TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 35/2021/DS-PT
Ngày 28-6-2021
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

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

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Bà Phạm Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Nguyễn Bích Thanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25, 28 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp kiện đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 1268/TB-TA, ngày 15 tháng 6 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 242/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Cao Th; nơi cư trú: Phòng K, số X phường H, quận D, thành phố Hải Phòng và bà Doãn Thị Ph; nơi cư trú: số Y đường Đ, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV B; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị V; nơi cư trú: Số Z, tổ dân phố V, phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Vũ Trọng Th1; hiện đang chấp hành án tại Trại giam X thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Trọng Th1: Bà Nguyễn Thị V; nơi cư trú: Số Z, tổ dân phố V, phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 12/3/2021); có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Văn T1 và vợ là bà Trần Thị H, địa chỉ: Số 72 B phố V, phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng; ông T1 có mặt, bà H vắng mặt.

2. Bà Bùi Hoàng L, địa chỉ: Số X đường N, quận L, Hải Phòng; vắng mặt.

3. Anh Vũ Sơn T, địa chỉ: Số Y đường M, phường D, quận L, Hải Phòng; có mặt.

4. Ông Phạm Văn Kh, địa chỉ: Tổ dân phố V, phường Đ, quận D, Hải Phòng, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Thửa đất số 1205a thuộc tờ bản đồ số 10 địa chỉ cũ là thôn V, xã Đ, huyện K, thành phố Hải Phòng nay là Số Z V, phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng trước đây là của ông Trần Văn T1. Ông Trần Văn T1 chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Thị Thu H và chồng là ông Trần Quang D. Bà Hoàng Thị Thu H và ông Trần Quang D đã được Ủy ban nhân dân huyện K, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 600069 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00949 QSDĐ/KT-01-Q1 ngày 04 tháng 6 năm 2004. Năm 2008, bà Hoàng Thị Thu H và ông Trần Quang D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph có hợp đồng chuyển nhượng ngày 02 tháng 4 năm 2008 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hải Phòng. Năm 2011, ông Nguyễn Cao Th được Trung tâm T hỗ trợ xây nhà Đồng đội trên thửa đất số 1205a thuộc tờ bản đồ số 10 địa chỉ tại Số Z V, phường Đ, quận D, Hải Phòng.

Trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Năm 2012 do có sự quen biết nên nguyên đơn đã cho ông Vũ Trọng Th1 và bà Nguyễn Thị V mượn nhà để ở với thời gian khoảng 1 năm. Khi mượn nhà hai bên chỉ thỏa thuận miệng không có văn bản giấy tờ gì. Hết thời hạn cho ở nhờ do ông Vũ Trọng Th1 và bà Vân không trả nên nguyên đơn đã làm đơn kiến nghị ra Ủy ban nhân dân phường, sau đó làm đơn tố cáo gửi Cơ quan công an quận D. Cơ quan Công an đã có kết luận căn nhà là của nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn không trả nên nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng.

Nay nguyên đơn yêu cầu: Buộc bị đơn phải trả lại nhà và đất cho nguyên đơn; yêu cầu bị đơn bồi thường tiền thuê nhà trong thời gian bị đơn không trả nhà từ tháng 01/2013 đến nay tổng số tiền là 184.000.000 đồng.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Đầu năm 2012 thông qua ông Phạm Quang Th2 (là bạn thân của ông Vũ Trọng Th1) giới thiệu ông Nguyễn Cao Th là em vợ ông Th2 có nhà bên Đ, quận D đang định bán với giá 250.000.000 đồng, nên vợ chồng ông bà quyết định mua. Ngày 06/3/2012 bị đơn trực tiếp đưa số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng cho ông Cao Th, tại nhà ông Cao Th. Ông Cao Th nhận làm toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng xong sẽ nhận nốt số tiền 130.000.000 đồng còn lại. Việc giao tiền có sự làm chứng của bà Bùi Hoàng L (bà Lan đã ký vào biên bản giao tiền). Bị đơn khẳng định có việc mua bán ngôi nhà số 72 V,

phường Đ, quận D. Bị đơn không đồng ý với việc nguyên đơn đòi lại nhà và đất với lý do chỉ cho ở nhờ. Nếu nguyên đơn không bán nhà nữa thì trả lại số tiền vợ chồng bị đơn đã đặt cọc và số tiền sửa chữa nhà, bị đơn sẽ trả lại nhà cho nguyên đơn. Nếu tiếp tục bán thì nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng và bị đơn sẽ trả nốt cho nguyên đơn số tiền 130.000.000 đồng. Trong quá trình ở, bị đơn đã sửa chữa nhà hết tổng số tiền là 291.000.000 đồng.

Nay, bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền đặt cọc, tiền san lấp và xây cổng, tường bao, ... các phần bị đơn đã làm thêm để tôn tạo nhà, tổng số tiền là 600.000.000 đồng thì bị đơn sẽ trả lại nhà cho nguyên đơn. Việc đi thuê nhà ở là của nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn đi thuê nhà nên bị đơn không có trách nhiệm trong việc phải thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Ngoài ra, bị đơn còn yêu cầu Tòa án hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vì đã mua diện tích đất đó và đất đang có tranh chấp từ 2015 đến nay mà cấp có thẩm quyền lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điều 147, điều 157, điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các điều 274, 275, 494, 499, 579; 580; khoản 1 Điều 584, khoản 1 Điều 585, Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015. Luật phí và lệ phí, Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Buộc bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho ông Nguyễn Cao Th và vợ là Doãn Thị Ph quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại thửa số 1205a tờ bản đồ số 10; địa chỉ Số Z, tổ dân phố V, phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng, được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D ghi nhận thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph theo hồ sơ số 000445.CN.001 ngày 24/10/2017.

2. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Nguyễn Thị V phải bồi thường cho ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph số tiền do phải thuê nhà vì nhà bị chiếm giữ không có căn cứ pháp luật là: 850.000đ/tháng x 34 tháng (từ tháng 9/2017 đến ngày xét xử 23/7/2020) = 28.900.000 đồng. Trả cho nguyên đơn là ông Cao Th và bà Ph 1/2 số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản là 8.000.000 đồng. Cộng hai khoản bà Vân có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền là 36.900.000 đồng.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại nhà đất và 1.445.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị chiếm giữ trái phép. Nguyên đơn phải nộp 7.755.000 đồng án phí dân sự đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Nguyên đơn đã nộp số tiền tạm ứng án phí đã 4.150.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014179 ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi

hành án dân sự quận D, thành phố Hải phòng. Ông Th, bà Ph còn phải nộp tiếp số tiền 3.605.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/7/2020, bà Nguyễn Thị V kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử lại toàn bộ bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị: Tòa án triệu tập thêm người làm chứng đã chứng kiến việc giao tiền. Ngoài ra, bị đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định lại tài liệu bản gốc là Giấy giao tiền đề ngày 06/3/2012. Quá trình giải quyết trước đây cơ quan công an đã giám định nhưng chỉ là giám định bản phô tô. Trước đây, bị đơn không có nghĩa vụ cung cấp bản gốc tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn mới đưa bản gốc giấy này. Trước đây bị đơn cũng đã trình bày những người làm chứng khi đặt cọc giao tiền, nhưng nay bị đơn mới thấy phải nói hết những người làm chứng khi đặt cọc giao tiền, gồm có: Ông Th chồng bị đơn, ông Cao Th, bà Lan, ông T1, lái xe của chồng bị đơn, con trai bị đơn, bị đơn. Bị đơn đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện: Đây là vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất. Bị đơn cư trú tại quận D, thành phố Hải Phòng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp kiện đòi tài sản nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Vụ án có kháng cáo thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 600069 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00949 QSDĐ/KT-01-Q1 ngày 04 tháng 6 năm 2004 do UBND huyện K cấp cho hộ ông bà Hoàng Thị Thu H và đến ngày 24/10/2017 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D ghi nhận thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph theo hồ sơ số 000445.CN.001. Đồng thời bị đơn yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, trả lại tiền sửa chữa nhà. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu bị đơn thực hiện các thủ tục để thụ lý yêu cầu

phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, do bị đơn không nộp tạm ứng án phí mặc dù đã được Tòa án thông báo hậu quả của việc không nộp tạm ứng án phí. Theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết yêu cầu của bị đơn và không đưa Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận D và Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

[3] Về nguồn gốc tài sản mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại: Thửa đất số 1205a thuộc tờ bản đồ số 10 địa chỉ cũ là thôn V, xã Đ, huyện K, thành phố Hải Phòng nay là Số Z V, phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng trước đây là của ông Trần Văn T1. Ông Trần Văn T1 chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Thị Thu H và ông Trần Quang D. Bà Hiền và ông Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện K, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 600069 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00949 QSDĐ/KT-01-Q1 ngày 04 tháng 6 năm 2004. Năm 2008, bà Hiền và ông Dương chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph thông qua Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02 tháng 4 năm 2008 được công chứng tại Phòng Công chứng Số 1 thành phố Hải Phòng. Năm 2011, ông Nguyễn Cao Th được Trung tâm T hỗ trợ xây nhà Đồng đội trên thửa đất số 1205a thuộc tờ bản đồ số 10 địa chỉ tại Số Z V, phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng. Những sự kiện pháp lý này được chứng minh bằng: Xác nhận của ông Trần Văn T1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 600069 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00949 QSDĐ/KT-01-Q1 ngày 04/6/2004 do Uỷ ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông bà Hoàng Thị Thu H; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà Hoàng Thị Thu H với ông Nguyễn Cao Th, bà Doãn Thị Ph; Kế hoạch số 583/KH-TT ngày 23/8/2011 của Trung tâm TSKT 47 Bộ Tham mưu Hải Quân; việc xây nhà đồng đội của Trung tâm T. Do đó, khẳng định từ ngày 02/4/2008 đến trước khi bà Nguyễn Thị V đến cư trú tại địa chỉ Số Z, V, phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng thì diện tích đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 1205a, thuộc tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ cũ là thôn V, xã Đ, huyện K, thành phố Hải Phòng nay là Số Z V, phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng thuộc sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph.

[4] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất: Nguyên đơn trình bày năm 2012, do có sự quen biết nên đã cho ông Vũ Trọng Th1 và bà Nguyễn Thị V mượn nhà. Bị đơn cho rằng bị đơn đã mua nhà đất của nguyên đơn, việc mua bán có Giấy giao tiền đặt cọc mua nhà ngày 06/3/2012. Giấy giao tiền ngày 06/03/2012 đã được Cơ quan Điều tra Công an quận D trưng cầu giám định đối với chữ viết chữ ký Nguyễn Cao Th. Kết luận giám định số 60/GĐ ngày 15/6/2015 của phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Hải Phòng đã kết luận: Chữ ký mang tên Nguyễn Cao Th và chữ viết "Nguyễn Cao Th" tại mục "Người nhận tiền" trên bản sao Giấy giao tiền ngày 6/3/2012 tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Cao Th, SN: 1975, ĐKHKTT: số 2, Tràng Cát, Hải

An, Hải Phòng, chỗ ở hiện nay: Khu tập thể Đoàn 6 Hải Quân, Anh Dũng, D, Hải Phòng trên các tài liệu mẫu so sánh không phải là chữ ký, chữ viết của cùng một người. Ngoài ra, tại Bản kết thúc điều tra số 18/BKT ngày 30/8/2017 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận D về việc xác minh đơn đề nghị của anh Nguyễn Cao Th về việc bị chiếm giữ nhà tại phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng cũng xác định không có tài liệu chứng minh đất và nhà tại Số Z V, phường Đ, quận D ông Nguyễn Cao Th đã chuyển nhượng cho người khác. Mặt khác, qua lời khai của ông Vũ Trọng Th1, bà Nguyễn Thị V và những người làm chứng là ông Trần Văn T1, bà Hoàng Thị Lan là bạn của vợ chồng ông Vũ Trọng Th1 và bà Nguyễn Thị V có nhiều mâu thuẫn với về người giao tiền, nguồn tiền, người làm chứng, cụ thể: Khi thì bà Vân là người giao tiền, khi thì ông Vũ Trọng Th1 là người giao tiền; khi thì tiền do bà Vân mang đến giao cho nguyên đơn, khi thì do bà Lan bạn ông Vũ Trọng Th1 mang tiền của Công ty đến đưa cho ông Trọng Thắng giao cho nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn xuất trình thêm các tài liệu là các hóa đơn, biên lai sử dụng điện nước mang tên vợ chồng bị đơn tại nhà số 72 B V nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không phải là những tài liệu chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng nhà đất mà chỉ là những tài liệu thể hiện việc mua bán sử dụng dịch vụ cung cấp điện, nước là có cơ sở. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm người kháng cáo đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của nguyên đơn trong Giấy giao tiền ngày 06/03/2012 bản gốc vì trước đây Cơ quan điều tra mới chỉ giám định bản sao. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm bị đơn trình bày làm chứng việc giao tiền ngoài bà Lan, ông T1 còn có anh Trịnh Văn Toàn là lái xe của chồng bị đơn, có anh Vũ Sơn T là con đẻ của bị đơn. Sở dĩ tại giai đoạn giải quyết trước đây bị đơn không trình bày về những người làm chứng này vì thấy rằng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm thì việc nêu hết tên người làm chứng mới là cần thiết. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 khẳng định: Ông không nhớ ngày tháng nhưng khoảng năm 2012 thì ông Trọng Thắng có gọi vợ chồng ông sang nhà ông Cao Th. Lúc sang nhà ông Cao Th thì có ông Cao Th, ông Trọng Thắng, bà Lan, ngoài ra không có ai khác. Ông chỉ trình bày có chứng kiến việc bà Vân đưa tiền cho ông Cao Th chứ không biết đưa bao nhiêu, không biết giá tiền mua bán là bao nhiêu, sau đó ông T1 đi về. Các lời trình bày của bị đơn, của ông Vũ Trọng Th1, của những người làm chứng trước đây đều không nêu về sự có mặt của anh Vũ Sơn T tại nhà ông Cao Th vào ngày mà bị đơn cho rằng có diễn ra việc giao tiền đặt cọc mua nhà. Thể hiện việc trình bày của bị đơn là không trung thực. Ngoài ra, Kết luận giám định số 104/C09-P5 ngày 08/6/2021 của Viện Khoa học Hình sự - Bộ Công an đã kết luận: Giấy giao tiền đề ngày 06/3/2012 không bị sửa chữa, cắt, ghép. Chữ viết, chữ ký mang tên Nguyễn Cao Th dưới mục "NGƯỜI NHẬN TIỀN" là chữ viết, chữ ký trực tiếp, so với chữ viết, chữ ký của Nguyễn Cao Th trên các mẫu so sánh không phải do cùng một người viết, ký ra. Như vậy, với các tài liệu chứng cứ bị đơn đưa ra tại giai đoạn xét xử sơ thẩm cũng như sơ thẩm không đủ căn cứ chứng minh có việc chuyển nhượng nhà đất thửa đất số 1205a thuộc tờ bản đồ số 10 địa chỉ cũ là thôn V, xã Đ, huyện K, thành phố Hải Phòng nay là Số Z V, phường Đ, quận D, thành phố

Hải Phòng giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph và người nhận chuyển nhượng là ông Vũ Trọng Th1 và bà Nguyễn Thị V. Diện tích đất trên đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph vào năm 2017. Việc bị đơn đang chiếm giữ, sử dụng nhà và đất trên là không có căn cứ. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị V phải trả lại nhà cho ông Nguyễn Cao Th, bà Doãn Thị Ph là có cơ sở.

[5] Về yêu cầu bồi thường tiền thuê nhà: Do bị đơn không trả nhà cho nguyên đơn, nguyên đơn đã phải đi thuê nhà để ở nên cần buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền phải bỏ ra để thuê nhà ở. Tuy nhiên về mức giá thuê nhà, qua xác minh tại giai đoạn xét xử sơ thẩm giá thuê nhà ở khu vực tổ dân phố V cho thấy mức giá thuê nhà vào từ năm 2017 đến thời điểm hiện tại chỉ từ khoảng 800.000đồng/tháng đến 900.000đồng/tháng nên cần lấy mức bình quân là 850.000 đồng để tính. Về thời gian tính yêu cầu bồi thường thiệt hại, do trước đây còn tranh chấp giữa hai bên về việc có việc mua bán hay không, nhưng sau khi có kết luận của Cơ quan Điều tra Công an quận D vào ngày 30/8/2017 bị đơn vẫn không trả nhà cho nguyên đơn, dẫn đến việc nguyên đơn phải thuê nhà để ở. Do đó bị đơn phải có trách nhiệm phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền này tính từ thời điểm do bị chiếm giữ không có căn cứ pháp luật đến ngày xét xử sơ thẩm là: 850.000đ/tháng x 34 tháng (từ tháng 9/2017 đến ngày xét xử 23/7/2020) bằng 28.900.000 đồng như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Đối với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị V về việc hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Th và bà Ph; bồi thường cho bà số tiền sửa chữa tôn tạo nhà, đất tại Số Z V; yêu cầu tiếp tục việc chuyển nhượng và bị đơn sẽ trả hết tiền, nếu không thì trả lại bị đơn số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí và giải thích rõ hậu quả của việc không nộp tạm ứng án phí song bà Vân không nộp và cho rằng các yêu cầu của bà không phải là yêu cầu phản tố. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết trong cùng vụ án này. Do đó, trường hợp bà V có tranh chấp sẽ làm đơn khởi kiện vụ án khác.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá tại giai đoạn xét xử sơ thẩm là 16.000.000 đồng, nguyên đơn đề nghị mỗi bên chịu một nửa. Số tiền này nguyên đơn đã nộp cả và yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và buộc bà Vân phải trả cho ông Cao Th và bà Ph số tiền là 8.000.000 đồng là có cơ sở. Trong quá trình xét xử phúc thẩm bà Nguyễn Thị V đã nộp số tiền giám định là 7.000.000 đồng. Do kết quả giám định xác định không phải chữ ký của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu số tiền giám định nêu trên.

[8] Từ các phân tích ở các phần trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Đối với yêu cầu trả tiền bồi thường do phải thuê nhà chỉ

được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí 7.755.000 đồng đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Nguyên đơn đã nộp số tiền tạm ứng án phí đã 4.150.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014179 ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D, thành phố Hải Phòng. Ông Th, bà Ph còn phải nộp tiếp số tiền 3.605.000 đồng. Bị đơn là bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại nhà đất và 1.445.000 án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị chiếm giữ trái phép.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn là người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào Điều 155, 166, 274, 275, 584, 585, 589 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu , miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng,

Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho ông Nguyễn Cao Th và vợ là bà Doãn Thị Ph quyền sử dụng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 1205a tờ bản đồ số 10; địa chỉ Số Z, tổ dân phố V, phường Đ, quận D, thành phố Hải Phòng, được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D ghi nhận thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph theo hồ sơ số 000445.CN.001 ngày 24/10/2017.

2. Bà Nguyễn Thị V phải bồi thường cho ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph số tiền 28.900.000 đồng.

3. Bà Nguyễn Thị V phải chịu 7.000.000 đồng chi phí giám định; bà Nguyễn Thị V đã nộp đủ. Bà Nguyễn Thị V phải hoàn trả cho ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph số tiền chi phí định giá tài sản là 8.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 tất cả các 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị V phải chịu 1.745.000 án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; tổng cộng là 2.045.000 đồng; bà Nguyễn Thị V đã nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0013268 ngày 07/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D, thành phố Hải Phòng; bà Nguyễn Thị V còn phải nộp số tiền 1.745.000 đồng.

Ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph phải chịu 7.755.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Nguyễn Cao Th và bà Doãn Thị Ph đã nộp số tiền tạm ứng án phí đã 4.150.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014179 ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D, thành phố Hải phòng; Ông Th, bà Ph còn phải nộp tiếp số tiền 3.605.000 đồng.

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

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 thoả 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND quận D;
- Chi cục THADS quận D;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh Sơn