

Bản án số:48/2023/DS-PT

Ngày:13/9/2023

V/v tranh chấp đòi lại nhà cho mượn;

Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Trung Thành

*Các Thẩm phán:* Ông Dương Viết Hải và bà Hoàng Thị Thanh Nhân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Anh Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa phúc thẩm công khai để xét xử vụ án dân sự thụ lý số: 30/2023/TLPT- DS ngày 01 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp đòi lại nhà cho mượn và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

Do có kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Viết N và chị Lê Mai A; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C đối với Bản án số 01/2023/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2208/2023/QĐ-PT ngày 03/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đức T, sinh năm 1961, bà Trương Thị L, sinh năm 1980 cùng địa chỉ: thôn Di, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; ông T có mặt, bà L xin vắng mặt

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình L; địa chỉ: Xóm 13, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; có mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Đức T: Ông Vũ Xuân Hải - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Đông Dương; địa chỉ: Số 85 - Tôn Thất Tùng, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; có mặt

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Viết N, sinh năm 1983 và chị Lê Mai A, sinh năm 1986, cùng địa chỉ: thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; chị A có mặt, anh N có đơn xin vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc - Chuyên viên pháp lý, Công ty luật Trách nhiệm hữu hạn Văn Thắng; có mặt.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

- Ông Nguyễn Hùng Đ, sinh năm 1959, bà Phạm Thị C, sinh năm 1961; địa chỉ: thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt

+ *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng Đ:* Luật sư Nguyễn Văn Thắng - Công ty luật Trách nhiệm hữu hạn Văn Thắng; có mặt

- *Văn phòng Công chứng Nhất Tín:* Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Hương Trà- Đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Hữu Cảnh, sinh năm 1977; địa chỉ: Phường Đồng Hải, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; có mặt

*4. Người làm chứng:*

- Bà Tường Thị S; địa chỉ: thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt

- Ông Lê Quang T và bà Mai Thị H; địa chỉ: thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt

- Ông Nguyễn Trung D; địa chỉ: Số 21 đường N, thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- Ông Hoàng Chí L; địa chỉ: thôn Di Lộc, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

- Ông Lê Trung K; địa chỉ: thôn Di Lộc, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Đức T và bà Tường Thị L trình bày:*

Nguồn gốc ngôi nhà mà vợ chồng anh N, chị A (bị đơn) mượn của vợ chồng ông bà là do ông, bà có nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 23, diện tích 132m<sup>2</sup> từ vợ chồng ông bà Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 4778, quyền số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD thực hiện bởi Văn phòng Công chứng Nhất Tín vào ngày 31/7/2018, giá chuyển nhượng thửa đất là 110.000.000 đồng và các bên đã tiến hành giao nhận tiền đầy đủ nhưng không viết giấy giao nhận tiền. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Đ bà C đã bàn giao đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB083801, sổ vào sổ CH01646 được UBND huyện Quảng Trạch cấp ngày 13/11/2015 đối với thửa đất nói trên cho vợ ông, bà để làm thủ tục đăng ký thay đổi nội dung người sử dụng đất theo quy định. Giữa hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng đã thỏa thuận, không có tranh chấp.

Ông, bà đã mua nhà cùng với đất (nhà gắn liền với đất) của ông Đ, bà C theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Tài sản gắn liền với thửa đất nói trên gồm căn nhà được xây dựng từ năm 2016, nhà hai tầng, công trình phụ khép kín, đã được xây dựng hoàn thiện, diện tích sàn nhà qua nhiều lần sửa chữa nên hiện nay thành 137,6m<sup>2</sup>. Việc chuyển nhượng nhà, đất đã thực hiện việc giao nhà, giao đất và trả tiền

đầy đủ. Tuy nhiên, không có hóa đơn, chứng từ giao nhận. Vì hoàn cảnh vợ chồng anh Nguyễn Việt N và chị Lê Mai A (con ông Đ, bà C) chưa có nhà ở, nên ông bà đã nhất trí cho anh N và chị A được phép ở tạm trong nhà trên từ ngày 20/6/2018 đến ngày 20/6/2020. Việc mượn nhà ở này hai bên thoả thuận bằng Giấy mượn nhà và phía anh N, chị A cam kết hết ngày 20/6/2020 sẽ dời đi và trả lại nhà (mượn nhà không lấy tiền thuê nhà). Nguồn gốc ngôi nhà nói trên là của vợ chồng ông Đ, bà C làm cho vợ chồng anh N, chị A ở được khoảng 01 năm và ông Đ, bà C đã thừa nhận việc đó nên ký vào giấy mượn nhà do anh N viết.

Khi anh N đến mượn nhà thì anh N tự viết giấy mượn nhà trước mặt vợ chồng ông, bà, ngoài ra không có ai, sau đó anh N đưa giấy viết mượn nhà về cho chị A và hai bên bố mẹ anh N ký vào rồi đưa giấy viết mượn nhà cho vợ chồng ông, bà giữ. Tuy nhiên, sau thời hạn nói trên, ông, bà đòi lại nhà nhưng anh N, chị A không chịu thực hiện, cố tình chây lì, gây khó dễ cho gia đình ông bà. Chính vì điều này đã gây cản trở trong việc làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Quảng Trạch.

Vì vậy, ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Việt N và chị Lê Mai A phải di dời toàn bộ tài sản, đồ đạc cá nhân ra khỏi ngôi nhà gắn liền với thửa đất 221, tờ bản đồ số 23 ở địa chỉ thôn Di Luân, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình theo giấy mượn nhà; buộc vợ chồng anh N, chị A trả lại nhà cho vợ chồng ông bà.

Đối với ý kiến của vợ chồng ông Đ, bà C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì vợ chồng ông bà không đồng ý. Vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, có hiệu lực, có giá trị pháp lý buộc các bên thi hành, các bên phải thực hiện đúng nghĩa vụ của mình.

*- Tại bản tự khai, biên bản phiên họp và hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Đức T trình bày:* Thống nhất như ý kiến, quan điểm mà nguyên đơn đã trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định của pháp luật, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức T và bà Tường Thị L. Buộc anh Nguyễn Việt N và chị Lê Mai A phải di dời toàn bộ tài sản, đồ đạc cá nhân ra khỏi ngôi nhà gắn liền với thửa đất 221, tờ bản đồ số 23 ở địa chỉ thôn Di Luân, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình, trả lại nhà cho nguyên đơn ông Trần Đức T và bà Tường Thị L. Bác hoặc đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 4778, quyển số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2018 là vô hiệu.

*- Tại các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Việt N và Lê Mai A thống nhất trình bày:* Giữa anh và chị Tường Thị S có mối quan hệ làm ăn. Vào khoảng tháng 6/2018 do làm ăn thua lỗ và do có công việc cần tiền nên anh đã mượn tiền của chị S. Chị S không muốn liên quan đến chồng con nên gọi điện cho anh vào nhà ông Trần Đức T và bà Tường Thị L để bàn chuyện, chị S nói với anh viết giấy mượn nhà rồi cho mượn 200.000.000 đồng để làm ăn. Trong lúc khó khăn nên anh đồng ý viết giấy tay với nội dung mượn nhà ông T và bà L. Giấy

mượn nhà viết tay đề ngày 20/06/2018 có nội dung "...cho vợ chồng tôi mượn lại căn nhà 02 tầng tổng diện tích 245m<sup>2</sup> để ở và sinh hoạt trong thời gian từ ngày 20/06/2018 đến ngày 20/06/2020, vợ chồng tôi sẽ bàn giao lại nhà..." Vợ chồng anh chị khẳng định có viết giấy mượn nhà, không biết việc mua bán đất giữa ông Đ, bà C với ông T, bà L và giữa anh chị và ông T, bà L không có mối quan hệ gì, anh chị cũng không nhận của ông T, bà L khoản tiền nào và không có việc mua bán gì. Ngoài ra, năm 2016, thì 1/2 lô đất của bố mẹ là ông Đ, bà C đã bán cho chị Nguyễn Thị S, sau đó anh chuộc lại với giá 1.300.000.000 đồng để bán lại cho chị Tường Thị S. Ngôi nhà là do vợ chồng anh chị xây dựng vào năm 2017, nhà hai tầng, có lợp chống nóng, đã hoàn thiện và nằm trên 1/2 diện tích đất của ông Đ, bà C với giá 2.400.000.000 đồng, vợ chồng anh chị trực tiếp sinh sống tại ngôi nhà đó.

Việc ông T, bà L cho rằng ông Đ, bà C đã chuyển nhượng nhà và đất cho ông T, bà L là không đúng, vì nhà là do anh chị đã xây dựng trước khi bố mẹ chuyển nhượng cho ông T, bà L. Bố mẹ anh chị chỉ bán 1/2 thửa đất đó nhưng do nhà của anh chị xây lấn chiếm đất phía sau 7m (xây lấn bờ kè) nên không thể tách thửa được. Do vậy, bố mẹ không thể lấy nhà của vợ chồng anh chị để bán cho ông T, bà L được. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ, bà C với ông T, bà L là không có giá trị, vô hiệu vì đất đó không thể có giá trị 110.000.000 đồng (theo Hợp đồng chuyển nhượng) mà phải có giá trị lớn hơn. Do vậy, ông T, bà L yêu cầu vợ chồng anh chị phải di dời toàn bộ tài sản, đồ đạc cá nhân của gia đình mình ra khỏi ngôi nhà gắn liền với thửa đất 221, tờ bản đồ số 23 ở địa chỉ thôn Di Luân, xã Quảng Tùng theo giấy mượn nhà thì anh không đồng ý. Vì thực chất là anh mượn tiền của chị S và chị S bảo viết giấy mượn nhà ông T, bà L để chị S đưa 200.000.000 đồng cho mượn chứ anh không mượn nhà của ông T, bà L. Anh N đề nghị ông T, bà L tạo điều kiện xin chuộc lại phần diện tích đất mà ông Đ, bà C đã chuyển nhượng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng Đ, bà Phạm Thị C thống nhất trình bày:* Vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 221, tờ bản đồ số 23, diện tích 132m<sup>2</sup>. Sau đó cho con trai là Nguyễn Việt N làm nhà một nửa diện tích, phần đất còn lại bán lại cho chị Sâm. Sau một thời gian chị S có cho anh N vay tiền lãi nóng để làm ăn và đến năm 2018, chị S có bàn bạc với anh N, nhờ anh N chuộc lại phần đất đã bán cho chị S. Chị S đã thống nhất nhường lại 1/2 diện tích đất cho chị S vào năm 2018. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuất phát từ việc con trai (N) làm ăn, vay mượn tiền của chị Tường Thị S. Chị S có nói vào làm thủ tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho chị S nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà C với vợ chồng anh T, chị L vì chị L là em ruột chị S và giữa các bên có làm ăn, vay mượn nhau.

Ông bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T, chị L; Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nhất Tín. Hai bên chỉ làm hợp đồng chứ không có việc giao nhận tiền, không có hóa đơn, chứng từ giao nhận tiền. Giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng khoảng 1.200.000.000 đồng đến 1.300.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng do vợ chồng ông bà không đọc lại hợp đồng nên không biết giá trị chuyển nhượng đất lúc đó là bao nhiêu. Sau này biết là 110.000.000 đồng. Ông bà đề nghị Tòa án huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4778, quyền số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2018 vì cho rằng là sai với quy định Luật đất đai, theo Luật đất đai thì việc công

chúng sai hoàn toàn. Hợp đồng không có giá trị, vô hiệu vì đất đó không thể có giá trị 110.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà không bán toàn bộ đất vì trên một phần đất còn có nhà của anh N, chị A nên không thể bán đất và bán nhà cho anh T, chị L được. Vì do tin tưởng và không đọc thông tin trong hợp đồng nên vợ chồng ông bà đã ký kết hợp đồng.

**- Tại Bản án số 01/2023/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình; tuyên xử:**

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức T và bà Trương Thị L về việc “Tranh chấp đòi lại nhà cho mượn” đối với bị đơn anh Nguyễn Viết N và chị Lê Mai A.*

*Buộc anh Nguyễn Viết N và chị Lê Mai A phải di dời toàn bộ tài sản, đồ đạc cá nhân ra khỏi ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 23, được UBND huyện Quảng Trạch cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 083801, số vào sổ cấp GCN: CH01646 ngày 13/11/2015 tại thôn Di Luân, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình; trả lại ngôi nhà đã mượn cho ông Trần Đức T và bà Trương Thị L.*

*Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4778, quyền số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2018 là vô hiệu”.*

*Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ phải chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.*

- Ngày 21 tháng 4 năm 2023, bị đơn ông Nguyễn Viết N và bà Lê Mai A có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và huỷ Bản án số 01/2023/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.

- Ngày 21 tháng 4 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung 20 tháng 6 năm 2023 với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm huỷ Bản án số: 01/2023/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình, xét xử lại tránh oan sai.

***Tại cấp phúc thẩm:***

*- Tại Công văn số 36/NT, ngày 11/8/2023 Văn phòng Công chứng Nhất Tín trình bày: Hợp đồng giữa ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C và ông Trần Đức T và bà Trương Thị L đã được Văn phòng công chứng Nhất Tín chứng nhận ngày 31/7/2018 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB083801 không có chứng nhận sử dụng nhà ở; các bên yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn phòng đã chứng nhận là phù hợp với quy định của pháp luật. Việc công chứng nói trên đã được Công chứng viên của Văn phòng công chứng theo đúng quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng số 53/2014/QH13. Quyền sử dụng đất nói trên có đủ các điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 đó là: “Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền hạn sử dụng đất*

*không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất*”. Hợp đồng trên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 đó là: “*Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, đạo đức xã hội*”. Các bên đã ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng vào ký và các trang của hợp đồng. Các bên đều là người biết đọc, viết và đã đọc hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, ý chí của các bên được thể hiện bằng việc ký vào từng trang và ký, điểm chỉ và ghi rõ họ và tên vào trang cuối hợp đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên hoàn toàn tự nguyện và do sự thỏa thuận giữa các bên, không có sự ép buộc, lừa dối hay bất cứ lý do nào khác.

Tại Điều 3 Luật công chứng quy định: “*Công chứng viên cung cấp dịch vụ công do Nhà nước ủy nhiệm thực hiện nhằm đảm bảo an toàn pháp lý cho các bên tham gia hợp đồng, giao dịch; phòng ngừa tranh chấp; góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức; ổn định và phát triển kinh tế xã hội*”. Chức năng này của Công chứng viên không thể bị chà đạp chỉ vì những ý định nhất thời và những lý do vô căn cứ của người yêu cầu công chứng. Tại khoản 3 Luật công chứng quy định: “*Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố vô hiệu*”. Do vậy, chúng tôi không có nghĩa vụ chứng minh gì thêm và khẳng định không có căn cứ để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét quyết định.

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ y bản án sơ thẩm; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ và đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc trình bày:*

+ Giấy mượn nhà của anh N tự viết và giả mạo chữ ký của chị A và ông T, bà H (bố mẹ chị A) trong đó không thể hiện mượn ngôi nhà nào, giấy mượn nhà không đảm bảo các quy định về giao dịch nhà ở nên không có hiệu lực thi hành và các bên không có tài liệu thể hiện việc mua bán, giao nhận nhà giữa các bên.

+ Tòa cấp sơ thẩm không làm rõ ngôi nhà anh N mượn là do vợ chồng anh N xây dựng có xác nhận của những người làm nhà, người bán vật liệu xây dựng cho anh N.

+ Bản án sơ thẩm đã bỏ sót nhưng người tham gia tố tụng gồm: Văn phòng công chứng Nhất Tín, vợ chồng ông T, bà H (vì ông bà đã góp tiền vào xây nhà cho vợ chồng anh N); UBND huyện Quảng Trạch (vì diện tích nhà xây lấn đất công) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bỏ sót người tham tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; đồng thời cấp

sơ thẩm không tiến hành giám định các chữ ký của chị A, ông T và bà H tại giấy mượn nhà là chữ ký giả.

Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà C Luật sư Nguyễn Văn Thắng trình bày:*

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà C với vợ chồng ông T, bà L vô hiệu vì không thể thực hiện được do tại thời điểm giao kết hợp đồng còn có ngôi nhà của anh N, chị A xây dựng và một phần ngôi nhà xây dựng vượt quá diện tích đất được cấp và giấy mượn nhà có dấu hiệu giả mạo vì không có chứng cứ trả tiền, biên bản giao nhà và nội dung mượn nhà cũng không thể hiện mượn ngôi nhà nào, nhưng bản án suy diễn ông Đ, bà C đã giao nhà đất cho nguyên đơn là vượt quá yêu cầu phản tố của ông Đ, bà C và việc mua bán đất có dấu hiệu trốn thuế do ghi giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế nhiều lần. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm hoặc bác đơn khởi kiện.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn Luật sư Vũ Xuân Hải trình bày:*

+ Theo hợp đồng ngày 31/8/2018 đã thể hiện các bên đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đã thỏa mãn về chủ thể, hình thức, đối tượng. Hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực buộc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

+ Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ buộc anh N, chị A trả lại nhà đã mượn và quá trình giải quyết vụ án tại các lời khai thì về ý thức anh N, ông Đ, bà C đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho nguyên đơn. Do bị đơn không chịu trả lại nhà đã mượn, nên nguyên đơn không thực hiện được việc đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cho nên buộc nguyên đơn phải khởi kiện.

+ Về yêu cầu độc lập của ông Đ, bà C thì theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện ông Đ, bà C xây nhà cho vợ chồng anh N. Trong thời gian viết giấy mượn nhà, mua bán đất thì anh N, ông Đ, bà C đều ký xác nhận, điều này chứng minh mọi người đều biết và không phản đối nên đã giao toàn bộ giấy tờ về đất cho phía nguyên đơn để làm thủ tục sang tên.

+ Đối với phần diện tích nhà tăng thêm, trong quá trình đăng ký sang tên phía nguyên đơn tự nguyện phá dỡ đối với phần này nhưng do anh N, chị A không chịu rời khỏi nhà và ngăn cản nên phía nguyên đơn mới không thực hiện được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, không có tình tiết gì mới, cho nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm và bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

- *Bà Trương Thị S trình bày:* Mọi chuyện anh N cho rằng anh N đã mượn tiền của bà, sau đó bà ép anh N viết giấy mượn nhà của nguyên đơn là hoàn toàn bịa đặt, vụ không nhằm trốn tránh việc giao nhà cho nguyên đơn. Việc mượn nhà, mua bán đất giữa các bên không liên quan đến bà nên bà không có ý kiến gì thêm.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Trung D trình bày:* Công ty ông là bên thực hiện thiết kế bản vẽ ngôi nhà cho anh N, chị A, việc thực hiện công việc các bên không ký hợp đồng và không xuất hóa đơn bán hàng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:**

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án đảm bảo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Viết N và chị Lê Mai A và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuyên buộc đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, lời trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án của Viện kiểm sát;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Ngày 10 tháng 4 năm 2023 Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch xét xử sơ thẩm vụ án, đến ngày 21 tháng 4 năm 2023 bị đơn anh Nguyễn Viết N và chị Lê Mai A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, căn cứ Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được xét xử phúc thẩm.

Tại cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh và lấy lời khai của Văn phòng Công chứng Nhất Tín, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm không triệu tập đại diện Văn phòng Công chứng Nhất Tín tham gia phiên tòa là còn thiếu sót. Do đó, cấp phúc thẩm đã bổ sung Văn phòng Công chứng Nhất Tín vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án và triệu tập đến phiên tòa.

Ngoài ra, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều có yêu cầu Tòa án đưa UBND xã Cảnh Dương và UBND huyện Quảng Trạch tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vì cho rằng phần nhà đã vượt quá GCNQSDĐ có ảnh hưởng đến các cơ quan này. Tuy nhiên, xét thấy phạm vi khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu đòi lại nhà ở cho mượn theo giấy mượn nhà và không liên quan đến các cơ quan này nên cấp phúc thẩm không triệu tập và không đưa vào tham gia tố tụng.

Đối với yêu cầu của anh N, ông Đ, bà C đề nghị cấp phúc thẩm tiến hành giám định chữ ký của ông Lê Quang T và bà Mai Thị H (là bố mẹ vợ anh N) để chứng minh chữ ký tại giấy mượn nhà vào ngày 20/6/2018 là giả. Tuy nhiên, xét thấy việc giám định chữ ký của ông T, bà H không có ý nghĩa trong việc giải quyết vụ án và ông T bà H cũng không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án, cho nên nhằm



tránh gây lãng phí tiền bạc, thời gian cho các bên đương sự nên cấp phúc thẩm không thực hiện yêu cầu này.

[2] Xét thấy tại văn bản mượn nhà vào ngày ngày 20/6/2018, anh Nguyễn Viết N có ghi “...hôm nay là ngày 20/06/2018, tại nhà anh Trần Đức T và chị Tường Thị L, địa chỉ thôn Di Lộc, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình. Vợ chồng tôi bàn và thống nhất với vợ chồng anh T, chị L cho vợ chồng tôi mượn lại căn nhà 2 tầng tổng diện tích bằng 245m<sup>2</sup> để ở và sinh hoạt trong thời gian từ ngày 20/06/2018 đến ngày 20/06/2020, vợ chồng tôi sẽ bàn giao lại nhà đúng thời điểm đã nói trên và không hư hỏng...”. Văn bản mượn nhà có chị A là vợ anh N và ông Đ, bà C là bố mẹ đẻ của anh N xác nhận, điều này được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, anh N, ông Đ lại cho rằng văn bản mượn nhà này là do anh N tự viết và ký còn ông Đ không ký tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông Đ, cũng như các bên tham gia không ai có ý kiến gì về việc này và thừa nhận việc Nam viết giấy mượn nhà anh T, chị L là có thật. Việc mượn nhà ông Đ, bà C đều biết nhưng không có ý kiến gì cho đến khi ông T, bà L khởi kiện đòi lại nhà. Như vậy, việc ký kết, xác lập văn bản mượn nhà giữa anh N, chị A đối với ông T, bà L là hoàn toàn có thực.

[3] Tại Hợp đồng số công chứng 4778, quyển số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2018 do Văn phòng công chứng Nhất Tín thực hiện mặc dù chỉ thể hiện nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có chuyển nhượng nhà là tài sản gắn liền với đất nhưng xuất phát từ việc trước đó ông Đ, bà C đã thừa nhận, xác nhận vào văn bản mượn nhà ngày 20/6/2018 đã chứng tỏ giữa các bên đã có việc giao nhà, giao đất đầy đủ nên mới có việc bị đơn anh N, chị A đứng ra viết giấy mượn nhà. Đúng như nguyên đơn trình bày là trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì các bên đã thanh toán, giao tiền, giao đất, giao nhà cho nhau đầy đủ. Đồng thời, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Đ và bà C đã bàn giao đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 083801, số vào sổ cấp GCN: CH01646 được UBND huyện Quảng Trạch cấp ngày 13/11/2015 đối với thửa đất nói trên cho vợ chồng ông T, bà L để làm thủ tục đăng ký thay đổi nội dung người sử dụng đất theo quy định. Giữa hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng đã thỏa thuận, không có tranh chấp, chỉ khi cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, thẩm định hồ sơ trước khi thay đổi thông tin người sử dụng đất phát hiện nhà xây sai phạm, vượt quá diện tích đất và anh N, chị A không thực hiện cam kết theo văn bản mượn nhà mới dẫn đến tranh chấp.

[4] Như vậy, giữa các bên khi xác lập văn bản mượn nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận, không bị ép buộc, phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do anh N, chị A vi phạm nghĩa vụ cam kết, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông T, bà L nên ông T, bà L khởi kiện yêu cầu trả lại nhà là hoàn toàn phù hợp, có căn cứ.

[5] Đối với ý kiến của anh N cho rằng, việc viết giấy mượn nhà xuất phát từ mối quan hệ làm ăn giữa anh và chị Tường Thị S và do trong lúc khó khăn, làm ăn thua lỗ, rất cần tiền nên đã mượn tiền của chị S và vì chị S yêu cầu viết giấy mượn nhà mới cho mượn 200.000.000 đồng để làm ăn nên anh buộc phải ký viết giấy mượn

nhà của ông T, bà L chứ anh không hề hay biết ông T, bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất của ông Đ, bà C. Tuy nhiên, ý kiến của anh N và Sinh không thừa nhận và anh N cũng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh sự việc này. Đồng thời, xét thấy lời khai, ý kiến trình bày của anh N, chị A trong quá trình giải quyết vụ án luôn có sự mâu thuẫn, không thống nhất, lúc thì khẳng định có viết giấy mượn nhà nhưng không biết việc mua bán đất giữa ông Đ, bà C với ông T, bà L là không phù hợp. Vì trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/7/2018 thì ông Đ, bà C đã biết sự việc mượn nhà giữa các bên và đã xác nhận vào văn bản mượn nhà do chính anh N viết ngày 20/06/2018, do đó ông Đ, bà C mới lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông T, bà L. Điều này đã có đủ cơ sở xác định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh N, ông Đ, bà C đã thừa nhận trên thửa đất còn có ngôi nhà, nhưng ngôi nhà này chưa được đăng ký kê khai để đưa vào thửa đất nên không thể đưa vào nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, cho nên mới phát sinh hợp đồng mượn nhà có chữ ký của các bên có liên quan.

[6] Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm anh N thừa nhận khoảng 1 năm sau khi ông Đ, bà C với ông T, bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì anh biết việc ký kết hợp đồng này. Như vậy, đáng lẽ ra nếu anh N cho rằng trên đất có nhà của vợ chồng anh thì không được chuyển nhượng, xâm phạm quyền, lợi ích của anh chị thì anh chị phải có ý kiến phản đối hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý nhưng đã không thực hiện làm mặc nhiên thừa nhận giao dịch giữa các bên và được thể hiện tại bút lục số 78, do anh N trình bày cụ thể: “... do nhà của tôi xây lấn chiếm phía sau 7m (xây lấn bờ kè) nên không tách thửa được mà phải làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đó...”. Tại Bút lục số 38, anh N trình bày “... Trong lúc khó khăn tôi đồng ý viết giấy tay với nội dung mượn nhà anh T và chị L (nhà thì đứng tên ông Đ và bà C là bố mẹ đẻ của tôi). Chị Lê Mai A trình bày “... nhà đó là của ba mẹ chồng cho chúng tôi để ở”. Quá trình giải quyết vụ án anh N, chị A có khi thì trình bày nhà của vợ chồng anh chị, có lúc lại trình bày nhà của vợ chồng và bố mẹ xây dựng nên. Do vậy, việc anh N, chị A cho rằng ông Đ, bà C không thể lấy nhà của vợ chồng anh chị để bán cho ông T, bà L là không phù hợp.

[7] Ngoài ra, anh N còn cho rằng năm 2016, thì 1/2 lô đất của bố mẹ anh là ông Đ, bà C đã bán cho chị Nguyễn Thị S 1.100.000.000 đồng, sau đó anh N chuộc lại với giá 1.300.000.000 đồng để bán lại cho chị Tường Thị S. Tuy nhiên, theo tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của chị S thì giữa các bên không có việc mua bán, chuyển nhượng đất và nếu đã bán cho chị S 1/2 lô đất rồi thì không thể tiếp tục bán cho vợ chồng ông T, bà L được, như vậy là cũng không phù hợp. Anh N trình bày mình tự viết và ký vào giấy mượn nhà còn những người khác không ký tuy nhiên chị A, ông Đ, bà C thừa nhận và thống nhất việc anh N viết giấy mượn nhà là có thật, đúng thực tế.

[8] Xét yêu cầu độc lập của ông Đ, bà C đề nghị Tòa án huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4778, quyền số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2018 là không có giá trị, vô hiệu, thấy rằng: Như đã phân tích ở các phần trên, thì trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 31/7/2018, thì ông Đ, bà C đã biết rõ việc anh N, chị A mượn nhà của ông T, bà L và chính ông bà đã thừa nhận và cùng xác nhận văn bản mượn nhà này. Giữa các bên đã thực hiện việc mua bán, chuyển

nhượng nhà, đất, thanh toán, giao nhà, giao đất đầy đủ. Tại phiên hòa giải ngày 22/01/2021, bà C trình bày ý kiến và thừa nhận “cho vợ chồng cháu Nam, Anh trả tiền để được sử dụng nhà”; “... gia đình tôi và vợ chồng Nam, Anh chuộc lại toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho anh T, chị L” (BL:48, 49) và tại bút lục số 61, bà C thừa nhận ký vào giấy mượn nhà và thừa nhận chuyển nhượng đất.

Mặt khác, xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4778, quyền số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2018 do Văn phòng Công chứng Nhất Tín thực hiện đã ghi nhận đầy đủ thông tin, điều khoản, nội dung thể hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của các bên. Tại thời điểm công chứng các bên đều đảm bảo về chủ thể ký kết, đối tượng giao dịch, đảm bảo sự tự nguyện, nội dung giao dịch không trái đạo đức, pháp luật xã hội. Các bên đã ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng và ký và các trang của hợp đồng. Các bên đều là người biết đọc, viết và đã đọc hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, ý chí của các bên được thể hiện bằng việc ký vào từng trang và ký, điểm chỉ và ghi rõ họ và tên vào trang cuối hợp đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên hoàn toàn tự nguyện và do sự thỏa thuận giữa các bên, không có sự ép buộc, lừa dối hay bất cứ lý do nào khác. Do vậy, ông Đ, bà C cho rằng ông bà không bán toàn bộ đất vì trên một phần đất còn có nhà của anh N, chị A và do tin tưởng, không đọc kỹ thông tin trong hợp đồng nên đã ký kết hợp đồng là không có căn cứ và không phù hợp với thực tế.

[9] Đồng thời, tại các lời khai, trình bày ông Đ, bà C đều xác định việc chuyển nhượng QSDĐ xuất phát từ việc con trai (là anh N) làm ăn, vay mượn tiền của chị S. Tức là ông bà thừa nhận tự nguyện chuyển nhượng cho ông T, bà L và giá trị nhà, đất là rất lớn (tiền tỷ) theo như ông bà trình bày nên ông bà không thể nói là vì do tin tưởng và không đọc thông tin trong hợp đồng nên vợ chồng ông bà mới ký kết hợp đồng. Ngoài ra, mặc dù giữa các bên không cung cấp được hóa đơn, chứng từ, tài liệu, chứng cứ thể hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng, tuy nhiên xuất phát từ việc lập văn bản mượn nhà có xác nhận của vợ chồng anh N, chị A, của ông Đ, bà C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng và việc vợ chồng ông Đ, bà C đã bàn giao đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 083801, số vào sổ cấp GCN: CH01646 được UBND huyện Quảng Trạch cấp ngày 13/11/2015 đối với thửa đất nói trên cho vợ chồng ông T, bà L để làm thủ tục đăng ký thay đổi nội dung người sử dụng đất và trong thời gian mượn nhà, quá trình này giữa các bên không xảy ra tranh chấp, khiếu kiện gì. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông bà đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định và được Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ huyện Quảng Trạch trả lời bằng phiếu trả hồ sơ (bút lục 04). Điều này, chứng tỏ giữa hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình; đã thực hiện việc giao nhà, giao đất theo Hợp đồng đã thỏa thuận, cam kết. Thửa đất mà các bên chuyển nhượng chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai vào hồ sơ địa chính là do nhà xây dựng vượt diện tích đất đã được cấp và việc anh N, chị A không thực hiện cam kết trả lại nhà nên dẫn đến không thực hiện được. Do vậy, yêu cầu đề nghị của ông Đ, bà C là không có cơ sở, không có căn cứ để chấp nhận. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[10] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Việt N và chị Lê Mai A, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C vì không có căn cứ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Đối với phần diện tích nhà xây dựng vượt quá 58m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên đã chuyên nhượng thì bên nhận chuyên nhượng ông T, bà L chỉ yêu cầu anh N, chị A trả lại toàn bộ ngôi nhà đã mượn và chấm dứt hành vi cản trở; còn hậu quả, thiệt hại xảy ra trên thực tế khi ông T, bà L thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông bà chịu trách nhiệm hoàn toàn và không yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn anh Nguyễn Việt N và chị Lê Mai A, ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1.** Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Việt N và chị Lê Mai A và không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.

Áp dụng Điều 37, Điều 148 Bộ Luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 164, 165, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 8, 116, 117, 494, 496, 499, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 12 Luật Nhà ở; các Điều 45, 46, 47, 48 Luật Công chứng; 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 về lệ phí toà án, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức T và bà Tường Thị L về việc “Tranh chấp đòi lại nhà cho mượn” đối với bị đơn anh Nguyễn Việt N và chị Lê Mai A.

- Buộc anh Nguyễn Việt N và chị Lê Mai A phải di dời toàn bộ tài sản, đồ đạc cá nhân ra khỏi ngôi nhà có diện tích 283,4m<sup>2</sup> (được mô tả chi tiết theo biên bản định giá ngày 05/4/2023) gắn liền với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 23, được UBND huyện Quảng Trạch cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 083801, số vào sổ cấp GCN: CH01646 ngày 13/11/2015 tại thôn Di Luân, xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình để trả lại ngôi nhà đã mượn cho ông Trần Đức T và bà Tường Thị L.

- Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C về yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4778, quyền số 07/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2018 do Văn phòng Công chứng Nhật Tín công chứng vô hiệu.

**2.** Chi phí tố tụng: Ông Trần Đức T đã nộp và tự nguyện chịu chi phí tố tụng là tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng 4.400.000 đồng ( *Bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng*); ông T đã nộp đủ.

**3. Án phí:**

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Ông Trần Đức T và bà Tường Thị L không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.0000 đồng theo biên lai thu số 0007459 ngày 10/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.

+ Buộc anh Nguyễn Việt N và chị Lê Mai A phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách nhà nước.

+ Buộc ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007613, ngày 07/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình. Xác nhận ông Đ, bà C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

+ Anh Nguyễn Việt N và chị Lê Mai A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002276 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Trạch. Xác nhận anh N, chị A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Nguyễn Hùng Đ và bà Phạm Thị C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002275 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Trạch; anh N chị A, ông Đ bà C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông Đ, bà C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

**4.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

**5.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Quảng Trạch;
- Chi Cục THADS huyện Quảng Trạch;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

**(Đã Ký)**

**Trần Trung Thành**