TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 12/2024/DS-PT
Ngày 13 - 3 - 2024
V/v tranh chấp về đòi lại tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Phượng.

Các Thẩm phán:

+ Ông Phạm Thanh Tùng.

+ Bà Trần Thị Sâm.

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Huyền – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: ông Phạm Văn Thỉnh- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 13/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2023/TLPT-DS ngày 28/11/2023 về "Tranh chấp về đòi lại tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Toà án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2023/QĐ-PT ngày 22/12/2023, Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 06/2024/QĐ-PT ngày 18/01/2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên toà số 01/TB-TA ngày 22/01/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

- Ông Chu Khắc H, sinh năm 1969; địa chỉ: xóm B, xã G, huyện G, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

- Ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1973; địa chỉ: số nhà A, đường B, phố B, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

**. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông Đặng Văn D - Luật sư của Văn phòng Luật sư Đặng D và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh N; địa chỉ: số A, đường L, phố V, phường N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: ông Đinh Vương T, sinh năm 1977 và bà Ngô Thị T1, sinh năm 1977. Cùng địa chỉ: số nhà B, ngõ H, đường P, phố C, phường V, thành phố N, tỉnh Ninh Bình. (Ông T vắng mặt, bà T1 có mặt)

**. Người đại diện hợp pháp của ông* Đinh Vương T *và bà* Ngô Thị T1*:* ông Hoàng N, sinh năm 1983; địa chỉ: số D, khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/9/2022). (Có mặt)

**. Người đại diện hợp pháp của bà* Ngô Thị T1*:* ông Đỗ Thanh H1, sinh năm 1959; địa chỉ: số F, phố C, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; là người đại diện theo uỷ quyền lại (văn bản ủy quyền ngày 09/9/2022 và văn bản ủy quyền ngày 22/6/2023). (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1981; địa chỉ: số nhà A, Phan Đình P, khối D, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. (Vắng mặt)

- Ông Đặng Quang T3, sinh năm 1968 và bà Lương Thị G, sinh năm 1970. Cùng địa chỉ: thôn T, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. (Vắng mặt)

- Văn phòng C1; địa chỉ: số nhà C, ngõ D, đường L, phố T, phường T, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

**. Người đại diện hợp pháp của* Văn phòng C1*:* ông Đinh Cao P1, Trưởng Văn phòng C1; là người đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt)

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N; địa chỉ: đường T, xã N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

**. Người đại diện hợp pháp của* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N*:* ông Lê Hùng T4, Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 15/01/2024). (Vắng mặt, có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: ông Hoàng N (người đại diện theo uỷ quyền của ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1) và ông Đỗ Thanh H1 (người đại diện theo uỷ quyền lại của bà Ngô Thị T1).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn là ông Chu Khắc H, ông Nguyễn Trung K trình bày:

Năm 2017 vợ chồng ông Đinh Vương T, bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Anh T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 261, quyển số 01/TP/CC- SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 24/01/2017 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 04, diện tích 75m^2; địa chỉ thửa đất: phố C, phường V, thành phố N, tỉnh Ninh Bình (sau đây viết tắt là thửa đất số 82) và ngôi nhà trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) do Uỷ ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố N cấp ngày 09/3/2012 mang tên bà Ngô Thị T1 và ông Đinh Vương T. Sau khi vợ chồng ông T, bà T1 và ông T2 thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ông T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ số CQ688381 ngày 25/6/2019 mang tên Nguyễn Anh T2.

Năm 2020, ông T2 và vợ chồng ông Đặng Quang T3, bà Lương Thị G ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5249, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 11/6/2020 đối với thửa đất số 82 và ngôi nhà trên đất. Sau khi vợ chồng ông T3, bà G và ông T2 thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông T3, bà G đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ số DA330762 ngày 05/02/2021 mang tên Đặng Quang T3 và Lương Thị G.

Năm 2021, vợ chồng ông T3, bà G và ông Chu Khắc H, ông Nguyễn Trung K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3705, quyển số 01/TP/CC SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 24/02/2021 đối với thửa đất số 82 và ngôi nhà trên đất, số tiền chuyển nhượng là 2.950.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng vợ chồng ông T3, bà G với ông H, ông K đã làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ số DA419326 và DA419325 ngày 22/4/2021 cho ông Chu Khắc H, ông Nguyễn Trung K. Tài sản nhận chuyển nhượng gồm thửa đất số 82 và ngôi nhà trên đất.

Khi các bên đã giao, nhận đủ tiền và làm xong các thủ tục chuyển nhượng tài sản. Ông T3, bà G đã bàn giao đất, ngôi nhà trên đất và giao các giấy tờ liên quan cho nguyên đơn. Ngày 08/10/2020, vợ chồng ông T và bà T1 có viết văn bản thỏa thuận mượn nhà của nguyên đơn, nguyên đơn đồng ý cho mượn nhà và không lấy tiền cho mượn nhà. Theo Giấy mượn nhà ngày 08/10/2020, hai bên có thỏa thuận thời hạn mượn nhà đến 25/11/2020 (dương lịch) ông T bà T1 sẽ chủ động chuyển

hết tài sản và trao trả lại cho ông H. Hết thời hạn mượn nhà, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu gia đình ông T, bà T1 trả lại nhà nhưng vợ chồng ông T bà T1 còn chửi bới nguyên đơn.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết: đề nghị Toà án buộc ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1 trả lại quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng thửa đất số 82, diện tích 75m^2 đất tại địa chỉ phố C, phường V, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Ngày 12/5/2022, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án buộc ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1 trả lại cho ông Chu Khắc H, ông Nguyễn Trung K căn nhà gắn với quyền sử dụng 75m^2 đất thuộc thửa đất số 82 theo GCNQSDĐ số DA 419325 và số DA 419326 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 22/4/2021 cùng đứng tên đồng sở hữu Chu Khắc H và Nguyễn Trung K.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, bị đơn là ông Đinh Vương T*, bà* Ngô Thị T1 *và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Ông T có mối quan hệ làm ăn với ông T2. Khoảng tháng 3 năm 2016, khi ông T2 biết ông T có mối quan hệ với một số bạn bè làm việc trong lĩnh vực tài chính – ngân hàng cần tiền giúp người vay đáo hạn nên ông T2 có thỏa thuận với ông T về việc ông T2 chuyển vào tài khoản của ông T số tiền 2.000.000.000 đồng, ông T gửi 06 tháng với tiền lãi là 50.000.000 đồng/tháng. Cuối tháng 8 năm 2016 ông T đã chuyển số tiền lãi 05 tháng (từ tháng 3 năm 2016 đến tháng 8 năm 2016) cho ông T2, tổng cộng là 250.000.000 đồng. Phần tiền gốc 2.000.000.000 đồng ông T đã đưa cho một người anh em khác làm ăn, nhưng công việc không suôn sẻ đã gây ra thất thoát. Ông T ngỏ ý với ông T2 cần thời gian để thu hồi số tiền trên và thu xếp gửi trả lại cho ông T2 sau.

Ngày 23/01/2017, ông T2 có đến nhà ông T vì biết vợ chồng ông T thế chấp căn nhà số B, ngõ H, đường P, phố C, phường V, thành phố N, tỉnh Ninh Bình (sau đây viết tắt là căn nhà số B) cho Ngân hàng nên ông T2 cho vợ chồng ông T vay số tiền 1.240.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng với điều kiện vợ chồng ông T đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T2 để ông T2 giữ giấy tờ nhà đất làm tin chứ không sang tên đổi chủ. Khi nào vợ chồng ông T có tiền trả ông T2 thì ông T2 sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng công chứng mua bán trên và trả lại giấy tờ đất đã giữ. Do tin tưởng nên trong hợp đồng mua bán các bên không ghi giá trị của căn nhà mà chỉ nêu hai bên tự thỏa thuận, thực tế không có sự thỏa thuận nào về giá cả. Mặt khác, vợ chồng ông T vay số tiền 1.240.000.000 đồng có trả lãi cho ông T2 là 10.000.000 đồng/tháng và đã trả lãi đến tháng 12 năm 2019, tổng cộng là 325.000.000 đồng; số tiền này đã thỏa thuận và vợ chồng ông T chuyển vào tài khoản mang tên Lương Thị G. Trong khoảng thời gian này ông T có chuyển trả cho ông T2 550.000.000 đồng, chuyển trả gốc cho khoản nợ 2.000.000.000 đồng

đã vay của ông T2. Cả hai khoản đều trả lãi và trả nợ gốc chứng minh vợ chồng ông T không có ý định bán nhà đất mà gia đình đang ở. Cuối năm 2019, do dịch bệnh C nên vợ chồng ông T chưa có khả năng tiếp tục trả lãi, dù ông T2 có vài lần đến đòi tiền lãi và tiền gốc nhưng vợ chồng ông T xin khất trong khi chờ đợi hết dịch bệnh và tìm cơ hội làm ăn để có tiền mà trả cho ông T2.

Ngày 08/10/2020, ông Chu Khắc H đến nhà ông T dẫn theo 04 người đến nhà vợ chồng ông T nói rằng họ là người mua lại căn nhà của vợ chồng ông T đang ở từ ông T3 và bà G, buộc gia đình ông bà phải dọn đi để giao lại nhà cho họ, buộc vợ chồng ông T phải viết Giấy mượn lại nhà trong thời gian 1,5 tháng. Lúc đó có ông Đồng Văn M và ông Lê Đức T5 đến nhà ông chơi đứng ra viết hộ và vợ chồng ông bị buộc phải ký tên vào giấy mượn lại nhà của ông H mà vợ chồng ông không hề biết ông H căn cứ vào đâu để đòi nhà.

Trong quá trình sang tên GCNQSDĐ giữa ông T2 và ông T3, bà G, hay ông T3, bà G và ông H, ông K; vợ chồng ông T5 không hay biết gì, kể cả UBND phường V hay cán bộ địa chính phường cũng không ai hay biết, không có ai đến nhà ông bà xác minh hay đo đạc. Thời gian từ tháng 8 năm 2020 đến tháng 4 năm 2021, ông H từng đưa cán bộ phường V đến nhà buộc vợ chồng ông T5 dọn đi, vợ chồng ông có trình bày với các cán bộ phường sự việc như trên, họ nói rằng đây là vấn đề có tranh chấp, nếu có tranh chấp thì không thể chuyển quyền sử dụng đất, nhưng thực tế GCNQSDĐ vẫn sang tên cho ông H và ông K vào tháng 5 năm 2021.

Như vậy trong thời gian trước tháng 5 năm 2021, ông H không có căn cứ nào để đến gặp vợ chồng ông bà đòi lấy nhà, cũng như không có cơ sở nào để cán bộ phường V đi theo ông H đến giải quyết. Ngày 10/8/2020, ông H đến nhà ông T5 đòi lấy nhà là không có tư cách, ngoài việc dùng vũ lực dọa và buộc ông T5, bà T1 ký Giấy mượn nhà một cách bất hợp pháp. Vì vậy, ông T5, bà T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1 có yêu cầu phản tố, đề nghị Toà án như sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ngày 24/01/2017 bên chuyển nhượng ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh T2. Hủy GCNQSDĐ số CQ688381 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 25/6/2019 tên ông Nguyễn Anh T2;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/6/2020, bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh T2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Quang T3 và bà Lương Thị G. Hủy GCNQSDĐ số DA330762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 05/02/2021 tên ông Đặng Quang T3 và bà Lương Thị G;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng số 3709 ngày 24/02/2021, bên chuyển nhượng là ông Đặng Quang T3 và bà Lương Thị G và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Trung K và ông Chu Khắc H. Hủy GCNQSDĐ số DA 419326 và DA 419325 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 22/4/2021 tên ông Nguyễn Trung K và ông Chu Khắc H.

**. Ý kiến của nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn như sau:*

Ông H và ông K không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn với lý do: năm 2020, khi ông H và ông K ký thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà đất với vợ chồng ông T3 bà G; tài sản mua bán là căn nhà xây dựng gắn với quyền sử dụng đất diện tích 75m^2 đất thuộc thửa đất số 82. Khi xác lập việc mua bán, chuyển nhượng, tài sản này thuộc sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông T3, bà G theo GCNQSDĐ đứng tên chủ sử dụng ông Nguyễn Anh T2 (ngày 18/6/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận thay đổi vào trang 4 giấy chứng nhận đã cấp do ông Đặng Quang T3 và bà Lương Thị G không có nhu cầu cấp giấy chứng nhận mới). Ngày 05/02/2021 ông T3 bà G đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp đổi lại GCNQSDĐ số DA 330762 đứng tên chủ sử dụng Đặng Quang T3 - Lương Thị G (Lý do: khi ông K và ông H làm hồ sơ chuyển nhượng từ ông T3, bà G sang tên ông K và ông H, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N yêu cầu phải đổi lại GCNQSDĐ mang tên vợ chồng ông T3, bà G thì đủ điều kiện để thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông H và ông K).

Ngày 08/10/2020, sau khi giao đủ tiền mua bán nhà đất cho vợ chồng ông T3, bà G thì nguyên đơn được nhận bàn giao nhà đất tại thực địa. Theo thông tin của ông T3 bà G cho nguyên đơn biết thì vào thời điểm này, vợ chồng ông T bà T1 vẫn đang ở nhờ tại nhà đất mà nguyên đơn mua của ông T3 bà G. Việc vợ chồng ông T bà T1 đang lưu trú tại địa điểm này là dựa trên sự thỏa thuận, cho phép của các chủ đất cũ là ông Nguyễn Anh T2 và vợ chồng ông T3 bà G trước đó. Do vợ chồng ông T, bà T1 chưa có chỗ ở mới nên mượn ở tạm một thời gian.

Khi nguyên đơn đến nhận bàn giao nhà đất từ ông T3 bà G, vợ chồng ông T bà T1 vẫn chưa tạo lập xong chỗ ở mới nên tiếp tục đề nghị nguyên đơn cho phép mượn lại thêm một thời gian, hẹn đến ngày 25/11/2020 khi xây xong nhà ở xã N sẽ giao trả lại nhà cho nguyên đơn. Vì nghĩ hoàn cảnh của ông T bà T1 nên nguyên đơn đồng ý cho mượn. Để có căn cứ cho việc mượn nhà, ông H đứng lên làm đại diện yêu cầu vợ chồng ông T bà T1 viết Giấy mượn nhà. Trong Giấy mượn nhà, vợ chồng ông T bà T1 đã cam kết sẽ giao trả nhà cho ông H đúng ngày 25/11/2020.

Toàn bộ việc giao dịch mua bán nhà đất giữa nguyên đơn với vợ chồng ông T3, bà G là hoàn toàn ngay tình, minh bạch. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc đăng ký đất đai, thực hiện các nghĩa vụ của chủ sử dụng đất, ông K và ông H đã tuân thủ đúng về trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định. Việc giao dịch

mua bán là tự nguyện, không ai bị ép buộc lừa dối, vào thời điểm xác lập việc mua bán, tài sản mua bán thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T3, bà G thể hiện ở việc đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, không liên quan đến vợ chồng ông T, bà T1.

Tài sản mà ông T3 bà G chuyển nhượng cho nguyên đơn có nguồn gốc rõ ràng là do vợ chồng ông T3 bà G mua bán ngay tình của ông Nguyễn Anh T2, không có bất cứ chỉ dẫn pháp lý nào liên quan đến việc tranh chấp. Trong suốt quá trình ông H, ông K giao dịch chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng ông T3, bà G thì ông T bà T1 đều biết rõ, thậm chí họ còn viết giấy xin mượn lại nhà đất đến ngày 25/11/2020 sẽ giao trả cho ông K, ông H mà không có bất cứ khiếu nại thắc mắc gì. Ông H, ông K đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T, bà T1.

Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh T2 trình bày:

Ông và ông T có quan hệ làm ăn với nhau. Tháng 4 năm 2016 ông T vay ông T2 số tiền 2.000.000.000 đồng với cam kết trả lãi suất 1,5%/tháng. Cuối năm 2016, ông T có nói với ông do khó khăn, đang tìm người bán căn nhà của vợ chồng ông T, bà T1 ở phố C phường V, thành phố N để lấy vốn kinh doanh. Do thời điểm đó thị trường bất động sản đang lao dốc, hơn nữa nhà của vợ chồng ông T thế chấp Ngân hàng nên không tìm được người mua. Ông T nói ông T2 mua giúp. Thực tế bản thân ông cũng đã có nhà ở ổn định và đang sinh sống tại Lạng Sơn, do muốn thu hồi khoản tiền ông T đang vay nợ ông nên ông đồng ý.

Đầu năm 2017, ông T mời ông về Ninh Bình để xem nhà đất và chốt giá mua bán. Khi về Ninh Bình tìm hiểu thì ông được biết ông T còn đang nợ Ngân hàng gần 4.000.000.000 đồng, trong đó đang thế chấp chính ngôi nhà này để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, muốn bán nhà đất thì phải nộp tiền vào Ngân hàng để giải chấp thì mới lấy được GCNQSDĐ. Tình trạng tài sản nhập nhằng nên ông không mua nữa, nhưng vợ chồng ông T cố thuyết phục ông mua để tháo gỡ khó khăn cho ông T nên ông mới đồng ý mua. Về giá cả mua bán: vào thời điểm đầu năm 2017, căn nhà này theo giá thị trường chỉ khoảng hơn 2.000.000.000 đồng (Theo định giá của Ngân hàng B thời điểm ngày 19/01/2016 chỉ có giá trị 1.700.000.000 đồng), nhưng do là chỗ anh em làm ăn với nhau nên ông chấp nhận mua giá cao với giá 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên do không có tiền giải chấp nên ông T yêu cầu ông ứng trước số tiền 1.240.000.000 đồng vào Ngân hàng để giải chấp căn nhà cho ông T, bà T1 (ông nộp vào tài khoản của ông T mở tại Ngân hàng B ngày 24/01/2017). Số tiền mua nhà còn lại là 1.260.000.000 đồng được các bên thỏa thuận đối trừ vào khoản tiền 2.000.000.000 đồng mà ông T đang vay nợ ông từ tháng 4 năm 2016. Như vậy sau khi trừ đi số tiền mua nhà đất thì vợ chồng ông T bà T1 còn nợ lại ông số tiền là 740.000.000 đồng (chưa kể tiền lãi của khoản tiền 2.000.000.000 đồng ông T vay

ông từ tháng 4 năm 2016 nhưng không trả được đồng lãi nào). Số tiền này vợ chồng ông T xin trả dần cho ông hàng tháng. Xét thấy hoàn cảnh ông T, bà T1 khó khăn nên ông cũng đành chấp nhận. Sau khi nộp tiền giải chấp tài sản, ông và vợ chồng ông T, bà T1 cùng đến Văn phòng C1 để lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng thể hiện rõ vợ chồng ông T, bà T1 bán lại cho ông 01 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng 75m^2 đất tại thửa đất số 82.

Phần giá cả mua bán, hai bên thống nhất chỉ ghi chung là "do hai bên tự thỏa thuận" vì ông không muốn tiết lộ thông tin giá cả mua bán. Quá trình lập và ký hợp đồng chuyển nhượng có sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng C1. Hai bên đều vui vẻ ký hợp đồng, không ai bị cưỡng ép, lừa dối. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng, do ông bận công việc chưa có điều kiện và thời gian làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nên ông mang hồ sơ mua bán về Lạng Sơn quản lý. Do ông chưa có nhu cầu sử dụng trong khi ông T bà T1 chưa xây được nhà mới nên ông T bà T1 nói với ông xin được ở lại vài tháng chờ xây nhà xong sẽ bàn giao lại nhà đất cho ông. Vì chỗ bạn bè nên ông chấp thuận cho mượn, nhưng hai bên cũng chỉ là thỏa thuận bằng lời nói chứ không lập văn bản. Đến khoảng tháng 5 năm 2019, nhân tiện có công việc tại Ninh Bình, ông đã nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất mua của vợ chồng ông T bà T1 trước đây. Sau khi nộp hồ sơ và đóng các nghĩa vụ về thuế, phí theo quy định, ngày 25/6/2019 ông đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Anh T2. Vợ chồng ông T, bà T1 biết việc ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất sang tên ông nhưng không có bất cứ ý kiến gì mà còn hướng dẫn ông nộp hồ sơ, giúp ông nộp thuế, phí và nhận kết quả. Do ông bà Thùy T6 nói vì kinh tế khó khăn vẫn chưa tạo lập được nhà mới nên tiếp tục xin ông cho ở nhờ, khi nào ông có nhu cầu sử dụng hoặc bán cho người khác thì ông T bà T6 sẽ trả lại nhà đất. Vì chưa có nhu cầu nên ông tiếp tục cho vợ chồng ông T bà T6 ở nhờ.

Đến đầu năm 2020, việc làm ăn của ông cũng gặp khó khăn do dịch bệnh. Ông đã rao bán căn nhà trước đây mua của ông bà Thùy T6. Ông cũng đã thông tin cho ông T bà T6 nếu có nhu cầu thì ông bán rẻ lại cho. Ông T bà T6 cũng ngỏ lời mua lại, nhưng ép ông bán lại với giá rẻ sau đó rao bán nhà cho người khác để hưởng chênh lệch. Sau nhiều lần thương lượng thì ông chấp nhận lỗ, bán lại với giá 2.550.000.000 đồng, nhưng sau đó ông T bà T6 không tìm được người mua lại nên việc mua bán không thành.

Tháng 5 năm 2020, vợ chồng ông T3, bà G có nhu cầu mua nhà ở Ninh Bình để kinh doanh đã liên hệ với ông thỏa thuận mua nhà đất. Do cần tiền nên ông chấp nhận bán cho vợ chồng ông T3 bà G đúng với giá như đã chốt bán cho vợ chồng ông T. Trước khi bán nhà, ông đã dẫn vợ chồng ông T3 bà G đến xem nhà. Khi các bên gặp nhau, ông T bà T6 xin ở nhờ thêm ít bữa vì hiện đang xây nhà mới nhưng chưa

hoàn thiện. Thấy hoàn cảnh nên vợ chồng ông T3 bà G đồng ý mua và tiếp tục cho ông T bà T6 mượn nhà.

Sau khi nhận đủ tiền bán nhà đất, ông T2 cùng vợ chồng ông T3 bà G đã ra Văn phòng công chứng làm thủ tục ký hồ sơ mua bán. Sau này ông T3 bà G đi làm thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất và thỏa thuận cho vợ chồng ông T bà T6 mượn nhà như nào ông không quan tâm nữa. Như vậy, việc mua bán chuyển quyền sử dụng nhà đất giữa ông T2 và vợ chồng ông T bà T6 là hoàn toàn minh bạch, các bên tự do thỏa thuận, không có bất cứ sự ép buộc nào. Giữa ông T2 và ông T bà T6 cũng đã thanh toán xong tiền mua nhà, không có vướng mắc gì về giá cả mua bán. Các bên đã tuân thủ đúng về trình tự thủ tục pháp luật quy định khi chuyển nhượng và ông đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ từ năm 2019. Do vậy khi bán nhà đất cho vợ chồng ông T3 bà G, là chủ sở hữu sử dụng nhà đất hợp pháp nên ông hoàn toàn có quyền tự do chuyển nhượng nhà đất cho ông T3 bà G mà không phụ thuộc vào ý chí của vợ chồng ông T bà T6.

Nay ông T bà T6 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và vợ chồng ông T bà T6 thì ông không đồng ý, ông T2 bác bỏ toàn bộ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T bà T6. Bởi lẽ ông mua bán ngay tình, không ép buộc. Hơn nữa việc mua nhà đất của ông T bà T6 cũng đã diễn ra cách đây hơn 4 năm, đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng. Tài sản ông T2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T bà T6 cũng đã chuyển nhượng cho ông T3 bà G từ lâu. Bản thân ông T bà T6 cũng biết rõ nhưng không có bất cứ ý kiến, không phản đối gì. Nay nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với vợ chồng ông T3 bà G sẽ gây ra những hệ lụy thiệt hại cho vợ chồng ông T3 bà G.

Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Quang T3 và bà Lương Thị G trình bày:

Khoảng tháng 5 năm 2020, vợ chồng ông T3 bà G được biết ông T2 có nhu cầu bán căn nhà số B. Căn nhà này ông T2 mua lại của một người bạn làm ăn quê ở Ninh Bình từ năm 2017. Sau này ông bà mới biết chủ cũ của căn nhà này tên là ông Đinh Vương T, vợ là bà Ngô Thị T1. Do có nhu cầu mua nhà ở Ninh Bình để kinh doanh nên vợ chồng ông T3 bảo ông T2 cho xem giấy tờ và dẫn về Ninh Bình xem nhà đất. Khi ông bà được ông T2 dẫn đến xem nhà thì ông T2 có giới thiệu với vợ chồng ông T, bà T1 (đang ở căn nhà này) ông T3, bà G là người đến xem nhà đất để mua. Khi đó vợ chồng ông T bà T1 có nói các ông bà cứ xem nhà và mua bán bình thường, nhưng hiện tại vợ chồng ông T chưa thu xếp được chỗ ở mới nên xin ở nhờ thêm vài tháng nữa; khi nào ông T, bà T1 hoàn thiện xong nhà mới sẽ giao lại nhà cho ông bà; nếu ông bà muốn nhận nhà luôn thì cũng nói trước để vợ chồng ông T đi thuê nhà khác để trả lại nhà cho ông T2. Thực tế vợ chồng ông T3 mua nhà cũng để nhằm mục đích kinh doanh chứ không có nhu cầu sử dụng luôn, lại được ông T2 giới thiệu

vợ chồng ông T bà T1 là chỗ bạn thân quen nên vợ chồng ông chấp nhận nếu sau khi mua nhà của ông T2 sẽ tiếp tục cho vợ chồng ông T bà T1 mượn để sử dụng thêm vài tháng, đến khi ông T làm xong nhà mới thì vợ chồng ông sẽ nhận lại nhà. Tuy nhiên vợ chồng ông cũng yêu cầu ông T2 phải đứng ra bảo lãnh về việc nếu cho ông T bà T1 mượn nhà ở tạm thì khi nào vợ chồng ông có nhu cầu sử dụng hoặc bán nhượng cho người khác thì phải giao lại nhà cho ông bà. Vợ chồng ông T bà T1 đều cam kết sẽ giữ đúng lời hứa. Sau khi xem nhà, kiểm tra giấy tờ đất thấy nhà đất phù hợp đúng với GCNQSDĐ đứng tên ông Nguyễn Anh T2, nhà đất không có tranh chấp và vợ chồng ông T bà T1 cũng có thái độ vui vẻ niềm nở động viên ông bà mua nhà nên ông bà và ông T2 tiến hành thỏa thuận về giá cả. Khi thỏa thuận giá, ông T2 có nói trước mặt vợ chồng ông T bà T1 giá bán căn nhà này lấy theo đúng giá mà ông T2 trước đây định bán lại cho vợ chồng ông T bà T1 là 2.550.000.000 đồng và ông bà đồng ý mua căn nhà với giá này. Sau đó ông bà và ông T2 đến Văn phòng C1 làm thủ tục ký hợp đồng, làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Đến ngày 18/6/2020 thủ tục chuyển nhượng hoàn tất. Ông bà không xin cấp GCNQSDĐ mới mà vẫn sử dụng GCNQSDĐ cũ số CQ 688381 đứng tên ông Nguyễn Anh T2, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã ghi chứng nhận nội dung biến động quyền sử dụng đất tại trang 4 của GCNQSDĐ với nội dung: chuyển quyền sử dụng đất từ ông T2 sang tên ông bà. Sau khi mua căn nhà số B của ông T2 một thời gian, qua môi giới ông bà tìm được người mua là ông H và ông K. Ông H và ông K chấp nhận giá mua là 2.950.000.000 đồng nên ông bà chấp nhận bán cho ông H và ông K. Tuy nhiên khi làm thủ tục chuyển nhượng thì cơ quan tài nguyên môi trường nói rằng GCNQSDĐ vẫn đứng tên ông Nguyễn Anh T2 nên ông bà không ký hồ sơ chuyển nhượng trực tiếp cho ông H và ông K được. Vì thế ông bà lại phải làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ mới sang tên ông T3, bà G. Ngày 05/02/2021 ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ số DA 330762 đứng tên chủ sử dụng Đặng Quang T3 và Lương Thị G. Trên cơ sở GCNQSDĐ mới được cấp, ông bà đã làm lại thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất cho ông H và ông K.

Việc ông bà có giao dịch mua bán căn nhà 2,5 tầng gắn liền với quyền sử dụng 75m^2 đất tại thửa đất số 82 của ông Nguyễn Anh T2 là có thật. Sau khi mua căn nhà này, ông H và ông K trả giá phù hợp nên ông bà đã bán nhà đất cho ông H, ông K. Việc thỏa thuận mua và bán căn nhà này giữa ông bà với ông Nguyễn Anh T2 và với ông H ông K là hoàn toàn tự nguyện, ngay tình và công khai, không ai bị ép buộc. Khi ông bà mua nhà đất thì tất cả các giấy tờ pháp lý đều đứng tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Anh T2, không liên quan gì đến vợ chồng ông T bà T1. Do vậy việc ông T2 có quyền bán căn nhà này cho ông bà. Khi ông bà bán căn nhà này cho ông H và ông K, ông bà cũng là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất hợp pháp theo GCNQSDĐ số DA 330762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp. Do vậy ông bà hoàn toàn có quyền thỏa thuận mua bán nhà với ông H ông K. Bản thân ông T bà T1 là

người trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận mua bán nhà giữa ông bà và ông T2 nhưng không có bất cứ ý kiến ngoài việc xin ông bà tiếp tục cho mượn nhà để ở trong thời gian chưa xây nhà mới. Thậm chí khi ông bà dẫn ông H và ông K đến xem và mua căn nhà này thì vợ chồng ông T bà T1 cũng biết và cũng chỉ xin tiếp tục mượn nhà để ở chứ không có ý kiến thắc mắc phản đối gì.

Do vậy, việc vợ chồng ông T bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng mua bán quyền sử dụng nhà đất giữa ông bà với ông T2 và hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất giữa ông bà với các ông H, K là hoàn toàn vô lý, không có cơ sở. Ông T3, bà G bác bỏ yêu cầu này của vợ chồng ông T, bà T1.

Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 trình bày:

Đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: hợp đồng số 261 ngày 24/01/2017 giữa ông T, bà T1 với ông T2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5249 ngày 11/6/2020 giữa ông T2 với ông T3 và bà G; hợp đồng số 3705 ngày 24/02/2021 giữa ông T3, bà G với ông H, ông K. Các hợp đồng trên được thực hiện công chứng theo đúng trình tự và thủ tục phù hợp với quy định của pháp luật về công chứng. Việc chuyển nhượng là do các bên tự nguyện thỏa thuận và tới Văn phòng C1 để yêu cầu công chứng về việc chuyển nhượng này.

Các bên tham gia giao dịch đã cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý của bộ hồ sơ yêu cầu công chứng, bao gồm: Phiếu yêu cầu công chứng; GCNQSDĐ; chứng minh nhân dân/căn cước công dân; sổ hộ khẩu và văn bản cam kết về tài sản riêng. Văn phòng công chứng đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung mà các bên đã yêu cầu, đúng với thỏa thuận, ý chí và nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch. Các bên có mặt đầy đủ tại Văn phòng C1, cùng đọc lại nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý với toàn bộ nội dung của hợp đồng và ký đầy đủ vào hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1 theo quy định của pháp luật trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Việc thỏa thuận cho mượn nhà và hợp đồng mượn nhà giữa các bên mua và bán là do các bên tự thực hiện, không có sự chứng kiến của Công chứng viên và Văn phòng công chứng. Việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng mượn nhà và đòi tài sản sẽ được Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N trình bày:

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông T2: ngày 06/7/2018, ông Nguyễn Anh T2 nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký thành phố N. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã thực hiện đầy đủ các bước thẩm định và người sử dụng đất

đã thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 06/7/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận thay đổi vào trang 4 giấy chứng nhận đã cấp (do ông T2 không có nhu cầu cấp giấy chứng nhận mới) và trả kết quả giấy chứng nhận cho ông T2 theo đúng quy định. Đến ngày 14/6/2019, ông T2 nộp đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã thực hiện đầy đủ các bước thẩm định hồ sơ, biên tập giấy chứng nhận, trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình thẩm định, trình Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ký cấp giấy chứng nhận số CQ688381 ngày 25/6/2019, với diện tích 75,0m^2, đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 82.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông T3 và bà G: ngày 11/6/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất của ông T3 và bà G. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã thực hiện đầy đủ các bước thẩm định hồ sơ và người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 18/6/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận thay đổi vào trang 4 giấy chứng nhận đã cấp (do ông T3 và bà G không có nhu cầu cấp giấy chứng nhận mới) và trả kết quả giấy chứng nhận cho ông T3 và bà G theo đúng quy định. Đến ngày 21/01/2021, ông Đặng Quang T3 và bà Lương Thị G nộp đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã thực hiện đầy đủ các bước thẩm định hồ sơ, biên tập giấy chứng nhận, trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Bình thẩm định, trình Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ký cấp giấy chứng nhận số DA330762 ngày 05/02/2021 đối với thửa đất số 82.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông K cùng sử dụng chung với ông H: ngày 16/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký thành phố N tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất của ông K cùng sử dụng chung với ông H. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã thực hiện đầy đủ các bước thẩm định hồ sơ, giấy chứng nhận, trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thẩm định, trình Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ký cấp giấy chứng nhận số DA419326 và DA419325 ngày 22/4/2021 với diện tích 75m^2, đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 82.

Việc xác nhận các lần đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận cho những người sử dụng đất ông T2; ông T3 và bà G; ông H và ông K là đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận cho các chủ sử dụng đất nói trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N, Sở T không nhận được bất kỳ đơn thư (khiếu nại, khiếu kiện,

ngăn chặn, phản ánh, tố cáo) hoặc Thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân các cấp đối với thửa đất số 82.

Việc ông H và ông K khởi kiện và yêu cầu ông T và bà T1 trả lại quyền sử dụng thửa đất số 82 có nhà 03 tầng theo giấy chứng nhận số DA419326 và DA419325 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/4/2021 ghi tên ông Chu Khắc H và ông Nguyễn Trung K không thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xác minh ngày 03/8/2021 UBND phường V cung cấp như sau:

Thửa đất số 82 có nguồn gốc là đất cấp hồi cư trước năm 1980 mang tên bà Đặng Thị T7, ông Lê Quang X. Năm 2010 ông X bà T7 chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị P2. Năm 2012 bà P2 chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1. Năm 2017 ông T bà T1 chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Anh T2. Năm 2020, ông T2 chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông Đặng Quang T3, bà Lương Thị G theo hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng chứng thực. Khi ông T2 bàn giao nhà cho ông T3 bà G đã có đơn đề nghị phường V giải quyết việc dọn đồ đạc trong nhà của gia đình ông T để giao nhà đất cho bà G ông T3. UBND phường V có giấy mời ông T lên làm việc 02 lần vào ngày 01/7/2020 và ngày 14/7/2020, ông T ký nhận giấy mời nhưng không làm việc với UBND phường, chỉ có ông T2, ông T3 đến Ủy ban phường làm việc. Ủy ban phường đã lập biên bản tổ chức hội nghị không thành công. Năm 2021, ông T3 bà G chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông H và ông K, hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Ông H ông K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận ngày 22/4/2021. Hiện nay nhà và đất đang do hộ ông T bà T1 sinh sống.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Toà án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H và ông K. Buộc ông T và bà T1 trả lại cho ông H và ông K diện tích 75m^2 đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm 01 nhà 2,5 tầng. (Theo GCNQSDĐ số DA419326 và DA419325 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 22/4/2021 tên ông Nguyễn Trung K và ông Chu Khắc H).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T và bà T1 về yêu cầu hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: hợp đồng chuyển nhượng số 261 ngày 24/01/2017 bên chuyển nhượng ông T bà T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông T2; hợp đồng chuyển nhượng số 5249 ngày 11/6/2020, bên chuyển nhượng là ông T2 và bên nhận chuyển nhượng là ông T3 bà G; hợp đồng chuyển nhượng số 3705 ngày 24/02/2021, bên chuyển nhượng là ông T3 bà G, bên nhận chuyển nhượng là ông K, ông H và yêu cầu hủy 03 GCNQSDĐ gồm: GCNQSDĐ số CQ688381 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 25/6/2019 tên ông Nguyễn Anh T2; GCNQSDĐ số DA330762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 05/02/2021 tên ông Đặng Quang T3 và bà Lương Thị G; GCNQSDĐ số DA419326 và DA419325 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 22/4/2021 tên ông Nguyễn Trung K và ông Chu Khắc H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 24/7/2023 ông Đỗ Thanh H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Toà án nhân dân thành phố Ninh Bình. Lý do kháng cáo: Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận sự trình bày có căn cứ pháp lý của người được uỷ quyền của bị đơn. Chấp nhận những chứng cứ tạo dựng không có thật của nguyên đơn. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 28/7/2023 ông Hoàng N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Toà án nhân dân thành phố Ninh Bình. Lý do kháng cáo: Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận sự trình bày có căn cứ pháp lý của người được uỷ quyền và người được uỷ quyền lại của bị đơn. Chấp nhận những chứng cứ được nguỵ tạo, không có thật của nguyên đơn. Vụ án có dấu hiệu hình sự, lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Hội đồng xét xử vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông H, ông K, ông D đều trình bày: đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà T1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn (ông N, ông H1) cùng trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ sang cơ quan công an để điều tra làm rõ có dấu hiệu của tội cho vay nặng lãi và cưỡng đoạt tài sản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề

nghị Hội đồng xét xử: áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử: không chấp nhận nội dung kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Toà án nhân dân thành phố Ninh Bình. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông N, ông H1 mỗi người đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, do đó cần trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Đối với Đơn kháng cáo của ông Hoàng N là người đại diện theo uỷ quyền của ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Biên bản phiên toà sơ thẩm thể hiện: phiên toà ngày 07/7/2023 ông N có mặt, ngày 12/7/2023 ông N vắng mặt khi tuyên án có lý do chính đáng. Do đó, người đại diện hợp pháp của bị đơn (ông N) có quyền kháng cáo bản án tính từ ngày nhận được bản án là ngày 28/7/2023. Ngày 07/8/2023 ông N gửi Đơn kháng cáo qua dịch vụ bưu chính. Đơn kháng cáo của ông N được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đối với Đơn kháng cáo của ông Đỗ Thanh H1 là người đại diện theo uỷ quyền lại của bà Ngô Thị T1. Xét thấy:

Ngày 12/7/2023 ông H1 có mặt tại phiên toà. Ngày 25/7/2023 ông H1 gửi Đơn kháng cáo đề ngày 24/7/2023 qua dịch vụ bưu chính. Như vậy, Đơn kháng cáo của ông Đỗ Thanh H1 được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đặng Quang T3, bà Lương Thị G, ông Nguyễn Anh T2, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Ông Đinh Vương T vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền cho ông Hoàng N. Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N vắng mặt, có Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.4] Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, ông T2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày: *việc mua nhà đất của ông* T *bà* T1 *diễn ra cách đây*

đã hơn 4 năm, đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng. Tuy nhiên, ông T2 chỉ trình bày hết thời hiệu khởi kiện của hợp đồng giữa vợ chồng ông T với ông T2, không yêu cầu áp dụng thời hiệu và các đương sự khác trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự

[2] Về nội dung kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn.

[2.1] Về xác định quan hệ tranh chấp: người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng vụ án chưa đủ điều kiện để khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy:

Toà án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp về kiện đòi lại tài sản, thuộc tranh chấp quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản theo khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng pháp luật, không phải là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất nên thủ tục hoà giải tại UBND cấp xã không phải là điều kiện bắt buộc để khởi kiện vụ án.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền lại của bà T1 đề nghị Toà án triệu tập anh Nguyễn Văn L là người làm chứng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy: các tài liệu, chứng cứ đã được Toà án cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ việc thu thập tài liệu, chứng cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của người đại diện hợp pháp của bị đơn về việc đưa anh L vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.3] Tại phiên toà anh Nguyễn Văn L có mặt và ông Đỗ Thanh H1 đề nghị hỏi anh L, Hội đồng xét xử yêu cầu anh L khai báo đúng sự thật. Anh L1 trình bày: "ông H gọi anh đến nhà ông T bà T1 để giải quyết đòi nợ, đòi nợ không được thì ép ông T bà T1 ký Giấy mượn nhà, anh không lấy tài sản gì của ông T bà T1".

Xét thấy, anh L1 chỉ có lời khai của mình trình bày tại phiên toà, không có tài liệu chứng cứ gì giao nộp cho Toà án để chứng minh việc ông T bà T1 bị ép ký vào Giấy mượn nhà. Mặt khác, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án không có dấu hiệu của tội cho vay lãi nặng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn về đề nghị Hội đồng xét xử chuyển hồ sơ sang cơ quan công an để điều tra làm rõ có dấu hiệu của tội cho vay nặng lãi và cưỡng đoạt tài sản có tổ chức do ông Nguyễn Anh T2 cầm đầu.

[2.4] Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày về Đơn khởi kiện không đưa ông T3 bà G vào tham gia tố tụng là sai. Xét thấy: việc giải quyết vụ án có liên

quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông T3 bà G, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định và đưa ông T3 bà G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật, phù hợp với Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Anh T2 đã nộp đơn xin xét xử vắng mặt. Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án vắng mặt ông T2 là đúng quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.6] Đối với thửa đất số 82 và căn nhà gắn liền với thửa đất số 82.

Thửa đất số 82 có nguồn gốc là đất cấp hồi cư trước năm 1980 mang tên ông Lê Quang X, bà Đặng Thị T7. Tháng 5 năm 2010 ông X bà T7 chuyển quyền sử dụng đất nhà cho bà Đinh Thị P2. Tháng 3 năm 2012 bà P2 chuyển quyền sử dụng đất cho con là bà T1 có chồng là ông T. Ông T bà T1 đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ cấp ngày 09/3/2012 đối với thửa đất số 82.

Ngày 08/7/2013 ông T bà T1 thế chấp thửa đất số 82 và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh N1.

Phía bị đơn và ông T2 đều thừa nhận: tháng 4 năm 2016 ông T2 có cho ông T vay 2.000.000.000 đồng, có lãi suất, không lập văn bản và ông T2 đã ứng số tiền 1.240.000.000 đồng của ông T2 để ông T bà T1 giải chấp GCNQSDĐ mang tên ông T bà T1. Đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự

Ngày 24/01/2017 bị đơn đã trả 1.240.000.000 đồng cho Ngân hàng, Ngân hàng làm thủ tục giải chấp GCNQSDĐ mang tên ông T bà T1.

Sau khi nộp tiền 1.240.000.000 đồng giải chấp, ngày 24/01/2017 bị đơn và ông T2 đã đến Văn phòng C1 và ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông T bà T1 với ông T2 là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Phiếu yêu cầu công chứng ngày 24/01/2017 của bà Ngô Thị T1, có chữ ký của bà T1 thể hiện nội dung: bà T1 yêu cầu công chứng về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và có nộp kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng minh nhân dân mang tên ông Đinh Vương T, Giấy chứng minh nhân dân mang tên bà Ngô Thị T1, Sổ hộ khẩu mang tên chủ hộ Đinh Vương T.

Tại bản sao kê của Ngân hàng do bị đơn cung cấp thể hiện: từ ngày 29/3/2017 đến ngày 19/12/2019 ông T có chuyển khoản cho ông T2 nhưng bị đơn không chứng minh được việc trả lãi hoặc trả nợ cho ông T2 là trả số tiền nào cho ông T2 (trả một phần nợ gốc của số tiền vay 2.000.000.000 đồng hay số tiền 1.240.000.000 đồng

của ông T2 để giải chấp GCNQSDĐ mang tên ông T bà T1 hay số tiền nào khác của ông T2).

Tại phiên toà, ông N (là người đại diện hợp pháp của bị đơn) xác định chưa có ai khẳng định tiền chuyển khoản từ năm 2017 – năm 2019 là trả cho khoản tiền nào.

Bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc vợ chồng ông T đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông T2 để làm tin, khi nào trả tiền thì T2 sẽ huỷ bỏ hợp đồng công chứng mua bán và trả lại bìa đỏ.

Tại mục 1.4 Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bị đơn với ông T2 có chữ ký từng trang của ông T bà T1 thể hiện: ông T bà T1 cam đoan "Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc". Mặt khác, tại Biên bản làm việc ngày 12/10/2021, ông T bà T1 thừa nhận: "Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, không bị ép buộc" (Bút lục số 114).

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất vào ngày 24/01/2017, ông T bà T1 cũng không có đơn trình báo với cơ quan có thẩm quyền về việc bị ép ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản của mình. Tại phiên toà, bản thân bà T1 thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ngày 24/01/2017 đúng là chữ ký của vợ chồng bà.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông T2 ngày 24/01/2017 được ký kết sau ngày GCNQSDĐ đã được giải chấp, nhà và đất của bị đơn nên bị đơn có quyền chuyển nhượng nhà đất; giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do hai bên tự thoả thuận là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/01/2017 giữa bị đơn với ông T2 có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 116, Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, các bên đương sự phải thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thoả thuận trong hợp đồng. Phía bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông T bà T1 với ông T2 là hợp đồng giả tạo là không có căn cứ.

Tại trang bổ sung GCNQSDĐ mang tên ông T bà T1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận nội dung thay đổi như sau: Ngày 06/7/2018 Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1981, CMND số 080984761, địa chỉ thường trú tại số nhà A, đường P, khối D, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn làm tài sản riêng theo hồ sơ số 4156.CN261 được Văn phòng C1 công chứng ngày 24/11/2014.

Ngày 14/6/2019 ông T2 đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ sang tên cho ông T2. Đến ngày 25/6/2019 ông Nguyễn Anh T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ.

Ngày 11/6/2020, ông T2 và vợ chồng ông Đặng Quang T3, bà Lương Thị G đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 82.

Ngày 29/6/2020 ông T2, ông T3, bà G có Đơn đề nghị UBND phường V xem xét để lấy lại tài sản của mình.

Khi ông T2 bàn giao nhà cho ông T3 bà G đã có đơn đề nghị UBND phường V giải quyết việc dọn đồ đạc trong nhà của gia đình ông T để giao cho ông T3 bà G. UBND phường V có giấy mời ông T lên làm việc 02 lần vào ngày 07/7/2020 (ông T nhận ngày 07/7/2020) và ngày 14/7/2020 (ông T nhận ngày 13/7/2020), ông T đã ký nhận giấy mời nhưng không làm việc với UBND phường. Như vậy, tại thời điểm ông T2 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì vợ chồng ông T bà T1 có biết nhưng không có ý kiến gì. Do đó, bị đơn cho rằng bị đơn không biết ông T2 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T3 bà G là không có căn cứ.

Ngày 28/9/2020 ông T3, bà G và ông H, ông K đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất với nội dung: hai bên thoả thuận chuyển nhượng tài sản gồm quyền sử dụng thửa đất số 82 và 01 căn nhà trên thửa đất với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.950.000.000 đồng. Cùng ngày 28/9/2020 ông T3 bà G đã nhận đủ số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng của nguyên đơn. Tại Giấy biên nhận giao nhận tiền và giao nhận tài sản chuyển nhượng có đầy đủ chữ ký của hai bên thể hiện: ngày 08/10/2020 nguyên đơn tiếp tục giao 1.400.000.000 đồng cho ông T3 bà G. Còn 50.000.000 đồng nguyên đơn cam kết sẽ giao nốt cho ông T3 bà G vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng ông T3 bà G đã giao quyền sử dụng thửa đất số 82 và căn nhà trên đất, giao GCNQSDĐ cho ông H, ông K. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch chuyển nhượng nhà và đất giữa ông T3, bà G với ông H, ông K tuy không tuân thủ về hình thức nhưng các bên thực hiện được "ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch" nên giao dịch dân sự nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Ngày 20/01/2021 ông T2, ông T3, bà G có Đơn xin rút đơn đề nghị ngày 29/6/2020 gửi UBND phường V. Ngày 21/01/2021 ông T3 bà G đề nghị cấp mới GCNQSDĐ sang tên cho ông T3 bà G. Ngày 05/02/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ mang tên Đặng Quang T3 và Lương Thị G.

Ngày 24/02/2021, vợ chồng ông T3, bà G và ông Chu Khắc H, Nguyễn Trung K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 24/02/2021. Ngày 24/02/2021 ông H, ông K có Đơn đăng ký biến

động. Ngày 22/4/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ cho ông Chu Khắc H, ông Nguyễn Trung K.

[2.7] Đối với Giấy mượn nhà ngày 08/10/2020.

Ngày 08/10/2020, vợ chồng ông T và bà T1 có ký văn bản thỏa thuận mượn nhà với nội dung: *ông T bà T1 viết giấy này mượn lại căn nhà của anh Chu Khắc H, thời hạn mượn 25/11/2020 (dương lịch) gia đình sẽ trả, chủ động chuyển hết tài sản và trao trả lại cho anh H.*

Bà T1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng ngày 08/10/2020 ông T bà T1 bị ép ký Giấy mượn nhà. Tuy nhiên, phía bị đơn không có tài liệu nào, chứng cứ chứng minh bị đơn bị đe doạ ép ký Giấy mượn nhà. Ngay sau thời điểm ký Giấy mượn nhà thì bị đơn cũng không có đơn trình báo đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết sự việc bị đơn cho rằng bị ép ký Giấy mượn nhà.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng ngày 08/10/2020 nguyên đơn chưa được cấp GCNQSDĐ nên không có tư cách đòi tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù ngày 08/10/2020 ông H ông K chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông T3, bà G với ông H, ông K có hiệu lực pháp luật như đã nhận định tại mục [2.6]. Ông H ông K đã thanh toán đủ tiền, đã nhận bàn giao nhà đất. Bà T1 và ông T đã ký vào Giấy mượn nhà.

Tại phiên toà, bà T1 thừa nhận kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông T2 vào năm 2017 cho đến khi nguyên đơn khởi kiện, do không hiểu biết pháp luật nên phía bị đơn không có đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết sự việc nêu trên.

Tại phiên toà, ông Hoàng N là người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng thừa nhận do tin tưởng nhau, do ông T đang vay tiền ông T2 và do không hiểu biết pháp luật nên ông T bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất với ông T2.

Như vậy, việc giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên là tự nguyện, nội dung và hình thức đúng pháp luật, hợp đồng đã được công chứng đúng pháp luật. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông T2, ông T3 bà G, ông H ông K đã đảm bảo tính pháp lý. Quá trình giải quyết thủ tục đăng ký biến động về đất đai và quá trình cấp giấy chứng nhận cho các chủ sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền không nhận được bất kỳ đơn thư phản ánh, khiếu nại, tố cáo của ông T bà T1 liên quan đến thửa đất số 82 và tài sản gắn liền với thửa đất số 82.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Anh T2, GCNQSDĐ mang tên ông Đặng Quang T3 và bà Lương Thị G, GCNQSDĐ mang tên ông Chu Khắc H và ông Nguyễn Trung K là đúng pháp luật. Ông T, bà T1 đang chiếm hữu, sử dụng không có căn cứ pháp luật đối với nhà, đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H, ông K. Đến ngày 25/11/2020 là thời hạn bị đơn phải trả nhà đất cho nguyên đơn theo Giấy mượn nhà nhưng bị đơn không trả. Ông H, ông K là người có quyền sử dụng đất và sở hữu căn nhà trên đất hợp pháp. Do đó, ông H, ông K có quyền đòi lại tài sản là phù hợp với khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2015. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông T và bà T1 trả lại cho ông H và ông K quyền sử dụng diện tích 75m^2 đất và căn nhà gắn liền với đất theo GCNQSDĐ mang tên ông K và ông H; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy 03 GCNQSDĐ nêu trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng.

- Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, tổng cộng là 7.000.000 đồng; nguyên đơn không đề nghị Toà án giải quyết nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết chi phí tố tụng 7.000.000 đồng của nguyên đơn là đúng pháp luật.

- Do phía bị đơn không đồng ý giá của Hội đồng định giá tài sản nên phía bị đơn có đơn yêu cầu định giá lại tài sản. Tổng chi phí thẩm định giá lại tài sản là 15.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu 15.000.000 đồng chi phí thẩm định giá lại tài sản là đúng pháp luật.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, phía bị đơn không xuất trình tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng N là người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà T1; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông H1 là người đại diện theo uỷ quyền lại của bà T1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông N, ông H1 mỗi người đều đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm, tổng cộng 600.000 đồng. Do đó cần trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Tuyên xử:

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Toà án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số AA/2021/0001146 ngày 24/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình; ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0001145 ngày 04/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 13/3/2024).

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng KTNV-THA;
- TAND TP. Ninh Bình;
- Chi cục THADS TP. Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Phượng