

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2022/DSPT

Ngày: 13/01/2022

V/v: *Tranh chấp kiện đòi tài sản*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính; Bà Nguyễn Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phúc - Thư ký TAND tỉnh BN.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 30/2021/TLPT-DS ngày 12/11/2021 về “Tranh chấp kiện đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố BN, tỉnh BN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2021/QĐ-PT, ngày 02/12/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1979 (có mặt).

Bà Tạ Thị Thanh Y, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Nơi ĐKKHKT: Thôn Bái U, xã Liên B, huyện TD, tỉnh BN;

Cùng địa chỉ: Số 424, đường Nguyễn T, khu Bò S, phường Võ C, thành phố BN, tỉnh BN.

(Bà Tạ Thị Thanh Y ủy quyền cho Ông Nguyễn Sỹ H)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức Th, sinh năm 1975 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Nguyễn Thị B:

1. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1996 (vắng mặt);

2. Anh Hoàng Mạnh H, sinh năm 1989(có mặt);

3. Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 2000 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1996 (vắng mặt);

2. Anh Hoàng Mạnh H, sinh năm 1989 (có mặt);
 3. Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 2000 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN.
4. Ông Nguyễn Đức Ch, sinh năm 1977 (vắng mặt).
 5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN
- Người làm chứng:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1953 (vắng mặt);
 2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1953 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN;
3. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1971(vắng mặt);
- Địa chỉ: thôn Phú X, phường Kim C, thành phố BN, tỉnh BN.
- Người có kháng cáo: Ông Nguyễn Đức Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Nguyên đơn Ông Nguyễn Sỹ H, Bà Tạ Thị Thanh Y trình bày: Ngày 04/11/2017, Ông H, Bà Y có mua của vợ chồng Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B 01 mảnh đất có diện tích khoảng 50m² tại khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN với giá 300.000.000 đồng. Nguồn gốc thửa đất trên là một phần trong thửa đất có diện tích 62,3m² do Ông Th, Bà B mua của Ông Trần Văn H, Bà Nguyễn Thị Đ. Ông Th, Bà B đã chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho em trai Ông Th là Ông Nguyễn Đức Ch, phần còn lại bán cho Ông H, Bà Y khoảng 50m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4 xây hết diện tích đất. Ông bà đã trả đủ cho Ông Th, Bà B tiền bán đất.

Do thửa đất trên Ông Th, Bà B mua của ông Hùng, bà Đông nhưng chưa làm thủ tục sang tên và chưa có sổ đỏ. Ngày 08/12/2017, giữa các bên là Ông H cùng Ông Th, Bà B, ông Hùng có làm giấy cam kết với nội dung nhất trí thỏa thuận Ông Th, Bà B chuyển nhượng cho Ông H, Bà Y thửa đất trên với sự chứng kiến của ông Hùng. Ngày 15/12/2017, Ông H, Bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ gia đình Ông Trần Văn H, Bà Nguyễn Thị Đ (hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất) phần đất có diện tích 62,3m² là một phần của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01; tại địa chỉ: Xóm 1, xã Đại Phúc, thị xã BN, tỉnh BN. Ông H, Bà Y mua khoảng 50m² nhưng các bên làm hợp đồng chuyển nhượng cả với diện tích 62,3m² vì đây là diện tích đất mà Ông Th, Bà B mua lại của ông Hùng, bà Đông và theo quy định của tỉnh BN nếu tách thửa đất trên sẽ không đủ điều kiện diện tích đất tối thiểu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (40m²).

Sau khi ký kết hợp đồng, Ông H, Bà Y đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/01/2018, Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh BN đã cấp cho Ông H, Bà Y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG601121 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 25 diện tích 62,3m² địa chỉ khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bao gồm cả phần diện tích đất của Ông Nguyễn Đức Ch mà Ông Th, Bà B đã bán cho ông Chiến).

Sau khi ký kết hợp đồng và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, Ông Th, Bà B có bảo Ông H cho ông bà ở nhờ một thời gian, Ông H đồng ý. Tuy nhiên, sau đó Ông Th, Bà B không trả nhà cho Ông H, Bà Y. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất Ông H, Bà Y biết việc Ông Th, Bà B chuyển nhượng một phần của thửa đất cho ông Chiến và phần đất này hiện nay anh Chiến đã xây dựng nhà, nên nay Ông H, Bà Y khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố BN chỉ buộc vợ chồng Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B trả lại cho anh chị phần diện tích đất khoảng 43m² là một phần của thửa đất số 311, tờ bản đồ số 25 tại khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN và tài sản trên đất.

Về số tiền mua đất Ông H trình bày đã trả tiền mặt cho Ông Th, Bà B 200.000.000 đồng. Còn 100.000.000 đồng nguyên đơn trả Ông Th, Bà B dưới hình thức nhận trả thay khoản nợ của Ông Th với anh Phan Đức Cường (Ông Th nợ anh Cường số tiền 100.000.000 đồng).

- Bị đơn là Ông Nguyễn Đức Th trình bày: Năm 2003, vợ chồng Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B có mua của gia đình Ông Trần Văn H, Bà Nguyễn Thị Đ 01 thửa đất có diện tích 62,5m². Sau khi mua đất, Ông Th, Bà B chưa làm thủ tục sang tên đối với thửa đất trên mà chỉ xây 01 ngôi nhà cấp 4 để ở và sử dụng đến nay.

Trong quá trình làm ăn, Ông Th có nhu cầu vay tiền ngân hàng nên có nhờ Ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất cho Ông Th. Do gia đình khó khăn không có tiền nên Ông Th nhờ Ông H lo các chi phí để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó, do ông Hùng bảo nếu có ý định bán cho Ông H thì để Ông H đứng tên quyền sử dụng đất sẽ đỡ phải mất chi phí sang tên. Ông Th, Bà B đã để Ông H, Bà Y đứng tên thửa đất trên. Ông Th khẳng định không bán thửa đất cho Ông H, Bà Y đề nghị tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại các biên bản đối chất ngày 08/3/2021 và ngày 16/3/2021, bị đơn là Ông Nguyễn Đức Th thừa nhận ông là người viết và ký Giấy chuyển nhượng đất cho Ông H, ký và viết vào mục người nhận trong phần nhận tiền đề ngày 19/12/2017, viết giấy hủy hợp đồng mua bán đất ở đề ngày 14/12/2017 và ký vào phần người làm giấy. Tại phiên tòa ngày 26/7/2021, Ông Th vẫn thừa nhận các nội dung trên cùng với đó Ông Th thừa nhận có ký vào giấy cam kết đề ngày 08/12/2017. Tuy nhiên, Ông Th cho rằng tất cả các văn bản trên là nhằm mục đích nhờ Ông Nguyễn

Sỹ H, Bà Tạ Thị Thanh Y đứng tên hộ thửa đất để Ông Th đi vay ngân hàng. Về nội dung có giấy Ông Th ký “Nguyễn Đức Thắng” có giấy ký “Nguyễn Văn Thắng” tại bản đối chất và tại phiên tòa Ông Th trình bày ông có tên là Nguyễn Đức Thắng. Tuy nhiên, khi mua đất của ông Hùng, bà Đông ông có viết tên là Nguyễn Văn Thắng nên trong các giấy cam kết, giấy hủy hợp đồng mua bán nhà ở ông ký là “Nguyễn Văn Thắng” cho phù hợp. Về chữ ký của Bà Nguyễn Thị B, Ông Th cho rằng đúng là chữ ký của Bà B là do Ông Th mang về cho Bà B ký sau. Về các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc nhờ Ông H, Bà Y đứng tên hộ thửa đất Ông Th trình bày chỉ thỏa thuận miệng và không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh.

Bị đơn là Bà Nguyễn Thị B trình bày: Vào năm 2000, vợ chồng Bà Nguyễn Thị B, Ông Nguyễn Đức Th có mua của vợ chồng Ông Trần Văn H và Bà Nguyễn Thị Đ 01 thửa đất khoảng hơn 60m² tách từ thửa đất có diện tích 410m² tại xóm 1, Đại Phúc, BN của ông Hùng, bà Đông. Sau khi mua, vợ chồng ông bà đã xây dựng công trình trên mảnh đất trên. Về việc bán thửa đất trên cho nhà Ông H, Bà Y, Bà B cho rằng là do Ông Nguyễn Đức Th bán. Bà B và các con không hề biết sự việc trên. Bà B xác nhận chữ ký tại các văn bản “Giấy cam kết” ghi ngày 08/2/2017, “Đơn xác nhận” ghi ngày 04/11/2017 đúng là chữ ký của Bà B. Tuy nhiên, khi ký Bà B không đọc, không biết nội dung của các văn bản trên mà là do Ông Th bảo ký thì ký. Bà B cũng không hề nhận khoản tiền nào của Ông H, Bà Y. Việc Ông Th có nhận tiền hay không thì Bà B không biết. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bà Nguyễn Thị B không chấp nhận đề nghị tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Nguyễn Thị B và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Anh Hoàng Mạnh H, Chị Nguyễn Thị Th và Anh Nguyễn Minh H cũng đề nghị tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị Thảo và anh Hiếu cho rằng không có việc mua bán nhà đất giữa bố mẹ anh chị với Ông H, Bà Y. Anh chị không ký bất kỳ một giấy tờ mua bán nào.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức Chiến, chị Nguyễn Thị Hương trình bày: Vào khoảng năm 2001, vợ chồng anh Nguyễn Đức Chiến, chị Nguyễn Thị Hương có mua của vợ chồng Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B khoảng 30m² đất trong phần đất mà Ông Th, Bà B mua của ông Hùng, bà Đông. Sau đó, vợ chồng anh Chiến đã xây nhà và sinh sống trên thửa đất đó đến nay. Về việc vợ chồng Ông H, Bà Y khởi kiện buộc Ông Th, Bà B trả lại phần nhà, đất mà gia đình Ông Th đang sử dụng. Anh Chiến, chị Hương không có ý kiến gì.

- Người làm chứng là Ông Trần Văn H trình bày: Ông Hùng và anh Nguyễn Văn Thắng, anh Nguyễn Sỹ Hiền đều có mối quan hệ họ hàng. Năm 2001, vợ

chồng anh Nguyễn Văn Thắng, chị Nguyễn Thị Bút có mua của gia đình ông Hùng 70m² đất trong tổng diện tích 410 m² đất tại thửa số 59, tờ bản đồ số 01 tại khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN. Khi đó ông Hùng có lập hợp đồng với nội dung vợ chồng ông Hùng có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Thắng, chị Bút số đất trên với giá 7.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng đất, mặc dù ông Hùng giục nhiều lần nhưng anh Thắng, chị Bút không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với số đất đã mua của ông Hùng. Hàng năm, ông Hùng vẫn là người đóng thuế sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất 410m² mà ông Hùng đứng tên (bao gồm cả diện tích đất mà anh Thắng, chị Bút đã mua). Anh Thắng, chị Bút không đưa tiền cho ông Hùng để đóng thuế.

Đến khoảng tháng 11 năm 2017, anh Nguyễn Đức Thắng và chị Nguyễn Thị Bút có chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Nguyễn Sỹ Hiền và chị Tạ Thị Thanh Yên. Tại nhà ông Hùng, anh Thắng, Ông H đã lập giấy chuyển nhượng đất. Khi đó anh Nguyễn Đức Thắng có viết và ký ghi rõ họ tên ở mục người nhận tiền. Ông H có viết dòng “người giao tiền” và có ký ghi rõ họ tên ở dưới. Về nội dung giao tiền được viết bên dưới hợp đồng thì ông Hùng không được chứng kiến. Ông Hùng còn yêu cầu anh Thắng, chị Bút viết giấy cam kết về việc mua bán nhà cho vợ chồng anh Nguyễn Sỹ Hiền và anh Thắng, chị Bút phải chịu toàn bộ trách nhiệm. Giấy cam kết do ông Hùng viết, anh Thắng, chị Bút có chứng kiến và ký vào giấy cam kết trên.

Sau khi lập các bản cam đoan trên, vợ chồng ông Hùng cùng vợ chồng anh Nguyễn Sỹ Hiền có ra văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chuyển nhượng cho vợ chồng Ông H 62,3m² đất trên. Sở dĩ chuyển nhượng 62,3m² đất mà không phải 70m² là do khi bán cho vợ chồng anh Thắng, vợ chồng ông Hùng có đo cả diện tích đất của ngõ đi sát nhà (không ai sử dụng) được 70m². Tuy nhiên, khi làm sổ đỏ thì cán bộ UBND bảo phần đất trên không được tính nên các bên có điều chỉnh lại diện tích đất đã bán là 62,3m². Sau khi lập hợp đồng, Ông H đã lập giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích đất trên. Đến nay, ông không có yêu cầu gì về thửa đất trên.

- Người làm chứng là Bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà Vân là chị của anh Nguyễn Văn Thắng và có quan hệ họ hàng với anh Nguyễn Sỹ Hiền. Việc mua bán nhà đất giữa vợ chồng anh Thắng và vợ chồng Ông H thì bà Vân không biết. Ngày 19/12/2017, bà Vân có làm chứng việc giao nhận tiền giữa vợ chồng anh Thắng và vợ chồng Ông H. Khi đó, Ông H, Bà Y có giao cho anh Thắng, chị Bút số tiền 40.000.000 đồng và thỏa thuận đã giao được tổng số 200.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy biên nhận dưới sự chứng kiến của bà Vân, anh Thắng, chị Bút có ký phía dưới biên nhận và bà Vân ký làm chứng.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố BN đã căn cứ vào các Điều 166, 221 Bộ luật Dân sự 2015; Điều: 26, 35, 39, 147, 184, 185, 220, 227, 228, 235, 254, 262, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Sỹ H và Bà Tạ Thị Thanh Y. Buộc Ông Nguyễn Đức Th và Bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ trả lại cho Ông Nguyễn Sỹ H và Bà Tạ Thị Thanh Y thửa đất diện tích 43m² có vị trí nằm trong thửa đất số 311, tờ bản đồ số 25 tại Khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN. Thửa đất có tứ cận như sau: Hướng Tây Nam có cạnh dài 3,98m, hướng nhìn ra ngõ đi; Hướng Đông Nam giáp nhà Ông Trần Văn H, có kích thước 10,69m; Hướng Đông Bắc giáp bộ chỉ huy quân sự tỉnh BN có chiều dài 4,13m; Hướng Tây Bắc giáp nhà anh Nguyễn Đức Chiến có chiều dài 10,52m và tài sản trên thửa đất là 01 căn nhà cấp 4.

Chị Nguyễn Thị Th, Anh Hoàng Mạnh H và Anh Nguyễn Minh H có nghĩa vụ cùng với Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B trả lại cho Ông Nguyễn Sỹ H, Bà Tạ Thị Thanh Y thửa đất và căn nhà trên.

Ông Nguyễn Sỹ H, Bà Tạ Thị Thanh Y có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) là số tiền còn nợ của hợp đồng mua bán nhà đất được ký kết giữa các bên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí, lệ phí Tòa án, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/10/2021 Ông Nguyễn Đức Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, 148 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Sửa bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Đức Th được nộp trong hạn luật định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và có nội dung phù hợp là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Thứ nhất, năm 2001 Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B có mua của Ông Trần Văn H, Bà Nguyễn Thị Đ 01 thửa đất có diện tích 62,5m² trong tổng diện tích 410m² đất tại thửa số 59, tờ bản đồ số 01 tại khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN với giá 7.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện bàn giao tiền và bàn giao đất để sử dụng. Tuy nhiên, Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Như vậy, về mặt pháp lý thì thửa đất mà ông Thắng, bà Bút nhận chuyển nhượng vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Trần Văn Hùng.

Ngày 04/11/2017 và 06/11/2017 vợ chồng ông Thắng, bà Bút lập một đơn xác nhận; ngày 08/12/2017 lập một giấy cam kết 03 bên giữa ông Thắng, bà Bút, ông Trần Văn Hùng và một giấy biên nhận; ngày 12/12/2017 lập một giấy chuyển nhượng đất; ngày 14/12/2017 lập một giấy hủy hợp đồng. Những văn bản giấy tờ có nội dung là vợ chồng ông Thắng, bà Bút có mua của hộ gia đình ông Trần Văn Hùng 70m² đất, sau đó ông Thắng, bà Bút tự nguyện nhượng lại phần diện tích đất mua của gia đình ông Trần Văn Hùng cho ông Hiền, bà Yên. Ông Thắng cho rằng vợ chồng ông ký các văn bản giấy tờ trên để chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Hiền, bà Yên mà chỉ nhờ đứng tên hộ thửa đất. Nhưng ý kiến này của ông Thắng đưa ra là không thỏa đáng bởi lẽ nếu ông Thắng nhờ vợ chồng ông Hiền, bà Yên đứng tên thì ông Thắng chỉ cần làm một giấy thỏa thuận về việc nhờ vợ chồng ông Hiền, bà Yên đứng tên hộ thửa đất sau đó mới đề nghị hộ ông Hùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hiền, bà Yên đứng tên là đủ, nhưng ông Thắng, bà Bút lại ký các văn bản thể hiện việc chuyển nhượng lại thửa đất cho vợ chồng ông Hiền; bên cạnh đó, nếu chỉ là nhờ đứng tên thì giữa ông Thắng, bà Bút với ông Hiền sẽ không có việc thanh toán tiền. Nhưng theo các tài liệu do ông Hiền cung cấp thì đã có việc thanh toán tiền đất giữa ông Hiền với vợ chồng ông Thắng cụ thể tại biên nhận 42.000.000 đồng, tổng đã nhận là 120.000.000 đồng của ông Thắng, bà Bút với ông Hiền ký ngày 12/12/2017 và biên nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng của ông Thắng với ông Hiền ngày 19/12/2017 (có bà Vân là chị gái ông Thắng làm chứng); ngoài ra theo lời khai của ông Trần Văn Hùng là chủ sử dụng hợp pháp ban đầu của thửa đất các bên có tranh chấp cũng xác định là giữa ông Thắng, bà Bút và ông Hiền, bà Yên có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên, ngày 15/12/2017 hộ gia đình ông Trần Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Đông cùng với ông Nguyễn Sỹ Hiền, bà Tạ Thị Thanh Yên tiến hành ký với nhau một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo

nội dung của hợp đồng thì hộ gia đình ông Hùng chuyển nhượng cho Ông H, Bà Y 62,3m² là một phần đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01; tại xóm 1, xã Đại Phúc, thị xã BN, tỉnh BN (hiện nay là thửa đất số 311, tờ bản đồ số 25 diện tích 62,3m²) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn Hùng; số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng có sự tham gia ký kết của các thành viên hộ gia đình ông Hùng và vợ chồng ông Hiền, bà Yên; hợp đồng được các bên công chứng tại Văn phòng công chứng Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh. Ngày 12/01/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN đã cấp cho Ông H, Bà Y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG601121 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 25 diện tích 62,3m² địa chỉ khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hùng và vợ chồng ông Hiền, bà Yên là đảm bảo cả về nội dung và hình thức của hợp đồng; sau khi ký hợp đồng các bên đã làm thủ tục tách thửa đất và sang tên quyền sử dụng đất. Kể từ thời điểm ông Hiền, bà Yên được sang tên quyền sử dụng thửa đất thì ông bà có đủ quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Việc bản án sơ thẩm xác định ông Hiền, bà Yên là chủ sử dụng của thửa đất số 311, tờ bản đồ số 25 diện tích 62,3m² và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hiền, bà Yên buộc gia đình ông Thắng phải trả lại quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Thứ hai, trong vụ án ông Thắng, bà Bút là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Hùng và sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó cho vợ chồng ông Hiền, bà Yên nên việc phát sinh tranh chấp diện tích đất này không liên quan đến các con của ông Thắng, bà Bút. Việc các con của ông Thắng có biết hay không biết việc ông Hiền, bà Yên đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không xâm phạm đến quyền lợi của những đương sự này. Theo ông Thắng thì các con của ông Thắng, bà Bút đang sinh sống trên thửa đất. Tuy nhiên, vợ chồng ông Thắng xây dựng một ngôi nhà trước khi thực hiện việc chuyển nhượng nên cần xác định nhà là bất động sản gắn liền với đất khi vợ chồng ông Thắng thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất tức là thỏa thuận cả tài sản gắn liền với thửa đất đó. Như vậy, việc bản án sơ thẩm buộc những người hiện nay đang sinh sống trên thửa đất phải cùng với ông Thắng, bà Bút hoàn trả lại cho vợ chồng ông Hiền, bà Yên nhà và đất là phù hợp.

Thứ ba, Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 311, tờ bản đồ số 25 diện tích 62,3m² hiện tại có hiện trạng là hai phần. Thửa thứ nhất do gia đình anh Chiến đã sử dụng và xây dựng nhà kiên cố; phần đất thứ hai có diện tích là 43m² hiện do gia đình ông Thắng sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án anh Chiến, chị Hương đã được tòa án triệu tập, đã được giải thích về quyền lợi và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, anh Chiến, chị Hương có đơn trình bày có thể tự thỏa

thuận được về quyền lợi của mình với các bên nên không có yêu cầu đề nghị tòa án giải quyết. Trong khi đó, sau khi được biết kết quả xem xét thẩm định tại chỗ Ông H, Bà Y đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Thắng, bà Bút và những người liên quan phải trả lại 43m² và tài sản trên thửa đất. Do đó, căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Tòa án chỉ xem xét giải quyết đối với 43m² và tài sản gắn liền với diện tích đất này là đúng với quy định của luật tố tụng dân sự.

Thứ tư, trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Bút đang phải chấp hành bản án tại trại giam Ngọc Lý. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của bà Bút tại trại giam Ngọc Lý, theo nội dung bản tự khai của bà Bút ngày 17/8/2020 thì bà Bút có ý kiến xin được ủy quyền tham gia tố tụng cho các con là chị Nguyễn Thị Thảo, anh Nguyễn Minh Hiếu và anh Nguyễn Văn Hùng. Tại biên bản ghi lời khai ngày 15/12/2020 và ngày 12/01/2021 của Tòa án sơ thẩm với chị Thảo, anh Hùng, anh Hiếu thì anh Hùng, anh Hiếu, chị Thảo đều chấp nhận ủy quyền của bà Bút tham gia tố tụng. Do đó, việc ông Thắng kháng cáo cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án bà Bút không được tham gia tố tụng và không ủy quyền cho ai tham gia tố tụng là không có căn cứ.

Thứ năm, theo trình bày của ông Hiền thì anh nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Thắng với giá 300.000.000 đồng. Anh đã thanh toán cho ông Thắng 200.000.000 đồng tiền mặt, số tiền 100.000.000 đồng còn lại ông Hiền thỏa thuận nhận trả nợ ông Nguyễn Đức Cường thay cho ông Thắng. Do đó, theo đơn khởi kiện ban đầu ông Hiền xác định các bên đã thanh toán xong tiền mua đất. Tuy nhiên, khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh với ông Cường thì được ông Cường xác nhận là ông Hiền có liên hệ với ông để nhận khoản nợ 100.000.000 đồng của ông Thắng, việc này ông Cường có nói cho ông Thắng biết. Nhưng đến nay ông Hiền cũng chưa thanh toán cho ông Cường số tiền 100.000.000 đồng, các bên cũng không có văn bản thể hiện về việc chuyển nợ cho nhau. Do vậy, bản án sơ thẩm đã xác định Ông H, Bà Y chưa trả cho Ông Th, Bà B số tiền 100.000.000 đồng này là có căn cứ. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện tiếp tục trả số tiền này cho bị đơn. Để đảm bảo quyền của đương sự và giải quyết triệt để vụ án, bản án sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của Ông Nguyễn Sỹ H, Bà Tạ Thị Thanh Y về việc ông Hiền, bà Yến tự nguyện trả cho Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B số tiền 100.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, việc bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Sỹ H và bà Tạ Thị Thanh Yến là có căn cứ. Ông Th kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên cần bác toàn bộ kháng cáo của Ông Th, tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Ông H, Bà Y tự nguyện hỗ trợ 40 triệu đồng

cho vợ chồng Ông Th, Bà B để chuyển toàn bộ tài sản trong nhà trả lại cho Ông H, Bà Y thừa đất và căn nhà trên, xét thấy, đây là sự tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với pháp luật nên cần chấp nhận, do đó, cần sửa bản án sơ thẩm xử.

[3]. Về án phí: Ông Nguyễn Đức Thắng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 166, 221 Bộ luật Dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố BN, tỉnh BN

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Sỹ H và bà Tạ Thị Thanh Yên.

- Buộc Ông Nguyễn Đức Th và Bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ trả lại cho Ông Nguyễn Sỹ H và bà Tạ Thị Thanh Yên thửa đất diện tích 43m² là một phần của thửa đất số 311, tờ bản đồ số 25, diện tích 62,3m² tại địa chỉ Khu 1, phường Đại Ph, thành phố BN, tỉnh BN. Thửa đất có tứ cận như sau: Hướng Tây Nam giáp ngõ đi có cạnh dài 3,98m; Hướng Đông Nam giáp nhà Ông Trần Văn H, có cạnh dài 10,69m; Hướng Đông Bắc giáp bộ chỉ huy quân sự tỉnh BN có cạnh dài 4,13m; Hướng Tây Bắc giáp nhà anh Nguyễn Đức Chiến có cạnh dài 10,52m và tài sản trên thửa đất là 01 căn nhà cấp 4.

- Chị Nguyễn Thị Th, Anh Hoàng Mạnh H và Anh Nguyễn Minh H có nghĩa vụ cùng với Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B trả lại cho Ông Nguyễn Sỹ H, bà Tạ Thị Thanh Yên thửa đất và căn nhà trên.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Nguyễn Sỹ H, bà Tạ Thị Thanh Yên về việc ông Hiền, bà Yên trả cho Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) là số tiền còn nợ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Nguyễn Sỹ H, bà Tạ Thị Thanh Yên về việc tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B số tiền 40 triệu đồng để chuyển toàn bộ tài sản trong nhà trả lại cho Ông H, Bà Y thừa đất và căn nhà trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, bên phải thi hành còn phải chịu

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

3.1. Về án phí:

- Ông Nguyễn Sỹ H, Bà Tạ Thị Thanh Y phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/0000595 ngày 21/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố BN.

- Ông Nguyễn Đức Thắng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000856 ngày 19/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

3.1. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B phải chịu 10.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (xác nhận Ông Nguyễn Sỹ H, Bà Tạ Thị Thanh Y đã nộp 10.000.000 đồng). Buộc Ông Nguyễn Đức Th, Bà Nguyễn Thị B phải trả cho Ông Nguyễn Sỹ H, Bà Tạ Thị Thanh Y 10.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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

Trường hợp bản án này được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BN;
- TAND thành phố Bắc Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình