TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 23/2019/DS-PT
Ngày: 31/5/2019
"V/v kiện đòi tài sản do người khác chiếm hữu không có căn cứ pháp luật"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Các thẩm phán: Ông Lại Anh Vân.

Bà Trịnh Cẩm Vân.

***- Thư ký ghi biên bản phiên toà*:** Bà Lê Thị Thúy Hà- Th- ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải D- ơng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải D- ơng: Bà Phạm Thị Thùy- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 27 tháng 5 và 31 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải D- ơng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2019/DS-ST ngày 13/2/2019, về việc " K*iện đòi tài sản do người khác chiếm hữu không có căn cứ pháp luật"*.Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2019/QĐ-XX ngày 25 tháng 3 năm 2019, quyết định hoãn phiên tòa số14/2019/QĐPT ngày 6/5/2019 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Lê N, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 34G phố T, pH Đ, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt).

2.Bị đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1981. HKTT: 24/18 Q, phường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Hiện trú tại: Ki-ốt CXTT1.03 thuộc dự án Trung tâm thể thao T – khu đô thị mới T – phường C, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt).

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

3.1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khu dân cư T, phường Ái Quốc, thành phố H, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

3.2. Công ty cổ phần đầu tư Đ

Địa chỉ: Tầng 1-CT1, khu đô thị mới M, phường M, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc Tr – chức vụ: Giám đốc.

Hoạt động theo ủy quyền của Công ty cổ phần đầu tư Đ: Chi nhánh Công ty cổ phần đầu tư Đ tại Hải Dương.

Người đại diện chi nhánh: Ông Phan Sỹ T – chức vụ: Giám đốc chi nhánh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Sỹ T: Ông Nguyễn Kiều Đ – Luật sư Văn phòng Luật sư A, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ số 15A Q, thành phố H, tỉnh Hải Dương (ông Đ có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Người kháng cáo:Bà Nguyễn Thị K (Bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai của nguyên đơn - Ông Lê N trình bày: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn Ki-ốt số 03-CXTT/HĐCN.TĐ ngày 01/3/2017 giữa chi nhánh Công ty cổ phần đầu tư Đ Hải Dương (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) và ông Phạm Văn H, sinh năm 1977; địa chỉ tại: Khu dân cư T, phừng A, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Theo nội dung hợp đồng ông H nhận chuyển nhượng quyền thuê 36m^2 đất và quyền sở hữu căn Ki-ốt khép kín hai tầng diện tích sàn xây dựng 72m^2, mã ô đất thuê CXTT1.03 tại Trung tâm thể thao T – khu Đô thị mới T thành phố Hải Dương, với thời hạn đến hết ngày 24/02/2063. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền thuê đất và sở hữu căn Ki-ốt trên, do không có nhu cầu sử dụng và được sự đồng ý của Công ty Đ. Ngày 15/8/2017 tại Công ty Đ, ông Phạm Văn H đã làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền thuê đất và quyền sở hữu căn Ki-ốt CXTT1.03 cho ông trước sự chứng kiến của Công ty Đ, theo văn bản xác nhận số 48/BB.TĐ/2017, với giá trị giữa ông và ông H thỏa thuận là 500.000.000 đồng. Ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cho ông H theo thỏa thuận. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền thuê đất và sở hữu căn Ki-ốt ông biết bà K hiện đang quản lý, sử dụng căn Ki-ốt. Qua tìm hiểu ông được biết vào thời điểm năm 2013 bà K có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng với công ty Đ để tiến hành thủ tục thuê đất và sở hữu căn Ki-ốt CXTT1.03, nhưng sau đó bà K mặc dù đã vào sử dụng nhưng không nộp tiền. Sự việc kéo dài đến tháng 3 năm 2015 bà K đã có đơn đề nghị với công ty Đ cho thanh lý hợp đồng đặt cọc vì không đủ khả năng tài chính thực hiện hợp đồng. Phía công ty Đ đã đồng ý và các bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng. Công ty đã trả lại bà K số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng. Đến nay thời gian đã lâu, mặc dù ông cùng ông H đã đề nghị phía công ty sử dụng nhiều biện pháp nhưng bà K không thực hiện việc trả lại căn Ki-ốt. Ngày 18/9/2017, để đảm bảo quyền lợi của mình giữa ông và bà K có thỏa thuận với nhau để cho bà K đứng ra tìm người nhận chuyển nhượng lại căn ki-ốt để ông có điều kiện thu lại số tiền 500.000.000 đồng đã trả cho ông H, hoặc bà K trả tiền cho ông với số tiền trên hoặc bà K phải trả căn Ki-ốt cho ông, nhưng cho đến nay bà K vẫn không thực hiện. Nay ông xác định bà K chiếm giữ căn Ki-ốt trong khi không có quyền chiếm hữu nên đề nghị Tòa án buộc bà K phải trả lại cho ông quyền thuê đất và quyền sở hữu đối với căn Ki-ốt nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án , bị đơn bà Nguyễn Thị K nhiều lần v ắng mặt, đến ngày 11/7/2018 bà K mới cung cấp tà i liệu và trình bày quan điểm như sau: Ngày 25/4/2013 bà có đăng ký mua 2 căn Ki-ốt thuộc dự án trung tâm thể thao đô thị Tuệ Tĩnh với giá mỗi căn hộ là 380.000.000 đồng. Tại thời điểm đăng ký mua bà đã nộp số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng cho công ty Đ. Đến ngày 13/5/2013 bà

đã nộp tiếp số tiền là 360.000.000 đồng cho 02 căn Ki-ốt và được công ty Đ lập cho 2 phiếu thu và 02 bộ hợp đồng đặt cọc, mỗi bộ đều có phụ lục hợp đồng kèm theo. Tuy nhiên mỗi phiếu thu công ty chỉ ghi nhận 20.000.000 đồng chứ không ghi đã nhận 200.000.000 đồng cho mỗi phiếu thu như thực tế công ty đã thu. Sau đó do có khách hàng mua nên bà đã bán lại Ki- ốt số 31 nên hiện tại bà không còn liên quan đến Ki- ốt này. Đối với Ki- ốt còn lại là Ki- ốt CXTT1.03 đến hạn bà chưa nộp được tiền vì số tiền để nộp bà đã bị mất trộm. Do vậy bà đã phải tạm thời đi vay lãi ngày để nộp cho công ty như đã hẹn. Bà đã phải vay của anh Phạm Văn H và anh Trần Văn Th 300.000.000 đồng (trong đó anh H 200.000.000, anh Th 100.000.000) nhưng anh H và anh Th yêu cầu bà phải làm thủ tục sang tên cho anh H đứng tên Ki- ốt. Vì tin tưởng nên bà đã đồng ý. Sau đó bà đã trình bầy với công ty Đ về việc này. Công ty đã thu hồi toàn bộ hợp đồng và phiếu thu mà công ty đã cấp cho bà trước đó và đưa cho bà ký các văn bản gồm: Đơn đề nghị ghi ngày 18/3/2015; Biên bản thanh lý ngày 18/3/2015 và giấy cam đoan đã nhận lại số tiền 20.000.000 đồng (Thực tế bà không được nhận lại số tiền này). Sau đó anh H và anh Th đã cho bà vay tiền và bà đã nộp nốt cho công ty số tiền 180.000.000 đồng nhưng công ty không viết phiếu thu. Bà thắc mắc thì được công ty trả lời là viết cho bà rồi lại phải làm thủ tục thu lại nên không cần viết. Do tin tưởng nên bà không xem nội dung của hợp đồng và không thắc mắc thêm gì nữa. Bà xác định thực tế bà và anh H không mua bán Ki- ốt cho nhau mà đó chỉ là hình thức. Công ty Đ cũng biết rõ điều này. Thực tế bà là người được công ty Đ bàn giao Ki- ốt và là người trực tiếp sửa chữa thay đổi thiết kế một số hạng mục của Ki- ốt và quản lý Ki- ốt cho đến nay. Bà không vay mượn tiền cũng không bán cho anh N. Việc gia đình bà phải ký vào biên bản thỏa thuận ngày 19/8/2017 là do bị gia đình anh N gây áp lực buộc bà phải ký nên không đúng với ý chí của bà. Do vậy bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng mà công ty Đ đã ký với anh H và tuyên hủy các thủ tục chuyển nhượng từ anh H với anh N, đưa hợp đồng về đúng thực tế ban đầu để trả lại cho bà căn Ki- ốt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đấu tư Đ trình bày: Công ty cổ phần đầu tư Đ (Viết tắt là công ty Đ) là chủ thể thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thể thao T tại Khu đô thị mới T, thành phố Hải Dương, theo Giấy chứng nhận đầu tư dự án số 04121000624 do UBND tỉnh Hải Dương cấp ngày 24/02/2012 và giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 04121000624 do Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) tỉnh Hải Dương cấp ngày 14/12/2012. Theo đó công ty Đ có xây dựng một số căn Ki-ốt thuộc dự án, mỗi căn Ki-ốt được xây trên ô đất có diện tích 36m^2, Ki-ốt được xây dựng nhà bê tông cốt thép hai tầng. Công ty Đ có quyền chuyển nhượng cho thuê đất và quyền sở hữu căn Ki-ốt đã xây dựng cho người có nhu cầu tính từ ngày các bên ký kết hợp đồng đến hết ngày 24/02/2063. Các căn Ki-ốt này được xây dựng hoàn thiện và xác định hạng mục theo biên bản bàn giao cho người thuê và trong quá trình sử dụng nếu phát sinh sửa chữa những hạng mục phải được sự đồng ý của chủ đầu tư hoặc đơn vị được chủ đầu tư giao quản lý và vận hành dự án. Ngày 13/5/2013 Chi nhánh công ty cổ phần đầu tư Đ tại Hải Dương đã

ký hợp đồng đặt cọc số 124-CC/HĐĐC.TĐ với bà Nguyễn Thị K với nội dung: Bà K đặt cọc theo thời hạn và số tiền được quy định tại hợp đồng đặt cọc cụ thể lần một được thực hiện ngay sau khi ký kết hợp đồng là 20.000.000 đồng, lần 2 sau khi ký hợp đồng 60 ngày là 120.000.000 đồng và lần 3 sau khi ký hợp đồng 120 ngày là 60.000.000 đồng. Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc bà K đã nộp số tiền 20.000.000 đồng theo phiếu thu số 666 ngày 13/5/2013. Cùng ngày 13/5/2013 Công ty và bà K đã ký Phụ lục số 01 của hợp đồng đặt cọc số 124-CC/HĐĐC.TĐ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn Ki-ốt số 124-CC/HĐCN.TĐ với nội dung đồng ý cho bà Nguyễn Thị K nhận chuyển nhượng quyền thuê ô đất CXTT1.03 có diện tích 36m^2, với thời hạn thuê đất đến hết ngày 24/02/2063, đồng thời sở hữu căn Ki-ốt là công trình khép kín hai tầng diện tích sàn sử dụng là 72m^2 đã được xây dựng hoàn thiện, thời hạn sở hữu căn Ki-ốt đến hết ngày 24/02/2063, giá trị của hợp đồng là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Sau khi hết thời hạn các bên sẽ phải thỏa thuận để giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền thuê đất và sở hữu căn Ki-ốt theo quy định của pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, sau khi thực hiện đặt cọc bà K đã vi phạm hợp đồng cụ thể là không tiếp tục nộp tiền theo quy định tại hợp đồng đã ký. Vì tạo điều kiện thuận lợi cho người thuê nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc, phía công ty đã đồng ý để bà K vào sử dụng căn Ki-ốt này. Đến ngày 18/3/2015 bà K có văn bản đề nghị với công ty cho thanh lý hợp đồng, không thực hiện quyền thuê đất và sở hữu căn Ki-ốt nữa, với lý do không đảm bảo điều kiện về tài chính để tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên giữa công ty và bà K đã có biên bản thanh lý hợp đồng, công ty đã hoàn trả lại cho bà K số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng.

Do hợp đồng với bà K đã được thanh lý nên ngày 19/3/2015 Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc số 124/01-CC/HĐ.ĐC/TĐ với ông Phạm Văn H kèm theo phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn hộ, mọi thủ tục nhận bàn giao căn Ki-ốt phía ông H và bà K tự giải quyết, ông H đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng. Tuy nhiên trong thời gian kể từ ngày nhận chuyển nhượng lại căn Ki-ốt trên ông H có nhiều lần lên đề nghị Công ty kết hợp để nhận lại căn Ki-ốt vì bà K không chịu dời đi mà vẫn chiếm giữ căn Ki-ốt một cách bất hợp pháp. Ngày 01/3/2017 Công ty và ông H đã chính thức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn Ki-ốt số 03-CXTT/HĐCN.TĐ chuyển đổi cho ông H nhằm hoàn tất thủ tục thuê đất và sở hữu căn Ki-ốt CXTT1.03 cho ông H. Ngày 15/8/2017, được sự đồng ý và chứng kiến của Công ty, ông H đã làm thủ tục chuyển đổi quyền thuê đất và sở hữu căn Ki-ốt cho ông Lê N. Công ty đã lập biên bản xác nhận để hoàn thiện việc chuyển đổi quyền thuê đất và sở hữu căn Ki-ốt cho ông N theo quy định. Đối với căn Ki-ốt CXTT1.03, công ty xác định từ khi bà K quản lý đến nay công ty không nhận được bất cứ một đề nghị gì về việc xin phép cho sửa chữa, cải tạo đối với căn Ki-ốt này, đồng thời đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo uy tín kinh doanh của công ty cũng như đảm bảo quyền lợi của khách hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị K có quen biết nhau ngoài xã hội, ông biết bà K có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận quyền thuê đất và sở hữu căn Ki-ốt CXTT1.03 tại Trung tâm thể thao T – khu Đô thị mới T thành phố Hải Dương nhưng mới thực hiện việc đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng. Do bà K không có khả năng thanh toán tiếp cho công ty số tiền theo hợp đồng nên bà K muốn chuyển nhượng lại cho ông căn Ki-ốt này nhưng ông không đồng ý. Vì vậy, bà K đã làm thủ tục thanh lý Hợp đồng đặt cọc với Công ty Đ để nhận lại số tiền 20.000.000 đồng đặt cọc trước đó. Khi bà K không còn vướng mắc gì với công ty nên ông đã làm thủ tục đặt cọc để thuê đất và sở hữu căn Ki-ốt mà bà K đã thanh lý hợp đồng trực tiếp với công ty với số tiền theo Hợp đồng là 200.000.000 đồng. Mọi thủ tục nhận chuyển nhượng quyền thuê đất và sở hữu căn Ki ốt giữa ông và công ty Đ đã hoàn tất. Vì không có nhu cầu sử dụng nên ông đã làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Lê N trước sự chứng kiến của công ty Đ. Đến nay ông H xác định ông Lê N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ông, ông không còn liên quan và không còn quyền lợi gì đối với Ki- ốt CXTT1.03 đã chuyển nhượng lại cho ông N. Ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông Lê N theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định: Áp dụng các Điều 165, Điều 166, Điều 181, Điều 188, Điều 221, Điều 223, Điều 237, Điều 238, Điều 328, Điều 579 và Điều 580 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 35, 147, 149, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 241, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và 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 và lệ phí Tòa án. Xử**:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê N về việc đòi lại tài sản đang do bà Nguyễn Thị K chiếm giữ không có căn cứ pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị K phải trả cho ông Lê N quyền thuê đất diện tích 36m^2, mã ô đất CXTT1.03 tại dự án Trung tâm Thể thao T thuộc Khu đô thị mới T - thành phố H và quyền sở hữu căn Ki-ốt xây dựng trên đất là căn Ki-ốt khép kín gồm 02 tầng, diện tích sàn xây dựng 72m^2.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Lê N trả bà Nguyễn Thị K trị giá phần tài sản bà K đã thay đổi theo thiết kế đối với căn Ki- ốt CXTT1.03 là 100.701.000đ; trị giá vật tư lắp đặt điện sinh hoạt là 542.000đ và trị giá vật tư lắp đặt nước sạch sinh hoạt là 957.500đ. Tổng là 102.200.500đ *(một trăm linh hai triệu , hai trăm nghìn , năm trăm đồng)*.

Bà Nguyễn Thị K có quyền lưu cư tại căn Ki- ốt CXTT1.03 cho đến khi ông Lê N thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

Bà Nguyễn Thị K tự thực hiện việc tháo dỡ di dời đối với các tài sản của bà K như: 01 tủ chạn gỗ, các vật dụng sinh hoạt có thể tháo dời như téc nước , quạt trần, quạt tường, đèn, bếp… và các vật dụng sinh hoạt khác như giường, tủ, bàn ghế… là những tài sản không kê khai trong 46 hạng mục thay đổi.

2. Về chi phí tố tụng và án phí.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Lê N chịu số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) đã nộp và nộp thay bà K số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự.Ngoài ra bản án còn quyết định về lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/12/2018 bà Nguyễn Thị K kháng cáo cho rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà khi bà đã có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do con ốm nằm viện là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ sự thật của vụ án và không ghi đầy đủ ý kiến của bà, do đó đã gây bất lợi cho bà. Bà không yêu cầu thẩm định nên không phải chịu chi phí thẩm định. Việc gia đình bà ký vào biên bản thỏa thuận ngày 18/9/2017 với ông N là do bà bị ép buộc. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác minh làm rõ có hay không phiên tòa sơ thẩm ngày 29/11/2018; Hủy hợp đồng thanh lý giữa bà và công ty Đ; Hủy bỏ giao dịch giữa ông Lê N với ông Phạm Văn H, trả lại quyền thuê đất và quyền sở hữu căn Ki-ốt cho bà; Hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê N.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà K vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Ông Lê N vẫn gữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của công ty Đ có quan điểm: Trên thực tế ngày 13/5/2013 Chi nhánh công ty cổ phần đầu tư Đ tại Hải Dương đã ký hợp đồng đặt cọc số 124-CC/HĐĐC.TĐ với bà Nguyễn Thị K và ký Phụ lục số 01 của hợp đồng đặt cọc số 124-CC/HĐĐC.TĐ, đó là Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn Ki-ốt số 124-CC/HĐCN.TĐ, giá trị của hợp đồng là 200.000.000 đồng. Bà K đã đặt cọc được 20.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó bà K đã không tiếp tục nộp tiền theo quy định tại hợp đồng đã ký và đã có văn bản đề nghị với công ty cho thanh lý hợp đồng, nên giữa công ty và bà K đã có biên bản thanh lý hợp đồng. Công ty đã hoàn trả lại cho bà K số tiền đặt cọc là 20.000.000 triệu đồng. Việc công ty Đ sau đó ký hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn Ki-ốt số 124-CC/HĐCN.TĐ với ông H, sau đó ông H chuyển nhượng cho ông N là đúng trình tự và đúng quy định của pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền lợi cho ông N, không chấp nhận kháng cáo của bà K, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương có quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử: từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ cho thấy việc bàn giao Ki- ốt CXTT1.03 giữa bà K với công ty Đ, giữa công ty Đ với ông Phạm Văn H chưa được thực hiện trên thực tế mà mới chỉ thực hiện trên giấy tờ. Do Ki- ốt

chưa được bàn giao nên biên bản xác nhận việc chuyển nhượng căn Ki- ốt ngày 15/8/2017 giữa ông H với ông Lê N và công ty Đ cũng mới chỉ dừng trên giấy tờ các bên thỏa thuận ký kết. Thực tế Ki- ốt vẫn do bà K chiếm giữ, sử dụng. Do vậy ông N không có quyền khởi kiện đòi bà K phải trả căn Ki- ốt mà phải khởi kiện yêu cầu công ty Đ bàn giao Ki- ốt theo hợp đồng. Bà K chiếm hữu căn Ki- ốt thuộc quyền khởi kiện của công ty Đ nhưng công ty Đ không khởi kiện, nên ông N khởi kiện là không có căn cứ. Do vậy căn cứ Điều 308; Điều 311; Điều 217; Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt ông Phạm Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo công văn trả lời của Trung tâm tư vấn và điều trị ma túy tỉnh Hải Dương cho thấy, ngày 31/8/2017 ông H đã đến thực hiện việc cai nghiện tự nguyện tại trung tâm. Đến ngày 31/8/2018 ông H đã thực hiện xong việc cai nghiện, nên trung tâm đã bàn giao ông H cho gia đình và chính quyền địa phương.Tòa án cũng đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân phường A, thành phố H nơi ông H cư trú. Kết quả xác minh cho thấy ông H hiện không cư trú tại địa phương. Do vậy Tòa án đã tiến hành niêm yết quyết định hoãn phiên tòa và tiến hành xét xử vắng mặt ông H theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà K đề nghị triệu tập ông Trần Văn Th với tư cách là người làm chứng để làm rõ việc bà vay tiền của ông H và ông Th. Tòa án đã triệu tập ông Th đến tham gia phiên tòa, tuy nhiên ông Th đã không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Th.

[2] Về nội dung kháng cáo.

[2.1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị K về việc cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không hoãn phiên tòa khi bà có đơn đề nghị hoãn phiên tòa với lý do con trai đang nằm viện là không đúng. Hội đồng xét xử thấy, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần hoãn phiên tòa theo đề nghị của bà K. Ngày 28/11/2018 bà K tiếp tục có đơn đề nghị hoãn phiên tòa với lý do con bị sốt và tiêu chảy phải nằm việc điều trị. Xét thấy thực tế có việc con trai bà K phải nằm viện. Tuy nhiên đây không thuộc trường hợp bất khả kháng vì bà K vẫn có thể nhờ người thân chăm sóc con để bà tham gia phiên tòa. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không hoãn phiên tòa mà vẫn tiến hành xét xử là đúng quy định tại Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2.2] Theo bà K thì thực tế chiều ngày 29/11/2018 Tòa án cấp sơ thẩm không mở phiên tòa xét xử, đồng thời đề nghị cấp phúc thẩm làm rõ vấn đề này. Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành xác minh tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, đồng thời làm việc với Hội đồng xét xử sơ thẩm, thư ký phiên tòa. Kết quả cho thấy phiên tòa sơ thẩm đã được xét xử vào hồi 13 giờ 40 phút và kết thúc vào hồi 15 giờ 20 phút ngày 29/11/2018. Trong suốt quá trình xét xử cho đến khi kết thúc phiên tòa bà K đã không có mặt. Sau khi phiên tòa kết thúc bà K mới có mặt. Theo bà K sở dĩ bà biết không có phiên tòa diễn ra vì bà được nhân viên bảo vệ của

Tòa án nhân dân thành phố H giải thích như vậy. Tòa án đã tiến hành làm việc với ông Nguyễn Minh T là nhân viên bảo vệ của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương. Ông T cho biết vào ngày 29/11/2018 ông được phân công trực bảo vệ cơ quan. Nhiệm vụ của ông là bảo vệ cơ quan, ngoài ra không có nhiệm vụ nào khác. Do vậy ông không biết việc xét xử của các Thẩm phán và cũng không giải thích cho đương sự nào về việc có hay không phiên tòa xét xử chiều ngày 29/11/2018. Từ kết quả xác minh trên cho thấy, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã mở phiên tòa xét xử theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy nội dung kháng cáo này của bà K không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Bà K kháng cáo cho rằng việc bà có đơn đề nghị thanh lý hợp đồng đặt cọc với công ty Đ chỉ là hình thức, thực tế bà vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với căn Ki- ốt CXTT1.03, Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, căn cứ lời khai của các bên đương sự, có cơ sở xác định ngày 13/5/2013 bà Nguyễn Thị K và Chi nhánh công ty Đ tại Hải Dương ký hợp đồng đặt cọc số 124-CC/HĐĐC.TĐ và phụ lục hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà K đặt cọc theo thời hạn để nhận chuyển nhượng quyền thuê 36m^2 đất và sở hữu căn Ki-ốt khép kín hai tầng, diện tích sàn xây dựng 72m^2, mã ô đất CXTT1.03 đã hoàn thiện. Tổng số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Tương đương 100% giá trị căn kiot). Tiến độ thanh toán chia làm 3 lần. Lần 1 ngay sau khi ký kết hợp đồng là 20.000.000 đồng, lần 2 sau khi ký hợp đồng 60 ngày là 120.000.000 đồng và lần 3 sau khi ký hợp đồng 120 ngày là 60.000.000 đồng. Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc bà K đã nộp số tiền 20.000.000 đồng theo phiếu thu số 666 ngày 13/5/2013. Sau khi đặt cọc, bà K đã được công ty Đ đồng ý cho chuyển vào căn Ki-ốt để sử dụng. Tuy nhiên, sau đó do không có tiền để tiếp tục thực hiện việc đặt cọc, nên ngày 18/3/2015 bà K đã có đơn đề nghị thanh lý hợp đồng và đề nghị nhận lại số tiền đặt cọc. Cùng ngày 18/3/2015 giữa công ty Đ với bà K đã thiết lập biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc với nội dung, 2 bên thống nhất thanh lý hợp đồng đặt cọc số 124-CC/HĐĐC.TĐ và công ty Đ đã trả lại số tiền đặt cọc cho bà K là 20.000.000 đồng. Như vậy về mặt pháp lý bà K không còn bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ nào liên quan đến hợp đồng đặt cọc.

[2.4] Bà K cho rằng việc ký kết biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc chỉ là hình thức, trên thực tế không có việc bà đề nghị thanh lý hợp đồng vì bà K đã nộp đủ số tiền là 380.000.000 đồng tương ứng với giá trị của căn Ki- ốt (Trong đó có 200.000.000 đồng là giá trị ghi trong hợp đồng, còn 180.000.000 đồng là số tiền không ghi trong hợp đồng). Tuy nhiên bà K không xuất trình được chứng cứ chứng minh bà đã nộp đủ số tiền này. Về phía công ty Đ lại không thừa nhận, do vậy không có căn cứ chứng minh bà K đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ tài chính với công ty Đ.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án bà K đã xuất trình 01 " *Biên bản thỏa thuận kiêm giấy vay nhận tiền"* giữa bà và ông Phạm Văn H (bản phô tô) với nội dung ông H đồng ý cho bà K vay 300.000.000 đồng. Bà K đồng ý thế chấp căn Ki-ốt CXTT1.03 cho ông H. Để làm tin bà K đồng ý để ông H đứng tên " *Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn kiot*". Sau khi bà K trả tiền cho

ông H thì ông H sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng lại Ki- ốt cho bà K. Trong trường hợp bà K không có khả năng thanh toán thì bà K sẽ bán Ki-ốt để trả tiền cho ông H. Tuy nhiên, theo lời khai của ông H không thể hiện nội dung này. Mặt khác " *Biên bản thỏa thuận kiêm giấy vay nhận tiền*" giữa bà K và ông H được thiết lập ngày 19/3/2015, trong khi đó ngày 18/3/2015 giữa bà K và công ty Đ đã thực hiện việc thanh lý hợp đồng (theo biên bản thanh lý ngày 18/3/2015 – BL 85). Như vậy biên bản thỏa thuận giữa ông H và bà K được thiết lập sau khi bà K không còn quyền lợi liên quan đối với căn Ki- ốt, nên không có ý nghĩa chứng minh bà K chỉ thế chấp căn Ki- ốt CXTT1.03 cho ông H.

[2.6] Theo bà K thực tế bà đã được bàn giao căn Ki- ốt, đồng thời căn cứ điều 4 của "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn kiot*" thì mọi trách nhiệm đối với căn Ki- ốt sẽ được chuyển từ công ty Đ sang cho bà K kể từ ngày bàn giao thực tế. Tuy nhiên công ty Đ cho rằng việc công ty cho bà K vào sử dụng căn Ki- ốt là do công ty tạo điều kiện cho bà K chứ không phải công ty đã chuyển quyền sử dụng cho bà K. Mặt khác tại mục 1.3 của Điều I trong hợp đồng nêu rõ " *Bên A cam kết rằng nếu bên B thanh toán đủ và đúng hạn theo hợp đồng này, bên B sẽ được nhận quyền thuê ô đất và quyền sở hữu căn kiot để quản lý, khai thác, sử dụng và định đoạt theo quy định của pháp luật* ". Tuy nhiên bà K không chứng minh được bà đã thanh toán đủ tiền cho công ty Đ (bên A), nên không có căn cứ xác định bà được quyền quản lý, khai thác, sử dụng và định đoạt căn Ki- ốt. Bên cạnh đó "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn kiot*" số 124-CC/HĐCN.TĐ là phụ lục của hợp đồng đặt cọc số 124- CC/HĐ.ĐC/TĐ, là 1 phần không thể tách dời của hợp đồng đặt cọc. Do vậy nếu hợp đồng đặt cọc đã thanh lý thì "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn kiot*" cũng không còn giá trị, do vậy quan điểm của bà K về nội dung này cũng không có căn cứ chấp nhận.

[2.7] Tại cấp phúc thẩm bà K xuất trình 29 hợp đồng đặt cọc kèm theo 29 "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn kiot*" của 29 hộ dân cùng thuê đất như bà K, mục đích để chứng minh các hộ gia đình này cũng như bà K. Cụ thể sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì các bên đã giao tiền và được công ty Đ bàn giao Ki- ốt. Hội đồng xét xử thấy, đây là các hợp đồng riêng biệt và không liên quan đến hợp đồng của bà K. Mặt khác sau khi ký hợp đồng đặt cọc và "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn kiot*" ngày 18/3/2015 bà K đã có đơn đề nghị thanh lý hợp đồng đặt cọc, sau đó công ty Đ và bà K đã thanh lý hợp đồng. Như vậy các bên đã chấm dứt quan hệ chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn Ki- ốt, nên 29 hợp đồng nêu trên không có giá trị chứng minh hiện bà K là người sử dụng hợp pháp đối với Ki- ốt CXTT1.03.

[2.8] Xem xét về việc ai là người có quyền thuê đất và quyền sở hữu căn Ki-ốt CXTT1.03, Hội đồng xét xử thấy:

Sau khi bà K và Công ty Đ tiến hành thanh lý hợp đồng đặt cọc thì quyền và nghĩa vụ của các bên với nhau đã chấm dứt. Ngày 19/3/2015 Công ty Đ và ông Phạm Văn H ký hợp đồng đặt cọc số 124/01-CC/HĐ.ĐC/TĐ, đến ngày 01/3/2017

ông H đã thanh toán hết số tiền theo nghĩa vụ phải thực hiện theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000107 do Chi nhánh công ty cổ phần đầu tư Đ tại Hải Dương phát hành ngày 01/3/2017, nên Công ty và ông H chính thức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất và quyền sở hữu căn Ki- ốt số 03-CXTT/HĐCN.TĐ, nhằm hoàn tất thủ tục thuê đất và sở hữu căn kiot CXTT1.03 cho ông H. Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông H là người có đầy đủ quyền sở hữu đối với căn Ki- ốt CXTT1.03 và quyền thuê đất kể từ thời điểm ông H và công ty giao ký kết hợp đồng số 03-CXTT/HĐCN.TĐ.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 15/8/2017 được sự đồng ý và chứng kiến của Công ty Đ, ông H đã làm thủ tục chuyển đổi quyền thuê đất và sở hữu căn Ki- ốt cho ông Lê N. Công ty Đ đã lập biên bản xác nhận để hoàn thiện việc chuyển đổi quyền thuê đất và sở hữu căn Ki- ốt cho ông N theo quy định. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của công ty Đ xác định hiện nay ông Lê N là người sử dụng hợp pháp Ki- ốt số 03-CXTT/HĐCN.TĐ, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông N. Do vậy có căn cứ xác định ông Lê N là người có quyền thuê đất và quyền sở hữu căn Ki- ốt CXTT1.03.

[2.9] Căn cứ biên bản thỏa thuận ngày 18/8/2017 được ký kết giữa bà K và ông N thể hiện, ông N đồng ý để cho bà K bán Ki- ốt và trả cho ông N 500.000.000 đồng trong vòng 2 tháng, kể từ ngày 18/9/2017 đến ngày 18/11/2017 bà K sẽ phải trả tiền hoặc trả nhà cho ông N. Nếu trong thời hạn trên bà K không thực hiện được thì ông N sẽ lấy nhà. Bà K đã đồng ý và ký vào biên bản. Tuy nhiên sau đó bà K không thực hiện được theo thỏa thuận nên ông N đã khởi kiện buộc bà K phải trả Ki- ốt là có căn cứ.

[2.10] Bà K và ông Nguyễn Trường T, bà Nghiêm Thị B là bố mẹ đẻ của bà K cho rằng khi ký vào biên bản bà K bị gia đình ông N ép buộc nên không phải là ý chí của bà K. Tuy nhiên ông N, bà Lê Ngọc L, ông Lê Anh T là những người ký vào biên bản này đều xác định khi ký kết các bên đều tự nguyện. Tòa án cũng đã tiến hành lấy lời khai của bà Nguyễn Thị Y là người làm chứng khi ký vào biên bản. Bà Y xác định bà là người chứng kiến việc các bên ký kết biên bản và không có việc gia đình ông N ép buộc đối với bà K. Do vậy không căn cứ xác định khi ký vào biên bản bà K đã bị ông N ép buộc.

[2.11] Bà K kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải chịu chi phí định giá là không đúng. Tuy nhiên theo bản án sơ thẩm thì toàn bộ chi phí định giá 2.000.000 đồng ông N đã tự nguyện chịu nên bà K không phải chịu số tiền này.

[2.12] Đối với các nội dung kháng cáo khác của bà K về việc đề nghị hủy bỏ biên bản thỏa thuận giữa gia đình bà với nguyên đơn; Hủy bỏ biên bản thanh lý giữa bà với công ty Đ; Hủy bỏ giao dịch giữa nguyên đơn và ông H. Hội đồng xét xử thấy như đã phân tích ở trên, các lý do kháng cáo mà bà K đưa ra đều không có cơ sở nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên cho thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K.

[2.13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị K kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự 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 2015; Điều 165, 166, 181, 188, 221, 223, 237, 238, 328, 579 và 580 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 35, 147, 149, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 241, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và 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 và lệ phí Tòa án. Xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê N về việc đòi lại tài sản đang do bà Nguyễn Thị K chiếm giữ không có căn cứ pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị K phải trả cho ông Lê N quyền thuê đất diện tích 36m^2, mã ô đất CXTT1.03 tại dự án Trung tâm Thể thao T thuộc Khu đô thị mới T - thành phố H và quyền sở hữu căn Ki-ốt xây dựng trên đất là căn Ki-ốt khép kín gồm 02 tầng, diện tích sàn xây dựng 72m^2.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Lê N hoàn trả bà Nguyễn Thị K trị giá phần tài sản bà K đã thay đổi theo thiết kế đối với căn kiốt CXTT 1.03 là 100.701.000đ; trị giá vật tư lắp đặt điện sinh hoạt là 542.000đ và trị giá vật tư lắp đặt nước s ạch sinh hoạt là 957.500đ. Tổng là 102.200.500đ *(một trăm linh hai triệu , hai trăm nghìn, năm trăm đồng)*.

Bà Nguyễn Thị K có quyền lưu cư tại căn kiốt CXTT1.03 cho đến khi ông Lê N thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

Bà Nguyễn Thị K tự thực hiện việc tháo dỡ di dời đối với các tài sản của bà K như 01 tủ chạn gỗ, các vật dụng sinh hoạt có thể tháo dời như téc nước , quạt trần, quạt tường, đèn, bếp… và các vật dụng sinh hoạt khác như giường, tủ, bàn ghế… là những tài sản không kê khai trong 46 hạng mục thay đổi.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm thi hành còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 điều 468 Bộ luật Dân sự; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về chi phí tố tụng và án phí.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Lê N chịu số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) đã nộp và nộp thay bà Khánh số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm dân sự . Được trừ vào số tiền 300.000đ ông Lê N đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0002632 do Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương ngày 08/01/2018 *(bà K đã thực hiện xong án phí DSST)*.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

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 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hiền