TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NA5** **ĐỘC LẬP - TỰ DO- HẠNH PHÚC** ----------

Số: 184 /2018/DS - PT
Ngày: 24/7/2018
V/v:*"Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NA5
Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sơn Hà

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu NA5

Bà Nguyễn Thị Th Hà

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra V2 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diệnViện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội thA5 gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mai Th - Kiểm sát viên.

Ngày 24/7/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 245/2017/TLPT-DS ngày 12/12/2017 về việc "Tranh đòi quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST, ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2018/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2018 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 709/2018/QĐ-PT ngày 04/7/2018; giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn M. K, xã Ph. Tr, huyện Th. O, Hà Nội. Có mặt

*** Bị đơn**: Bà Nguyễn Thị Nh1, sinh năm 1958

Địa chỉ: Cụm 2, xã L. X, huyện P. T, Hà Nội. Có mặt

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ L5 quan:**
+ Bà Lê Thị Ng1, sinh năm 1971

+ Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1968

Cùng trú tại: X. L, tổ dân phố 10, Ph. L, H. Đ, Hà Nội

Bà Ng1 ủy quyền cho ông Nguyễn Đình Q. Có mặt

+ Anh Nguyễn Thành V2, sinh năm 1992. Có mặt

+ Chị Nguyễn Thị Phúc L3, sinh năm 1995. Có mặt

+ Ông Nguyễn Nho A5, sinh năm 1948. Có mặt

Cùng trú tại: Cụm 2, xã L. X, huyện P. T, Hà Nội

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Phạm V. L trình bày:

Ông và ông Nguyễn Đình Q không có quan hệ anh em họ hàng gì, chỉ là quan hệ xã hội. Vào khoảng tháng 3 năm 2014, ông Q nói mua đ- ợc mảnh đất giá rẻ ở trên huyện Phúc Thọ nay cần tiền nên muốn bán. Vì vậy, ông bảo ông Q đ- a lên xem đất. Sau đó, khoảng tháng 4/2014 ông Q đ- a ông lên xem đất tại xã L. X, huyện P. T, trên thửa đất này có một nhà xây mái bằng, hiện trạng lúc đấy nhà đóng cửa không có ai ở, ông Q nói sau khi ông Q mua đất này xong thì cho chủ nhà là bà Nguyễn Thị Nh1 thuê lại, ông Q cho biết tại thời điểm ông Q mua đất của bà Nguyễn Thị Nh1, trên đất có một nhà xây lợp ngói và không biết việc gia đình bà Nh1 xây nhà mái bằng lúc nào, vì vậy ông Q nói chỉ bán đất, còn tài sản là ngôi nhà xây mái bằng do gia đình bà Nh1 làm nên ông phải Th toán tiền xây nhà cho gia đình bà Nh1. Sau khi ông xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này đã đ- ợc sang tên ông Nguyễn Đình Q và có cả giấy cho bà Nh1 thuê lại đất nhà nên ông đã đồng ý mua lại thửa đất này của ông Q với giá là 530.000.000đ. Ngày 28/5/2014 ông cùng vợ chồng ông Q bà Lê Thị Ng1 đã ký hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng thửa đất số 190, tờ bản đồ số 6, diện tích 199m^2 tại xã L. X, huyện P. T, thành phố Hà Nội. Hợp đồng này đ- ợc công chứng tại Văn phòng công chứng Xuân Mai, khu đô thị V Q, quận H. Đ, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, giá chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất ghi trong Hợp đồng là 50.000.000đ (*Năm m- ơi triệu đồng)*, mục đích để giảm tiền nộp thuế. Thực tế, giá trị của Hợp đồng là 530.000.000đ. Sau khi làm hợp đồng công chứng xong, cùng ngày hôm đó ông đã Th toán cho ông Q số tiền 530.000.000đ và hai bên có viết giấy biên nhận tiền. Việc mua đất cũng nh- tiền mua đất là của ông, vợ con ông không biết nên không liên quan gì.

Sau khi ông làm xong thủ tục nộp thuế ch- ớc bạ nhà đất theo quy định thì ngày 17/7/2014 ông đ- ợc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P. T sang tên thửa đất nêu trên đứng tên ông là Phạm V. L5 và hiện nay ông đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Khoảng cuối năm 2015 ông bảo vợ chồng ông Q bàn giao đất cho ông nh- ng nhiều lần ông và ông Q đến thì gia đình bà Nh1 đều khóa cổng và không có

nhà. Kể từ khi ông mua lại đất của ông Q đến khi ông đ- ợc sang tên quyền sử dụng đất đứng tên ông thì ông không nhận đ- ợc bất kỳ một khiếu nại hay tranh chấp gì. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết để bà Nguyễn Thị Nh1 trả lại đất cho ông. Ông tự nguyện Th toán toàn bộ tài sản trên đất trả cho gia đình bà Nguyễn Thị Nh1 theo kết quả định giá tài sản ngày 31/8/2017 là 246.714.000đ. Ngoài ra, ông không yêu cầu giải quyết gì khác.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Nh1 trình bày: Ngày 19/3/2012, bà công nhận cùng các con của bà là Nguyễn Thành V2, Nguyễn Thị Phúc L3 có ký vào hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Q tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 6, diện tích 199m^2 ở tại Cụm 2, xã L. X, huyện P. T. Hợp đồng này đã đ- ợc công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Nội, mục đích để vay tiền của ông Q, chứ không phải bán đất cho ông Q. Thực tế, ông Q đã trực tiếp giao số tiền 400.000.000đ cho bà nên ông A5 là anh trai ruột của bà đã tự viết giấy biên nhận tiền theo mẫu mà ông Q đ- a, sau đó bà có ký tên d- ới mục ng- ời nhận tiền, ông A5 ký tên d- ới mục ng- ời làm chứng. Mặc dù, bà nhận số tiền 400.000.0000đ nh- ng tại giấy biên nhận lại ghi 460.000.000đ, lý do ông Q trừ 60.000.000đ tiền lãi. Toàn bộ số tiền 400.000.000đ ông A5 cầm hộ bà, sau đó ông A5 đ- a cho bà 120 triệu đồng, số tiền còn lại ông A5 nói cho bà Th vay. Việc ông A5 cho bà Th vay tiền nh- thế nào bà không biết. Số tiền 120.000.000đ vay của ông Q bà sử dụng vào việc xây nhà.

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do vợ chồng bà mua từ năm 1994 nh- ng ch- a đ- ợc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Năm 1996 chồng bà là Nguyễn Đăng N chết). Năm 2002 gia đình bà đ- ợc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Nh1. Tại thời điểm đ- ợc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà gồm có bà và 2 ng- ời con của bà là Nguyễn Thành V2 và Nguyễn Thị Phúc L3.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất cho ông Q, mẹ con bà vẫn ở tại đất nhà này. Đến tháng 6 năm 2012 bà phá bỏ 3 gian nhà cấp 4 và xây một nhà ống trần đổ bê tông và công trình phụ khép kín, đồng thời ba mẹ con bà sinh sống tại đất nhà này. Đến năm 2015 chị L3 đi lấy chồng và ở riêng từ đó, hiện nay chỉ còn bà và anh Viên ở tại đất nhà này. Sau khi ký hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà không ký hợp đồng thuê nhà đối với ông Q. Bà không công nhận chữ ký của bà tại hợp đồng thuê nhà nh- ng bà không đề nghị giám định chữ ký.

Về việc ông Nguyễn Đình Q đ- ợc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng nh- việc ông Q chuyển nh- ợng lại đất cho ông Phạm V. L gia đình bà không biết. Kể từ khi bà ký nhận tiền của ông Q đến nay, bà ch- a trả tiền cho ông Q. Nay ông Phạm V. L yêu cầu bà trả lại đất, bà không đồng ý và bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật. Ngoài ra, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L5 quan:

***- Ông Nguyễn Đình Q trình bày*:** Ngày 19/3/2012, bà Nguyễn Thị Nh1 cùng hai ng- ời con là anh Nguyễn Thành V2 và chị Nguyễn Thị Phúc L3 và ông đến Văn phòng công chứng Hà Nội làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 6, diện tích 199m^2 ở tại Cụm 2, xã L. X, huyện P.T, thành phố Hà Nội. Tại thời điểm này trên đất có một ngôi nhà cấp 4. Việc nhận chuyển nh- ợng này theo đúng quy định của pháp luật. Giá trị hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng công chứng là 4000.000.000đ, nh- ng giá trị thực tế là 460.000.000đ, ông đã bàn giao đủ tiền cho bà Nh1 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Nho A5 là anh trai ruột của bà Nh1 cùng ký tên vào Giấy biên nhận tiền. Ngày 20/3/2012 ông có lập hợp đồng thuê nhà và bà Nh1 ký tên tại hợp đồng này. Thực chất không phải ông cho bà Nh1 thuê nhà mà do không có nhu cầu sử dụng nên ông cho bà Nh1 ở nhờ và để tránh rủi ro, ông đã lập hợp đồng thuê nhà đối với bà Nh1, vì vậy bà Nh1 không phải trả tiền thuê nhà cho ông theo nội dung hợp đồng thuê nhà. Đến nay ông cũng không yêu cầu gì về việc bà Nh1 trả tiền thuê nhà cho ông nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng thuê nhà này.

Sau khi ông nộp thuế ch- ớc bạ nhà đất và hoàn thiện hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 08/10/2012 ông đ- ợc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ sang tên cho ông tại thửa đất nêu trên. Đến tháng 4/2014 do cần tiền làm ăn nên ông đã bán lại đất này cho ông Phạm V.L. Khi ông đ- a ông L đến xem đất thì thấy trên đất không còn ngôi nhà cấp 4 nữa mà là một nhà xây mái bằng nên ông nói với ông L sau này ông L có trách nhiệm Th toán tiền tài sản trên đất cho bà Nh1. Ông L đồng ý mua đất với giá 530.000.000đ, nên ông cùng vợ là Lê Thị Ng1 và ông Phạm Văn L đã làm hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất, hợp đồng này đ- ợc công chứng tại Văn phòng công chứng Xuân Mai, khu đô thị V Q, quận H. Đ, thành phố Hà Nội vào ngày 28/5/2014. Tuy nhiên, giá chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất chỉ ghi trong Hợp đồng là 50.000.000đ (*Năm m- ơi triệu đồng)*, mục đích để giảm tiền thuế. Sau khi làm Hợp đồng công chứng xong, cùng ngày hôm đó ông L đã Th toán cho ông đủ số tiền 530.000.000đ và hai bên có viết giấy biên nhận tiền, đến ngày 17/7/2014 ông L đ- ợc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P. T sang tên cho ông L tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 6, diện tích 199m^2 tại xã L. X, huyện P. T, thành phố Hà Nội nên khoảng cuối năm 2015 ông L bảo ông bàn giao lại đất cho ông L. Khi ông và ông L đến thửa đất nêu trên mục đích để bảo bà Nh1 trả lại đất nh- ng không gặp bà Nh1. Đến nay, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết để bà Nh1 trả lại đất cho ông L, ông đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật. Việc ông mua bán đất với bà Nh1 cũng nh- việc mua bán đất giữa ông và ông L đã xong nên ông không có liên quan gì nữa, vì vậy ông không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu phản tố gì.

- Anh Nguyễn Thành V2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 6, diện tích 199m^2 ở tại Cụm 2, xã L. X, huyện P.T, trên đất có một nhà cấp 4 là của bố mẹ anh mua. Bố anh chết năm 1996. Ngày 19/3/2012, ba mẹ con anh đến Văn phòng Công chứng Hà Nội để ký Hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Q, mục đích để vay tiền chứ không phải bán đất cho ông Q. Về việc ông Nguyễn Đình Q đ- ợc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng nh- việc ông Q chuyển nh- ợng lại cho ông Phạm Văn L gia đình anh không ai biết. Nay ông Phạm Văn L yêu cầu trả lại đất nhà, anh không đồng ý. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật. Ngoài ra, anh không yêu cầu giải quyết gì khác.

- Chị Nguyễn Thị Phúc L3 trình bày: Chị công nhận ngày 19/3/2012 chị cùng bà Nguyễn Thị Nh1, anh Nguyễn Thành V2 ký hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất tại thửa số 190, tờ bản đồ số 6, diện tích 199m^2 ở tại Cụm 2, xã L. X, huyện P.T, thành phố Hà Nội đối với ông Nguyễn Đình Q tại Văn phòng Công chứng Hà Nội, mục đích để mẹ chị vay tiền về xây nhà. Hiện nay, trên thửa đất này có mẹ chị là bà Nguyễn Thị Nh1 và anh trai chị là Nguyễn Thành V2 đang sinh sống. Chị đã đi lấy chồng và ở riêng nên không không có liên quan gì. Nay ông Phạm Văn L yêu cầu trả lại đất, chị không đồng ý. Chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật. Ngoài ra, chị không yêu cầu giải quyết gì khác.

- Ông Nguyễn Nho A5 trình bày: Ông là anh trai ruột của bà Nguyễn Thị Nh1, do hoàn cảnh gia đình bà Nh1 khó khăn, nhà bị dột nát nên bà Nh1 muốn vay tiền để xây nhà, do ông quen biết bà Th nên ông nhờ bà Th giới thiệu để bà Nh1 vay tiền. Vì vậy, ngày 19/3/2012 bà Th đ- a bà Nh1 cùng cháu V2, cháu L3 là con bà Nh1 đến Văn phòng Công chứng Hà Nội có trụ sở ở ph- ờng Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội để ký hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất đối với ông Q.

Sau khi mẹ con bà Nh1 ký hợp đồng công chứng xong thì bà Th đ- a ông cùng bà Nh1 đến nhà ông Q ở Hà Đông để nhận số tiền. Ông Q trực tiếp giao tiền cho bà Nh1 số tiền 400.000.000đ, nh- ng tại giấy biên nhận tiền lại ghi 460.000.000đ vì ông Q trừ tiền lãi là 60.000.000đ. Sau khi ông Q giao tiền cho bà Nh1, vì bà Nh1 là phụ nữ nên ông cầm hộ bà Nh1 số tiền này. Ông công nhận, sau khi bà Nh1 nhận tiền của ông Q thì ông là ng- ời viết giấy biên nhận tiền theo mẫu mà ông Q đ- a, sau đó ông ký tên d- ới mục "Ng- ời làm chứng", bà Nh1 ký tên d- ới mục "Ng- ời nhận tiền". Sau khi nhận tiền ở nhà ông Q xong, bà Th đặt vấn đề vay lại số tiền này và bà Th chịu tiền lãi là 60.000.000đ, ông đồng ý và đã chuyển cho bà Th vay số tiền 280.000.000đ, nh- ng tại giấy biên nhận bà Th viết nhận nợ của bà Nh1 số tiền là 340.000.000đ. Số tiền còn lại 120 triệu đồng ông đ- a cho bà Nh1. Việc ông đ- a tiền cho bà Th vay ông không nói cho bà Nh1 nên bà Nh1 không biết.

Kể từ khi bà Nh1 nhận tiền của ông Q đến nay bà Nh1 ch- a trả tiền cho ông Q. Cũng kể từ khi ông cho bà Th vay tiền đến nay bà Th không trả tiền cho ông.

Về việc ông Nguyễn Đình Q đ- ợc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng nh- việc ông Q chuyển nh- ợng lại cho ông Phạm Văn L ông không biết.

Nay ông Phạm Văn L yêu cầu bà Nh1 trả lại đất nhà. Quan điểm của ông khi nào ông lấy đ- ợc tiền của bà Th thì ông trả cho bà Nh1 để bà Nh1 trả cho ông Q để lấy sổ đỏ về cho bà Nh1. Ngoài ra, ông không khai gì và không yêu cầu giải quyết gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DSST ngày 28/9/2017, Toà án nhân dân huyện Phúc Thọ đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L đối với bà Nguyễn Thị Nh1 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Nh1, anh Nguyễn Thành V2 (cùng tất cả những ng- ời khác sinh sống trên nhà đất nếu có) phải có nghĩa vụ bàn giao thửa đất số 190, tờ bản đồ số 6, diện tích 199m^2 tại địa chỉ xã L.X, huyện P.T, thành phố Hà Nội cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho ông Phạm Văn L

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn L thanh toán trả bà Nguyễn Thị Nh1 số tiền trị giá toàn bộ tài sản trên đất là 246.714.000đ (*Hai trăm bốn m- ơi sáu triệu bảy trăm m- ời bốn nghìn đồng)* .

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị Nh1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Văn L phải chịu 12.335.700đ án phí dân sự sơ thẩm, đ- ợc trừ vào số tiền 12.600.000đ đã nộp tạm ứng án phí, lệ phí Toà án. Hoàn trả ông Phạm Văn L số tiền 264.300đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0001866 ngày 09/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

* Ngày 24/10/2017 bà Nguyễn Thị Nh1 là bị đơn trong vụ án (bà Nh1 vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm) có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Bà Nguyễn Thị Nh1 kháng cáo với nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, thẩm định lại diện tích nhà đất vì trước đây bà không cho Tòa án cấp sơ thẩm vào xem xét nên bản án sơ thẩm xác định diện tích xây dựng nhà của bà là 75m2 là không chính xác; làm rõ việc cho vay nặng lãi và lừa đảo của ông Nguyễn Đình Q. Bà đề nghị cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Đình Q bồi thường cho bà hoặc huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tòa án đã mở phiên tòa phúc thẩm vào ngày 10/5/2018, tại phiên tòa do phía bị đơn không thừa nhận chữ ký của mình trong hợp đồng thuê nhà và khai việc bị đơn vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay là qua sự giới thiệu của bà Th là giám đốc công ty Hải Nam nên VKS đã

đề nghị ngừng phiên tòa phúc thẩm để giám định chữ ký trong hợp đồng thuê nhà và ghi ý kiến của bà Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nh1 nằm trong thời hạn luật định, bà Nh1 đã nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

Về tố tụng: Toà án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến quá trình xét xử tại phiên tòa.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm; giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguồn gốc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 6, diện tích 199m2 tại cụm 2, xã L. X, huyện P. T, TP Hà Nội là của vợ chồng ông Nguyễn Đăng N và bà Nguyễn Thị Nh1 mua năm 1994, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 1996 ông Nguyễn Đăng N chất, vợ chồng ông N, bà Nh1 sinh được 02 người con là anh Nguyễn Thành V2, sinh năm 1992 và chị Nguyễn Thị Phúc L5, sinh năm 1995. Ngày 04/6/2002 thửa đất trên đ- ợc UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Nh1. Ngày 19/3/2012 bà Nguyễn Thị Nh1, anh Nguyễn Thành V2, chị Nguyễn Thị Phúc L3 ký hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Đình Q, hợp đồng đã đ- ợc công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Nội theo quy định của pháp luật, số công chứng 017738/2012, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐCN để chuyển nh- ợng toàn bộ thửa đất 199m^2 với giá chuyển nh- ợng ghi trong hợp đồng là 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*), giá trị thực tế của hợp đồng là 460.000.000đ, theo ông Nguyễn Đình Q khai nh- vậy để nhằm giảm thuế đất.

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q đã hoàn thiện hồ sơ đề nghị cấp GCN.QSD đất; ngày 08/10/2012 ông Q được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ sang tên cho ông Q thửa đất số 190, tờ bản đồ số 06, diện tích 199m2 tại cụm 2, xã L. X, huyện P. T, Hà Nội. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 20/3/2012 ông Q và bà Nh1 ký hợp đồng thuê nhà đối với thửa đất nêu trên. Theo ông Nguyễn Đình

Q xác nhận bản chất của hợp đồng thuê nhà là ông cho bà Nh1 ở nhờ nên bà Nh1 không phải trả tiền thuê nhà cho ông nên ông không yêu cầu bà Nh1 phải trả tiền thuê nhà cho ông theo nội dung của hợp đồng và hợp đồng thuê nhà đã hết hạn từ ngày 20/9/2014, vì vậy ông không yêu cầu giải quyết về hợp đồng này.

Ngày 28/5/2014 tại văn phòng công chứng Xuân Mai, TP Hà Nội ông Nguyễn Đình Q cùng vợ là bà Lê Thị Ng1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 190, tờ bản đồ số 06, diện tích 199m2 tại cụm 2, xã L. X, huyện P. T, Hà Nội cho ông Phạm V. L. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giá chuyển nhượng là 50 triệu đồng nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế là 530 triệu đồng, mục đích là để các bên giảm tiền nộp thuế. Giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng ông L đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và ngày 17/7/2014 ông L5 đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ sang tên thửa đất số 190, tờ bản đồ số 06, diện tích 199m2 tại cụm 2, xã L. X, huyện P. T, Hà Nội đứng tên ông Phạm Văn L. Nay văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Nh1 tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 06, diện tích 199m2 tại cụm 2, xã L. X, huyện P. T, Hà Nội.và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Nh1, anh Nguyễn Thành V2, chị Nguyễn Thị Phúc L5 cho ông Nguyễn Đình Q cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình Q, bà Lê Thị Ng1 cho ông Phạm Văn L là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm bà Nh1 không thừa nhận chữ ký của bà tại hợp đồng thuê nhà và phía bà Nh1 yêu cầu Tòa án tiến hành ghi ý kiến của bà Đỗ Thị Th là giám đốc công ty TNHH Thương mại Hải Nam vì bà Th là người giới thiệu cho bà vay tiền của ông Q. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của bà Nh1 tại hợp đồng thuê nhà ký ngày 20/3/2012 giữa bên cho thuê nhà là ông Nguyễn Đình Q và bên thuê nhà là bà Nguyễn Thị Nh1. Tại kết luận giám định số 5195/KLGĐ-PC54 (DD4) ngày 11/6/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự- Công an TP Hà Nội kết luận: *"1.Chữ ký dạng viết tên "Nh1" ở góc dưới, bên trái từ tờ thứ hai đến tờ thứ 4 và chữ ký, chữ viết dòng họ tên Nguyễn Thị Nh1 dưới mục "Bên thuê nhà" (bên B)" trên mẫu cần giám định (ký hiệu A) với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Nh1 trên các mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M6) là chữ do cùng một người ký và viết ra.*

2. Chữ ký dạng viết tên "Nh1" ở góc dưới, bên trái tại tờ thứ nhất mẫu cần giám định (Ký hiệu A) với chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Nh1 trên các mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M6) là không phải chữ do cùng một người ký ra."

Tại cấp phúc thẩm, bà Đỗ Thị Th khai giữa bà Nh1 và ông Q có sự thỏa thuận vay tiền và ông Q cho bà Nh1 vay số tiền là 400 triệu đồng cộng với 60 triệu đồng tiền lãi trong 1 tháng nên bà Nh1 đã viết giấy biên nhận số tiền là 460 triệu đồng. Để đảm bảo cho khoản vay hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sừ dụng đất chứ thực tế là

không có việc bà Nh1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q. Nay bà Nh1 vay tiền của ông Q thì bà Nh1 phải trả tiền cho ông Q và ông Q trả lại giấy tờ nhà đất cho bà Nh1.

Về phía ông Q không thừa nhận lời khai trên của bà Đỗ Thị Th, ông Q xác định không quen biết bà Th và giữa ông và bà Nh1 không có giao dịch vay tiền.

Xét thấy, kết quả giám định và lời khai của bà Th cũng không có giá trị để bác bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/3/2012 giữa bà Nh1, anh V2, chị L5 với ông Q tại văn phòng công chứng Hà Nội. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, gia đình bà Nh1 cũng không xuất trình được hợp đồng vay tiền hoặc tài liệu chứng cứ nào có giá trị pháp lý để thể hiện việc bà Nh1 có giao dịch vay tiền đối với ông Q. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận lời khai của bà Nh1, anh V2, chị L5 và ông A5 cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q nhằm mục đích để giao dịch vay tiền.

Xét hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Nh1, anh Nguyễn Thành V2, chị Nguyễn Thị Phúc L3 đối với ông Nguyễn Đình Q và hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa đất giữa ông Nguyễn Đình Q, bà Lê Thị Ng1 đối với ông Phạm Văn L đã đ- ợc thực hiện theo đúng quy định tại Điều 698, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự và đúng thủ tục quy định tại Điều 50, Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa bà Nh1, anh V2, chị L3 với ông Nguyễn Đình Q và hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình Q, bà Lê Thị Ng1 với ông Phạm Văn L có giá trị pháp lý là phù hợp với pháp luật. Tuy nhiên, các bên mới chỉ hoàn tất về hình thức của hợp đồng mà ch- a thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất cho nhau theo quy định tại Điều 699 Bộ luật dân sự. Hiện nay nhà đất vẫn do bà Nh1 và anh V2 quản lý, sử dụng nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L5, buộc gia đình bà Nh1 phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 190 tờ bản đồ số 06 diện tích 199m2 tại cụm 2, xã L. X, huyện P. T, Hà Nội cho ông L.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm do gia đình bà Nh1 không tạo điều kiện cho Tòa án vào xem xét thẩm định nhà nên phần xác định diện tích các công trình xây dựng trên đất của gia đình bà Nh1 chưa chính xác. Ngày 28/3/2018 Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định và đo đạc lại diện tích các công trình xây dựng trên đất của gia đình bà Nh1. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Biên bản định giá của Tòa án cấp sơ thẩm thì các công trình xây dựng trên đất của gia đình bà Nh1 có trị giá là 269.784.000đ. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về phần này và buộc ông L phải Th toán trả cho gia đình bà Nh1 số tiền 269.784.000đ là giá trị các công trình xây dựng trên đất của gia đình bà Nh1.

Đối với số tiền chi phí giám định 6.000.000đ ông L đã nộp. Xét thấy kết quả giám định xác định trang 1 của hợp đồng thuê nhà không phải chữ ký của bà Nh1, còn từ trang 02 đến trang 04 của Hợp đồng thuê nhà đúng là chữ ký của bà Nh1. Do đó, ông L và bà Nh1 mỗi người phải chịu ½ số tiền chi phí giám định nên bà Nh1 phải Th toán trả cho ông L số tiền 3.000.000đ chi phí giám định mà ông L đã nộp.

Về án phí: Quan hệ pháp luật trong vụ án này là đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Do đó, án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án này là án phí không có giá ngạch nên bà Nguyễn Thị Nh1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Văn L phải chịu mức án phí có giá ngạch đối với số tiền 269.784.000đ là tiền Th toán tài sản cho bà Nguyễn Thị Nh1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 121, 122,123,124, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 50, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 161, Điều 162, Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST, ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội và xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L đối với bà Nguyễn Thị Nh1 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Nh1, anh Nguyễn Thành V2 (cùng tất cả những ng- ời khác sinh sống trên nhà đất nếu có) phải có nghĩa vụ bàn giao thửa đất số 190, tờ bản đồ số 6, diện tích 199m^2 tại địa chỉ Cụm 2, xã L.X, huyện P.T, thành phố Hà Nội cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho ông Phạm Văn L.

3. Ông Phạm Văn L thanh toán trả gia đình bà Nguyễn Thị Nh1 số tiền trị giá toàn bộ tài sản trên đất là 269.784.000đ.

Số tiền chi phí giám định 6 triệu, ông L và bà Nh1 mỗi nười phải chịu ½ là 3 triệu đồng.

Bà Nguyễn Thị Nh1 phải thanh toán trả cho ông Phạm Văn L số tiền chi phí giám định là 3.000.000đ (ba triệu đồng). Sau khi trừ số tiền chi phí giám định, ông Phạm Văn L còn phải thanh toán trả cho gia đình bà Nguyễn Thị Nh1 số tiền trị giá tài sản trên đất là 266.784.000đ (hai trăm sáu mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi tư nghìn đồng)

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Nh1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Văn L phải chịu 13.489.000đ án phí dân sự sơ thẩm, đ- ợc trừ vào số tiền 12.600.000đ đã nộp tạm ứng án phí, lệ phí Toà án tại Biên lai số 0001866 ngày 09/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội nên ông Phạm Văn L còn phải nộp số tiền 889.000đ.

Bà Nguyễn Thị Nh1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả bà Nguyễn Thị Nh1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai số AK/2010/0005021 ngày 27/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong đối với khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 và 9 Luật thị 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà**