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

Bản án số: 14/2018/DSPT
Ngày: 15/01/2018
V/v Kiện đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Luận

Ông Nguyễn Đắc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Quang Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 11 và 15 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2014/TLPT-DS, ngày 10 tháng 01 năm 2014 về "Kiện đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2013/DSST ngày 30/9/2013 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2017/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1938.

HKTT: Số 139 phố L, quận H, thành phố Hà Nội.

Trú tại: Khu phố 1 C, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

2. Bà Lý Thị P, sinh năm 1938.

Trú tại: Khu phố 1 C, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1971.

Trú tại: Số 31E, ngõ 38 phố P, quận B, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

Ông Đ, bà P và chị N ủy quyền cho ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1969 tham gia tố tụng.

Trú tại: Xóm C, xã T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Khắc H: Ông Nguyễn Thành Long - Luật sư thuộc Công ty luật TNHH số I Bắc Ninh, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1965 và bà Trần Thị C, sinh năm 1968.

Trú tại: Khu phố 3 C, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (Bà C có mặt).

Ông Nguyễn Văn K ủy quyền cho ông Nguyễn Anh Nghĩa, sinh năm 1971;

Trú tại: Khu Thượng, phường Khắc Niệm, thành phố Bắc Ninh đại diện tham gia tố tụng (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C là: Ông Nguyễn Đức Thịnh - Luật sư văn phòng luật sư Đức Thịnh, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

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

1. Anh Nguyễn Mạnh C1, sinh năm 1970.

Trú tại: Khu phố 1, C, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt). Anh C1 ủy quyền cho ông Nguyễn Khắc H tham gia tố tụng.

2. Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1969.

Trú tại: Xóm C, xã T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

Người có kháng cáo: Ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Phía nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Lý Thị P có hai thửa đất số 214, 215 tờ bản đồ số 18, diện tích mỗi thửa là 192m^2 ở khu phố 3 C, Đ, T, Bắc Ninh. Thửa số 214 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Lý Thị P. Thửa đất số 215 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn Đ. Giữa hai thửa đất này Ông Đ và bà P có xây một ngôi nhà bê tông ba tầng ở trên đó.

Con trai và con dâu của Ông Đ, bà P là anh Nguyễn Mạnh C1 và chị Nguyễn Thị Bích N. Anh C1 và chị N đã ly hôn vào ngày 21/4/2009, nhưng trước khi ly hôn Anh C1 và chị N có tài sản chung chưa chia là hai thửa đất số 216, 217 tờ bản đồ số 18, mỗi thửa có diện tích là 96m^2 ở khu phố 3 C, Đ, T, Bắc Ninh.

Quá trình Công ty TNHH Ngọc An (gọi tắt là Công ty Ngọc An) của vợ chồng Anh C1, chị N kinh doanh cần thêm vốn nên đã dùng các thửa đất số 214, số 215, số 216 và 217 đem thế chấp cho Ngân hàng Đầu Tư và Phát triển Bắc Ninh, Phòng giao dịch khu công nghiệp Tiên Sơn vào năm 2004.

Đến năm 2008, do tuổi già nên không chịu được tiếng ồn ào của việc sản xuất gỗ của nhà ông K, bà C nên Ông Đ đã cho vợ chồng ông K, bà C ở nhờ ngôi nhà ba tầng cùng toàn bộ các thửa đất trên để sản xuất gỗ. Việc cho ở nhờ nhà này chỉ có nói miệng với nhau mà không lập thành văn bản vì giữa Ông Đ, bà P với vợ chồng ông K, bà C có quan hệ họ hàng và trước đó ông K, bà C cũng đã mua một thửa đất số 213, tờ bản đồ số 18, diện tích 192m^2 của vợ chồng Anh C1, chị N. Thửa đất này liền kề với thửa đất số 214. Do vậy, việc cho ở nhờ nhà đất này thuận lợi cho ông K, bà C trong việc sản xuất gỗ cũng như việc trông nom nhà cửa, quản lý đất đai hộ cho Ông Đ, bà P.

Tháng 09/2010, khi đến hạn trả tiền Ngân hàng nhưng Công ty Ngọc An chưa có tiền trả nợ nên sau khi có sự đồng thuận của Ông Đ, bà P, Anh C1 và chị N thì chị N đã thay mặt Công ty Ngọc An đứng ra ký biên bản thỏa thuận giữa ba bên là Ngân hàng, Công ty Ngọc An và ông Nguyễn Khắc H. Theo thỏa thuận ông Nguyễn Khắc H là người đứng ra mua 04 mảnh đất đang thế chấp tại Ngân hàng, ông H nộp tiền để trả nợ Ngân hàng cho Công ty Ngọc An và đã lấy được các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 04 thửa đất 214, 215, 216 và 217. Sau đó các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất theo quy định của pháp luật, tại hợp đồng chuyển nhượng các bên có thỏa thuận thời điểm giao đất và các giấy tờ có liên quan là vào ngày 10/10/2010. Tuy nhiên, khi Ông Đ yêu cầu vợ chồng ông K, bà C trả lại nhà đất để Ông Đ, bà P, Anh C1, chị N lấy đất và nhà để giao cho ông H thì vợ chồng ông Chiến, bà Khôi đã không chịu giao trả lại nhà đất và đưa ra lý do là chị N đã cam kết bán cho ông K, bà C một thửa số 218 và bên phía chị N, Anh C1 chưa hoàn thành thủ tục nhượng quyền sử dụng đất thửa số 213 cho vợ chồng bà C, ông K.

Nay Ông Đ, bà P, chị N, Anh C1 ủy quyền cho ông H thay mặt họ kiện đòi 04 thửa đất số 214, 215, 216 và 217 và ngôi nhà ba tầng nằm giữa hai thửa đất số 214, 215 cùng toàn bộ tài sản có trên các thửa đất. Sau khi đòi được các thửa đất và tài sản này, Ông Đ, bà P, chị N, Anh C1 đều có ý kiến giao luôn cho ông H quản lý để hoàn thành các thủ tục sang tên ông H theo quy định của pháp luật.

Căn cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của Ông Đ, bà P và chị N là các giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 214, 215, 216 và 217 mang tên chủ sử dụng hộ Ông Đ, hộ bà P và hộ chị N.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị C trình bày: Do có quan hệ họ hàng với Ông Đ, bà P nên bà C có nhiều lần cùng làm ăn với chị N là vợ Anh C1 và là con dâu của Ông Đ, bà P. Vào ngày 11/11/2006 chị N có viết giấy giao kèo bán cho bà C và ông K một thửa đất số 217 có diện tích là 96m^2, ở tờ bản đồ số 18 tại Đ. Chị N đã nhận tiền đầy đủ nhưng chưa làm thủ tục sang tên và giao đất cho ông K, bà C như đã giao kèo.

Đến năm 2008, gia đình Anh C1, chị N kinh doanh không thuận lợi, không có tiền thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp nên đã bán thửa đất số 213 tờ bản đồ số 18, diện tích 192m^2 và ngôi nhà 3 tầng trên đất cho ông Nguyễn Toán Hùng, khi bán nhà và đất cho ông Hùng thì có làm giấy tờ và có đầy đủ chữ ký của chị N, Anh C1, Ông Đ, bà P. Sau đó ông Hùng có chuyển nhượng lại cho ông K, bà C. Nhưng việc làm giấy tờ chuyển nhượng thì ông Hùng không làm mà do Anh C1 cùng với bố mẹ đẻ ký giấy chuyển nhượng. Chị N lúc này không có mặt tại địa phương nên không ký. Sau khi lập giấy tờ xong thì ba bên là ông Hùng, Anh C1 cùng ông bà Đường, Phụng đã tiến hành việc giao nhà cho ông K, bà C. Việc giao nhà giữa ba bên không có giấy tờ gì, nhưng có giấy bàn giao đất của ông Hùng cho ông K, bà C. Do vậy, ông K, bà C đã chuyển đến ở trên ngôi nhà 3 tầng từ năm 2008 cho đến nay và gia đình ông K, bà C đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đối với nhà và đất trên.

Nay Ông Đ, bà P, chị N và Anh C1 kiện đòi các thửa đất số 214, 215, 216 và 217 vợ chồng ông bà Khôi, Chiến chỉ đồng ý trả lại thửa đất số 214, 215 và 216. Còn thửa đất số 217 ông bà Khôi, Chiến không đồng ý trả lại chị N và Anh C1 vì thửa đất này theo ông K, bà C thì vợ chồng ông bà đã mua nó một cách hợp pháp. Riêng về ngôi nhà 3 tầng thì ông K, bà C chấp nhận trả lại cho Ông Đ và bà P nếu như Ông Đ và bà P bồi thường cho ông bà Khôi, Chiến số tiền 300.000.000đ là số tiền trị giá của ngôi nhà đã được Tòa án định giá trong quá trình giải quyết vụ án.

Căn cứ để chứng minh của phía bị đơn là giấy giao kèo bán đất ngày 11/11/2006 của chị N viết và ký; Đơn đề nghị chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa Anh C1 và ông Nguyễn Toán Hùng lập ngày 15/9/2007; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Mạnh C1 và ông K, bà C ngày 05/02/2008; Biên bản giao nhận nhà đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Toán Hùng lập ngày 04/02/2008; các phiếu thu và biên lai thu thuế đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Nguyễn Mạnh C1 trình bày: Anh C1 và chị N hiện đã ly hôn nhưng mới giải quyết quan hệ hôn nhân chưa giải quyết chia tài sản chung của vợ chồng. Vợ chồng anh có tài sản

chung là thửa đất 216, 217 hiện hay thửa đất này đang do vợ chồng ông K, bà C chiếm giữ bất hợp pháp. Theo vợ chồng ông K, bà C thì hai thửa đất trên ông bà đã mua một thửa 217 từ chị N, nhưng Anh C1 khẳng định giữa vợ chồng anh không có bất kỳ giao dịch nào về việc bán đất tại thửa số 216, 217. Nay Anh C1 yêu cầu ông K, bà C trả lại cho vợ chồng anh hai thửa đất chiếm giữ bất hợp pháp trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Khắc H trình bày: Ông có mua lại tài sản thế chấp của Công ty Ngọc An tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Bắc Ninh - Phòng giao dịch Khu công nghiệp Tiên Sơn là 04 thửa đất số 214, 215, 216 và 217 thuộc tờ bản đồ số 18, địa chỉ khu phố 3 C, phường Đ, T, Bắc Ninh. Việc mua bán có được lập biên bản thỏa thuận hợp pháp giữa đại diện Công ty Ngọc An, Ngân hàng và ông, sau khi lập biên bản thỏa thuận ông được các chủ sở hữu các thửa đất là ông Nguyễn Văn Đ, bà Lý Thị P, chị Nguyễn Thị Bích N, anh Nguyễn Mạnh C1 lập văn bản chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, từ khi chuyển nhượng ông mới chỉ được nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa được nhận đất, lý do là các thửa đất mà ông mua đang bị vợ chồng ông K, bà C chiếm hữu, nay nguyên đơn là Ông Đ, bà P, chị N và Anh C1 khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K bà C trả lại các thửa đất nêu trên để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông hoàn toàn nhất trí. Ông H đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm đã căn cứ vào các Điều 25, 33, 131, 179, 195, 199, 236 và 245 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 255, 256, 401, 512 và 517 Bộ luật Dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ, bà Lý Thị P, chị Nguyễn Thị Bích N. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Mạnh C1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Khắc H.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị C phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lý Thị P: Thửa đất số 214 tờ bản đồ số 18 diện tích 192m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028186 mang tên chủ sử dụng hộ bà Lý Thị P. Thửa đất 215 tờ bản đồ số 18 diện tích 192m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028191 mang tên chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn Đ cùng các tài sản trên đất. Trong đó có ngôi nhà 3 tầng kết cấu 2 tầng ở và một tầng chống nóng có diện tích xây dựng là 68,5m^2 nằm trên hai thửa đất 214, 215.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị C phải trả cho vợ chồng anh Nguyễn Mạnh C1 và chị Nguyễn Thị Bích N thửa đất số 216 và 217 thuộc tờ bản

đồ số 18 diện tích mỗi thửa 96m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028185 mang tên hộ chị Nguyễn Thị Bích N và các tài sản gắn liền với đất.

Giao toàn bộ các tài sản là: Thửa đất số 214 tờ bản đồ số 18 diện tích 192m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028186 mang tên chủ sử dụng hộ bà Lý Thị P. Thửa đất 215 tờ bản đồ số 18 diện tích 192m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028191 mang tên chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn Đ cùng các tài sản trên đất. Trong đó có ngôi nhà 3 tầng kết cấu 2 tầng ở và một tầng chống nóng có diện tích xây dựng là 68,5m^2 nằm trên hai thửa đất 214, 215. Thửa đất số 216 và 217 thuộc tờ bản đồ số 18 diện tích mỗi thửa 96m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028185 mang tên hộ chị Nguyễn Thị Bích N và các tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Khắc H quản lý, sử dụng và tiếp tục hoàn thành thủ tục sang tên đối với những tài sản nêu trên.

Các tài sản của ông bà Khôi, Chiến như quạt trần, giếng khoan, sơn tường sẽ được xem xét ở bản án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi tuyên án sơ thẩm, ngày 04/11/2013 ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Khắc H đại diện cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu của Anh C1; ông Nguyễn Văn K bà Trần Thị C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, Luật sư Nguyễn Đức Thịnh bảo vệ quyền lợi cho bà Trần Thị C phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với thửa đất số 217 giữa bà C và chị N đã làm hợp đồng chuyển nhượng và bà C đã đóng thuế cho thửa đất đó từ năm 2004 đến nay, việc này đã được chị N thừa nhận trong bản án hình sự. Tuy nhiên, do các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng, nếu có vô hiệu thì cũng phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Về áp dụng pháp luật của bản án sơ thẩm sơ sài, thiếu căn cứ pháp luật; Tại phiên tòa ngày 12/9/2013 đại diện Viện kiểm sát thị xã T đề nghị hoãn phiên tòa để xác định nhân khẩu của Ông Đ để xác định người tham gia tố tụng và bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao toàn bộ tài sản cho ông H là người liên quan là không đúng vì thỏa thuận của các đương sự không đáp ứng được quy định của pháp luật. Như vậy, vô hình chung Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn với người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan mà ông H không phải nộp thuế và làm các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Do bản án sơ thẩm xử từ năm 2013 nên giá trị tài sản tăng rất nhiều, hiện tại ông K, bà C đã xây dựng rất nhiều công trình trên đất sau khi xét xử sơ thẩm chưa giải quyết đến số tài sản này, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những căn cứ trên, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Ông Nguyễn Anh Nghĩa, bà C nhất trí với luận cứ của luật sư Thịnh.

Luật sư Nguyễn Thành Long bảo vệ quyền lợi cho ông H phát biểu quan điểm cho rằng kháng cáo của bị đơn chỉ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với thửa đất số 217 mà thửa đất này đã được xem xét trong bản án hình sự mà chị N đang phải chấp hành bản án, như vậy là một thửa đất được giải quyết trong 02 vụ án hình sự và dân sự; Đối với ngôi nhà 03 tầng chỉ là giao dịch giữa anh Nguyễn Toán Hùng với vợ chồng ông bà C, Khôi không liên quan đến việc đòi tài sản của Ông Đ, bà P; Về việc xác định ngôi nhà cấp 4 mới được xây dựng trong năm 2016 thì bà C có quyền đề nghị Ông Đ, bà P xem xét nhưng thực tế ngôi nhà cấp 4 được xây dựng sau khi xét xử sơ thẩm và anh Hồng đã có đơn gửi Tòa án thì được trả lời vụ án đang tạm đình chỉ, hướng dẫn gửi đơn đến Công an và Ủy ban để được giải quyết thì được các cơ quan trả lời vụ án đang được Tòa án thụ lý. Như vậy, việc xây dựng là trái pháp luật cần phải dỡ bỏ trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất.

Đối với yêu cầu của Luật sư bảo vệ cho bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giao cho anh Hồng toàn bộ số tài sản là không đúng thì tôi khẳng định là bản án sơ thẩm xử là đúng pháp luật vì anh Hồng là người liên quan còn Ông Đ, bà P, chị N và Anh C1 mới là nguyên đơn, việc Tòa án tuyên giao là để anh Hồng có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Từ những lập luận trên Luật sư cho rằng kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn.

Ông H trình nhất trí với phần trình bày của luật sư bảo vệ, không bổ sung gì thêm.

Luật sư Thịnh tham gia tranh luận cho rằng sau khi xét xử sơ thẩm phát sinh rất nhiều tài sản nên không thể giải quyết được trong bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm không đưa đủ người tham gia tố tụng nên giữ nguyên ý kiến đề nghị hủy án sơ thẩm.

Các đương sự không ai tranh luận gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của Ông Đ, bà P, chị N và Anh C1 với anh Nguyễn Khắc H về việc giao các thửa đất số 214, 215, 216 và 217 cho anh Hồng quản lý và hoàn thiện các thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật; ghi nhận sự tự nguyện của anh Hồng về việc chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay thì thấy: Vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị C đang chiếm hữu và quản lý sử dụng một phần diện tích đất tại khu phố 3 C, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh. Diện tích ông K bà C sử dụng là bao gồm các thửa đất liên kề số 214, 215, 216 và 217. Các thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Lý Thị P, hộ ông Nguyễn Văn Đ và hộ chị Nguyễn Thị Bích N.

Năm 2004 do vợ chồng Anh C1, chị N (con trai và con dâu Ông Đ bà P) cần vốn kinh doanh nên Ông Đ, bà P đã dùng các thửa đất số 214, 215 để thế chấp cho khoản vay của Công ty Ngọc An với Ngân hàng Đầu Tư và Phát triển Bắc Ninh, Phòng giao dịch khu công nghiệp Tiên Sơn.

Năm 2008 do Ông Đ, bà P và chị N không có nhu cầu sử dụng nên đã cho vợ chồng ông K, bà C mượn để sử dụng vì nhà ông K bà C đang ở trên thửa đất 213 là thửa đất liền kề với các thửa đất 214, 215, 216 và 217.

Tháng 9/2010 khi đến hạn trả nợ Ngân hàng nhưng Công ty Ngọc An không có khả năng thanh toán khoản tiền vay, sau khi có sự đồng thuận của Ông Đ, bà P, Anh C1 và chị N thì chị N đã thay mặt Công ty Ngọc An đứng ra ký biên bản thỏa thuận giữa ba bên là Ngân hàng, Công ty Ngọc An và ông Nguyễn Khắc H. Theo thỏa thuận ông Nguyễn Khắc H là người đứng ra mua 04 thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng, ông H nộp đủ tiền để trả nợ Ngân hàng cho Công ty Ngọc An và được lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 04 thửa đất 214, 215, 216 và 217 ra khỏi Ngân hàng. Các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất theo quy định của pháp luật, tại hợp đồng chuyển nhượng các bên có thỏa thuận thời điểm giao đất và các giấy tờ có liên quan vào ngày 10/10/2010. Tuy nhiên, khi Ông Đ yêu cầu vợ chồng ông K, bà C trả lại nhà đất để Ông Đ, bà P, Anh C1, chị

N thực hiện hợp đồng mua bán cho ông H thì vợ chồng ông Chiến, bà Khôi đã không giao trả lại nhà đất và đưa ra lý do là chị N đã cam kết bán cho ông bà Khôi Chiến một thửa số 2/8 và bên phía chị N, Anh C1 chưa hoàn thành thủ tục nhượng quyền sử dụng đất thửa số 213 cho vợ chồng bà C, ông K. Việc tranh chấp các bên đã được chính quyền tiến hành giải quyết nhưng không có kết quả. Do đó Ông Đ, bà P, chị N đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã T yêu cầu ông K, bà C phải trả các thửa đất đang chiếm giữ bất hợp pháp.

Sau khi bản án sơ thẩm xử ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị C kháng cáo bản án theo trình tự phúc thẩm. Xét đơn kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, đối với hai thửa đất số 214 tờ bản đồ 18 diện tích 192m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Lý Thị P và thửa đất 215 bản đồ 18 diện tích 192m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Đ thì hai thửa đất này Ông Đ và bà P được Nhà nước cấp cho hộ gia đình, nhưng trên thực tế các thành viên trong hộ thừa nhận là đất nhà nước cấp cho Ông Đ và bà P những thành viên trong hộ không có quyền lợi liên quan gì, những tài sản trên là tài sản hợp pháp của Ông Đ, bà P nên ông bà có quyền định đoạt. Trong quá trình sử dụng, đến năm 2004 Ông Đ, bà P đã dùng 02 thửa đất trên để làm tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty Ngọc An và do Công ty làm ăn thua lỗ, không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên ông bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Khắc H. Năm 2008 ông đã cho vợ chồng ông K, bà C mượn hai thửa đất trên để sử dụng nhưng không làm giấy tờ gì, việc ông K, bà C chiếm hữu hai thửa đất 214, 215 xuất phát từ việc ở nhờ. Do đó Ông Đ, bà P yêu cầu ông K, bà C phải trả lại hai thửa đất. Bản án sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đ, bà P xử buộc vợ chồng ông K, bà C trả lại thửa đất 214, 215 cho ông bà là có căn cứ pháp luật.

Thứ hai, kháng cáo của ông K, bà C đối với thửa đất 217 tờ bản đồ 18 diện tích 96m^2 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Bích N, Hội đồng xét xử thấy: Thửa đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Bích N được cấp vào năm 1998 thời điểm cấp chị N và anh Nguyễn Mạnh C1 đang trong thời kỳ hôn nhân. Tại thời điểm đó chị N và Anh C1 đã ly hôn, nhưng chưa giải quyết chia tài sản chung. Do vậy cần phải xác định các thửa đất chị N đứng tên là tài sản chung của vợ chồng. Theo chứng cứ do bị đơn đưa ra thì chị N có đứng ra bán cho vợ chồng ông K, bà C một thửa đất mà theo ông bà cho rằng đó là thửa 217. Tuy nhiên, khi xem xét các chứng cứ do bị đơn đưa ra thì thấy: Thứ nhất, trong nội dung giấy giao kèo bán đất ngày 11/11/2006 thể hiện chị N có bán cho ông K, bà C một thửa đất diện tích 96m^2, số thửa là 2/8,

nhưng trên thực tế chị N không có thửa đất nào thể hiện số thửa 2/8. Do đó ông K, bà C cho rằng thửa đất chị N bán 2/8 thửa và là thửa 217 là không có cơ sở. Ngoài ra ông K, bà C có xuất trình các giấy đóng thuế sử dụng đất từ năm 2004, trong các biên lai thể hiện diện tích đất đóng là 192m^2, 194m^2 trong khi thửa đất 217 lại có diện tích 96m^2; Thứ hai, Ông Đ, bà P và chị N đã sử dụng các thửa đất 214, 215, 216 và 217 để thế chấp Ngân hàng từ năm 2004 trong khi những hợp đồng chuyển nhượng mà phía bị đơn đưa ra đều từ năm 2006; Thứ ba, trong trường hợp chị N có đứng ra bán thửa đất 217 cho vợ chồng ông K bà C thì giao dịch này cũng không hợp pháp vì đối tượng chuyển nhượng là tài sản chung của Anh C1, chị N, nếu chị N đứng ra bán mà không có sự đồng ý của Anh C1 là không tuân thủ theo quy định của pháp luật về Hôn nhân gia đình cũng như pháp luật dân sự. Mặt khác, việc bán ½ thửa đất diện tích 96 m^2 (theo giấy giao kèo là thửa số 2/8) này, bà C đã làm đơn tố cáo về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và chị N đã bị Tòa án xét xử Tám năm tù. Do đó kháng cáo của ông K, bà C là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng cáo về việc bị đơn phải trả nguyên đơn ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất số 214 và 215, Hội đồng xét xử thấy phía bị đơn có đưa ra một đơn đề nghị chuyển nhượng thửa đất 213 trên thửa đất có tài sản là ngôi nhà 03 tầng do vợ chồng Anh C1 chị N lập có xác nhận của Ông Đ, bà P. Tuy nhiên, tại các biên bản thẩm định tại chỗ, biên bản làm việc của chính quyền địa phương xác nhận ngôi nhà 03 tầng nằm trên 02 thửa đất 214, 215 của Ông Đ bà P. Ngoài ra, căn cứ vào đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Mạnh C1 và chị Nguyễn Thị Bích N tại Ngân hàng nông nghiệp - phát triển nông thôn T đối với thửa đất số 213 thì phần tài sản trên đất chỉ có nhà xưởng chứ không có nhà ba tầng. Do đó, bản án nhận định ngôi nhà 03 tầng được xây dựng trên 02 thửa đất số 214 và 215 của Ông Đ, bà P là có cơ sở. Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị C về yêu cầu này cũng không có cơ sở chấp nhận.

Đối với đề nghị của Luật sư Thịnh về việc đưa người tham gia tố tụng thì đối với 02 thửa đất số 214 và 215, Ông Đ và bà P khẳng định nguồn gốc thửa đất là của ông bà, các thành viên trong gia đình không có liên quan nên ông bà có quyền định đoạt và thực tế ông bà đã đem thế chấp cho Công ty của chị N vay vốn kinh doanh, sau đó Công ty Ngọc An không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên ông bà đã bán 02 thửa đất trên để trả nợ thay cho Công ty và không thành viên nào trong gia đình ông khiếu nại hay thắc mắc gì; Đối với 02 thửa đất số 216 và 217 của hộ gia đình chị N, Anh C1 thì con trai của anh chị là cháu Nguyễn Mạnh Tùng trình bày tại Tòa án là không có đóng góp gì đối với khối tài sản trên và cháu từ chối

tham gia tố tụng tại Tòa án. Như vậy đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cũng là không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, Luật sư còn đề nghị về phần tài sản tăng thêm trên thửa đất số 217 sau khi xét xử sơ thẩm, trong phần tranh luận Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H đã xác định việc xây dựng là trái pháp luật. Do đó cấp phúc thẩm không xem xét mà được giải quyết trong quá trình thi hành án là phù hợp.

Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót cần nghiêm túc rút kinh nghiệm đó là: Việc xác định anh Nguyễn Mạnh C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là không chính xác vì yêu cầu của Anh C1 cùng với yêu cầu của nguyên đơn đòi thửa đất số 216, 217 nên việc xác định Anh C1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là tham gia tố tụng với bên nguyên đơn mới là phù hợp với quy định của pháp luật.

Các đương sự là Ông Đ, bà P, chị N và Anh C1 đề đề nghị sau khi đòi lại nhà và đất sẽ giao lại ngay cho ông Nguyễn Khắc H để ông H làm thủ tục sang tên chuyển nhượng các thửa đất, tuy nhiên trong phần quyết định của bản án lại tuyên chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Khắc H là không chính xác vì ông H không có yêu cầu đối với tranh chấp trong vụ án mà chỉ là người có liên quan trong hợp đồng chuyển nhượng đối với bên nguyên đơn, nên phải tuyên chấp nhận sự thỏa thuận của Ông Đ và bà P, chị N và Anh C1 giao 04 thửa đất số 214, 215, 216, 217 và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Khắc H quản lý sử dụng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng mới phù hợp. Như vậy, cần phải sửa bản án sơ thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có thiếu sót. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông H, đại diện nguyên đơn trình bày ông đã nộp ở cấp sơ thẩm và xin tự nguyện chịu khoản chi phí này và không đề nghị Tòa án giải quyết.

Về án phí: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đều đồng ý trả lại các thửa đất số 214, 215 và 216, chỉ tranh chấp thửa đất số 217 và yêu cầu nguyên đơn phải trả giá trị ngôi nhà ba tầng trên thửa đất số 214 và 215 là 300.000.000đ. Do đó bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm về án phí như sau: Theo biên bản định giá tài sản thì 04 thửa đất có diện tích là 476m^2 được định giá 5.184000.000đ (1m^2= 9.000.000đ). Thửa đất số 217 diện tích 96m^2 có giá trị là 864.000.000đ. Như vậy phần án phí ông K, bà C phải chịu (trên tổng số tiền 864.000.000đ + 300.000.000đ) là 46.920.000đ. Do bà C và ông K có đơn xin miễn giảm với lý do

gia đình có hoản cảnh gia đình khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên Hội đồng xét xử giảm cho ông bà C và ông K ½ mức án phí bằng 23.460.000, bà C và ông K còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.460.000đ và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 25, 33, 131, 179, 195, 199, 236 và 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004; Điều 255, 256, 401, 512 và 517 Bộ luật Dân sự 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, xử sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ, bà Lý Thị P, chị Nguyễn Thị Bích N.

Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Mạnh C1.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị C phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lý Thị P: Thửa đất số 214 tờ bản đồ số 18 diện tích 192m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028186 mang tên chủ sử dụng hộ bà Lý Thị P. Thửa đất 215 tờ bản đồ số 18 diện tích 192m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028191 mang tên chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn Đ cùng các tài sản trên đất. Trong đó có ngôi nhà 3 tầng kết cấu 2 tầng ở và một tầng chống nóng có diện tích xây dựng là 68,5m^2 nằm trên hai thửa đất 214, 215.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị C phải trả cho chị Nguyễn Thị Bích N và anh Nguyễn Mạnh C1: Thửa đất số 216, thửa đất số 217 thuộc tờ bản đồ số 18, diện tích mỗi thửa 96m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028185 mang tên hộ chị Nguyễn Thị Bích N và các tài sản gắn liền với đất.

Chấp nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lý Thị P, chị Nguyễn Thị Bích N và anh Nguyễn Mạnh C1 với ông Nguyễn Khắc H. Giao toàn bộ các tài sản là: Thửa đất số 214 tờ bản đồ số 18 diện tích 192m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028186 mang tên chủ sử dụng hộ bà Lý Thị P. Thửa đất 215 tờ bản đồ số 18 diện tích 192m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028191 mang tên chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn Đ cùng các tài sản trên đất. Trong đó có ngôi nhà 3 tầng kết cấu 2 tầng ở và một tầng chống nóng có diện tích xây dựng là 68,5m^2 nằm trên hai thửa đất 214, 215. Thửa đất số 216 và 217 thuộc tờ bản đồ số 18 diện tích mỗi thửa 96m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 028185 mang tên hộ chị Nguyễn Thị Bích N và các tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Khắc H

quản lý, sử dụng và tiếp tục hoàn thành thủ tục sang tên đối với những tài sản nêu trên.

Các tài sản của ông bà Khôi, Chiến như quạt trần, giếng khoan, sơn tường sẽ được xem xét ở bản án khác khi có yêu cầu.

4. Về án phí: Trả lại Ông Đ, bà P, chị N do ông Nguyễn Khắc H đại diện số tiền 17.000.000đ tiền tạm ứng án phí tại phiên lai thu số 001606 ngày 04/07/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T. Trả lại anh Nguyễn Mạnh C1 do ông Nguyễn Khắc H đại diện số tiền 9.400.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 001814 ngày 17/4/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T.

Ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị C phải chịu 23.460.000đ và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông K, bà C mỗi người 200.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 001906 và 001907 ngày 05/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Các đương sự.
- Lưu hs.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Văn Tính