy xác nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp ngày 05/6/2017 (Giấy xác nhận một bản duy nhất) thì anh K có các giấy tờ hợp lệ chứng minh đầy đủ, bà N không có giấy tờ liên quan, hoặc các tài liệu nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình.

Ngoài ra, chị N cho rằng việc nhờ anh K đứng tên hộ trong hợp đồng không có chứng cứ cụ thể như giấy tờ thỏa thuận hoặc các tài liệu nào khác thể hiện việc nhờ đứng tên hộ. Do đó không có căn cứ để cho rằng anh Vũ Duy K không phải là chủ thể bên mua của giao dịch chuyển nhượng nhà đất..

Về vấn đề các đương sự kháng cáo cho rằng bị đơn Bùi Thị C đang ở nước ngoài, cấp sơ thẩm giải quyết là sai thẩm quyền, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự rút kháng cáo về phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với yêu cầu của Viện kiểm sát đề ghị xác định chị Giang Thị Thiên N là bị đơn trong vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng, xét theo đơn khởi kiện thì anh Vũ Duy K chỉ khởi kiện yêu cầu chị Bùi Thị C về vấn đề giao dịch hợp đồng chuyển nhượng, chị N đang là người chiếm giữ tài sản nên có trách nhiệm phải trả lại, cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Tại phiên tòa các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới, để chứng minh cho yêu cầu của mình, do vậy không có căn cứ để xem xét nội dung kháng cáo.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: anh Vũ Duy K tự nguyện chịu toàn bộ chi phí là 4.000.000đ. (Xác nhận anh K đã nộp đủ).

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn D và chị Giang Thị Thiên N.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chị án phí dân sự phúc thẩm

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn D và chị Giang Thị Thiên N; giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình. Cụ thể:

Căn cứ vào:

Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 184; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 124, 256; 388; 389; 514, 517, 689, 692, 697, 698 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 157; 429 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26 của Luật đất đai năm 2013. Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Duy K về việc: "Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất; Đòi lại tài sản".

Công nhận hiệu lực của "Giấy bán chuyển nhượng nhà đất" ngày 23/2/2014 giữa anh Vũ Duy K với bà Bùi Thị C đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 387, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại xóm Đội 5, xã Â, huyện L, tỉnh Hòa Bình, diện tích theo bản đồ địa chính là 247,4m2 (diện tích đo đạc thực tế là 138,3m2).

Buộc chị Giang thị Thiên N phải trả cho anh Vũ Duy K toàn bộ nhà, đất trong hợp đồng nói trên mà hiện chị N đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Vũ Duy K về việc: Anh K có trách nhiệm thanh toán cho chị Giang Thị Thiên N toàn bộ giá trị tài sản chị N đã xây dựng trên đất có tổng giá trị là: *11.097.000 (Mười một triệu, không trăm chín mươi bảy nghìn) đồng.*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Căn cứ Điều 98 Luật đất đai năm 2013, anh Vũ Duy K có trách nhiệm, nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

2. *Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:* anh Vũ Duy K tự nguyện chịu toàn bộ chi phí là 4.000.000đ. (Xác nhận anh K đã nộp đủ).

3. Về án phí sơ thẩm Anh Vũ Duy K tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm gồm: 300.000đ án phí yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất; đòi lại tài sản; 555.000đ án phí đối với số tiền phải thanh toán cho chị N về phần tài sản chị N xây dựng thêm. Tổng cộng là: 855.000đ, đối trừ với 300.000đ tiền tạm ứng án phí anh K đã nộp theo biên lai thu tiền số: 0003718 ngày 04/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự huyện L, nay anh K còn phải nộp 555.000đ án phí.

Về án phí phúc thẩm: ông Lê Văn D và chị Giang Thị Thiên N mỗi người phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), được đối trừ theo biên lai số 0005531 ngày 05/7/2021 và biên lai số 0005517 ngày 23/6/2021 của Chi cục Thi hành án huyện L.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự. Người thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án – ngày 22/10/2021.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND huyện L
- CCTHA huyện L;
- UBND xã Ấ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Hùng