

Bản án số: **21/2019/DS-PT**

Ngày: 31-5-2019

“V/v: Tranh chấp đòi tài sản”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Giang

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Vương và ông Nguyễn Hồng Ánh

-Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Mạnh T - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

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

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2019, tại Hội trường xét xử - Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2019 về việc: “Tranh chấp đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2019/QĐ-PT ngày 15/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2019/QĐ-PT ngày 12/4/2019, số 15/2019/QĐ-PT ngày 18/4/2019, số 21/2019/QĐ-PT ngày 02/5/2019, số 25/2019/QĐ-PT ngày 10/5/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Bùi Thanh B**; Sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 3, khu 3, phường BC, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của anh B: Luật sư Đỗ Văn N, thuộc Công ty Luật TNHH MTV TĐ, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt

2. Bị đơn: Ông **Lê Hùng B1**; Sinh năm 1949; và bà **Đặng Thị T**; Sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ 3, khu 3, phường BC, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Ông B1 vắng mặt, bà T có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Luật sư Đinh Đức T, thuộc Công ty luật TNHH AH, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị **Hoàng Thị Q**; Sinh năm 1986; Địa chỉ: Tổ 3, khu 3, phường BC, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Q: Anh Bùi Thanh B; Địa chỉ: Tổ 3, khu 3, phường BC, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

4. Những người làm chứng:

- Anh Phạm Văn C và chị Nguyễn Thị H; Cùng trú tại: Tổ 2 khu 1 phường Hà Khẩu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt.

- Anh Lê Thanh L và chị Bùi Thị H1; Địa chỉ: Tổ 3, khu 3, phường BC, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đặng Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – Bùi Thanh B có lời khai thể hiện:

Ông Lê Hùng B1 và bà Đặng Thị T là chủ sử dụng ban đầu của thửa đất số 165, tờ bản đồ số 103 địa chỉ tại tổ 8B khu 2B (cũ) - nay là tổ 3 khu 3 phường BC, thành phố Hạ Long theo GCN QSD đất số: AC 739531, số vào sổ: 12289 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 15/6/2005. Ngày 15/3/2017 ông bà B1, T đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất cho anh Phạm Văn C và chị Nguyễn Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/03/2017, số Công chứng: 1341.2017/HĐGD. Ngày 14/6/2018, anh C chị H làm thủ tục tách thửa đất nói trên thành 3 thửa. Ngày 25/6/2018 anh C và chị H làm thủ tục chuyển nhượng thửa số 278 (là 1 phần của thửa 165), tờ bản đồ số 103 tại tổ 3 khu 3, phường BC thành phố Hạ Long cùng tài sản trên đất cho vợ chồng anh chị B Q. Hiện tại thửa đất mang tên vợ chồng anh chị là Bùi Thanh B và Hoàng Thị Q theo GCN QSD đất số CK 702707 được UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 14/6/2018.

Khi anh chị C H chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng anh, có nói thửa đất trên đang cho ông bà B1 T thuê ở, đến hết ngày 18/9/2018 mới hết thời hạn thuê. Anh cũng đồng ý cho ông bà B1 T ở đến hết thời hạn thuê vì anh có mối quan hệ họ hàng (là anh con bác ruột của chị Bùi Thị H1 – con dâu bà T). Tuy nhiên khi đã hết thời hạn thuê, anh chị có nhu cầu sử dụng nên muốn lấy lại nhà và đất để sử dụng thì ông bà B1 - T nhất định không chịu dọn ra đi, không chịu trả lại nhà và đất mặc dù anh chị đã đề nghị rất nhiều lần (trực tiếp và bằng văn bản). Nay anh B đề nghị Tòa án buộc ông Lê Hùng B1 và bà Đặng Thị T phải trả lại ngôi nhà và thửa đất số 278 tờ bản đồ số 103 địa chỉ tại tổ 8B khu 2B phường BC, thành phố Hạ Long theo GCN QSD đất số: CK 702707 được UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 14/6/2018 cho gia đình anh.

Bị đơn ông Lê Hùng B1 và bà Đặng Thị T có lời khai thể hiện:

Năm 1963 bố mẹ ông B1 khai hoang thửa đất. Đến năm 1978 ông bà kết hôn và sinh sống trên thửa đất đó đến nay. Ngày 15/6/2005 UBND thành phố Hạ Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 739531 đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ 103 tại tổ 8^B khu 2^B (cũ) nay là tổ 3 khu 3 phường BC, thành phố Hạ Long cho ông bà. Năm 2000, vợ chồng ông bà có cho vợ chồng con trai là L, H1 mượn giấy CNQSDĐ để vay Ngân hàng. Quá trình làm ăn do thua lỗ nên anh chị L - H1 không có tiền trả nợ ngân hàng, khoản nợ đã chuyển sang nợ xấu, sợ Ngân hàng phát mại tài sản nên anh chị L - H1 đã vay tiền của chị H để trả nợ. Do sở đỏ của

ông bà đã nợ xấu không thể chấp để vay được nữa nên anh chị L - H1 đã bảo ông bà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất sang tên anh chị C H để vay hộ ngân hàng khác trả cho C H. Khi vay ngân hàng khác thì số tiền vay không đủ trả vào số nợ anh chị C H đã trả cho ngân hàng để lấy 2 sổ đỏ ra nên hàng tháng anh chị L - H1 phải trả cả khoản nợ ngân hàng và khoản còn nợ của anh chị C H. Khi không trả nợ được khoản nợ của C H, vợ chồng ông bà đồng ý tách toàn bộ thửa đất ra làm ba thửa. Thửa ở giữa trừ nợ C H, hai thửa còn lại vẫn là của ông bà. Bà không ngờ rằng anh chị C - H đã tự ý chuyển nhượng cho vợ chồng anh B, chị Q 02 thửa còn lại. Vì vậy, ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh B vì ông bà bị chị H lừa chứ không bán nhà đất cho chị H, nhà đất là của ông bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - chị Hoàng Thị Q có quan điểm:
Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh B đối với bị đơn.

Người làm chứng anh Lê Thanh L và chị Bùi Thị H1 có lời khai:

Anh chị là con trai và con dâu của bà T ông B1. Về nguồn gốc thửa đất số 165 như bố mẹ anh đã trình bày. Năm 2000 do cần tiền để làm ăn, anh chị có mượn giấy chứng nhận QSDĐ số AC 739531 của bố mẹ để vay Ngân hàng. Thời điểm ấy anh chị còn thể chấp cả thửa đất mang tên vợ chồng để vay. Quá trình làm ăn do thua lỗ nên anh chị không có tiền trả ngân hàng, món nợ chuyển sang nợ xấu. Do không trả được nợ, sợ Ngân hàng phát mại tài sản nên anh chị đã vay của chị H 1,8 tỷ để trả nợ cho ngân hàng và lấy 02 GCNQĐĐ ra. Vì đã nợ xấu không thể chấp để vay tiếp được nữa nên anh chị và ông bà B1 T chuyển nhượng cả hai thửa đất sang tên C H để vay hộ ngân hàng khác trả vào khoản nợ anh chị C H. Tuy nhiên khi thể chấp cả hai sổ mới vay ngân hàng được số tiền 1,3 tỷ đồng nên anh chị ngoài nghĩa vụ trả cả 2 khoản nợ của ngân hàng còn phải trả khoản nợ 500 triệu còn lại của chị H. Mấy tháng sau cộng cả gốc, lãi của số nợ chị H đã lên tới gần 1 tỷ đồng, anh chị quyết định bán mảnh đất phía dưới mặt đường (đang thể chấp tại ngân hàng SHB) cho anh chị LT được gần 1,4 tỷ đồng (số tiền này dùng để trả vào ngân hàng, trừ vào một phần nợ anh chị C H, anh chị có giữ lại 330 triệu). Một thời gian sau do không có tiền trả lên tổng số tiền nợ anh chị C H lại tăng lên gần 1 tỷ. Khi không có khả năng trả nợ, anh chị bàn nhau chuyển nhượng phần đất ở giữa của thửa đất mang tên ông bà B1 T cho chị H2 với giá 1 tỷ 090 triệu. Anh chị chỉ làm giấy viết tay bán cho chị H2 (chưa sang tên cho chị H2 vì sổ đỏ còn trong ngân hàng). Chị H2 chuyển tiền cho chị H trả hết khoản nợ của anh chị với anh chị C H, số tiền thừa còn lại khoảng 150 triệu thì chị H2 trả trực tiếp cho anh chị. Lúc này anh chị chỉ còn khoản nợ 650 triệu tại Ngân hàng Sài Gòn đứng tên chị H. Sau này do giấy tờ lằng nhằng chị H2 không mua nữa nên chị H lại mua lại của chị H2 phần đất này. Lúc này chị H đòi tách thửa đất ở giữa ra để bán, chị H cho anh chị vay 650 triệu để trả hết nợ ngân hàng lấy sổ đỏ ra tách thửa. Sau khi có giấy chứng nhận QSDĐ chị H mới tách thửa đất ra làm 3 thửa nhỏ. Chị H nói với anh chị viết giấy thuê căn nhà 3 tầng mà ông bà B1 T đang sống để chứng minh đất có sinh lời rồi chị ấy sẽ tiếp tục đem 63m² cùng căn nhà 3 tầng của ông bà B1 T để vay tiếp ngân hàng cho anh chị có vốn làm ăn nên chị viết. Tuy nhiên thực tế chị H lại tự ý sang tên cho anh B. Anh chị hoàn toàn không biết việc này cho tới khi anh B đưa bản phô tô giấy tờ chứng minh việc sang

tên giữa anh B và anh chị C H. Đến nay anh B khởi kiện, anh chị có quan điểm: anh chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh B, ngôi nhà 3 tầng mà bố mẹ anh chị đang ở, anh chị và ông bà B1 T bị chị H lừa chứ không bán cho chị H.

Người làm chứng Nguyễn Thị H, anh Phạm Văn C có lời khai trình bày:

Anh chị có mua của anh chị L H1 là con ông bà B1 T một thửa đất và căn nhà cấp 4 diện tích khoảng hơn 60m², do GCNQSDĐ chưa làm xong nên chị có đưa trước cho anh L và chị H1 số tiền 1, 2 tỷ đồng (có hợp đồng vay tiền). Anh chị L H1 hứa trong khoảng 3 đến 4 tháng sẽ làm được giấy chứng nhận QSDĐ và làm thủ tục chuyển nhượng cho anh chị.

Trong thời gian chờ anh chị L H1 làm sổ đỏ, anh chị L H1 đặt vấn đề muốn bán thửa đất số 165 mang tên ông bà B1 T và thửa bên dưới thửa số 165 mang tên L H1 để trả nợ ngân hàng với giá 2,6 tỷ. Sau khi xem qua hai thửa đất chị đồng ý mua. Chị đã trả vào Ngân hàng SHB khoảng 1,9 tỷ lấy hai GCNQSDĐ ra. Sau khi lấy hai GCNQSDĐ ra, ông bà B1 T và anh chị H1 L đã làm thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên sang tên vợ chồng anh chị và chị đã trả nốt số tiền còn lại cho anh chị L H1. Do lúc đó, số tiền bỏ ra mua chị cũng vay của người quen, bạn bè nên làm sang tên xong chị lại tiếp tục đem hai GCNQSDĐ đó đi cầm cố tại ngân hàng để vay tiền trả một phần nợ cho bạn bè, người quen. Trong thời gian này chị phát hiện anh chị L H1 còn hứa bán ngôi nhà cấp 4 và thửa đất chưa cấp giấy chứng nhận cho nhiều người khác nữa nên chị không mua nữa và đòi lại 1,2 tỷ đã đưa. Anh chị L H1 không có tiền trả nên anh chị đồng ý cho trả dần bằng cách thay chị trả tiền gốc, lãi hàng tháng cho ngân hàng đối với 2 khoản vay của anh chị. Quá trình anh chị L H1 trả nợ ngân hàng thay chị được khoảng hơn 200 triệu đồng cả tiền gốc lãi. Sau khoảng 3,4 tháng thế chấp tại ngân hàng, chị tìm được khách mua nên đã bán thửa đất anh chị mua của anh chị L H1 cho người mua là anh L.

Đối với thửa đất chị mua của ông bà B1 T thì sau khi mua bán, ông bà có đặt vấn đề với chị cho ông bà ở nhờ khi nào cần ông bà sẽ trả. Do chị mua để kinh doanh, không có nhu cầu ở nên chị đồng ý cho ở nhờ. Sau này do ông bà B1 T ở trên đất cũng đã lâu mà chị thì đang khó khăn nên chị đề nghị ông bà B1 T phải trả tiền thuê nhà. Con dâu ông bà là chị H1 đã làm hợp đồng thuê nhà để cho ông bà tiếp tục ở. Trong quá trình ấy, vì khoản nợ khoảng 1,2 tỷ ở ngân hàng đối với thửa 165 còn lại mà anh chị L H1 có tháng trả được có tháng không nên chị đã quyết định bán một phần thửa đất (phần ở giữa) cho chị H2. Và vì GCNQSDĐ đang ở ngân hàng nên chị và chị H2 chỉ làm một giấy thỏa thuận viết tay có ông bà B1 T và vợ chồng L H1 kí làm chứng. Vì chị H2 cũng mua với mục đích kinh doanh nên sau khi mua có tìm người để bán nhưng do ông bà B1 T phao tin đất có ma tà nên không ai dám mua. Vì là bạn bè nên chị phải mua lại phần đất này của chị H2. Sau đó chị trả tiền ngân hàng để rút giấy chứng nhận QSDĐ thửa 165 ra để tách thành 3 thửa nhỏ tìm người bán cho dễ, việc chị tách thửa cũng nói cho ông bà B1 T biết rằng chị tách thửa để bán. Quá trình đo vẽ tách thửa, anh B có ra gây khó khăn và nói đã mua một phần đất của ông bà B1 T (lúc đó chị mới biết anh B), chị cũng nói là ông bà B1 T đã bán toàn bộ thửa đất cho chị và chị đưa hợp đồng chuyển nhượng cho anh B xem. Xem xong anh B đặt vấn đề mua hai thửa. Hai bên thỏa thuận giá cả và chị đồng ý bán. Khi thỏa thuận chị cũng nói rõ là nhà đất ở thửa 278 hiện chị đang cho

thuê chưa hết hạn thì anh B cũng đồng ý cho ông bà B1 T ở hết hạn hợp đồng. Sau đó vợ chồng anh chị làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh B, việc vợ chồng anh chị bán 2 thửa đất còn lại cho anh B, chị không biết ông bà B1 T có biết không. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh chị có quan điểm: Ông bà B1 T chỉ là người ở thuê, nay hết hạn thuê thì buộc ông bà B1 T phải trả nhà đất cho anh chị B Q.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đã căn cứ vào các Điều 472; Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 ; Khoản 2 Điều 26; Điều 225; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQB14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện “Tranh chấp đòi tài sản” của anh Bùi Thanh B. Buộc ông Lê Hùng B1 và bà Đặng Thị T phải trả cho anh Bùi Thanh B nhà và đất trên diện tích đất 63,8m² tại thửa đất số 278 tờ bản đồ số 103 địa chỉ tại tổ 8B khu 2B phường BC, thành phố Hạ Long theo GCN QSD đất số: CK 702707 được UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 14/6/2018 mang tên chủ sử dụng đất là Bùi Thanh B và Hoàng Thị Q.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự đối với các bên đương sự và bảo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 07/12/2018, bị đơn bà Đặng Thị T kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại giai đoạn phúc thẩm, Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà B1 T và anh chị C H là hợp đồng giả cách che dấu việc vay mượn tiền, hợp đồng chưa hoàn tất vì chưa thể hiện việc giao tiền và chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng căn nhà 3 tầng nên đề nghị xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về tố tụng: Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của Bị đơn. Tuy nhiên cần xem xét tài sản tranh chấp là tài sản chung của anh chị B Q mà bản án sơ thẩm chỉ tuyên trả cho mỗi anh B là chưa đầy đủ và không tuyên buộc ông bà B1 T bàn giao nhà đất là thiếu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Cả ông bà B1 T và anh chị C H đều thừa nhận ngày 15/3/2017 hai bên có kí hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 165, tờ bản đồ số 103, diện tích là 291,5m² và tài sản trên đất tại tổ 8B, khu 2B, phường BC, thành phố Hạ Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 739531 do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp ngày 15/6/2005. Thừa nhận đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng Quảng Ninh theo số công chứng 1341.2017/HĐGD quyền số 01 trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc. Ông bà B1 T cho rằng kí hợp đồng chuyển nhượng này nhằm mục đích để anh chị C H đứng tên vay hộ tại ngân hàng khác, nhưng ông bà không đưa ra được căn cứ để chứng minh và anh chị C H không thừa nhận. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng được kí kết có đầy đủ các bên và các bên có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, việc anh chị C H sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông bà B1 T có bán lại cho chị H2 một phần thửa đất, trong giấy chuyển nhượng viết tay có ông bà B1 T và anh chị L H1 kí làm chứng. Như vậy khẳng định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 702707 do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp ngày 14/6/2018 là tài sản hợp pháp của anh Phạm Văn C, chị Nguyễn Thị H. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh chị C H đã làm thủ tục tách thửa đất số 165 ra làm 3 thửa nhỏ trong đó có thửa 278, tờ bản đồ số 103 với diện tích là 63,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 702707 do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp ngày 14/6/2018. Ngày 18/6/2018 anh chị C H kí kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng thửa đất số 278 và căn nhà 3 tầng trên đất với chị Bùi Thị H1 (là con dâu ông bà B1 T), mục đích thuê là để ở, thời hạn thuê từ ngày 18/6/2018 đến hết ngày 18/9/2018. Do không có nhu cầu ở nên ngày 25/6/2018 anh chị C H lại chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 278 cho anh chị B Q. Hai bên đã kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Quảng Yên. Quá trình chuyển nhượng, anh chị C H cũng nói rõ cho anh chị B Q về việc hiện đang cho chị H1 thuê lại căn nhà 03 tầng cho ông bà B1 T ở, đến ngày 18/9/2018 mới hết thời hạn. Anh chị B Q đồng ý cho ở nhờ hết thời gian thuê nên ông bà B1 T vẫn tiếp tục sử dụng ngôi nhà 3 tầng trên đất. Như vậy anh chị B, Q là người kế thừa quyền của anh chị C H trong hợp đồng cho thuê. Sau ngày 18/9/2018 anh chị B Q đã nhiều lần yêu cầu chị H1 và ông bà B1 T trả lại nhà đất nhưng ông bà B1 T không trả. Như vậy, chị H1 và ông bà B1 T đã vi phạm khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 18/6/2018 với nội dung “Khi hợp đồng hết hạn..., bên B bàn giao thửa đất đã thuê cho bên A theo nguyên trạng”. Thửa đất do ông bà B1 T đang chiếm giữ nên yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thanh B là có căn cứ chấp nhận.

Đối với quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng bị đơn chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng căn nhà 3 tầng thì thấy tại Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà B1 T và anh chị C H thể hiện có chuyển nhượng thửa đất và căn nhà 01 tầng. Giữa anh chị C H và anh chị B Q thể hiện có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngoài ra hai bên còn làm một biên bản thỏa thuận thể hiện việc chuyển nhượng cho nhau căn nhà 3 tầng trên thửa đất 278. Ngoài ra, tại Hợp đồng thuê nhà có thể hiện việc bên thuê, thuê ngôi nhà 3 tầng trên thửa đất 278. Như vậy khẳng định anh chị B

Q đã được nhận quyền sử dụng căn nhà 3 tầng và quyền sử dụng thửa đất số 278 hợp pháp từ anh chị C H.

Bà Đặng Thị T kháng cáo tuy nhiên không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không có căn cứ để chấp nhận. Ngoài ra, bà T có đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm hòa giải giữa bà với nguyên đơn để mua lại cả hai phần đất anh chị B Q đã mua, tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bà T.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử thấy: Ngôi nhà 3 tầng và 63,8m² đất tại thửa đất số 278 tờ bản đồ số 103 là tài sản chung của anh Bùi Thanh B và chị Hoàng Thị Q. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông B1 bà T phải trả lại nhà đất cho mình anh Bùi Thanh B là chưa đủ. Cần tuyên ông B1 bà T phải trả lại nhà đất cho cả anh B và chị Q mới đúng và đầy đủ. Vì vậy cấp phúc thẩm sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Vì kháng cáo của bà Đặng Thị T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên cả bà T và ông B1 đều là đối tượng người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người Cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 ông bà thuộc đối tượng được miễn án phí. Xét đơn đề nghị của ông bà, Hội đồng xét xử miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm đối với ông B1 bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị T. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 164, Điều 166, Điều 472, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 ; Khoản 2 Điều 26; Điều 225; khoản 1 Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQB14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành về án phí, lệ phí Tòa án .

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thanh B.

Buộc ông Lê Hùng B1 và bà Đặng Thị T phải trả cho anh Bùi Thanh B và chị Hoàng Thị Q thửa đất số 278 tờ bản đồ số 103 có diện tích 63,8m², địa chỉ tại tổ 8B khu 2B phường BC, thành phố Hạ Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 702707 được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp ngày 14/6/2018 cho người sử dụng đất là Phạm Văn C và Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng cho Bùi Thanh B và Hoàng Thị Q ngày 25/6/2018 và một căn nhà ba tầng trên đất.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Về án phí: Miễn án phí cho ông Lê Hùng B1 và bà Đặng Thị T. Trả lại cho anh Bùi Thanh B số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000288 ngày 15/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh;
- Tòa án thành phố Hạ Long;
- Chi cục Thi hành án
thành phố Hạ Long;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Hương Giang