TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 483/2024/DS-PT
Ngày: 30/8/2024
V/v "Tranh chấp kiện đòi tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đình L;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Việt H;

Ông Ong Thân T.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Hà T, Thư ký viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Minh H, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai, vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 332/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024, về việc: "Tranh chấp kiện đòi tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao tài sản". Do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thảo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 9247/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đức P, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn Nội Con 1, xã Hương L, huyện Lạng G, tỉnh Bắc Giang; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn B, Văn phòng luật sư Phạm Xuân Anh - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn Nội Con 2, xã Hương L, huyện Lạng G, tỉnh Bắc G; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn Nội con 1, xã Hương L, huyện Lạng G, tỉnh Bắc G; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hoàn: Ông Phạm Văn B, Luật sư Văn phòng luật sư Phạm Xuân Anh - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang; có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn Nội con 2, xã Hương L, huyện Lạng G, tỉnh Bắc Giang; có mặt.

3.3. Chị Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1998; Địa chỉ: Thôn Nội con 2, xã Hương L, huyện Lạng G, tỉnh Bắc Gi; vắng mặt.

3.4. Anh Hoàng Đức T, sinh năm 2003; Địa chỉ HKTT: Thôn Nội con 2, xã Hương L, huyện Lạng G, tỉnh Bắc Giang. Hiện đang học tập tại Nhật Bản, địa chỉ: Japan, Osakashi, naniwakudaikoku, 2choume, 12-13-201; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ các chứng cứ trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

[1]. Nguyên đơn ông Trần Đức Phiến khởi kiện và yêu cầu: Ông Hoàng Văn Trường và bà Nguyễn Thị Thảo có thửa đất số 1049, tờ bản đồ số 01, diện tích 144m^2 đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất thôn 2, xã Hương Lạc, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), số AE 539188, ngày 29/12/2005, mang tên ông Hoàng Văn Trường, bà Nguyễn Thị Thảo. Trên đất có tài sản là một ngôi nhà cấp bốn. Do cần tiền nên ông Trường, bà Thảo cần bán đất, còn ông có nhu cầu mua đất để sử dụng. Ngày 21/9/2020, giữa ông với ông Trường có thống nhất thỏa thuận, ông sẽ mua thửa đất trên của gia đình ông Trường, bà Thảo với giá hai bên thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Sau khi thống nhất, ngày 21/9/2020, gia đình ông và vợ chồng ông Trường có lập hợp đồng: "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thỏa thuận", với nội dung gia đình ông Trường, bà Thảo sẽ chuyển nhượng thửa đất và một ngôi nhà cấp bốn gắn liền với đất cho gia đình ông. Hai bên thống nhất ông sẽ trả trước cho ông Trường, bà Thảo số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), hẹn trong thời hạn một năm, nếu ông Trường, bà Thảo muốn mua lại thửa đất trên, thì phải trả gia đình ông số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi theo mức 1,5%/tháng. Trong vòng một năm, ông Trường, bà Thảo không trả đủ số tiền trên, thì ông Trường, bà Thảo không được chuộc lại mảnh đất trên. Vợ chồng ông sẽ trả tiếp cho gia đình ông Trường số tiền 700.000.000 đồng. Trong thời hạn một năm, gia đình ông không được bán mảnh đất trên nếu gia đình ông Trường trả đủ số tiền cầm trước trên, thì gia đình ông sẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng lại đất sang tên ông Trường, bà Thảo. Trong vòng một năm, gia đình ông Trường không trả được số tiền trên thì hợp đồng chấm dứt. Sau khi lập: "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thỏa thuận" trên, ngày 22/9/2020, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Văn Trường, bà Nguyễn Thị Thảo, chị Hoàng Thị Thu Hương và anh Hoàng Đức Tuấn với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đức Phiến, bà Nguyễn Thị Hoàn đối với thửa đất số 1049, tờ bản đồ số 01, diện tích 144m^2 đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất thôn 2, xã Hương Lạc, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà ở cấp bốn. Trong hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của vợ chồng và các con của ông Trường, bà Thảo là chị Hương và anh Tuấn. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã Hương Lạc, huyện Lạng Giang. Ngày 25/9/2020, gia đình ông đã trả

cho ông Trường, bà Thảo số tiền mua đất là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), số tiền này giao cho ông Trường, bà Thảo nhưng trong giấy biên nhận tiền bán đất chỉ có ông Trường ký. Ngày 03/11/2020, thửa đất trên đã được được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động mang tên ông Trần Đức Phiến, bà Nguyễn Thị Hoàn. Sau khi chuyển nhượng, hai bên thống nhất ông cho gia đình ông Trường, bà Thảo mượn lại nhà đất để ở trong thời hạn một năm, theo thỏa thuận giữa hai bên lập ngày 21/9/2020. Do gia đình ông Trường, bà Thảo không có tiền để trả cho gia đình ông, theo thỏa thuận giữa hai bên lập ngày 21/9/2020, ông Trường có yêu cầu ông thanh toán số tiền bán đất còn lại theo thỏa thuận ban đầu giá là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), nên sau nhiều lần trả, đến ngày 04/01/2021, ông đã trả cho ông Trường số tiền bán đất là 700.000.000 đồng (Bẩy trăm triệu đồng), cộng với số tiền lần một đã trả là 300.000.000 đồng, viết giấy thành số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), ghi trong giấy biên nhận tiền bán đất có chữ ký của ông Hoàng Văn Trường. Theo yêu cầu của ông Trường, ngày 09/4/2021, vợ chồng ông đã trả thêm cho ông Trường số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ghi giấy biên nhận tổng số tiền gia đình ông đã trả đủ cho gia đình ông Trường, bà Thảo là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) có chữ ký của ông Trường. Số tiền này là tiền gia đình ông trả cho ông Trường, bà Thảo để mua nhà đất nêu trên. Sau khi thực hiện việc mua bán xong, do gia đình ông Trường, bà Thảo nợ tiền của gia đình ông Nguyễn Quốc Dân không trả, nên ông Dân đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Trường, bà Thảo với vợ chồng ông là vô hiệu. Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DSST ngày 25/3/2022 của TAND huyện Lạng Giang đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dân. Sau khi xét xử sơ thẩm, không đồng ý với bản án trên, vợ chồng ông đã kháng cáo, tại cấp phúc thẩm ông Nguyễn Quốc Dân rút đơn khởi kiện. Lý do, ngày 12/9/2022, vợ chồng ông đã thống nhất thỏa thuận bỏ tiền ra trả nợ thay cho vợ chồng ông Trường, bà Thảo khoản tiền ông Trường nợ của ông Nguyễn Quốc Dân, số tiền là 140.000.000 đồng (theo giấy giao nhận tiền ghi ngày 12/9/2022). Hai bên thống nhất, vợ chồng ông được ông Dân bớt lại 10 triệu đồng, đây là khoản tiền vợ chồng ông tự nguyện trả nợ thay cho ông Trường, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2018/QĐST-DS ngày 13/3/2018, thì Trường phải thi hành án trả ông Dân số tiền là 150.000.000 đồng, theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 26/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, mục đích trả khoản tiền này để ông Nguyễn Quốc Dân rút đơn yêu cầu thi hành án, rút đơn khởi kiện đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/9/2020 giữa vợ chồng ông với gia đình ông Trường, bà Thảo. Do hai bên thống nhất thỏa thuận, ông Dân rút đơn khởi kiện, nên ngày 24/9/2022, Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã ban hành Quyết định số 10/2022/QĐ-PT ngày 24/9/2022, quyết định huỷ bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án dân sự theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Quốc Dân, về việc yêu cầu xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản để thi hành án theo quy

định của luật thi hành án dân sự, tuyên huỷ giao dịch dân sự. Theo thoả thuận, ông bà chỉ cho gia đình ông Trường mượn nhà sử dụng trong thời hạn một năm, nếu có tiền chuộc lại sẽ đồng ý cho chuộc theo biên bản thỏa thuận giữa hai bên. Tuy nhiên, đến nay đã hết hạn ông bà yêu cầu gia đình nhà ông Trường bàn giao trả lại tài sản nhà đất, nhưng gia đình ông Trường không giao trả nhà đất cho gia đình ông. Ông làm đề nghị buộc ông Hoàng Văn Trường, bà Nguyễn Thị Thảo, chị Hoàng Thị Thu Hương, anh Hoàng Đức Tuấn phải trả lại thửa đất số 1049, tờ bản đồ số 01, diện tích 144m^2 đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất thôn 2, xã Hương Lạc, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận số AE 539188, ngày 29/12/2015, tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp bốn cũ trên đất đã bán cho ông bà ngày 22/9/2020, buộc ông Hoàng văn Trường, bà Nguyễn Thị Thảo, chị Hoàng Thị Thu Hương và anh Hoàng Đức Tuấn thu dọn các tài sản đến nơi ở khác, trả lại tài sản cho vợ chồng ông bà. Ông bà chỉ đề nghị buộc trả lại nhà đất, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Đối với các tài sản khác có trên đất không được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/9/2020, theo kết quả định giá tài sản ngày 22/12/2022, xác định gồm có các tài sản: 01 mái prôxi măng diện tích 11m^2 trị giá 326.700 đồng, 01 mái tôn trước nhà diện tích 75,6m^2 trị giá 10.130.400 đồng, 01 đoạn tường xây gạch chỉ 2,8m^2 trị giá 173.600 đồng, 01 trụ cổng xây trị giá 52.000 đồng, 2,8m^2 hàng rào sắt trị giá 280.000 đồng, 4,625m^2 lưới B40 trị giá 185.000 đồng, 01 đoạn tường xây vôi diện tích 35,64m^2 trị giá 997.900 đồng. Ông yêu cầu hộ gia đình ông Trường, bà Thảo phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản này để trả lại diện tích 144m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà cấp bốn cho gia đình ông quản lý sử dụng. Đối với số tiền 140.000.000 đồng, ngày 12/9/2022, vợ chồng ông đã trả cho ông Dân, là khoản tiền vợ chồng ông tự nguyện trả nợ thay cho vợ chồng ông Trường, ông không đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án này. Khoản tiền này không nằm trong số tiền 1.200.000.000 đồng gia đình ông đã thanh toán mua đất của gia đình ông Trường, bà Thảo.

[2]. Bị đơn ông Hoàng Văn Trường trình bày và đề nghị: Ngày 21/9/2020, ông có vay của ông Trần Đức Phiến, bà Nguyễn Thị Hoàn số tiền 300.000.000 đồng để làm ăn giải quyết công việc gia đình. Khi vay tiền hai bên có lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất thửa đất số 1049, tờ bản đồ số 01, diện tích 144m^2 đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất Thôn 2, xã Hương Lạc, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất đã được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận số AE 539188, ngày 29/12/2005, mang tên hộ ông Hoàng Văn Trường. Hai bên thống nhất thỏa thuận, trị giá thửa đất hai bên đứng ra lập hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, hẹn trong thời hạn một năm, nếu gia đình ông thu sếp trả đủ tiền của khoản vay 300.000.000 đồng và tiền lãi 1,5%/tháng, thì vợ chồng ông Phiến,bà Hoàn làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho vợ chồng ông. Trường hợp vợ chồng ông không có tiền trả cho ông Phiến, bà Hoàn thì vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn sẽ phải trả tiếp cho vợ chồng ông số tiền 700.000.000

đồng. Sau khi hai bên thống nhất thỏa thuận xong, ngày 22/9/2020, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng đã được UBND xã Hương Lạc công chứng chứng thực. Đến ngày 03/11/2020, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang đính chính trang 4 giấy chứng nhận chuyển nhượng cho ông Trần Đức Phiến và bà Nguyễn Thị Hoàn, theo hồ sơ số 07405CN.074. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất xong, gia đình ông không có tiền trả khoản vay 300.000.000 đồng. Việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng đất, mục đích chuyển nhượng để làm tin đảm bảo cho khoản vay, còn thực tế gia đình ông vẫn quản lý và sử dụng nhà đất trên đến nay. Tháng 4/2021, ông có gọi điện hỏi vay tiếp vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn số tiền 300.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, không hẹn ngày trả tiền. Sau đó, vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn có chuyển tiền vào tài khoản số 0105786000 tại Ngân hàng Đông Á Bank mang tên chủ tài khoản là Hoàng Văn Trường, mục đích ông vay số tiền này để làm ăn buôn bán, ông không bàn bạc với vợ con. Tháng 7/2021, ông có gọi điện hỏi vay tiếp vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, không hẹn ngày trả tiền gốc. Sau đó, vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn chuyển tiền vào tài khoản trên của ông. Mục đích ông vay số tiền này để làm ăn buôn bán lợn đi Trung Quốc, không bàn bạc với vợ con. Tháng 11/2021, ông có gọi điện hỏi vay tiếp ông Phiến, bà Hoàn số tiền 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lãi suất cho vay theo ngày là 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày. Sau đó, vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn có chuyển tiền vào tài khoản trên của ông, mục đích ông vay số tiền này để làm ăn buôn bán lợn đi Trung Quốc, không bàn bạc với vợ con. Tháng 12/2021, ông có đến gia đình ông Phiến, bà Hoàn vay tiếp số tiền là 200.000.000 đồng. Sau đó, hai bên có thống nhất thỏa thuận tính tổng cộng các khoản tiền ông đã vay của vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn, các lần bao gồm từ khoản tiền thế chấp đất là 300.000.000 đồng, các lần vay tiền tiếp theo riêng của ông 900.000.000 đồng. Tổng cộng viết giấy là 1.200.000.000 đồng, thỏa thuận không tính tiền lãi của các khoản đã vay từ trước đến nay nữa. Do làm ăn bị thua lỗ không có tiền để trả cho vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn, nên ông Phiến, bà Hoàn đã yêu cầu gia đình ông phải trả đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn. Nay gia đình ông Phiến, bà Hoàn đề nghị giải quyết buộc gia đình ông phải trả lại thửa đất số 1049, tờ bản đồ số 01, diện tích 144m^2 đất ở nông thôn địa chỉ thửa đất Thôn 2, xã Hương Lạc, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp bốn. Buộc gia đình ông thu dọn tài sản đến nơi ở khác, trả lại tài sản cho vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn là quyền sử dụng đất và toàn bộ các tài sản công trình gắn liền với đất trên. Quan điểm của ông không đồng ý giao nhà đất này cho vợ chồng ông Phiến bà Hoàn. Đối với khoản vay số tiền 900.000.000 đồng là tiền vay cá nhân riêng, ông sẽ tự mình có trách nhiệm trả cho ông Phiến, bà Hoàn, không liên quan đến vợ và các con, đây không phải là tiền bán nhà đất, ông không đồng ý bàn giao trả nhà đất này cho gia đình ông Phiến, bà Hoàn.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[3.1]. Bà Nguyễn Thị Hoàn trình bày: thống nhất quan điểm trình bày của nguyên đơn.

[3.2]. Bà Nguyễn Thị Thảo trình bày: Bà Thảo không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức Phiến và bà Nguyễn Thị Hoàn. Lý do đây là quan hệ vay mượn tiền, không phải việc mua bán đất. Việc chuyển nhượng đất sang tên vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn là đảm bảo cho việc thanh toán tiền đã vay. Gia đình bà đã nhận được số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) thỏa thuận bán đất, còn số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) do ông Trường nhận, bà Thảo và các con không được biết, không được chi tiêu số tiền này. Nay bà Thảo và các con không đồng ý giao nhà đất cho vợ chồng ông Phiến, bà Hoàn, mà chỉ đồng ý trả số tiền gốc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và trả tiền lãi theo mức 1,5%/1 tháng kể từ ngày vay tiền đến nay. Đối với số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), do ông Trường vay riêng thì ông Trường tự có trách nhiệm trả, không liên quan đến bà và các con. Nhà đất là tài sản chung của hộ gia đình gồm vợ chồng bà và hai con là chị Hương và anh Tuấn. Hiện nay, anh Hoàng Đức Tuấn là con trai bà đang đi du học tại Nhật Bản từ tháng 5/2022 và hiện chưa về nước. Bà đã thông tin trao đổi và các con bà cũng không đồng ý coi số tiền 900.000.000 đồng, ông Trường đã nhận từ ông Phiến, bà Hoàn là khoản tiền bán nhà đất của gia đình, không đồng ý đối với yêu cầu giao nhà đất trả cho ông Phiến, bà Hoàn.

[3.3]. Chị Hoàng Thị Thu Hương trình bày: Hoàn toàn nhất trí với lời khai của bà Nguyễn Thị Thảo, không bổ sung gì thêm. Quá trình giải quyết vụ án, chị Hương cung cấp địa chỉ hiện nay của anh Hoàng Đức Tuấn là Japan, Osakashi, naniwakudaikuko, 2choume, 12-13-201. Địa chỉ trường học 3choume-9-1 Nabanaka, Naniwa ward, Osaka, 556-0011. Tòa án thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao tài sản giữa ông Trần Đức Phiến với ông Hoàng Văn Trường, chị và bố mẹ có thông báo cho anh Hoàng Đức Tuấn qua điện thoại các nội dung trong suốt quá trình giải quyết vụ án, anh Tuấn đều nắm được, nhưng do học tập ở xa nên anhTuấn không về Tòa án để làm việc đưa ra ý kiến quan điểm của mình được. Ý kiến của anh Tuấn có nói qua điện thoại là hoàn toàn nhất trí với lời khai bà Nguyễn Thị Thảo đã trình bày. Chị vẫn thường xuyên giữ liên lạc qua điện thoại với anh Tuấn, về các công việc ở gia đình và vụ án Tòa án đang tiến hành giải quyết vụ án. Lý do anh Tuấn không nhận được thủ tục ủy thác tư pháp thì chị không nắm được. Chị cũng không biết địa chỉ của anh Tuấn hiện nay như trên có còn đúng không nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, đã quyết định:

Căn cứ khoản 10 Điều 12, khoản 4 Điều 95, Điều 100, Điều 125, Điều 166, 167, 168, 169, 170, 188, Điều 191, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; các Điều từ 116 đến Điều 121, Điều 164, Điều 166, Điều 167, Điều 169, các Điều 430, 431, 432, 433, 434, 435, 440, 444, khoản 1 và khoản 3 Điều 450, các Điều từ Điều 500 đến Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015. Khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273, khoản 3 Điều 474, khoản 2 Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, **Xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức Phiến, về việc kiện đòi tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao tài sản đối với ông Hoàng Văn Trường, bà Nguyễn Thị Thảo, chị Hoàng Thị Thu Hương và anh Hoàng Đức Tuấn.

Buộc ông Hoàng Văn Trường, bà Nguyễn Thị Thảo, chị Hoàng Thị Thu Hương và anh Hoàng Đức Tuấn phải trả ông Trần Đức Phiến thửa đất số 1049, tờ bản đồ số 01, diện tích 144m^2 đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất thôn 2, xã Hương Lạc, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà cấp bốn. Thửa đất đã được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số AE 539188, ngày 29/12/2005, mang tên ông Hoàng Văn Trường, bà Nguyễn Thị Thảo được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động mang tên ông Trần Đức Phiến, bà Nguyễn Thị Hoàn ngày 03/11/2020. Trị giá nhà đất là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

Buộc ông Hoàng Văn Trường, bà Nguyễn Thị Thảo, chị Hoàng Thị Thu Hương, anh Hoàng Đức Tuấn phải dọn đi nơi khác để trả lại nhà đất cho vợ chồng ông Trần Đức Phiến.

Buộc ông Hoàng Văn Trường, bà Nguyễn Thị Thảo, chị Hoàng Thị Thu Hương, anh Hoàng Đức Tuấn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản trên đất gồm: 01 mái prôxi măng 1m x11m= 11m^2 trị giá 326.700 đồng; 01 mái tôn trước nhà 12,6m x 6m= 75,6m^2 trị giá 10.130.400 đồng; 01 đoạn tường xây gạch chỉ 2,8m x 1m = 2,8m^2 trị giá 173.600 đồng; 01 trụ cổng xây cay 0,4m x 0,4m x 2,5m =0,4m^3 trị giá 52.000 đồng; hàng rào sắt 2,8m x 1m = 2,8m^2 trị giá 280.000 đồng; lưới B40 (2,85m x 0,5m) + (3,2m x 1m) =4,625m^2 trị giá 185.000 đồng; 01 đoạn tường xây cay vôi 10,8m x 3,3m = 35,64m^2 trị giá 997.900 đồng, để trả lại diện tích 144m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà cấp bốn cho ông Trần Đức Phiến quản lý sử dụng (*có sơ đồ nhà đất kèm theo)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 31/5/2024, bà Nguyễn Thị Thảo kháng cáo: đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ba mẹ con bà Thảo

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thảo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, chỉ nhất trí bàn giao nhà đất khi phía nguyên đơn trả thêm 100.000.000 đông (một trăm triệu đồng).

Nguyên đơn không nhất trí quan điểm của bị đơn; không nhất trí quan điểm của bà Thảo. Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bi đơn nhất trí quan điểm kháng cáo của bà Thảo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định pháp luật; Về đường lối giải quyết, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thảo và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được tranh

tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Cấp sơ thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thảo trong thời hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm; Đối với đơn kháng cáo của anh Hoàng Đức Tuấn do bà Thảo viết và ký, việc này bà Thảo thừa nhận đã được Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản ngày 06/6/2024, nên xác định anh Tuấn không có kháng cáo. Tại phiên tòa vắng một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, căn cứ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định.

[2]. Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền, thụ lý giải quyết là đúng quy định.

[3]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thảo:

[3.1]. Nguồn gốc thửa đất và tài sản gắn liền với đất là do ông Phiến, bà Hoàn nhận chuyển nhượng của gia đình ông Trường, bà Thảo, chị Hương và anh Tuấn ngày 22/9/2020 với giá thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng. Ông Phiến, bà Hoàn đã trả cho gia đình ông Hoàng Văn Trường số tiền trên cụ thể như sau: Ngày 25/9/2020, trả cho ông Trường, bà Thảo số tiền bán đất là 300.000.000 đồng, số tiền này giao cho ông Trường, bà Thảo nhưng trong giấy biên nhận tiền bán đất chỉ có ông Trường ký. Ngày 04/01/2021, ông Phiến, bà Hoàn đã trả tiếp cho ông Trường số tiền bán đất là 700.000.000 đồng, cộng với số tiền lần một đã trả là 300.000.000 đồng viết giấy thành số tiền là 1.000.000.000 đồng ghi trong giấy biên nhận tiền bán đất có chữ ký của ông Hoàng Văn Trường.

[3.2]. Ban đầu, từ quan hệ vay tài sản (tiền), nhưng 2 bên có cam kết một giao dịch dân sự về việc mua bán (chuyển nhượng) nhà đất. Giao dịch này được xác lập theo các quy định từ Điều 116 đến Điều 121 của Bộ luật Dân sự. Giao dịch này có điều kiện trong thời hạn 01 năm. Tuy nhiên, hết thời hạn 01 năm phía bị đơn không thực hiện việc chuộc lại nhà đất đã chuyển nhượng theo cam kết. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa hai bên có hiệu lực pháp luật. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc không bị lừa dối, không trái với pháp luật và đạo đức xã hội theo đúng các quy định từ Điều 430 đến Điều 435, Điều 440, Đều 444, khoản 1 và khoản 3 Điều 450 và các Điều từ Điều 500 đến Điều 503 của Bộ luật Dân sự. Hai bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cũng đã thực hiện các quyền của người sử dụng đất, của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 95, Điều 100, từ Điều 166 đến Điều 170, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013. Từ khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 03/11/2020 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang đính chính trang 4 giấy chứng nhận chuyển nhượng cho ông Trần Đức Phiến, và bà Nguyễn Thị Hoàn, theo hồ sơ số 07405CN.074 cho đến nay. Phía ông Phiến, bà Hoàn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền mua đất cho gia đình ông Trường vượt so với cam kết ban đầu là 200.000.000 đồng, cộng tổng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà là

1.200.000.000 đồng vào ngày 09/4/2021.

[3.3]. Bị đơn ông Trường và bà Thảo, chị Hương không đồng ý trả nhà đất, cho rằng gia đình ông Trường ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/9/2020, mục đích đảm bảo cho khoản vay của số tiền gốc 300.000.000 đồng, chỉ thừa nhận gia đình ông Trường, bà Thảo, chị Hương, anh Tuấn đã nhận của ông Phiến, bà Hoàn số tiền 300.000.000 đồng. Còn số tiền 900.000.000 đồng do ông Trường nhận từ gia đình ông Phiến, bà Hoàn là tiền vay riêng của ông Trường, không liên quan đến bà Thảo, chị Hương và anh Tuấn. Cho rằng đây là khoản nợ riêng của ông Trường, thì ông Trường một mình có trách nhiệm trả nợ. Xét thấy, căn cứ tài liệu trong hồ sơ, ông Trường, bà Thảo và chị Hương không chứng minh được chứng cứ nào về việc vay của của ông Phiến, bà Hoàn số tiền là 300.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Trường, bà Thảo, chị Hương thừa nhận quá trình làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thửa đất và tài sản là ngôi nhà gắn liền với thửa đất trên là hoàn toàn tự nguyện, việc này thể hiện bằng các chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/9/2020, có đầy đủ chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình ông Trường gồm: Ông Trường, bà Thảo, chị Hương và anh Tuấn. Mặt khác, Giấy chuyển nhượng đất thoả thuận lập ngày 21/9/2020 phù hợp nội dung Giấy biên nhận tiền bán nhà đất lập ngày 25/9/2020. Mặc dù, bà Thảo và chị Hương không thừa nhận có việc nhận số tiền 900.000.000 đồng, cho rằng là khoản nợ riêng của ông Trường. Tuy nhiên, đủ căn cứ khẳng định số tiền 1.200.000.000 đồng, ông Trường đã nhận của gia đình ông Phiến, bà Hoàn là tiền bán đất, thể hiện bằng giấy biên nhận tiền ông Trường đã ký ngày 09/4/2021, chốt số tiền đã nhận với nội dung "Tôi: Hoàng Văn Trường, vợ: Nguyễn Thị Thảo chúng tôi đã nhận đủ số tiền của anh chị Trần Đức Phiến vợ Nguyễn Thị Hoàn đã giao đủ cho số tiền là 1.200.000.000 đồng viết bằng chữ (một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn)". Căn cứ các Giấy biên nhận tiền đều thể hiện, khi nhận số tiền 300.000.000 đồng và các lần nhận tiền tiếp theo cũng chỉ do một mình ông Trường ký, giữa các bên không có quy định ai là người nhận tiền, ai nhận tiền thì phải thông tin cho các thành viên khác của gia đình biết, đó là trách nhiệm của các thành viên trong hộ gia đình với nhau, chính ông Trường xác định vay tiền là để buôn bán lợn, nên việc buôn bán cũng là để phát triển kinh tế gia đình. Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cuộc hội thoại có hình ảnh và âm thanh diễn tả, quay hình ảnh bà Hoàn (vợ nguyên đơn) và ông Trường: Ông Trường đều xác nhận các lần ông Trường nhận tiền đều là tiền do chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà. Số tiền ông Trường đòi thêm 200.000.000 đồng (tổng cộng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà là 1.200.000.000 đồng) đối với bà Hoàn cũng là tiền chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên. Ngoài ra, từ việc vợ chồng ông Trường chuyển nhượng đất nhà cho ông Phiến, nhưng không trả nợ cho ông Dân nên đã bị ông Dân khởi kiện. Trong quá trình giải quyết vụ án này, theo yêu cầu của ông Dân, các thành viên trong gia đình ông Trường hoàn toàn không có ý kiến gì. Đủ căn cứ khẳng định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của gia đình ông Trường, bà Thảo, chị Hương, anh Tuấn cho vợ chồng ông Trần Đức Phiến và bà Nguyễn Thị Hoàn ngày 22/9/2020 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

[3.4]. Với lập luận nêu trên, Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức Phiến, về việc kiện đòi tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao tài sản đối với gia đình ông Trường là có căn cứ, phù hợp quy định tại các Điều từ Điều 164 đến Điều 169 của Bộ luật Dân sự.

[3.5]. Đối với một số tài sản trên đất, trong hợp đồng chuyển nhượng không có, bản án sơ thẩm buộc ông Trường, bà Thảo phải tháo dỡ, di dời đi nơi khác để trả lại nhà đất là có căn cứ.

[4]. Với căn cứ nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm hoàn toàn đồng tình với quyết định của Bản án sơ thẩm. Tại cấp phúc thẩm, đương sự kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ mới, để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Do vậy, cấp phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Xét thấy, các căn cứ và lập luận của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở, được chấp nhận.

[6]. Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận, đương sự có kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thảo.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

3. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thảo phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Đối trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Thảo đã nộp tại Biên lai thu số 0001253 ngày 13/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang.

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu luật pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Cục THADS tỉnh Bắc Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS; HCTP.

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

Đặng Đình L