

**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: 16/2018/DS-PT
Ngày 19-6-2018
Về tranh chấp tài sản

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Thu Hà

Bà Trần Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Tiên - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 913/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1109/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Trọng H, nơi cư trú: Số 03/156/51 D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng và chị Lê Thị Như T, nơi cư trú: Số 137/80 L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ ĐT, nơi cư trú: Xóm 8, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng (văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 5 năm 2018); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, nơi cư trú: Số 11 ngõ 100, đường Đ, thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Hữu H, nơi cư trú : Số 11 ngõ 100, đường Đ, thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Thu H, nơi cư trú: Phòng 3206 CT8B khu chung cư Đ, huyện T, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3. Bà Lê Thị H, nơi cư trú: Số 08A ngõ 100, đường Đ, thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25 tháng 9 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn là anh Lê Trọng H, chị Lê Thị Như T trình bày:

Tháng 4 năm 2014, anh chị nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N diện tích đất 105m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 01 tại thị trấn N, huyện T (sau đây viết tắt là thửa đất số 237) với giá 400.000.000 đồng. Bà N trực tiếp nhận tiền tại Phòng Công chứng có sự chứng kiến của bà Lê Thị H, của công chứng viên và cán bộ Văn phòng công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00288 ngày 14 tháng 4 năm 2014 được kí và công chứng tại Văn phòng Công chứng T thành phố Hải Phòng. Ngày 12 tháng 7 năm 2017, anh H và chị Tr được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số giấy chứng nhận CK272562, số vào sổ CH01146. Do anh chị chưa có nhu cầu sử dụng nên cho gia đình bà N mượn ở nhờ thời hạn 03 tháng, nay anh có nhu cầu lấy lại tài sản để sử dụng thì bà N không bàn giao. Anh H và chị Tr yêu cầu Tòa án buộc bà N bàn giao, trả đất và các tài sản trên đất cho anh chị.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2014, bà Lê Thị H (có quan hệ hàng xóm với Ngọ) nói với bà là muốn vay tiền để làm ăn nhưng không có tài sản thế chấp. Bà H có nói với bà và anh Hạnh, chị Huyền (là con của bà N) mượn tài sản của gia đình là thửa đất số 237 để thế chấp vay 400.000.000 đồng của anh H, chị Tr. Gia đình bà đã đồng ý cho mượn và bà đã đại diện cho gia đình cùng với bà H sang Văn phòng Công chứng T - thành phố Hải Phòng để kí các thủ tục cho bà H vay tiền. Anh H và Bà H giao nhận tiền cho nhau. Bà và gia đình không được hưởng lợi gì từ khoản tiền trên. Do tin tưởng nên bà không đọc nội dung hợp đồng mà chỉ kí và điểm chỉ. Nay được Tòa án thông báo và cho xem tài liệu đã kí là hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 237 cho anh H và chị Tr, bà thừa nhận đã tự nguyện kí và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt công chứng viên. Khi xảy ra việc quá hạn trả nợ, anh H có nói với bà là bàn giao lại tài sản, bà có nói với anh H là cho thời gian 03 tháng để bà tìm chỗ ở mới (nói với mục đích để tránh căng thẳng) và

cũng để có thời gian cho Bà H thu xếp trả nợ, anh H đồng ý. Thời gian gần đây anh H liên tục đòi nhà, đất và cho bà xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H nhưng bà không quan tâm. Về việc anh H, chị Tr khởi kiện, bà yêu cầu Bà H phải trả nợ cho anh H, chị Tr để trả lại đất cho gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H trình bày:

Khoảng thời gian từ năm 2013 đến 2014, mẹ chị là bà Nguyễn Thị N cho bà Lê Thị H (là hàng xóm) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 237 để cầm cố vay số tiền 400.000.000 đồng của người khác, vay của ai, thỏa thuận thế nào và có giấy tờ vay hay không chị không biết. Bà H là người sử dụng tiền và trả lãi hàng tháng, nay được biết bà N kí hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 237 cho anh H và chị Tr, anh H chị Tr đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị có quan điểm yêu cầu Bà H trả nợ cho anh H, chị Tr để anh H, chị Tr trả lại đất cho gia đình chị. Nguồn gốc thửa đất trên là bà N nhận chuyển nhượng từ bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hữu H trình bày:

Anh không biết việc bà N kí hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 237 cho anh H và chị Tr, không biết có việc vay mượn giữa bà N, Bà H với anh H chị Tr hoặc với ai khác hay không. Đề nghị Tòa án làm việc với bà N và chị Huyền để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị H trình bày:

Bà có quan hệ hàng xóm với bà N, bà và bà N cùng thống nhất vay của anh H và chị Tr (người quen của bà H) số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng. Toàn bộ số tiền vay, Bà H sử dụng và trả lãi hàng tháng. Bà N đã dùng tài sản là thửa đất số 237 để cầm cố bảo đảm. Khoảng tháng 4 năm 2014, bà và bà N đã sang Văn phòng Công chứng T - thành phố Hải Phòng để bà N kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 237 cho anh H và chị Tr để anh H và chị Tr cho bà vay 400.000.000 đồng. Bà H trực tiếp nhận và đếm tiền của vợ chồng anh H trước sự chứng kiến của bà N. Bà chứng kiến bà N kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H, chị Tr trước mặt công chứng viên. Việc vay tiền không lập giấy vay nợ, không có cam kết bên ngoài với nhau về vay nợ mà chỉ có duy nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Việc anh H, chị Tr khởi kiện bà N, bà có quan điểm sẽ trả hết nợ gốc và lãi cho anh H, chị Tr để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho bà N.

Tại bản án sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm giao, trả lại diện tích đất 105m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 01 thị trấn Núi Đèo, huyện T, thành phố Hải Phòng cho

anh Lê Trọng H và chị Lê Thị Như T (được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Lê Trọng H và chị Lê Thị Như T ngày 12 tháng 7 năm 2017, số giấy chứng nhận CK272562, số vào sổ CH01146).

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16 tháng 3 năm 2018, bà N kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc bà phải trả lại nhà và đất tại thửa đất số 237 cho anh H và chị Tr. Bà N cho rằng diện tích đất 105m² là tài sản chung của gia đình bà, bà không có quyền tự ý bán vì tài sản trên do số tiền chồng bà mua trước khi chết để lại cho các con. Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

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

Bà N trình bày quan điểm bảo vệ: Ngày 14 tháng 4 năm 2014, bà kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 237 cho vợ chồng anh H chỉ là hình thức để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng của Bà H đối với vợ chồng ông Hùng. Trong hợp đồng chuyển nhượng không có điều khoản nào thể hiện nội dung Bà H được dùng tài sản của bà để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng với vợ chồng anh H. Bà có chồng là ông Nguyễn Văn L (chết năm 2000) nhưng không có đăng ký kết hôn, có hai con chung với ông L là chị Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Hữu H. Nguồn gốc diện tích đất 105m² là của bà mua lại của chị gái là bà Nguyễn Thị M từ năm 1995 nhưng không có giấy tờ chuyển nhượng và cũng không có tài liệu nào chứng minh bà chuyển nhượng lại đất của bà Mùi từ năm 1995. Đến năm 2010, bà được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà. Tài sản trên là của chung gia đình bà nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà lại ghi bà là độc thân là không đúng. Tuy nhiên, việc kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H là tự nguyện, không bị ép buộc. Hiện bà vẫn đang ở trên diện tích đất này. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng anh H, bà không có tài liệu khác chứng minh là bà dùng tài sản của gia đình để đảm bảo cho khoản vay của Bà H. Giữa Bà H và vợ chồng anh H không có hợp đồng hay bất cứ văn bản nào thể hiện việc vay tiền giữa hai bên. Bà yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp mang tên bà và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh H. Vợ chồng anh H phải trả lại nhà và đất cho bà.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm bảo vệ:

Ngày 04 tháng 4 năm 2014, tại Văn phòng Công chứng T số 8 Nguyễn Tri Phương, quận H, thành phố Hải Phòng, Bà H và chồng là ông Nguyễn Văn H với ông H, bà T có lập hợp đồng vay tiền. Hợp đồng ghi rõ là không có tài sản đảm

bảo cũng như không có bên thứ ba đứng ra bảo lãnh thế chấp bằng tài sản cho khoản vay trên và thời hạn vay là 5 tháng từ 04 tháng 4 năm 2014. Như vậy, hợp đồng vay tiền này không có liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với ông H và bà T ký ngày 14 tháng 4 năm 2014. Tiếp sau đó, ngày 16 tháng 4 năm 2014 sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N, ông H và bà T với vợ chồng Bà H mới ký hợp đồng thuê nhà có thời hạn là 05 tháng và sau đó ký thêm 01 tháng. Điều đó càng khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà N với ông Hùng và bà Trang là có căn cứ pháp lý rõ ràng. Hợp đồng vay tiền là một giao dịch dân sự khác giữa Bà H, ông Hùng và bà Trang.

Đối với việc bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 237 tờ bản đồ số 01, thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng cho ông Lê Trọng H và bà Lê Thị Như T là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay bị ép buộc. Về nguồn gốc đất là do bà N nhận cho tặng từ chị gái là bà Nguyễn Thị M vào ngày 22 tháng 10 năm 2010, đến ngày 22 tháng 11 năm 2000 bà N được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chồng bà N chết năm 2000, các con bà N là anh Nguyễn Hữu H và chị Nguyễn Thị Thu H không có đóng góp công sức vào việc này nên đây là tài sản riêng của bà N. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong anh H và chị Tr chưa có nhu cầu sử dụng nên cho Bà H thuê lại 6 tháng. Tuy nhiên, khi ông H và bà T đòi nhà thì bà N không bàn giao nhà. Ông H đã nhiều lần đề nghị chính quyền địa phương giải quyết và ngày 04 tháng 8 năm 2017 tại buổi làm việc với Công an thị trấn N bà Nguyễn Thị N đã đồng ý với ý kiến của ông Lê Trọng H và cam kết đúng ngày 22 tháng 8 năm 2017 bà và gia đình sẽ di dời khỏi địa chỉ số 11/100 đường Đ, thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng để trả lại đất nhà cho ông H, bà T. Một căn cứ nữa là hợp đồng vay tiền ngày 04 tháng 4 năm 2014 còn hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 14 tháng 4 năm 2014 (sau 10 ngày). Từ đó có thể khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông H, bà T là hợp đồng hợp pháp. Bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị H và ông Lê Trọng H, bà Lê Thị Như T không có bất cứ thỏa thuận hay văn bản cam kết nào giữa các bên về việc dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà N chuyển nhượng cho ông H, bà T để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Bà H với ông H, bà T nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 05 tháng 03 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T.

Bà Lê Thị H trình bày quan điểm bảo vệ: Việc bà N kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh H chỉ là hình thức để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng của bà với vợ chồng anh H. Trong hợp đồng này không có nội dung gì về việc bà được quyền dùng tài sản của bà N để đảm bảo cho khoản vay của bà với vợ chồng anh H. Chỉ có hợp đồng thuê nhà giữa bà với vợ

chồng anh H là tài liệu chứng minh cho nội dung kháng cáo của bà N là đúng và hàng tháng anh H vẫn đến nhà bà lấy lãi của khoản tiền 400.000.000 đồng mà bà vay của vợ chồng anh H. Bà yêu cầu anh H cho bà trả tiền để vợ chồng anh H trả lại nhà và đất cho bà N.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bà N: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 14 tháng 4 năm 2014, nội dung: Anh H, chị Tr nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N diện tích đất 105m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 237, tờ bản đồ số 01 tại đường Đ, thị trấn N, huyện T với giá 400.000.000 đồng, được các bên ký tên và công chứng tại Văn phòng công chứng T. Kết quả xác minh ngày 30 tháng 10 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng T thể hiện: Công chứng viên trước khi ký hợp đồng công chứng phải hỏi các bên, nếu các bên đã bàn giao tiền, đất và giấy tờ cho nhau thì mới tiến hành công chứng vì trong hợp đồng cũng nêu rõ việc giao tiền do các bên thỏa thuận và được thực hiện xong trước thời điểm công chứng. Như vậy, căn cứ vào nội dung hợp đồng và cung cấp của văn phòng công chứng thì các bên đã thực hiện xong việc giao và nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo trình bày của bị đơn là bà N thì bà không nhận tiền của anh H, chị Tr, bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng để cầm cố việc Bà H vay tiền anh H, chị Tr nhưng bà không có tài liệu, giấy tờ nào khác thể hiện việc vay nợ, cầm cố nên không có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà N và anh H, chị Tr xuất phát từ quan hệ vay nợ, cầm cố.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Bà N nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn C năm 2010 và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 22 tháng 11 năm 2010. Biên bản xác minh ngày 27 tháng 12 năm 2017 tại Ủy ban nhân dân xã TS thể hiện: Bà N chưa đăng ký kết hôn với ai, hiện nay bà N cũng không chung sống như vợ chồng với ai. Bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh H, chị H trình bày bà N chung sống như vợ chồng với ông Nguyễn Văn L nhưng ông L đã chết năm 2000, trong khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông C, bà M và bà N được lập năm 2010 (sau thời điểm ông L chết). Do đó, có cơ sở xác định thửa đất và tài sản trên đất tranh chấp là tài sản riêng của bà N, bà N có toàn quyền định đoạt đối với khối tài sản trên. Bà N tham gia ký hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện, các thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội. Từ những căn cứ nêu trên có thể khẳng định hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 14 tháng 4 năm 2014 giữa anh H, chị Tr và bà N đã được công chứng là hợp pháp. Bên nhận chuyển nhượng là anh H, chị Tr đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 12 tháng 7 năm 2017, nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn yêu cầu anh H, chị Tr trả lại nhà đất.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà N sinh năm 1957, là người cao tuổi Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội là có thiếu sót. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Vợ chồng anh H cho rằng quyền sử dụng diện tích đất 105m² đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng anh nhưng hiện nay bà N đang quản lý sử dụng nên có quyền yêu cầu bà N trả lại tài sản. Tòa án nhân dân huyện T thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về chứng cứ: Văn phòng Đăng kí đất đai huyện T cung cấp về nguồn gốc thửa đất số 237 là do bà N nhận chuyển nhượng, tặng cho từ chị gái là bà Nguyễn Thị Mùi năm 2010, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N. Văn phòng Công chứng T cho biết đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 237 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N, bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Trọng H, chị Lê Thị Như T, số hợp đồng 00288 ngày 14 tháng 4 năm 2014. Các bên yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng và đều có mặt tham gia kí kết hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Văn phòng công chứng không biết ẩn chứa đằng sau hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng vay tiền hay hợp đồng nào khác và khẳng định hợp đồng chuyển nhượng số 00288.2014/CNQSDĐ&TS ngày 14 tháng 4 năm 2014 là hợp pháp chứ không phải là hợp đồng giả tạo để che giấu một giao dịch khác. Ủy ban nhân dân thị trấn N cho biết địa phương không biết trước đó các bên có tồn tại một giao dịch hay thỏa thuận nào khác để dẫn đến việc chuyển nhượng này. Ủy ban nhân dân xã TS cho biết bà N sống độc thân, chưa đăng kí kết hôn với ai. Kết quả định giá tài sản không có tài sản mới, hiện trạng không thay đổi.

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 00288.2014/CNQSDĐ&TS ngày 14 tháng 4 năm 2014 thể hiện bên chuyển nhượng (bên A) là bà Nguyễn Thị N, bên nhận chuyển nhượng (bên B) là ông Lê Trọng H và bà Lê Thị Như T. Hợp đồng thể hiện nội dung: Bằng hợp đồng này, bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ thửa đất số

237, tờ bản đồ 01 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Đ, thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD120665, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00148 do Ủy ban nhân huyện T, thành phố Hải Phòng cấp ngày 22 tháng 11 năm 2010 cho chủ sử dụng, sở hữu là bà Nguyễn Thị N với diện tích là 105m². Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng.

[4] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Người tham gia hợp đồng có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp, hoàn toàn tự nguyện; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự. Như vậy, hợp đồng mà các bên đã ký kết là hợp pháp, phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[5] Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã kí với bà N, đến ngày 12 tháng 7 năm 2017 anh Lê Trọng H và chị Lê Thị Như T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK272562, sổ vào sổ CH01146.

[6] Bà N kháng cáo cho rằng, bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng anh H với mục đích là để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng của Bà H với vợ chồng anh H, chứ không có mục đích chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng anh H. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng không có nội dung này và bà N xác nhận bà không có chứng cứ nào khác để chứng minh về nội dung này, cũng như giữa Bà H và vợ chồng anh H không có văn bản, tài liệu nào thể hiện việc Bà H được quyền dùng tài sản của bà N để đảm bảo cho vay 400.000.000 đồng của Bà H đối với vợ chồng anh H. Bà Lê Thị H khai, bà vay của vợ chồng anh H 400.000.000 đồng, tài sản để đảm bảo cho khoản vay này là nhà và đất của bà N, việc vay tiền không lập thành văn bản. Nhưng vợ chồng anh H giao nộp cho Tòa án một hợp đồng vay tiền không có tài sản bảo đảm ngày 04 tháng 4 năm 2014 được ký giữa vợ chồng anh H và vợ chồng Bà H. Hợp đồng vay tiền này có trước ngày bà N chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng anh H. Tại hợp đồng vay tiền không có đảm bảo bằng tài sản có số công chứng 00266.2014/HĐVT ngày 04 tháng 4 năm 2014 thể hiện bên cho vay là ông Lê Trọng H và vợ là bà Lê Thị Như T, bên vay là bà Lê Thị H và chồng là ông Nguyễn Văn H tự nguyện cùng nhau lập và ký hợp đồng để thực hiện việc vay tiền không có đảm bảo bằng tài sản với số tiền vay là 400.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 tháng kể từ ngày kí hợp đồng vay tiền.

[7] Anh H trình bày Bà H là người chứng kiến việc vợ chồng anh H giao tiền cho bà N và còn đếm tiền cho bà N; sau khi bàn giao xong tiền và giấy tờ cho

nhau, hai bên được công chứng viên hướng dẫn kí hợp đồng chuyển nhượng. Lời khai của vợ chồng anh H phù hợp với chứng cứ thu thập được tại Văn phòng Công chứng T: “Trước khi kí hợp đồng công chứng viên phải hỏi các bên đã bàn giao tiền và bàn giao đất cho nhau chưa, khi các bên đã bàn giao tiền, đất và giấy tờ cho nhau thì mới tiến hành công chứng”. Xét thấy, lời khai của Bà H phù hợp với lời khai của bà N và phù hợp với lời khai của vợ chồng anh H. Như vậy, không có căn cứ để xác định bà N dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng của vợ chồng Bà H đối với vợ chồng anh H.

[8] Bà N cho rằng diện tích đất 105m² là tài sản chung của gia đình bà, bà không có quyền tự ý bán vì tài sản trên do số tiền chồng bà mua trước khi chết để lại cho các con. Nhưng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00148 ngày 22 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị N, không cấp cho hộ gia đình. Theo xác minh tại Ủy ban nhân dân xã TS về tình trạng hôn nhân của bà Nguyễn Thị N chưa đăng ký kết hôn với ai, hiện bà N cũng không chung sống như vợ chồng với ai. Bà N có hai con Nguyễn Hữu H và Nguyễn Thị Thu H, tại phần ghi chú ghi con ngoài giá thú. Về nguồn gốc đất là bà N được bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn C tặng cho, có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông C, bà M và bà N từ năm 2010 và bà N được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010. Tại lời khai của chị H ngày 04 tháng 01 năm 2018, chị H khai: Chị là con của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn L (đã chết năm 2000). Bố mẹ chị chung sống không có đăng ký kết hôn. Thửa đất 237 tờ bản đồ 01 diện tích 105m² là do bà N nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn C từ năm 2010. Chị và anh H không có đóng góp gì vào tài sản này. Tại lời khai ngày 19 tháng 12 năm 2017, anh H khai: Ông Nguyễn Văn L (đã chết năm 2000), tài sản đang tranh chấp do mua lại của bà Nguyễn Thị M. Anh H không biết việc vay mượn và chuyển nhượng giữa bà N với vợ chồng anh H và Bà H. Như vậy, ông Nguyễn Văn L chết trước thời điểm bà N nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn C. Tình trạng hôn nhân của bà N chưa kết hôn với ai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N, các con bà xác nhận không có công sức đóng góp. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm bà N thừa nhận diện tích đất 105m² cùng tài sản trên đất là của bà được chị gái tặng cho lại nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N về tài sản đang tranh chấp là của chồng bà N mua trước khi chết để lại cho các con.

[9] Bà H trình bày, căn cứ cho rằng bà N kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vài tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh H là để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng của Bà H với vợ chồng anh H là hợp đồng thuê nhà giữa Bà H và vợ chồng anh H và vợ chồng anh H đã cho Bà H thuê nhà không xác định thời hạn. Bà H đã trả đủ tiền nhà và tiền lãi cho vợ chồng anh H. Bà H không

có hợp đồng thuê nhà và yêu cầu vợ chồng anh H phải giao nộp hợp đồng thuê nhà cho Tòa án. Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm anh H đã giao nộp cho Tòa án hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 16 tháng 4 năm 2014, giữa bên cho thuê là ông Lê Trọng H, bà Lê Thị Như T; bên thuê là bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn H. Xét thấy hợp đồng này là hợp đồng có thời hạn và thời hạn thuê là 05 tháng kể từ ngày 16 tháng 4 năm 2014 chứ không phải là hợp đồng không xác định thời hạn. Khi hết thời hạn thuê nhà, ngày 16 tháng 9 năm 2014 Bà H có giấy xin gia hạn thuê nhà thêm 01 tháng và cam đoan trong một tháng sẽ bàn giao lại nhà cho anh H và hiện nay bà N đang quản lý và sử dụng toàn bộ tài sản này. Trong hợp đồng thuê nhà không thể hiện nội dung việc bà N dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay 400.000.000 đồng của Bà H nên chứng cứ này không được chấp nhận.

[10] Từ các nhận định trên, xét thấy nội dung kháng cáo của bà N không có căn cứ chấp nhận.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N có yêu cầu xin miễn án phí và được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do vậy, sửa lại phần án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Sửa Bản án sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cho anh Lê Trọng H và chị Lê Thị Như T:

Buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 105m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 01 tại thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng cho anh Lê Trọng H và chị Lê Thị Như T (được Ủy ban nhân dân

huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Lê Trọng H và chị Lê Thị Như T ngày 12 tháng 7 năm 2017, số giấy chứng nhận CK272562, vào sổ cấp GCN: CH01146).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Lê Trọng H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0005830 ngày 10 tháng 10 năm 2017 và trả lại cho chị Lê Thị Như T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0005831 ngày 10 tháng 10 năm 2017 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hải Phòng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Trả lại cho bà N 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 008827 ngày 22 tháng 3 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hải Phòng.

4. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Điệp