

Bản án số: 15/2022/DS-PT
Ngày 07-9-2022
V/v: Yêu cầu bồi thường
thiệt hại do tài sản bị xâm
phạm.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Hải

Ông Vũ Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 15/2022/TLPT-DS ngày 05-08-2022 về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 15-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

To Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2022/QĐ-PT ngày 12-8-2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2022/QĐ-PT ngày 30-08-2022. Giữa các đương sự:

Đồng nguyên đơn:

- Ông Đỗ Đăng K - Sinh năm 1977

- Bà Chu Thị T - Sinh năm 1980

Các đương sự cùng trú tại: Thông L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái. Đều có mặt.

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Sĩ Đ – Sinh năm 1972. Có mặt

Trú tại: Thông L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị X- Sinh năm 1974. Có mặt

Trú tại: Thôn L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái.

- Ông Lương Toàn Th và bà Nguyễn Thị D. Đều vắng mặt
Trú tại: Tổ 8, phường R, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

Người kháng cáo: Ông Đỗ Đăng K là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

To đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Đỗ Đăng K và bà Chu Thị T trình bày:

Ngày 16-7-2020 ông Đỗ Đăng K và bà Chu Thị T có mua của ông Lương Toàn Th và bà Nguyễn Thị D một mảnh đất tại Thông L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái. Giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng với nội dung: Ông Lương Toàn Th và bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà T quyền sử dụng đất To các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất như sau:

+ Thửa đất số 383, tờ bản đồ số 61 diện tích 65m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Thông L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00463 do UBND huyện B, tỉnh Yên Bái cấp ngày 23-7-2019.

+ Thửa đất số 385, tờ bản đồ số 61 diện tích 74,5m² đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thửa đất tại Thông L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00464 do UBND huyện B cấp ngày 23-7-2019.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông K đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng các diện tích đất nêu trên và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 383, tờ bản đồ số 61 diện tích 65m² đất ở tại nông thôn, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Yên Bái cấp ngày 08-9-2020, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS00024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 385, tờ bản đồ số 61, diện tích 74,5m² đất trồng cây hàng năm khác (thời hạn sử dụng đến ngày 03-11-2027) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Yên Bái cấp ngày 08-9-2020, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS00025. To các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì trong Giấy chứng nhận chỉ thể hiện về việc vợ chồng tôi sở hữu các diện tích đất chứ không có nhà ở, công trình xây dựng khác.

Tuy nhiên, trên diện tích đất ở tại thửa đất số 383, tờ bản đồ số 61 và thửa đất số 385, tờ bản đồ số 61 có một nhà xây cấp 4 diện tích 140m². Nhà không có giấy phép xây Dựng. Nên khi chuyển nhượng, hai bên có lập một giấy biên nhận viết tay, gồm ông Lương Toàn Th là bên chuyển nhượng và ông Đỗ Đăng K là bên nhận chuyển nhượng thoả U *tất cả các thửa đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 140m² trên thửa đất số 383, tờ bản đồ số 61 tại Thông L, xã Nh, huyện B sẽ thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Đỗ Đăng K và bà Chu Thị T*

Đối với căn nhà cấp 4 này (thực chất là dãy nhà trọ gồm 14 phòng trọ và 01

gian ki ốt bên ngoài), trước đó ông Nguyễn Sĩ Đ chưa chuyển nhượng cho ông Th, bà D thì ông Đ cho thuê nhà trọ. Sau đó, ông Th bà D nhận chuyển nhượng của ông Đ thì ông Th, bà D tiếp tục cho thuê phòng trọ. Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản từ anh Th, chị D thì ông K, bà T cũng sử dụng các phòng trọ đó để cho học sinh trường THPTNh thuê trọ với giá 120.000đ/người/01tháng. Trong mỗi phòng trọ đều có 01 công tơ điện, 01 bóng điện; 02 giá để đồ, hệ thống đường dây điện; 01 cửa sổ bằng tôn, 01 cửa chính bằng tôn. Thời điểm đó có 33 học sinh thuê trọ là 3.960.000đ/tháng. Sau khi cho học sinh thuê trọ được hơn 01 tháng thì vợ chồng ông K có sửa chữa mái nhà thì ông Đ cho người đến tháo đồ.

Ngày 09-10-2020 gia đình ông K tiến hành lợp lại phần mái cộ và proximãng đã bị hư hỏng thì ông Đ dẫn theo người tự ý ngăn cản công việc sửa chữa, tháo dỡ các trang thiết bị của 14 phòng trọ và đập phá 02 phòng trọ. Nên gia đình ông K chỉ cho thuê được 01 phòng trọ và 01 ki ốt bên ngoài. Còn lại 13 phòng trọ không kinh doanh được (tính từ tháng 10/2020 đến tháng 3/2022).

Ngày 16-9-2021, khi gia đình ông K thuê người sửa chữa ngôi nhà cấp 4 thì ông Đ gây cản trở, không cho gia đình ông K sửa chữa và tiếp tục tháo dỡ một số tài sản. Gia đình ông K đã làm đơn yêu cầu UBND xã Nghiã quyết và chính quyền địa phương đã đến lập biên bản vụ việc và ngày 01-10-2021 UBND xã Nhcó biên bản hoà giải giữa hai gia đình ông K và ông Đ.

Nay ông K, bà T khởi kiện yêu cầu Toà ángiã quyết: Buộc ông Nguyễn Sĩ Đphải bồi thường tổng cộng các khoản là 72.340.000 đồng. Trong đó: Tài sản bị thiệt hại là 5.000.0000 đồng; thiệt hại do việc không kinh doanh cho thuê trọ tính từ tháng 10/2020 đến tháng 3/2022 là 55.440.000đồng.

Ngoài ra, ông K và bà T xác định các tài sản trên đất (ngôi nhà cấp 4) là tài sản của đồng nguyên đơn - là bên thứ 3 mua bán ngay tình với anh Lương Toàn Th.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ôngNguyễn Sĩ Đ trình bày:

Ngày 14-11-2014 ông Đ và vợ ông (bà Hoàng Thị X) có mua của chị Hà Thị Umột mảnh đất gồm: diện tích 65m² đất ở nông thôn và diện tích 74,5m² đất trồng cây hàng năm khác - Địa chỉ thửa đất: Tại Thôn L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái (các diện tích đất này chị Hà Thị U đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi chuyển nhượng vợ chồng ông Đ và chị U làm Giấy chuyển nhượng (viết tay), có xác nhận của UBND xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông Đ chưa làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng các diện tích đất nêu trên từ chị U sang tên vợ chồng ông Đ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nhưng đã tiến hành xây Dựng nhà cấp 4 diện tích khoảng 140m² (xây hết trên diện tích đất đó) tường 110, mái lợp

proximang chống nóng bằng cọ (gồm: 14 phòng trọ và 01 gian làm quán phía trước nhà). Khi xây nhà ông Đ không xin cấp giấy phép xây Dựng. Trong các phòng trọ có 01 giường, 01 bóng điện, 01 công tơ điện, 01 cửa chính bằng tôn lá, 01 cửa sổ bằng tôn lá; hệ thống đường điện, 01 bảng điện gỗ tự làm, 02 giá để đồ bằng sắt hộp. Sau khi xây xong nhà, vợ chồng ông Đ cho học sinh cấp 3 trường THPT Nhthuê trọ với giá thuê là 100.000đồng/người/tháng.

Sau đó, do cần tiền nên ông Đ, bà X đã chuyển nhượng lại toàn diện tích đất nêu trên cho anh Lương Toàn Th và chị Nguyễn Thị DVì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên chị Hà Thị U nên vợ chồng ông Đ đã nhờ chị U đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất các diện tích đất nêu trên cho anh Th, chị D.To đó, vợ chồng ông Đ chỉ bán đất cho anh Th, chị D chứ không bán nhà trên đất. Điều này thể hiện rõ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị U với anh Th và chị D.

Khoảng tháng 9 năm 2020 vợ chồng ông Đ mới biết anh Th, chị D đã chuyển nhượng các diện tích đất này cho ông Đỗ Đăng K và bà Chu Thị T. Ông Đ đã thông báo cho ông K, bà T biết là vợ chồng ông Đ chỉ bán đất cho anh Th, chị D chứ không bán nhà trên đất. Sau đó, ông K, bà T có đến nói chuyện với ông Đ là trả cho vợ chồng ông Đ số tiền khoảng 7.000.000 đồng; tiếp đó ông K lại đến phòng làm việc của ông Đ nói trả cho ông Đ 20.000.000 đồng (cả hai lần đến đặt vấn đề trả tiền nhưng ông K đều không nói số tiền này trả cho vợ chồng ông Đ để làm gì) nên vợ chồng ông Đ không đồng ý.

Khoảng tháng 8/2020 đến ngày 08 tháng 10 năm 2020, ông K cho 05 đoàn thợ đến dỡ nhà, vợ chồng ông Đ đã ra ngăn cản và có lần cũng báo công an viên của thôn đến can thiệp. Đến ngày 09-10-2020 ông K, bà T tiếp tục đưa người đến sửa nhà, nên ông Đ đã đến để tháo dỡ một số tài sản và đã đập 01 khoảng tường nhỏ của một phòng trọ.

Sau đó, ông K và bà T làm đơn tố giác ông Đ về hành vi Huỷ hoại tài sản gửi đến Công an huyện B. Ngày 02-3-2021 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện B đã ra Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm kết luận: Không có căn cứ xác định đây nhà trọ cùng tài sản trên đây nhà trọ là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ai. Do đó, không có căn cứ xác định tội phạm “Huỷ hoại tài sản” xảy ra như ông K tố giác.

Ngày 16-9-2021 ông K, bà T tiếp tục đưa 02 đoàn thợ đến sửa nhà và ông Đ lại tiếp tục ngăn cản. Ngày 01-10-2021 UBND xã Nhhoà giải giữa hai gia đình và xã kết luận: Không thể xác định được tài sản trên đất là của bên nào.

Nay ông K và bà T khởi kiện buộc ông Đ phải bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 72.340.000 đồng, thì ông Đ không nhất trí. Ông Đ xác định ngôi nhà cấp 4 trên đất (thực tế là dãy phòng trọ) là tài sản của vợ chồng ông Đ, chưa

bán cho ai.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ đề nghị được lấy toàn bộ các tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Đ để trả lại mặt bằng đất cho ông K, bà T và yêu cầu ông K, bà T phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Đ số tiền là 15.000.000 đồng do đã tháo dỡ phần mái nhà lợp cộ và proximang. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm, ông Đ đã rút toàn bộ yêu cầu nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ý kiến của bà Hoàng Thị X: Bà X đồng ý với nội dung trình bày và quan điểm của ông Nguyễn Sĩ Đ, không có ý kiến gì thêm.

Ý kiến của anh Lương Toàn Th: Ngày 18-6-2019 tôi và vợ tôi (Nguyễn Thị D) có mua lại một mảnh đất tại Thôn L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái của bà Hà Thị U (trú tại xã L1). Khi mua giữa vợ chồng tôi và bà Hà Thị U có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái. To đó, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị U diện tích đất 139,5m² (trong đó có 65m² đất ở và 74,5m² đất trồng cây lâu năm). Khi nhận chuyển nhượng thì trên diện tích đất này có 01 ngôi nhà xây tường 110 trát xi măng, mái lợp proximang đã xuống cấp nghiêm trọng. Ngôi nhà có chia ra các phòng, trong mỗi phòng có 01 bóng đèn, cửa đi vào và cửa sổ. Có 01 công tơ tổng chung của tất cả các phòng. Do ngôi nhà xuống cấp nghiêm trọng nên không có giá trị gì, giữa vợ chồng tôi và bà U chỉ thỏa U mua bán đất chứ không mua nhà trên đất đó. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng tôi đăng ký làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng các diện tích đất nêu trên. To các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng tôi được cấp thì trong Giấy chứng nhận chỉ thể hiện về việc vợ chồng tôi sở hữu các diện tích đất chứ không có nhà ở, công trình xây Dựng khác.

Còn thực tế có ngôi nhà trên đất thì vợ chồng tôi cho học sinh cấp III học tại xã ở nhờ, tôi chỉ thu tiền điện hàng tháng.

Sau đó đến ngày 16-7-2020, vợ chồng tôi chuyển nhượng lại các diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Đỗ Đăng K và bà Chu Thị T. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng A, số công chứng 767, lập ngày 16/7/2020. Với nội dung của hợp đồng chuyển nhượng là: Ông Lương Toàn Th và bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Đăng K và bà Chu Thị T quyền sử dụng đất To các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất bao gồm:

+ Thửa đất số 383, tờ bản đồ số 61 diện tích 65m² đất ở tại nông thôn địa chỉ thửa đất Thông L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00463 do UBND huyện B cấp ngày 23-7-2019.

+ Thửa đất số 385, tờ bản đồ số 61 diện tích 74,5m² đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thửa đất tại Thông L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái. Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00464 do UBND huyện B cấp ngày 23-7-2019.

Vợ chồng tôi chỉ bán các diện tích đất nêu trên cho ông K và bà T chứ không bán nhà, vì ngôi nhà xuống cấp không có giá trị đã tồn tại trên đất từ khi chúng tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà U. Do đó, giữa chúng tôi có lập một giấy biên nhận viết tay, gồm tôi Lương Toàn Thlà bên chuyển nhượng và ông Đỗ Đăng K là bên nhận chuyển nhượng, thỏa U tất cả các thửa đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 140m² trên thửa đất số 383, tờ bản đồ số 61 tại Thông L, xã Nh, huyện B sẽ thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Đỗ Đăng K và bà Chu Thị T.

Người làm chứng trình bày:

Ý kiến của anh Nguyễn Mạnh L: Vào khoảng tháng 6/2015 ông Nguyễn Sĩ Đ và bà Hoàng Thị X có nhờ tôi và các anh: Nguyễn Tuấn N, anh Hoàng Anh M đến lắp đặt toàn bộ đường dây và thiết bị thấp sáng bao gồm một số công tơ điện, bóng điện, bảng điện, đường dây điện cho 15 phòng ở, 01 bếp và 05 phòng vệ sinh dùng cho học sinh ở trọ tại Thông L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái. Toàn bộ các thiết bị để lắp đặt hệ thống điện trên là do ông Đ, bà X tự mua sắm. Công việc hoàn thành tôi không nhận tiền công vì là đồng nghiệp công tác cùng trường học nên tôi giúp ông Đ, bà X.

Ý kiến của anh Nguyễn Tuấn N: Vào khoảng tháng 6/2015 ông Nguyễn Sĩ Đ và bà Hoàng Thị X có nhờ tôi và anh Nguyễn Mạnh L, anh Hoàng Anh M nhờ đến lắp đặt toàn bộ đường dây và thiết bị thấp sáng bao gồm một số công tơ điện, bóng điện, bảng điện, đường dây điện cho 15 phòng ở, 01 bếp và 05 phòng vệ sinh dùng cho học sinh ở trọ tại Thôn L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái. Toàn bộ các thiết bị để lắp đặt hệ thống điện trên là do ông Đ, bà X tự mua sắm. Công việc hoàn thành tôi không nhận tiền công vì là đồng nghiệp công tác cùng trường học nên tôi giúp ông bà ĐX.

Ý kiến của anh Phan Đình Ch: Khoảng tháng 6/2016 đến đầu tháng 7/2015 tôi có nhận làm thuê cho ông bà Nguyễn Sĩ Đ và Hoàng Thị X một số công việc gồm cắt hàn, lắp một số thanh xà ngang và dọc của mái nhà bằng ống và thanh kim loại, lắp một số giá để đồ bằng thanh kim loại, khung cửa chính bằng thanh sắt, cửa chính và cửa sổ bằng thanh kim loại... Công việc trên được làm cho 15 phòng ở, 05 nhà vệ sinh và cửa hành lang của dãy nhà tại Thôn L, xã Nh, huyện B.

Ý kiến của anh Sầm Đức P: Vào khoảng đầu tháng 12/2014 đến khoảng đầu tháng 7/2015, tôi có nhận của ông bà Nguyễn Sĩ Đ một số công việc như xây kê đá, đào móng nhà, lợp mái nhà và đã nhận tiền công thanh toán là

66.290.000 đồng. Vào khoảng tháng 9/2016 ông bà ĐX có thuê tôi mua cộ và lợp phủ lên proximang, cụ thể tôi mua 2.500 tàu cộ với giá 6.250.000đồng và tiền công lợp cộ là 14 công x 200.000đ = 2.800.000 đồng.

Ý kiến của ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Z: Vào khoảng đầu tháng 12/2014 đến cuối tháng 6/2015 chúng tôi bán và vận chuyển một số vật liệu xây Dựng cho anh Nguyễn Sĩ Đ và chị Hoàng Thị X để xây Dựng dãy nhà trọ gồm 15 phòng và một số hạng mục nhỏ khác tại thôn L 1 (nay là thôn Làng L), xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái. Tất cả các danh mục vật liệu xây Dựng, giá tiền đều có bảng kê viết tay kèm Theo.

Tại bản án số:02/2022/DS-ST ngày 15-7-2022 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Yên Bái quyết định:

Áp dụng khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229; khoản 2 Điều 244; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 221; khoản 1 Điều 584 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đăng K và bà Chu Thị T về việc buộc ông Nguyễn Sĩ Đ phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền 72.340.000đ (*Bảy mươi hai triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng*).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Sĩ Đ về việc buộc ông Đỗ Đăng K, bà Chu Thị T phải bồi thường thiệt hại số tiền 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*) và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, nguyên đơn ông Đỗ Đăng K có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét công nhận tài sản là dãy nhà trọ là tài sản của ông K và buộc ông Nguyễn Sĩ Đ phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại tổng số tiền 72.340.000đ (*Bảy mươi hai triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đỗ Đăng K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có giao nộp 01 giấy biên nhận viết tay (bản chính) đề ngày 16-7-2020 thể hiện giữa anh Lương Toàn Th và ông Đỗ Đăng K có mua bán tài sản nhà, đất và 02 biên bản ghi lời khai (của bà Hà Thị U đề ngày 03-12-2020; anh Lương Toàn Th đề ngày 11-11-2020) tại Công an huyện B, tỉnh Yên Bái (đều là bản pho to)

Bị đơn ông Nguyễn Sĩ Đ không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị X nhất trí với ý kiến của ông Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân To pháp luật:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự về cơ bản đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ To quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đề nghị hướng giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Đăng K, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 15-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Yên Bái.

+ Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 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. Do kháng cáo của ông K không được chấp nhận, nên ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩmTo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Đỗ Đăng K làm trong thời hạn luật định, đúng, đủ về hình thức và nội dung. Nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ và được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lương Toàn Th và chị Nguyễn Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông K yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xem xét công nhận tài sản là dãy nhà trọ là tài sản của ông K và buộc ông Nguyễn Sỹ Đ phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại tổng số tiền 72.340.000 đồng (Bảy mươi hai triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng).

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 16-7-2020, giữa ông Đỗ Đăng K và bà Chu Thị T với anh Lương Toàn Th và chị Nguyễn Thị D có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng A, số công chứng 767, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung như sau: Anh Lương Toàn Th và chị Nguyễn Thị D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Đăng K và bà Chu Thị T các diện tích đất bao gồm: 65m² đất ở tại nông thôn

thửa đất số 383, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất tại Thông L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 817364, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00463 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23-7-2019 và 74,5m² đất trồng cây hàng năm khác, thửa đất số 385, tờ bản đồ số 61, địa chỉ thửa đất tại Thôn L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái To Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 817365, sổ và sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00464 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23-7-2019.

To nội dung tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và bản tự khai ngày 25-4-2022 của anh Lương Toàn Th tại Tòa án thể hiện: Anh Th, chị D chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng các diện tích đất cho ông K, bà T chứ không thể hiện việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà xây cấp 4 (dãy nhà trọ) trên đất. Do vậy, anh Th và ông K có lập một giấy biên nhận (viết tay) đề ngày 16-7-2020 hai bên thỏa U rằng tất cả các thửa đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 140m² tại thửa đất số 383, tờ bản đồ số 61 tại Thông L, xã Nh, huyện B, tỉnh Yên Bái “sẽ thuộc quyền sử dụng, sở hữu” của ông K, bà T. Việc lập giấy xác nhận này không có người chứng kiến, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền xác nhận. To Công văn số 60/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 19-01-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (bút lục 108) và căn cứ điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì Giấy chuyển nhượng này không có giá trị pháp lý làm căn cứ cho việc xác nhận chuyển nhượng phần tài sản gắn liền với đất (giấy xác nhận này anh K, chị T giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm là bản phô tô). Vì vậy, không có giá trị chứng minh trong vụ án. Anh Th chỉ xác nhận ngôi nhà cấp 4 đó sẽ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông K, bà T chứ không xác nhận là bán cho ông K, bà T. Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai (bút lục 58) ông K thừa nhận: *theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên (khi ông K, bà T nhận chuyển nhượng từ anh Th, chị D) thì trong Giấy chứng nhận chỉ thể hiện về việc vợ chồng tôi sở hữu các diện tích đất chứ không có nhà ở, công trình xây Dựng khác.*

Tại Bản tự khai (bút lục 62) anh Th khẳng định: *Vợ chồng tôi chỉ bán đất cho anh K, chị T chưa không bán nhà trên đất, còn ngôi nhà trên đất đã có sẵn từ lúc tôi mua lại của chị Hà Thị U. Tôi cũng chỉ mua đất của chị U chứ không mua nhà trên đất của chị U.*

Tại biên bản làm việc ngày 06-01-2021 giữa Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện B và Ủy ban nhân dân xã Nh, huyện B (bút lục 120) thể hiện: Khoảng cuối năm 2014 ông Nguyễn Sĩ Đ đã tiến hành xây Dựng một dãy nhà trọ gồm 14 phòng trọ với mục đích để kinh doanh cho học sinh thuê trọ. Quá trình xây Dựng ông Đ không báo cáo với chính quyền địa phương. Đồng thời,

những người làm chứng là anh Sầm Văn Tr, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Z, anh Nguyễn Mạnh L, anh Nguyễn Anh T, anh Phan Đình Ch đều xác nhận đã làm công trình xây Dựng của ngôi nhà cấp 4 nêu trên cho gia đình ông Đ và bà X.

Quá trình giải quyết vụ án, ông K và bà T không chứng minh được ngôi nhà cấp 4 và tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình nên không có căn cứ phát sinh quyền sở hữu về tài sản và trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 221, Điều 584 Bộ luật Dân sự. Đối với tài sản này cũng chưa được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho anh Th chi D và ông K, bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đăng K và bà Chu Thị T về việc buộc ông Nguyễn Sĩ Đ phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền 72.340.000đ (*Bảy mươi hai triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng*) là có căn cứ.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đỗ Đăng K giao nộp 01 giấy biên nhận viết tay (bản chính) đề ngày 16-7-2020 thể hiện nội dung: Giữa anh Lương Toàn Th và ông Đỗ Đăng K có mua bán tài sản nhà, đất. Tuy nhiên, nội dung này chưa được giải quyết tại cấp sơ thẩm. Nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xét. Ông K có quyền khởi kiện anh Lương Toàn Th bằng một vụ án dân sự khác để được xem xét hợp đồng chuyển nhượng tài sản theo quy định của pháp luật.

Từ những nội dung phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Đăng K, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 15-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Yên Bái.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đỗ Đăng K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm To quy định.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Đăng K, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 15-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Yên Bái như sau:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229; khoản 2 Điều 244; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 221; khoản 1 Điều 584 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26; Điều 29 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.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đăng Kvà bà Chu Thị Tvề việc buộc ông Nguyễn Sĩ Đ phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền 72.340.000đồng (*Bảy mươi hai triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng*).

1.2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Nguyễn Sĩ Đ về việc buộc ông Đỗ Đăng K, bà Chu Thị T phải bồi thường thiệt hại số tiền 15.000.000đồng (*Mười lăm triệu đồng*) và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Đăng Kvà bà Chu Thị T phải chịu 3.617.000 đồng (*Ba triệu sáu trăm mười bảy nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.808.500đ (*Một triệu tám trăm linh tám nghìn năm trăm đồng*) To biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0001648 ngày 08/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông Đỗ Đăng Kvà bà Chu Thị T còn phải nộp số tiền là 1.808.500đồng (*Một triệu tám trăm linh tám nghìn năm trăm đồng*).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Đăng K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0002858 ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Yên Bái. Xác nhận ông K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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 U thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND, VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đỗ Thu Hương