

Bản án số: 182/2024/DS-PT

Ngày: 22/3/2024

V/v Tranh chấp QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Trần Thị Liên Anh

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Đặng Thị Sơn Cầm,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 528/2023/TLPT-DS ngày
20/11/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DSST ngày 22/9/2023 của Tòa án
nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2024/QĐ-PT ngày
23/2/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 143/2024/QĐPT- HPT ngày
13/3/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh Bình, sinh năm 1998.

Trú tại: Thôn Rùa Hạ 1, xã Thanh Thùy, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà
Nội.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức Vân, sinh năm 1960.

Trú tại: Thôn Rùa Hạ 1, xã Thanh Thùy, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà
Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vân: Luật sư Lưu Anh
Cường, Công ty luật TNHH Thái Dương FDI Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Thìn, sinh năm 1964

Đại diện theo ủy quyền của bà Thìn là anh Nguyễn Tiến Dũng, sinh năm
2000; trú tại: Thôn Trại Hồ, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, Hà Nội. (Văn bản uỷ
quyền ngày 22/3/2024)

2. Anh Nguyễn Trường Sơn Vũ, sinh năm 1984

Đại diện theo ủy quyền của anh Vũ là anh Trần Văn Đảng, sinh năm
2000; trú tại: Thôn Thiên Doãn, xã Tràng An, huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam.
(Văn bản uỷ quyền ngày 18/3/2024)

3. Anh Nguyễn Văn Quang, sinh năm 1974.

Đều trú tại: Thôn Rùa Hạ 1, xã Thanh Thùy, huyện Thanh Oai, Thành
phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Đức Vân là bị đơn và anh Nguyễn Trường Sơn Vũ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

*** Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh Bình trình bày:**

Vào tháng 10 năm 2021 anh có ký hợp đồng mua nhà đất tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 17 diện tích 112m² mua của ông Nguyễn Văn Quang với giá 3,7 tỷ đồng. Mua bán có làm hợp đồng công chứng và sang tên quyền sử dụng đất đứng tên anh.

Khi mua bán xong anh đến tiếp quản nhà đất thì thấy ông Vân đang ở trên mảnh đất anh mua của ông Quang. Anh đã nhiều lần yêu cầu ông Vân tự nguyện ra khỏi nhà đất và thu dọn toàn bộ tài sản của mình ra khỏi thửa đất để trả lại nhà đất cho anh sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, nhưng ông Vân cố tình không dời khỏi. Hành vi của ông Vân là hoàn toàn trái pháp luật, vô lý, ngang nhiên chiếm dụng tài sản của anh một cách vô căn cứ, làm thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản hợp pháp của anh.

Anh đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai giải quyết buộc ông Vân trả nhà đất trên cho anh.

Bị đơn ông Nguyễn Đức Vân trình bày:

Nhà đất tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 17 diện tích 112m² là của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2003, đến năm 2020 anh Quang có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để thế chấp đi vay ngân hàng làm ăn, cuối năm 2021 tự dung anh Bình ra đòi đất của ông, ông có trả lời đất này là đất của ông, còn anh mua bán với ai thì anh làm việc với người đó, ông chưa giao bán cho ai cả. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho anh Quang là để anh Quang hợp pháp đi vay ngân hàng vay vốn làm ăn. Cuối năm 2021 anh Quang tự ý bán nhà đất cho anh Bình không thông qua gì với ông, anh Bình ra đòi nhà ông không có căn cứ gì vì ông không mua bán nhà với anh Bình,

Đến giữa năm 2022 anh Bình có thuê một số đối tượng đến quấy rối nhà ông nhiều lần nhưng không thành. Đến ngày 7/8/2022 anh Bình thuê người cắt điện của gia đình ông, xong chiều cùng ngày anh Quang cầm dao đến nhà ông đập phá tài sản, bên công an xã đã chuyển hồ sơ lên UBND huyện Thanh Oai.

Việc anh Bình kiện ông với Tòa không có lý do gì cả. Ông không chấp nhận việc này. Anh Bình với anh Quang hợp tác với nhau để chiếm đoạt tài sản của ông.

Khi ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Quang có cả công chứng về tận xưởng của ông làm việc ký hợp đồng. Việc ký hợp đồng này chưa bàn giao tiền nong gì cả.

Còn việc con trai ông (Nguyễn Trường Sơn Vũ) có vay tiền (nợ tiền) của anh Quang như thế nào ông không biết. Không phải ông ký giấy bán nhà cho anh Quang để trừ nợ cho con trai ông. Ông cũng không biết gì về việc con trai ông (Nguyễn Trường Sơn Vũ) có nhận tiền mua bán nhà với anh Quang không.

Về quan hệ họ hàng: Giữa ông và anh Quang có quan hệ Chú – Cháu ruột. Ông là em ruột bố anh Quang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn Quang trình bày: Anh Nguyễn Trường Sơn Vũ (con ông Vân) có nhờ anh vay hộ tiền nhiều lần cụ thể: một lần 950.000.000 đồng; 1 lần 700.000.000 đồng; 1 lần 400.000.000 đồng; 2 lần mỗi lần 100.000.000 đồng; 1 lần 90.000.000 đồng; 01 lần 60.000.000 đồng và lấy 01 máy cắt tôn trị giá 30 – 40 triệu đồng và vay của em trai anh 500.000.000 đồng. Những lần vay vào năm 2019 – 2020. Tổng số tiền anh Nguyễn Trường Sơn Vũ cầm của anh là 2.940.000.000 đồng.

Sau nhiều lần đòi thì anh Nguyễn Trường Sơn Vũ không có khả năng trả, anh có gặp ông Nguyễn Đức Vân (bố của Vũ và là chú ruột anh), ông Vân có nói là đã giao toàn bộ trọng trách quản lý tài sản cho thằng Vũ. Thằng Vũ làm ăn được hay không do thằng Vũ, tao không liên quan. Sau đó ông Nguyễn Đức Vân đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho anh để trừ vào số tiền con trai ông Vân là Nguyễn Trường Sơn Vũ nợ anh. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng viên về tận nhà ông Vân để làm thủ tục. Công chứng viên còn hỏi ông Vân có tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh Quang không. Ông Vân còn trả lời là tài sản đứng tên ông, ông có quyền quyết định tất cả, không ai liên quan gì. Ông Vân đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho anh, sau đó công chứng viên mới làm thủ tục và hai bên ký, lăn vôn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt Công chứng viên.

Sau khi mua bán nhà đất với ông Vân xong, anh có đi làm thủ tục sang tên đổi với nhà đất nhận chuyển nhượng. Sau đó gần một năm sau anh quá khó khăn về tiền để làm ăn và trả lãi vay nên có bán lại nhà đất trên cho anh Nguyễn Thanh Bình với giá 3,7 tỷ đồng.

Nay anh yêu cầu ông Nguyễn Đức Vân phải trả lại nhà đất cho anh để anh còn bàn giao cho anh Bình.

2. Bà Phạm Thị Thìn trình bày: Bà không biết gì hết về việc mua bán chuyển nhượng nhà đất, bà yêu cầu tòa án và cơ quan chức năng xem xét sổ hộ của bà sang tên cho người khác hoàn toàn không có chữ ký của bà, đề nghị xem xét và giám định lại chữ ký của bà.

3. Anh Nguyễn Trường Sơn Vũ trình bày: Gia đình anh sinh sống trên mảnh đất bị kiện từ năm 1993 và được cấp sổ đỏ vào năm 2003. Vào năm 2020 anh có mượn sổ đỏ của bố anh là Nguyễn Đức Vân để vay tiền ở Quỹ tín dụng Thanh Thủy với số tiền 700.000.000 đồng. Vào năm 2021 anh Quang có bảo anh tất toán ở quỹ tín dụng Thanh Thủy để anh Quang đứng tên đi vay ở Ngân hàng Nông nghiệp huyện Thanh Oai để vay số tiền lớn hơn và lãi suất rẻ đi. Vào tháng 3 năm 2021 anh Quang được Ngân hàng Nông nghiệp huyện Thanh Oai chấp nhận giải ngân nhưng được một thời gian anh Quang lại rút sổ ở Ngân hàng Nông nghiệp huyện Thanh Oai ra và sang nhượng cho Nguyễn Thanh Bình, lúc đó anh không biết cho đến khi xảy ra sự việc thì anh mới biết sổ đỏ Nguyễn Văn Quang đã chuyển nhượng cho Nguyễn Thanh Bình.

Vậy anh đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng sang nhượng Quyền sử dụng đất từ Nguyễn Đức Vân sang cho Nguyễn Văn Quang thực chất để hợp pháp cho Nguyễn Văn Quang vay vốn Ngân hàng chức không có mua bán thực tế gì hết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DSST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc kiện “Đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

2. Buộc hộ ông Nguyễn Đức Vân, bà Phạm Thị Thìn và anh Nguyễn Trường Sơn Vũ phải trả lại nhà đất tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 17 thôn Rùa Hạ, xã Thanh Thùy, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội cho anh Nguyễn Thanh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 904296 ngày 22 tháng 10 năm 2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn Quang hỗ trợ cho gia đình ông Vân 400.000.000 đồng trong việc di chuyển đồ đạc ra khỏi nhà đất tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 17 để trả lại nhà cho anh Bình.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Đức Vân; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Trường Sơn Vũ có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Bị đơn ông Nguyễn Đức Vân và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm trong quá trình thu thập và đánh giá chứng cứ đối với các hợp đồng tặng cho; xác định thiếu người tham gia tố tụng là chị Hằng con của ông Vân bà Thìn; không triệu tập các Công chứng viên để làm rõ việc công chứng các hợp đồng. Nhà đất tranh chấp là tài sản chung của ông Vân bà Thìn, việc ông Vân ký hợp đồng chuyển nhượng với anh Quang bà Thìn không biết do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vân và anh Quang vô hiệu. Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh Bình: Đề nghị HĐXX giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Quang: Đề nghị HĐXX giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trường Sơn Vũ và đại diện theo uỷ quyền của anh Vũ, bà Thìn thống nhất với ý kiến của ông Vân và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vân. Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DSST ngày 22/9/2023 của Tòa án

nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức Vân; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Trường Sơn Vũ nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Năm 2017 Hộ gia đình ông Vân gồm có ông Vân, bà Thìn và các con ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất từ hộ gia đình sang cho anh Nguyễn Trường Sơn Vũ để anh Vũ lấy vốn làm ăn. Như vậy thời điểm năm 2017 tài sản là nhà đất tại thửa đất số 218 (số mới 67), tờ bản đồ số 3 (số mới 17) tại thôn Rùa Hạ 1, xã Thanh Thùy là tài sản riêng của anh Nguyễn Trường Sơn Vũ, anh Vũ có toàn quyền định đoạt tài sản này.

Năm 2018 anh Vũ ký giấy chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Đức Vân đứng tên sử dụng riêng. Đến năm 2020 ông Vân đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 051538 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/02/2020 hình thức sử dụng riêng. Vì vậy nhà đất tại thửa đất số 218 (số mới 67), tờ bản đồ số 3 (số mới 17) tại thôn Rùa Hạ 1, xã Thanh Thùy là tài sản riêng của ông Nguyễn Đức Vân. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Hằng vào tham gia tố tụng là đúng quy định.

Ngày 30/11/2020 ông Nguyễn Đức Vân và anh Nguyễn Văn Quang có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Vân và anh Nguyễn Văn Quang được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ tiến Trí - địa chỉ: Tổ 1, khu Xuân Hà, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng phù hợp với quy định về hình thức.

Tuy nhiên, về nội dung hai bên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất, không có việc bàn giao đất trên thực tế nên không phát sinh hiệu lực, không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Vân và anh Nguyễn Văn Quang không thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Nếu cho rằng, có việc đòi trừ nợ của anh Vũ với anh Quang bằng việc ông Vân chuyển nhượng thửa đất cho anh Quang thì hai bên không có tài liệu về việc đòi trừ công nợ. Anh Quang không xuất trình được tài liệu về việc cho anh Vũ vay tiền.

Mặt khác, khi anh Bình nhận chuyển nhượng đất từ anh Quang, anh Bình không đến để kiểm tra, xem xét thửa đất, không biết vợ chồng ông Vân vẫn đang sinh sống trên thửa đất mua của anh Quang. Mặc dù anh Bình đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận số DB 904296 ngày 22/10/2021 nhưng anh Bình cũng chưa được anh Quang bàn giao đất trên thực tế. Do đó, anh Nguyễn Thanh Bình không phải là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ trong vụ án.

Lẽ ra khi nhận chuyển nhượng đất từ anh Quang, anh Bình phải yêu cầu anh Quang bàn giao tài sản. Anh Quang chưa bàn giao tài sản cho anh Bình trên thực tế nên anh Bình có quyền kiện anh Quang yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Giữa ông Vân và anh Bình không có giao dịch dân sự nào đối với tài sản tranh chấp nên việc anh Bình khởi kiện ông Vân là không đúng đối tượng khởi kiện.

Bản án sơ thẩm căn cứ vào hình thức của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Vân và anh Quang để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bình là không phù hợp với quy định. Do đó cần sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Giành quyền khởi kiện cho anh Bình đối với anh Quang về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Quang và anh Bình bằng vụ kiện dân sự khác nếu có tranh chấp.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Vân, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Vũ.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm ông Vân, anh Vũ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nguyên đơn anh Bình phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DSST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 116, 117, 133, 163, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 166 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 26, 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.

Xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh Bình đối với bị đơn ông Nguyễn Đức Vân về việc đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 17 thôn Rùa Hạ, xã Thanh Thùy, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Giành quyền khởi kiện cho anh Nguyễn Thanh Bình đối với anh Nguyễn Văn Quang về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Quang và anh Bình nếu có tranh chấp.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Đức Vân, anh Nguyễn Trường Sơn Vũ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp tại Biên lai thu số 0054252 ngày 28/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh Bình phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0053981 ngày 17/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Thanh Oai;
- Chi cục THADS huyện Thanh Oai;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh