TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
_____	_____

Bản án số: 478/2022/DS-PT
Ngày: 23/11 /2022
V/v: Tranh chấp đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thúy**

Các Thẩm phán: **Bà Nguyễn Thu Hồng**

Bà Trần Thị Thu Nam

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 146/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 về "Tranh chấp đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 464/2021/QĐXX-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965;

2/ Ông Ứng Hùng C, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Lô số 6, T^2 Cấp nước, phường Lê Lợi, thị xã Sơn Tây, Hà Nội; Chố ở: Số 10 Cụm 6, khu phố Liên Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội.

(Ông Ứng Hùng C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L theo văn bản ủy quyền ngày 04/3/2021).

Bị đơn: 1/ Ông Hoàng Hải Tr, sinh năm 1943 (có mặt).

2/ Bà Ứng Thị X, sinh năm 1948 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Mai Trai, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, Hà Nội; Chỗ ở: Số 681 Chùa Thông, phường Quang Trung, thị xã Sơn Tây, Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Huy Ng, sinh 1972 và Chị Nguyễn Thị Thiên Hương, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Trú tại: số 174 phố Lê Lợi, phường Lê Lợi, TX Sơn Tây, TP Hà Nội.

Người kháng cáo: 1/ Ông Hoàng Hải Tr, sinh năm 1943

2/ Bà Ứng Thị X, sinh năm 1948

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L, ông Ứng Hùng C (do bà Lộc đại diện) trình bày:

Bà và ông Ứng Hùng C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Huy Ng, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị Thiên Hương, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 174 Lê Lợi, phường Lê Lợi, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội thửa đất số 11, diện tích 80m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, tại địa chỉ: Khu Giộc Giai, thôn Mai Trai, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 723568 đứng tên ông Nguyễn Huy Ng. Hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng đất số 901 HĐ/CC ngày 28/4/2012 tại Phòng công chứng số 8, TP. Hà Nội.

Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng trên là ông Nguyễn Huy Ng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoàng Hải Tr và bà Ứng Thị X (bà Xuân là chị gái chồng bà) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 5502 HĐ/CC ngày 26/12/2011 tại Phòng công chứng số 8. Cụ thể: Thửa đất số 11, diện tích 80m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn (nay là đô thị), tại địa chỉ: Khu Giộc Giai, thôn Mai Trai, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, tỉnh Hà Tây cũ (nay là Hà Nội) đã được UBND thị xã Sơn Tây cấp GCNQSDĐ số AB 781013 đứng tên ông Hoàng Hải Tr và bà Ứng Thị X; Ngày 10/4/2012, ông Nguyễn Huy Ng đã được UBND thị xã Sơn Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 723568 số vào sổ cấp GCN CH00074 cho thửa đất nói trên.

Ông Cường, bà Lộc đã hoàn tất thủ tục sang tên trước bạ nhà, đất và ngày 07/8/2012, UBND thị xã Sơn Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ721732 đứng tên ông Ứng Hùng C và bà Nguyễn Thị L. Do vợ chồng ông Cường và bà Lộc chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên khi ông Trường, bà Xuân có hỏi vợ chồng ông Cường và bà Lộc, nếu ông Cường và bà Lộc chưa có nhu cầu sử dụng thì cho ông bà mượn ở để kinh doanh, buôn bán. Do bà Xuân là chị gái ông Cường nên vợ chồng ông Cường và bà Lộc đồng ý cho vợ chồng ông Trường, bà Xuân mượn ở lại, khi nào ông Cường và bà Lộc có nhu cầu sử dụng thì báo trước cho ông Trường, bà Xuân để sắp xếp chỗ ở mới, việc thỏa thuận cho mượn này không lập giấy tờ.

Năm 2020, ông Cường và bà Lộc có nhu cầu lấy lại nhà để sử dụng có đề nghị ông Trường, bà Xuân trả nhà nhưng ông Trường, bà Xuân không trả mà thậm chí còn dùng lời đe dọa. Ngày 12/5/2020, ông Cường và bà Lộc có làm đơn yêu cầu UBND phường Quang Trung, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội mời hai bên đến để hòa giải để ông yêu cầu ông Trường, bà Xuân trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất nhưng ông Trường, bà Xuân vẫn không đồng ý trả.

Nay ông Ứng Hùng C và bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trường, bà Xuân giao trả căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 681 phố Chùa

Thông, phường Quang Trung, TX. Sơn Tây, TP. Hà Nội (nhà, đất tại thửa số 11, diện tích 80m2, Khu Giộc Giai, thôn Mai Trai, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội).

Bị đơn là ông Hoàng Hải Tr và bà Ứng Thị X thống nhất trình bày:

Năm 1993, vợ chồng ông bà được Nhà nước cấp thửa đất số 11, diện tích 80m2, địa chỉ tại Khu Giộc Giai, thôn Mai Trai, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (Nay là số nhà 681 phố Chùa Thông, phường Quang Trung, thị xã Sơn Tây, Hà Nội). Đến giữa năm 2011, ông Trường bà Xuân xây nhà 02 tầng một tum để sinh sống. Do cần tiền làm ăn nên ông Trường, bà Xuân phải vay tiền của anh Nguyễn Huy Ng, sinh năm 1972; Địa chỉ 174 Lê Lợi, phường Lê Lợi, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội số tiền 1.300.000.000 đồng. Khi vay tiền hai bên không lập hợp đồng vay tiền mà chỉ nói miệng với nhau. Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông Ngọc yêu cầu ông Trường, bà Xuân phải thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngọc bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho anh Ngọc. Vì vậy, ngày 26/12/2011, vợ chồng ông có ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 11, diện tích 80m2, địa chỉ tại Khu Giộc Giai, thôn Mai Trai, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Huy Ng. Ông Ngọc mời Phòng Công chứng số 8 thành phố Hà Nội lập Hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông tại Bệnh viện Quân y 105, phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Hà Nội. Sau đó ông Ngọc hoàn thiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Ông Trường, bà Xuân đến nhà ông Cường, bà Lộc hỏi vay tiền với mục đích mua lại tài sản là Quyền sử dụng đất đã bán cho anh Ngọc, nhưng ông Cường, bà Lộc không cho vay tiền. Sau đó, ông Cường bà Lộc giao dịch chuyển nhượng với anh Ngọc, chị Hương như thế nào và giá tiền chuyển nhượng là bao nhiêu ông Trường, bà Xuân không biết. Nay bà Lộc, ông Cường yêu cầu vợ chồng ông trả lại nhà, đất tại số 681 phố Chùa Thông, phường Quang Trung, thị xã Sơn Tây, Hà Nội cho vợ chồng ông Cường, bà Lộc thì vợ chồng ông không nhất trí vì đất là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông, bà đã được Nhà nước cấp từ năm 1993, sau khi bán nhà đất cho anh Ngọc từ năm 2012 đến nay vợ chồng ông, bà vẫn đang sinh sống tại đây. Vợ chồng ông không sửa chữa, xây dựng, hay mua sắm thêm bất kỳ tài sản nào khác. Các tài liệu chứng cứ chứng minh thửa đất số 11, diện tích 80m2, tại số 681 Chùa Thông, phường Quang Trung, Sơn Tây, Hà Nội ông bà đã giao nộp cho Tòa án để Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông bà.

Ông bà không nhất trí với lời trình bày của bà Lộc vì ông, bà không ở nhờ nhà, đất của ông Cường bà Lộc. Từ năm 2012 đến năm 2020, vợ chồng ông Cường, Lộc không có ý kiến gì về nhà đất trên, đến ngày 01/3/2020 vợ chồng ông Cường, bà Lộc lên đuổi ông, bà ra khỏi nhà và nói với ông, bà nếu không ra sẽ nhờ pháp luật giải quyết, trong khi đó vợ chồng ông không vay nợ, không mua bán nhà, đất gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qan là ông Nguyễn Huy Ng trình bày tại lời khai ngày 24 tháng 5 năm 2021:

Tháng 12/2011, ông Trường bà Xuân có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 11 diện tích 80m2 tại khu Giộc Giai- Trung Hưng - Sơn Tây – Hà Nội, sau khi ông bà ra giá 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu đồng) ông nhất trí mua lại thửa đất trên đứng tên ông bà Trường - Xuân với số tiền như trên. Ông bà Trường Xuân đã bán cho ông theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/12/2011 tại Phòng công chứng số 8. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông đã bàn giao tiền đầy đủ cho ông bà Trường Xuân. Đến ngày 10/04/2012, ông được UBND thị xã Sơn Tây cấp giấy CNQSDĐ số BĐ723568.

Sau khi mua bán với ông bà Trường Xuân xong, do không có nhu cầu sử dụng nhà đất của ông bà Trường Xuân nên ông đã bán lại cho vợ chồng ông Ứng Hùng C và bà Nguyễn Thị L. Hai bên mua bán chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 8 vào ngày 28/04/2012 theo giá tiền hai bên thỏa thuận. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông và gia đình ông, bà Cường - Lộc có sự có mặt của ông bà Trường - Xuân cùng các con. Từ khi ông bà Trường - Xuân bán nhà đất cho ông cho đến khi ông bán lại cho ông bà Cường - Lộc do chưa có nhu cầu ở nên vẫn để cho ông bà Trường - Xuân ở trên nhà đất này.

Việc ông mua bán nhà đất với ông, bà Trường - Xuân đến khi bán cho ông, bà Cường - Lộc theo đúng pháp luật, giờ không liên quan gì đến ông nữa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DSST ngày 10/12/2021 của Tòa án thị xã Sơn Tây xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ứng Hùng C và bà Nguyễn Thị L

Buộc ông Hoàng Hải Tr và bà Ứng Thị X phải di dời toàn bộ tài sản, vật dụng có trong nhà để trả lại toàn bộ diện tích đất và công trình nhà trên đất tại thửa đất số 11, diện tích 80m^2, địa chỉ: Số 681 Chùa Thông, phường Quang Trung, thị xã Sơn Tây, Hà Nội cho ông Ứng Hùng C và bà Nguyễn Thị L, cụ thể như sau:

01 nhà hai tầng mái bằng bê tông cốt thép, diện tích tầng 1 + tầng hai khoảng 130m2, trên mái tầng hai có 01 tum. Phía trước của nhà có 01 bộ cửa xếp, 01 cửa bằng gỗ. Phía sau nhà 2 tầng có 01 gian bán mái lợp ngói Prôxi măng, diện tích khoảng 20m2 (theo biên bản thẩm định tài sản ngày 23/07/2021).

+ Phía Đông giáp: Thửa đất số 12,

+ Phía Tây giáp: Thửa đất số 10,

+ Phía Nam giáp: Quốc lộ 21A.

+ Phía Bắc giáp: Đất canh tác.

2. Khi án có hiệu lực pháp luật và ông Ứng Hùng C, bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Hoàng Hải Tr, bà Ứng Thị X phải di dời toàn bộ tài sản, vật dụng trong nhà để trả lại nhà, đất cho ông Ứng Hùng C và bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án.

Ngày 06/01/2022, ông Trường, bà Xuân có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bà Lộc đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông Trường, bà Xuân;

Ông Trường, bà Xuân giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án bác yêu cầu đòi nhà, đất của ông Cường, bà Lộc vì cho rằng ông bà không mượn nhà, đất của ông Cường, bà Lộc; số tiền 1,8 tỷ đồng bà Lộc, ông Cường đã trả ông Ngọc thì ông, bà đề nghị ông bà Lộc- Cường phải có giấy trả, có chứng thực của UBND thì ông bà mới xem xét trả dần.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật.

Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 68, 70, 71, 234 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Đơn kháng cáo của ông Trường, bà Xuân làm trong thời hạn luật định, ông bà thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí nên đơn kháng cóa được coi là hợp lệ về hình thức.

- Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị HĐXX: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trường, bà Xuân, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội nhận định:

[I]. Xét kháng cáo của ông Trường, bà Xuân, thấy:

DT đất 80 m2 tại thửa đất số 11 tại khu Giộc Giai- Trung Hưng - Sơn Tây – Hà Nội (nay mang biển số 681 phố Chùa Thông, thị xã Sơn Tây, TP. Hà Nội) ông Trường, bà Xuân được UBND thị xã Sơn Tây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2005, số vào sổ cấp GCN: H00141. Ngày 23/5/2011, ông Trường bà Xuân được cấp phép xây dựng và ông Trường, bà Xuân làm nhà 2 tầng + 01 tum trên DT đất khoảng 60 m2 và 01 bán mái lợp tôn trên DT đất khỏang 20 m^2 ngay trong năm 2011.

Ngày 26/12/2011, ông Trường, bà Xuân và ông Ngọc đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 11, diện tích 80m2, địa chỉ Khu Giộc Giai, thôn Mai Trai, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây theo Hợp đồng công chứng số 901 HĐ/CC ngày 28/4/2012

tại Phòng công chứng số 8, TP. Hà Nội. Ông Ngọc đã kê khai, đăng ký và được cấp GCN quyền sử dụng đất số BĐ 723568 đứng tên ông Nguyễn Huy Ng. Ngày 28/4/2012, vợ chồng ông Ngọc, bà Hương ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này lại cho vợ chồng ông Cường, bà Lộc (ông Cường là em trai bà Xuân) tại Văn phòng công chứng số 8. Ngày 07/8/2012, ông Cường, bà Lộc được cấp GCNQSD đất và QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất (số vào sổ cấp GCN: CH00253).

Theo lời khai của ông Ngọc ngày 28/9/2022 xác định ông mua nhà, đất của vợ chồng bà Xuân với giá 1.350.000.000đ, đã trả đủ tiền cho bà Xuân, ông Trường; khẳng định không có việc cho ông Trường bà Xuân vay 1,3 tỷ đồng với lãi suất 3000đ/1ngày/01 triệu như bà Xuân, ông Trường khai; sau khi mua nhà, đất với ông Trường, bà Xuân do mục đích để đầu tư nên ông vẫn để cho vợ chồng bà Xuân ở lại nhà, đất này cho đến khi có khách mua; do đó khi ký chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Lộc, ông Cường với giá 1.450.000.000đ có cả mặt vợ chồng, con cái bà Xuân nhất trí nên ông đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Lộc, ông không còn liên quan gì đến nhà, đất này nữa.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Lộc khai sở dĩ vợ chồng bà mua lại nhà, đất 81 Chùa Thông vì các con bà Xuân nói là bà Xuân đã bán nhà cho ông Ngọc, không có chỗ ở nên bảo vợ chồng bà mua lại và chưa có nhu cầu sử dụng thì cho vợ chồng bà Xuân ở nhờ một thời gian. Chính vì thương anh chị và các cháu nên vợ chồng bà mới mua lại nhà, đất 81 Chùa Thông với vợ chồng ông Ngọc giá 1,8 tỷ đồng, khi mua bán có mặt cả vợ chồng ông Trường bà Xuân và hai con trai ông Trường, bà Xuân; bà khẳng định số tiền 1,8 tỷ đồng đưa cho ông Ngọc không phải là tiền bà trả nợ hộ bà Xuân, ông Trường mà là tiền bà trả cho ông Ngọc để mua nhà, đất 81 Chùa Thông của ông Ngọc. Về giấy ủy quyền lập ngày 18/4/2012 do ông Trường viết đưa cho ông Cường chồng bà có nội dung là nhờ ông Cường đứng ra trả nợ ông Ngọc và đề nghị ông Ngọc bán nhà lại cho ông Cường thì do ông Trường tự viết, khi mua bán nhà đất với vợ chồng ông Ngọc thì không ai nói gì đến việc nợ nần của vợ chồng bà Xuân với ông Ngọc cả và giá mua bán là do thỏa thuận giữa vợ chồng bà và ông Ngọc theo giá thị trường; do bà Xuân là chị gái ông Cường có nhu cầu ở lại bán hàng nên vợ chồng bà tạo điều kiện cho bà Xuân ông Trường tiếp tục ở lại để bán hàng cho đến khi vợ chồng bà có yêu cầu, do chị em trong nhà nên không làm văn bản cho mượn lại nhà, đất; Tháng 5 năm 2020 vợ chồng bà đòi lại nhà, đất để sử dụng nhưng vợ chồng ông, bà Trường – Xuân không trả nên vợ chồng bà phải khởi kiện ông Trường, bà Xuân ra Tòa để đòi lại nhà, đất đã mua bán hợp pháp với vợ chồng ông Ngọc.

Theo lời khai của vợ chồng bà Xuân, ông Trường thì việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông Ngọc là theo yêu cầu của ông Ngọc để mục đích thế chấp việc ông Ngọc cho ông, bà vay số tiền 1,3 tỷ đồng với lãi suất 3000đ/01 triệu/01 ngày (tương đương 9%/tháng), do không có tiền trả ông Ngọc nên ngày 18/4/2012 ông bà đã viết giấy

ủy quyền cho ông Cường trả nợ ông Ngọc còn giữa ông Ngọc và ông Cường bà Lộc ký hợp đồng chuyển nhượng cho nhau như nào ông bà không biết, ông bà xác định nhà, đất tại 681 Chùa Thông vẫn của ông bà, không đồng ý trả vợ chồng bà Lộc, ông Cường; Giấy ủy quyền lập ngày 18/4/2012 ông Trường, bà Xuân xác nhận đúng là văn bản do ông Trường viết ra, ông Trường, bà Xuân và 2 con ông Trường, bà Xuân ký có nội dung xác định ông Trường, bà Xuân vay tiền của ông Ngọc số tiền 1,5 tỷ đồng và thế chấp bằng GCNQSDĐ thửa số 11, TBĐ AB.7810013, DT 80m2 đứng tên ông Trường và ủy quyền cho ông Cường trả nợ ông Ngọc, yêu cầu ông Ngọc chuyển nhượng cho ông Cường là do ông Cường đọc cho ông Trường viết chứ không phải đó là ý ông Trường và bà Xuân.

Xét thấy: Qua các lời khai của ông Ngọc, bà Xuân, ông Trường thì các bên hoàn toàn tự nguyện khi thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/12/2011, không có yếu tố bị ép buộc, lừa dối. Ông Trường, bà Xuân cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 81 Chùa Thông cho ông Ngọc chỉ nhằm mục đích thế chấp cho ông Ngọc để được ông Ngọc cho vay 1,3 tỷ mức lãi suất 9%/tháng nhưng ông Trường, bà Xuân không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Giả sử có việc ông, bà vay nợ 1,3 tỷ đồng của ông Ngọc như ông, bà khai thì trong giấy ủy quyền ngày 18/4/2012 ông bà phải ghi số tiền vay là 1,3 tỷ chứ không phải là 1,5 tỷ đồng; nếu tính cả lãi và gốc của số tiền vay 1,3 tỷ đồng thì tổng số tiền đến thời điểm ngày 18/4/2012 cũng không phải là 1,5 tỷ đồng mà là hơn 1,7 tỷ đồng. Giấy ủy quyền này không có chữ ký của ông Cường, không có chữ ký của ông Ngọc là những người liên quan đến việc vay nợ và trả nợ hộ như ông Trường, bà Xuân khai mà chỉ có chữ ký của vợ chồng con cái ông Trường, bà Xuân. Do đó, giấy ủy quyền này chỉ có ý nghĩa xác định sự việc là ông Trường, bà Xuân có biết việc ông Cường mua lại nhà, đất của vợ chồng ông Ngọc và đồng ý cho ông Ngọc chuyển nhượng lại nhà, đất 81 Chùa Thông cho vợ chồng ông Cường (vì lúc này vợ chồng ông Trường, bà Xuân đang sử dụng nhà, đất 81 Chùa Thông chưa bàn giao lại cho ông Ngọc).

Do vậy, không có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trường, bà Xuân với ông Ngọc là giả tạo nhằm che đậy việc ông Trường, bà Xuân thế chấp GCNQSDĐ nhà, đất 81 Chùa Thông để vay ông Ngọc 1,3 tỷ đồng. Ông Ngọc đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Xuân, ông Trường và vợ chồng ông Ngọc đã phát sinh hiệu lực pháp luật nên ông Ngọc, bà Hương có quyền chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Cường, bà Lộc. Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông Ngọc với vợ chồng ông Cường bà Lộc được công chứng, chứng thực hợp lệ, ông Cường bà Lộc đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất; giữa bên bán (vợ chồng ông

Ngọc) và bên mua (vợ chồng ông Cường) không có tranh chấp nên ông Cường, bà Lộc được coi là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà, đất 81 Chùa Thông.

Việc bà Lộc, ông Cường đồng ý cho vợ chồng bà Xuân tiếp tục ở lại nhà, đất này với tư cách ở nhờ, không làm văn bản, giấy tờ là do giữa hai bên có quan hệ chị em ruột thịt (bà Xuân là chị gái ruột ông Cường). Khi có nhu cầu lấy lại nhà, đất để sử dụng, vợ chồng ông Cường, bà Lộc đã yêu cầu ông Trường, bà Xuân trả lại nhà đất từ tháng 5/2020 nhưng vợ chồng bà Xuân, ông Trường không trả. Do đó, ông Cường, bà Lộc có đủ điều kiện để khởi kiện ông Trường, bà Xuân để đòi lại nhà, đất cho mượn và bản án sơ thẩm buộc ông Trường, bà Xuân phải trả lại nhà, đất cho vợ chồng ông Cường, bà Lộc là có căn cứ.

Từ phân tích trên thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Xuân, ông Trường.

Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát Hà Nội tại phiên tòa hôm nay phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí DSPT: Do ông Trường, bà Xuân là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

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

Giữ nguyên bản án dân sự phúc thẩm số 22/2021/DSST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây. Cụ thể:

Áp dụng : Điều 170; Điều 171, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Hoàng Hải Tr, bà Ứng Thị X phải giao trả ông Cường, bà Lộc toàn bộ diện tích đất 80 m2 và tài sản gắn liền với đất gồm: *01 nhà hai tầng mái bằng bê tông cốt thép, diện tích tầng 1 + tầng hai khoảng 130m2, trên mái tầng hai có 01 tum. Phía trước nhà có 01 bộ cửa xếp, 01 cửa bằng gỗ. Phía sau nhà 2 tầng có 01 gian bán mái lợp ngói Prôxi măng, diện tích khoảng 20m2 (theo biên bản thẩm định tài sản ngày 23/07/2021)* tại thửa đất số 11 khu Giộc Giai, thôn Mai Trai, phường Trung Hưng, thị xã Sơn Tây (nay mang biển số nhà 681 phố Chùa Thông, thị xã Sơn Tây, Hà Nội).

2. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án

theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trường, bà Xuân

Hoàn trả bà Lộc 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0007179 ngày 04/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trường, bà Xuân.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy

Nơi nhận:
- TAND TP. TX. Sơn Tây
- VKSND Hà Nội;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TX. Sơn Tây;
- Lưu hồ sơ vụ án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**