

Bản án số: 21/2022/DS-PT

Ngày 28 - 7 - 2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng dân sự”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Sâm

Các Thẩm phán: ông Phạm Văn Khôi.

bà Nguyễn Thị Phương.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngọc Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: bà Đinh Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự”.

Do bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2022 ngày 07/7/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Phạm Văn T, sinh năm 1983; địa chỉ: số nhà 1119, đường THĐ, phố 14, phường VG, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

2. Bị đơn: anh Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1960; địa chỉ: số nhà 02/10, đường NQ, phố 4, phường ĐT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

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

- Chị Phạm Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: số nhà 02/10, đường NQ, phố 4, phường ĐT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (vắng mặt).

- Chị Đỗ Thị Ng, sinh năm 1988; địa chỉ: số nhà 1119, đường THĐ, phố 14, phường VG, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (có mặt).

4. Người làm chứng: chị Bùi Thị Hồng Th, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn QN, xã YK, huyện Y, tỉnh Nam Định (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: nguyên đơn anh Phạm Văn T; bị đơn anh Nguyễn Quốc Tr.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/10/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa, anh Phạm Văn T trình bày:

Anh Phạm Văn T và anh Nguyễn Quốc Tr có quan hệ làm ăn và quen biết nhau đã lâu. Tháng 10/2018, anh T đọc được thông báo của Công ty đấu giá hợp danh TL về phiên đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là khu trụ sở cũ trường mầm non ĐT, do tài sản quá lớn nên anh T đã rủ anh Tr cùng đầu tư mua khối tài sản này. Trong phiên đấu giá ngày 16/10/2018, anh T và anh Tr cùng tham gia, hồ sơ của anh Tr trả giá cao hơn nên trúng đấu giá. Giá mua tài sản là 15.288.000.000 đồng (Mười lăm tỷ hai trăm tám triệu đồng). Theo quy chế đấu giá và hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá thời hạn cuối cùng để người mua nộp tiền là ngày 02/11/2018. Ngày 01/11/2018, anh T đến nhà anh Tr để bàn bạc về việc nộp tiền trúng đấu giá theo thỏa thuận từ trước. Sau khi thỏa thuận, anh T và anh Tr đã lập văn bản xác nhận với nội dung mỗi bên góp 7.644.000.000 đồng. Tổng số tiền thuế và phí trước bạ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận chia đôi mỗi người chịu một nửa. Sau khi nộp tiền và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mỗi bên được sở hữu một nửa tài sản trúng đấu giá, lợi nhuận hay thua lỗ đều phải chia đôi.

Ngày 02/11/2018, anh T đã vay anh Tr số tiền là 3.500.000.000 đồng và đưa đủ số tiền 7.644.000.000 đồng cho anh Tr để góp vào tiền mua đất. Anh Tr đã ký vào giấy biên nhận số tiền hơn 7 tỷ đồng. Sau đó anh T cùng anh Tr đến nộp tiền mua tài sản trúng đấu giá vào tài khoản của kho bạc Nhà nước tại ngân hàng Vietcombank chi nhánh Ninh Bình. Số tiền đã nộp là 15.288.000.000 đồng (đã được đối trừ với số tiền đặt trước là 1.000.000.000 đồng). Sau đó, anh Tr đã nộp toàn bộ số tiền thuế và lệ phí trước bạ là 80.155.000 đồng. Mặc dù, các bên có thỏa thuận mọi chi phí đều chia đôi nhưng khi anh T yêu cầu được thanh toán thì anh Tr vẫn chưa tới lấy tiền. Theo thỏa thuận của các bên đã lập ngày 01/11/2018, trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày anh Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh Tr phải chuyển quyền sử dụng đất sang tên anh T, mọi chi phí chuyển quyền sở hữu từ tên anh Tr sang tên anh T do anh T thanh toán toàn bộ. Ngày 06/6/2019, anh Tr được Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi được Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh T và anh Tr đều đã cùng ký vào biên bản nhận bàn giao đất và tài sản trên đất ngày 18/6/2019. Biên bản được lập và ký trước sự chứng kiến của UBND thành phố Ninh Bình và đại diện UBND phường ĐT. Tuy nhiên, hết thời hạn 7 ngày, anh Tr vẫn không thực hiện thỏa thuận giữa anh T và anh Tr, mà còn đặt thêm chính sách và điều kiện vô lý để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ. Anh T đề nghị Tòa án công nhận anh T và anh Tr được đứng tên đồng sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 1.259m² tại thửa đất số

112, tờ bản đồ số 29 phường DT, thành phố Ninh Bình và yêu cầu anh Tr bàn giao bìa đất để anh T đi làm đồng sở hữu.

Về quan điểm đối trừ nợ của anh Tr: anh T không đồng ý vì từ năm 2014 đến năm 2019 anh T và anh Tr có nhiều giao dịch vay tiền kể cả sau khi mua chung tài sản trên. Vì vậy, đó là những hợp đồng riêng biệt khác nhau, không liên quan đến tài sản mua chung. Nếu anh T vi phạm thời hạn trả nợ các khoản vay đó thì anh Tr có quyền khởi kiện đòi nợ bằng một vụ án khác, không thể thấy đất lên cao rồi nghĩ cách để chiếm đoạt tài sản, giả thiết nếu anh T mua lại phần góp vốn của anh Tr là 7.644.000.000 đồng bằng thời điểm mua ban đầu, thì anh Tr có đồng ý không, mà tại thời điểm bây giờ đất lên giá anh Tr lại âm mưu chiếm đoạt toàn bộ tài sản trên.

Tại đơn phản tố đề ngày 16/12/2020, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu phản tố, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa anh Nguyễn Quốc Tr trình bày:

Anh Tr và anh T có quan hệ quen biết và làm ăn với nhau. Tháng 10/2018 anh T có biết về phiên đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là trụ sở trường mầm non DT cũ, nên đã rủ anh Tr cùng tham gia đấu giá. Trong phiên đấu giá do anh Tr là người trả giá cao hơn nên đã trúng đấu giá. Giá mua tài sản là 15.288.000.000 đồng (*Mười lăm tỷ hai trăm tám mươi tám triệu đồng*) và có thỏa thuận với nhau mỗi người góp một nửa giá trị tài sản là 7.644.000.000 đồng, tiền thuế trước bạ và mọi chi phí khác mỗi người cũng chịu một nửa. Sau này, giá trị miếng đất lãi hay lỗ mỗi người cũng chịu một nửa. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày trúng đấu giá thì phải nộp tiền tại Ngân hàng Vietcombank. Anh Tr là người đứng ra nộp toàn bộ số tiền trên. Trong số tiền 15.288.000.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, anh T đưa cho anh Tr số tiền là 1.944.000.000 đồng để thanh toán và vay của anh Tr 5.700.000.000 đồng thì anh T mới đủ số tiền là 7.644.000.000 đồng (nửa giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất) và giữa các bên có thỏa thuận lãi suất hàng tháng với nhau. Khi vay anh Tr số tiền 5.700.000.000 đồng, anh T hẹn trả trong vòng 06 tháng. Khi hết hạn trả nợ, anh Tr đi vắng anh T có sang nhà đề nghị được khát thêm 03 tháng nữa và viết giấy tờ lại. Từ ngày đó đến nay, anh T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, còn khoản tiền lãi theo thỏa thuận anh T đã trả được 06 tháng.

Tại đơn phản tố đề ngày 16/12/2020, anh Tr đề nghị Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa Tr và anh T theo thỏa thuận ngày 01/11/2018 và ngày 02/11/2018 với lý do: Thời điểm đó, anh Tr chưa phải là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản trên đất là Trường mầm non DT (cũ), vì tiền trúng đấu giá anh Tr chưa nộp và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức không được công chứng, chứng thực theo quy định của Luật đất đai. Anh Tr đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh Tr trả lại cho anh T số tiền đã giao là 7.644.000.000 đồng. Yêu cầu anh T trả lại cho anh Tr số tiền nợ gốc 5.700.000.000 đồng; đối trừ anh Tr còn trả cho anh T số tiền là 1.944.000.000 đồng.

Ngày 23/3/2021, anh Nguyễn Quốc Tr có đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố, nội dung: Cách tính thiệt hại do huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh Tr và anh T ngày 01/11/2018 và ngày 02/11/2018 là đối trừ số tiền anh T, chị Ng vay anh Tr là 5.700.000.000 đồng với số tiền anh T góp 7.644.000.000 đồng, anh Tr trả lại cho anh T số tiền là 1.944.000.000 đồng. Số tiền này chiếm 12,7% giá trị tài sản trúng đấu giá. Định giá tài sản (nhà + quyền sử dụng đất) trường mầm non ĐT (cũ) được bao nhiêu trừ đi số tiền anh Tr đã đầu tư sau khi trúng đấu giá là 218.502.984 đồng. Số tiền mà anh Tr phải thanh toán cho anh T là 12,7% số tiền hiệu số nêu trên.

Ngày 02/6/2021 anh Tr có đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố thay thế đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố ngày 23/3/2021 với nội dung: cách tính thiệt hại do huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh Tr và anh T ngày 01/11/2018 và ngày 02/11/2018 như sau: định giá tài sản (nhà + quyền sử dụng đất) trường mầm non ĐT (cũ) được bao nhiêu trừ đi số tiền trúng đấu giá là 15.288.000.000 đồng, trừ đi số tiền sau khi đầu tư trúng đấu giá anh Tr đã đầu tư đến thời điểm tháng 6 năm 2021 là 218.502.984 đồng. Hiệu số này là lợi nhuận thu được, 1/2 hiệu số này là thu nhập của anh T bị bỏ mất, đây là thiệt hại của anh T. Anh T và anh Tr đều có lỗi trong việc ký hợp đồng, tỷ lệ lỗi 50/50 nên các bên phải chịu phần lỗi của mình, khi huỷ hợp đồng thì anh Tr thanh toán cho anh T số tiền 7.644.000.000 đồng + 1/4 lợi nhuận (hiệu số trên). Về số tiền vay nợ và tiền lãi: anh T, chị Ng vay của anh Tr tính đến ngày 02/11/2018 số tiền là 5.700.000.000 đồng, anh T, chị Ng đã trả lãi được 06 tháng với lãi suất là 1,56%/tháng. Từ ngày 02/5/2019 đến nay anh T, chị Ng chưa trả nợ gốc và lãi. Như vậy vợ chồng anh T chị Ng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên anh Tr yêu cầu anh T, chị Ng trả số tiền nợ gốc là 5.700.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 02/5/2019 cho đến thời điểm bù trừ nghĩa vụ của hai bên (đến thời điểm xét xử) với mức lãi xuất là $1,56\% \times 150\% = 2,34\%/tháng/số\ dư\ nợ\ gốc$ là 5.700.000.000 đồng. Sau khi có số liệu anh Tr đề nghị Tòa án bù trừ nghĩa vụ các bên với nhau theo quy định của pháp luật.

Tại các bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày: anh Tr trình bày là hoàn toàn đúng sự thật, chị nhất trí quan điểm của anh Tr.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Đỗ Thị Ng trình bày: chị nhất trí như quan điểm của anh Phạm Văn T, chị không bổ sung gì thêm, chị cũng không có ý kiến gì đối với việc anh T được toàn quyền sở hữu phần tài sản trúng đấu giá cùng anh Tr và đề nghị Tòa án công nhận tài sản trường mầm non ĐT (cũ) thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 29 diện tích 1.259m² và tài sản gồm 02 toà nhà 2 tầng trên đất là tài sản chung của anh T và anh Tr, đồng thời yêu cầu anh Tr bàn giao bìa đất để anh T đi làm đồng sở hữu tài sản.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người làm chứng chị Đào Thị Hồng Th trình bày: chị là kế toán làm việc cho công ty của ông Nguyễn Quốc Tr, chị có biết anh Phạm Văn T vì anh T làm ăn cùng ông Tr và có vay tiền ông Tr. Đối với việc ông

Tr và anh T ký với nhau hợp đồng hợp tác ngày 01/11/2018 và 02/11/2018 chị không biết, không chứng kiến việc gì. Chị chỉ là người làm chứng trong 03 giấy vay nợ mà anh Phạm Văn T cùng vợ chị Đỗ Thị Ng vay của ông Nguyễn Quốc Tr; tổng số tiền anh T, chị Ng vay của ông Tr là 5.700.000.000 đồng (năm tỷ bảy trăm triệu đồng). Đối với hai giấy biên nhận số tiền 1.000.000.000 đồng và 1.200.000.000 đồng ghi ngày 26/4/2019 tức ngày 22/3/2019 âm lịch đều là hai khoản vay của ngày 02/11/2018 tức ngày 25/9/2018 âm lịch, cùng với khoản vay 3.500.000.000 đồng cũng vào ngày 02/11/2018. Đây là các khoản tiền anh T cùng vợ vay của ông Tr nộp tiền mua chung quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là trường mầm non ĐT (cũ) ngày 02/11/2018 vào kho bạc; Sở dĩ có việc ghi ngày tháng năm trong hai giấy biên nhận với số tiền là 2.200.000.000 đồng (của khoản vay 1.000.000.000 đồng và khoản vay 1.200.000.000 đồng) vào ngày 26/4/2019 là do ngày 26/4/2019 tức ngày 22/3/2019 âm lịch (trước ngày trả lãi 03 ngày), anh T và chị Ng đến nhà ông Tr để trả lãi và xin gia hạn thêm thời gian vay. Ông Tr đồng ý cho anh T vay số tiền 2.200.000.000 đồng thêm 03 tháng, kể từ ngày anh T xin khất nợ (ngày 22/3/2019 âm lịch). Lúc này, ông Tr không có mặt ở nhà nên chị Th soạn giấy vay tiền mới và trả lại cho anh T giấy vay tiền cũ ngày 02/11/2018 tức ngày 25/9/2018 âm lịch.

Tại bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ: Điều 423, Điều 424, Điều 463, Điều 465, khoản 5 Điều 466, khoản 1 Điều 468, Điều 504, Điều 505, điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 BLTTDS 2015; khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26; khoản 1, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

- Công nhận quyền đồng sở hữu đất và tài sản trên đất là Trường mầm non ĐT (cũ) thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 29, diện tích 1.259m², địa chỉ: phường ĐT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình là của anh Nguyễn Quốc Tr và anh Phạm Văn T.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T về việc buộc anh Nguyễn Quốc Tr bàn giao bìa đất để anh Phạm Văn T đi đăng ký đồng sở hữu.

- Ông Nguyễn Quốc Tr và anh Phạm Văn T được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc Tr về yêu cầu anh T, chị Ng phải trả cho ông Tr khoản tiền vay nợ.

- Anh Phạm Văn T và chị Đỗ Thị Ng phải trả cho ông Nguyễn Quốc Tr số tiền là 9.923.529.000 đồng (chín tỷ chín trăm hai ba triệu năm trăm hai chín nghìn đồng) (trong đó nợ gốc là 5.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 268.470.000 đồng; nợ lãi quá hạn là 3.955.059.000 đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quốc Tr về việc hủy hợp đồng hợp tác ngày 01/11/2018 và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/01/2022 anh Phạm Văn T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tính lại khoản tiền gốc và lãi anh T phải trả cho anh Tr và làm rõ các khoản vay khác không liên quan đến vụ án này, tách riêng ra vụ án khác nếu có tranh chấp.

Ngày 27/01/2022 anh Nguyễn Quốc Tr có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Tr về việc hủy hợp đồng hợp tác ngày 01/11/2018 giữa anh Tr với anh T và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, ngoài ra đề nghị xem xét T hành định giá lại tài sản vì tại thời điểm xét xử thực tế giá trị tài sản cao không bán được với giá đã định giá là 22 triệu/m².

Ngày 28/01/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm. Lý do: anh T trả lãi cho anh Tr đến hết tháng thứ 6, hết tháng thứ 9 anh T không thực hiện việc trả gốc và lãi cho anh Tr là anh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm sự thỏa thuận, nên anh Tr có quyền hủy bỏ hợp đồng hợp tác với anh T từ ngày 28/9/2019 là đúng; bản án sơ thẩm quyết định không công nhận yêu cầu của anh Tr về việc hủy hợp đồng hợp tác ngày 01/11/2018 tức là không giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng hợp tác, nhưng lại buộc anh T chị Ng phải trả cho anh Tr khoản tiền gốc và lãi của số tiền 5.700.000.000 đồng là giải quyết không đúng yêu cầu phản tố của anh Tr; anh Tr có yêu cầu những khoản chi phí như tiền thuế, lệ phí trước bạ, tiền lấy bìa, điện nước, tiền thuê bảo vệ...nhưng bản án sơ thẩm không đánh giá đối với các chi phí này, quyết định công nhận cho anh T đồng sở hữu tài sản là đất và tài sản trên đất với anh Tr, nhưng không buộc anh T có trách nhiệm cùng với anh Tr đối với các khoản này là giải quyết chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của mình; anh Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm có ý kiến thay đổi bổ sung nội dung các vấn đề liên quan đến nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Ninh Bình với các nội dung cụ thể: Tòa án sơ thẩm xác định anh Tr có lỗi, nên số tiền lãi trên nợ lãi chưa

trả anh T không phải thanh toán cho anh Tr là không đúng; Tòa án sơ thẩm xác định ngày tính lãi không chính xác. Do việc xác định thiếu khoản tiền lãi, ngày tính lãi dẫn đến việc xác định án phí mà anh T, chị Ng phải chịu không chính xác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; chấp nhận thay đổi nội dung kháng nghị của VKSND tỉnh Ninh Bình. Sửa bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T về việc “tranh chấp đòi quyền sở hữu là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”. Công nhận quyền đồng sở hữu quyền sử dụng đất và nhà trên đất thuộc trường mầm non ĐT (cũ) tại thửa số 112, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.259m², địa chỉ: phường ĐT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình là của anh Nguyễn Quốc Tr và anh Phạm Văn T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T về việc buộc anh Nguyễn Quốc Tr bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh Phạm Văn T đi đăng ký đồng sở hữu.

Khi nào anh Phạm Văn T trả hết khoản tiền vay anh Tr, hai bên có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Quốc Tr với anh Phạm Văn T.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Quốc Tr về yêu cầu “Huỷ hợp đồng hợp tác ngày 01/11/2018 giữa anh Nguyễn Quốc Tr với anh Phạm Văn T”.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Quốc Tr về yêu cầu anh Phạm Văn T, chị Đỗ Thị Ng phải trả cho anh Nguyễn Quốc Tr khoản tiền vay nợ; anh T, chị Ng phải trả cho anh Tr số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn với tổng số tiền là 10.403.527.282 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: anh Nguyễn Quốc Tr được miễn nộp án phí; anh Phạm Văn T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000 đồng. Anh Phạm Văn T, chị Đỗ Thị Ng phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Quốc Tr được chấp nhận là: $112.000.000 \text{ đồng} + (6.403.527.282 \text{ đ} \times 0,1\%) = 118.403.527 \text{ đồng}$. Tổng số tiền án phí anh Phạm Văn T, chị Đỗ Thị Ng phải nộp là 118.703.527 đồng; trừ số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp là 57.800.000 đồng; anh T, chị Ng còn phải nộp số tiền là 60.903.527 đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án nên các đương sự kháng cáo không phải nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Phạm Văn T và bị đơn anh Nguyễn Quốc Tr trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Ninh Bình trong thời hạn luật định; hình thức nội dung phù hợp quy định tại Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy Quyết định kháng nghị được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình thay đổi, bổ sung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Ninh Bình, theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, xác định: anh Phạm Văn T và anh Nguyễn Quốc Tr có quan hệ làm ăn và quen biết nhau. Ngày 16/10/2018, anh Tr và anh T cùng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là trường mầm non ĐT (cũ) thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.259m², tại phường ĐT, thành phố Ninh Bình. Anh Tr đã trúng đấu giá với số tiền trả giá là 15.288.000.000đồng. Trên cơ sở Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 37/2018/HĐMB ngày 16/10/2018 giữa Công ty hợp danh đấu giá tài sản TL, phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Ninh Bình với anh Nguyễn Quốc Tr. Ngày 06/6/2019 Ủy ban nhân dân thành phố Ninh Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Quốc Tr là người tham gia trúng đấu giá là đúng quy định tại Điều 48 Luật đấu giá tài sản và Luật đất đai năm 2013. Sau khi trúng đấu giá tài sản thì anh Tr và anh T có ký kết văn bản ngày 01/11/2018 với nội dung mỗi bên góp 7.644.000.000đồng, sau khi nộp tiền và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì mỗi bên được sở hữu một nửa tài sản Tr đấu giá, lợi nhuận lỗ lãi chia đôi.

Tại đơn khởi kiện ngày 06/10/2020 anh Phạm Văn T đề nghị Tòa án công nhận anh T và anh Tr được đồng sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (trường mầm non ĐT cũ) diện tích 1.259m² tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 29, phường ĐT, thành phố Ninh Bình và yêu cầu anh Tr bàn giao bì đất để anh T đi làm đồng sở hữu. Tại đơn phản tố đề ngày 16/12/2020 và các đơn bổ sung đơn phản

tổ ngày 23/3/2021; ngày 02/6/2021 và quá trình giải quyết vụ án, anh Tr đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng hợp tác thỏa thuận giữa anh T và anh Tr ký kết ngày 01/11/2018 và giải quyết hậu quả công nhận anh Tr được toàn quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.259m² tại phường ĐT, thành phố Ninh Bình và đối trừ số tiền anh Tr đã cho anh T vay là 5.700.000.000 đồng để nộp một nửa vào số tiền trúng đấu giá đất. Số tiền 1.944.000.000 đồng chiếm 12,7% giá trị tài sản trúng đấu giá là 15.288.000.000 đồng. Định giá tài sản (nhà và quyền sử dụng đất) trường mầm non ĐT được bao nhiêu trừ đi số tiền đã đầu tư sau khi trúng đấu giá là 218.502.984 đồng. Số tiền anh Tr thanh toán cho anh T là 12,7% số tiền hiệu số trên; số tiền anh T, chị Ng vay anh Tr là 5.700.000.000 đồng đã trả lãi được 06 tháng từ ngày 02/11/2018 (98.900.000đồng/tháng x 6 tháng) với tổng số tiền lãi là 539.400.000 đồng. Từ ngày 02/5/2019 đến nay anh T chị Ng chưa trả gốc và lãi, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, anh Tr yêu cầu anh T, chị Ng trả số tiền nợ gốc là 5.700.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 02/5/2019 cho đến thời điểm xét xử với mức lãi suất là 1,57%/tháng x 150% = 2,34%/tháng trên số dư nợ gốc. Anh Tr đề nghị bù trừ nghĩa vụ các bên với nhau theo quy định pháp luật.

Trong vụ án này có hai quan hệ tranh chấp đó là tranh chấp đòi quyền đồng sở hữu tài sản và tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Như vậy cần xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tranh chấp hợp đồng và nội dung kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát.

Tại “Văn bản xác nhận” ngày 01/11/2018, anh T và anh Tr đã thống nhất thỏa thuận với nội dung: anh Tr trúng đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 29, phường ĐT, thành phố Ninh Bình với số tiền trúng đấu giá là 15.288.000.000 đồng (Mười lăm tỷ hai trăm tám mươi tám triệu đồng). Anh T và anh Tr thỏa thuận với nhau cùng bỏ ra 50% mỗi người góp một nửa giá trị tài sản mà anh Tr đã trúng đấu giá là 7.644.000.000 đồng, tiền thuế và phí trước bạ mỗi người chịu một nửa. Tài sản trúng đấu giá trên là tài sản chung của anh T và anh Tr. Anh Tr ủy quyền cho anh T đứng tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh Tr sẽ sang tên anh T trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mọi chi phí chuyển quyền sở hữu thửa đất anh T cam kết chịu 100%”.

Văn bản xác nhận ngày 01/11/2018 được xác định là Hợp đồng hợp tác, hai bên cùng góp vốn để mua chung tài sản trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là trường mầm non ĐT cũ, nội dung văn bản xác nhận đảm bảo theo quy định tại Điều 504, Điều 505 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày 02/11/2018 anh Tr và anh T tiếp tục lập 02 Giấy biên nhận cụ thể:

- 01 Giấy biên nhận ngày 02/11/2018 có nội dung: do anh Phạm Văn T và chị Đỗ Thị Ng không đủ số tiền 7.644.000.000 đồng góp vốn mua chung tài sản với anh Tr,

nên anh T chị Ng có vay của anh Tr số tiền là 3.500.000.000 đồng, thời hạn vay 9 tháng kể từ ngày 02/11/2018. Trong thời hạn 9 tháng anh T, chị Ng sẽ thanh toán đầy đủ khoản tiền cả gốc và lãi cho anh Tr. Vì vậy, cần xác định giấy biên nhận ngày 02/11/2018 là Hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng anh T, chị Ng với anh Tr.

- 01 Giấy biên nhận có nội dung: ngày 02/11/2018 anh Tr có nhận của anh T số tiền là 7.644.000.000 đồng để nộp vào Ngân sách nhà nước nhằm hợp thức hóa số tiền trúng đấu giá tài sản là trường mầm non ĐT; sau khi nộp đủ số tiền là 15.288.000.000 đồng, giấy nộp tiền vào Kho bạc nhà nước sẽ do anh T giữ, anh T sẽ có trách nhiệm sang tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên anh Tr sang tên anh T khi nào UBND thành phố Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận và anh T chỉ được phép sang tên chủ sở hữu khi anh T hoàn trả mọi khoản nợ với anh Tr.

Như vậy, văn bản xác nhận ngày 01/11/2018 đã xác định thời điểm, điều kiện sang tên từ anh Tr sang tên anh T là 7 ngày kể từ ngày anh Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì thỏa thuận tại Giấy biên nhận ngày 02/11/2018 thời điểm này đã được thay đổi có điều kiện kèm theo, theo đó anh T chỉ được phép sang tên chủ sở hữu khi anh T trả hết mọi khoản nợ với anh Tr (các bên đều thống nhất tổng số tiền vay nợ là 5.700.000.000 đồng); Giấy biên nhận ngày 02/11/2018 được coi là phụ lục của Hợp đồng ngày 01/11/2018. Theo quy định tại khoản 2 Điều 403 Bộ luật Dân sự 2015 “...*Trường hợp các bên chấp nhận phụ lục hợp đồng có điều khoản trái với điều khoản trong hợp đồng thì coi như điều khoản đó trong hợp đồng đã được sửa đổi*”. Như vậy, 02 giấy biên nhận ngày 02/11/2018 giữa anh T và anh Tr nêu trên thể hiện, việc góp vốn mua chung tài sản giữa anh T và anh Tr đã hoàn thành, anh T đã góp đủ số tiền, anh Tr đã nhận đủ của anh T số tiền là 7.644.000.000 đồng (50% giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất), theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng ngày 01/11/2018. Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh T và anh Tr ký kết hợp đồng hợp tác cùng nhau góp vốn. Do vậy hợp đồng góp vốn để mua tài sản trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 112, tờ bản đồ 29, diện tích 1.259m² thuộc phường ĐT, thành phố Ninh Bình giữa anh T và anh Tr đã thực hiện xong và đã hoàn thành nên có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm quyết định công nhận đồng sở hữu chung quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của anh Phạm Văn T và anh Nguyễn Quốc Tr là có căn cứ. Vì vậy kháng cáo của anh Nguyễn Quốc Tr yêu cầu hủy hợp đồng hợp tác ngày 01/11/2018 là không có căn cứ, cần bác yêu cầu kháng cáo của anh Tr.

[3.1]. Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: đề nghị Tòa án tính lại khoản tiền gốc và lãi, Hội đồng xét xử xét thấy: đối với hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng anh Phạm Văn T, chị Đỗ Thị Ng với anh Nguyễn Quốc Tr:

Tại Giấy biên nhận ngày 02/11/2018, thì vợ chồng anh T, chị Ng vay của anh Tr số tiền là 3.500.000.000 đồng, thời hạn 9 tháng để có đủ tiền góp vốn mua chung tài sản là thỏa thuận vay tài sản giữa các bên, được lập bằng văn bản. Ngoài ra, anh T, anh Tr xác định vợ chồng anh T, chị Ng còn vay của anh Tr 2 lần khác được thể hiện tại Giấy biên nhận ngày 26/4/2019 vợ chồng T vay của anh Tr số

tiền 1.000.000.000 đồng và Giấy nợ ngày 26/4/2019 vợ chồng T vay anh Tr số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, không ghi lãi suất, nhưng cả vợ chồng anh T, chị Ng và anh Tr đều xác nhận các bên có thỏa thuận lãi, cụ thể: khoản vay 3.500.000.000 đồng lãi suất 1,5%/tháng; hai khoản vay 1.000.000.000 đồng và 1.200.000.000 đồng, lãi suất 1,7%/tháng. Anh T thừa nhận: đối với hai khoản tiền vay 1.000.000.000 đồng và 1.200.000.000 đồng có ghi thời hạn 03 tháng là do hai khoản vay này anh T đã vay anh Tr trước đó 06 tháng, nhưng hết thời hạn vay anh T đến đáo hạn và được anh Tr chấp nhận viết giấy gia hạn thêm 03 tháng, nên hai khoản vay này cùng có thời hạn vay là 09 tháng, tổng số tiền vay là 5.700.000.000 đồng. Tính từ thời điểm vay ngày 02/11/2018, vợ chồng anh T đã trả lãi cho anh Tr được 6 tháng thể hiện qua 6 giấy anh Tr nhận tiền trả lãi, mỗi tháng vợ chồng anh T trả lãi của tổng số tiền gốc là 5.700.000.000 đồng ($89.900.000 \text{ đồng/tháng} \times 6 \text{ tháng} = 539.400.000 \text{ đồng}$). Như vậy từ tháng thứ 7 trở đi, từ tháng 5/2019 đến nay vợ chồng anh T không thực hiện tiếp nghĩa vụ trả lãi và khoản tiền nợ gốc 5.700.000.000 đồng cho anh Tr.

Anh T và anh Tr đều thừa nhận mức lãi suất của khoản vay 3.500.000.000 đồng là 1,5%/tháng; khoản vay 2.200.000.000 đồng là 1,7%/tháng; các bên không ghi phần lãi suất này vào các giấy vay tiền nhưng có thỏa thuận bên ngoài. Tuy nhiên, số tiền lãi 1,7%/tháng là vượt quá lãi suất theo quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Tr đề nghị tính lãi suất Tr bình cho cả 02 khoản vay là 1,57%/tháng ($18,84\%/năm$); anh T chấp nhận tính 03 tháng tiền lãi chưa trả là 8%/năm, còn lại anh T không chấp nhận trả lãi, vì lỗi do anh Tr.

Tuy nhiên, thực tế anh T đã trả lãi cho anh Tr được 6 tháng lãi suất bình quân của cả 2 khoản vay nợ là 1,57%/tháng, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Do vậy, cần xác định hợp đồng vay tiền giữa anh T, chị Ng với anh Tr là hợp đồng vay tài sản có kỳ hạn và có lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Tr, buộc vợ chồng anh T, chị Ng phải trả anh Tr số tiền nợ gốc 5.700.000.000 đồng, lãi suất 1,57%/tháng là có căn cứ.

Về lãi suất: anh T cho rằng, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Tr không sang tên chủ sở hữu cho anh T theo thỏa thuận ngày 01/11/2018 nên anh T không tiếp tục trả lãi; anh Tr xác định anh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận ngày 02/11/2018 nên anh Tr không sang tên cho anh T.

Tòa án sơ thẩm xác định, anh Tr và anh T thỏa thuận trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Tr sẽ sang tên cho anh T nhưng anh Tr không thực hiện trong khi thời gian anh Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa đến ngày trả lãi của tháng tiếp theo, anh Tr có lỗi nên số tiền lãi trên nợ lãi chưa trả anh T không phải thanh toán cho anh Tr

là không đúng. Theo thỏa thuận tại văn bản ngày 02/11/2018 (phụ lục hợp đồng) các bên đã ký kết thì việc sang tên cho anh T chỉ thực hiện khi anh T trả mọi khoản nợ với anh Tr nên anh Tr không có lỗi, anh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu số tiền lãi trên nợ lãi chưa trả theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Ngày xét xử sơ thẩm vụ án là ngày 11/01/2022 và ngày 18/01/2022, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi trên nợ lãi chưa trả, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả đến ngày 11/01/2022 là 2 năm 5 tháng 14 ngày là không chính xác; trong trường hợp này phải tính kể từ ngày tiếp theo ngày 03/5/2019 anh T, chị Ng chưa trả lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 18/01/2022 (ngày Tòa tuyên án) mới chính xác.

Do vậy, căn cứ khoản 5 Điều 466, khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Anh T, chị Ng đã trả lãi được 6 tháng, (từ ngày 02/11/2018 đến ngày 02/5/2019), số tiền lãi là 539.400.000đồng.

Như vậy, anh T, chị Ng phải trả cho anh Tr số tiền cụ thể:

- Lãi trên nợ gốc chưa trả trong hạn (tính từ ngày 03/5/2019 đến 03/8/2019) là $5.700.000.000 \text{ đồng} \times 1,57\%/\text{tháng} \times 3 \text{ tháng} = 268.470.000 \text{ đồng}$.

- Lãi trên nợ lãi chưa trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 2 năm 8 tháng 15 ngày (tức là 32 tháng 15 ngày) (từ 03/5/2019 đến ngày 18/01/2022) là $268.470.000\text{đồng} \times 0,83\% /\text{tháng} \times 32 \text{ tháng} 15 \text{ ngày} = 72.419.782 \text{ đồng}$

- Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả = 150% mức lãi suất do các bên thỏa thuận là 1,57%/tháng.

$5.700.000.000 \text{ đồng} \times (150\% \times 1,57\%/\text{tháng}) \times 32 \text{ tháng} 15 \text{ ngày} = 4.362.637.500 \text{ đồng}$.

Tổng cộng lãi: $268.470.000 \text{ đồng} + 72.419.782 \text{ đồng} + 4.362.637.500 \text{ đồng} = 4.703.527.282 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền anh T chị Ng phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi cho anh Tr là $5.700.000.000 \text{ đồng} + 4.703.527.282 \text{ đ} = 10.403.527.000 \text{ đồng}$.

Vì vậy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về tính lại tiền gốc và lãi.

[3.2]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị xem xét các chi phí phát sinh sau khi trúng đấu giá (như điện, nước, thuê bảo vệ....) từ năm 2018 đến nay. Anh Tr và anh T đều thừa nhận từ khi nhận bàn giao tài sản QSDĐ, tài sản trên đất tại thửa số 112 tờ bản đồ số 29, phường ĐT, thành phố Ninh Bình ngày 18/6/2019, anh Tr là người đã bỏ toàn bộ các chi phí phát sinh, gồm tiền thuế, lệ phí trước bạ, tiền điện nước, tiền thuê bảo vệ trông coi tài sản; tổng cộng là 218.502.984đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nêu ở trên thì hợp đồng hợp tác ngày 01/11/2018 giữa các bên đã hoàn thành, anh T và anh Tr là đồng sở hữu quyền sử dụng đất và

tài sản trên đất là trường mầm non ĐT (cũ) diện tích 1.259m² tại thửa số 112 tờ bản đồ số 29, phường ĐT, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. Như vậy, các bên là đồng sở hữu chung nên mọi chi phí phát sinh liên quan đến khối tài sản này cả hai bên đều phải có trách nhiệm, khi nào các bên có yêu cầu xác định phần sở hữu riêng của mình, các khoản chi phí phát sinh nếu các bên không thỏa thuận được sẽ được xem xét để chia thành vụ án khác; vì vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của anh Tr.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của anh Tr đề nghị: định giá lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là trường mầm non ĐT (cũ), tại thửa số 112, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.259m² và 02 tòa nhà hai tầng trên đất, địa chỉ: phường ĐT, thành phố Ninh Bình vì tại thời điểm xét xử là 22triệu/m² là quá cao so với giá thực tế. Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án xác định tài sản trên là tài sản đồng sở hữu của anh Tr và anh T. Anh Tr cho rằng tại thời điểm xét xử sơ thẩm với mức giá mà hội đồng định giá đã định giá là 22 triệu/m² là giá quá cao không bán được. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm Tòa án đã yêu cầu anh Tr cung cấp chứng cứ làm cơ sở cho việc định giá lại, nhưng anh Tr không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho rằng với mức giá đó là quá cao so với thực tế. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo này của anh Tr.

[3.3]. Xét yêu cầu thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tại phiên tòa, về việc tính lại khoản tiền lãi suất và xác định lại ngày tính lãi mà vợ chồng anh T chị Ng phải thanh toán cho anh Tr. Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung thay đổi kháng nghị phù hợp với nhận định của Tòa án, nên có căn cứ chấp nhận bổ sung thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình.

[4]. Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận nội dung thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Sửa bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Quốc Tr là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Anh Phạm Văn T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000 đồng.

- Anh Phạm Văn T, chị Đỗ Thị Ng phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải trả tiền là: 112.000.000đồng + [(10.403.527.000đồng – 4.000.000.000đồng) = 6.403.527.282đồng x 0,1%] = 118.403.527 đồng, được trừ vào số tiền 57.800.000 đồng tạm ứng án phí anh T đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình, tại biên lai số AA/2018/0001660 ngày 13/10/2020;

anh T, chị Ng còn phải nộp số tiền là 60.903.000 đồng (sáu mươi triệu, chín trăm linh ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo anh T, anh Tr không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 423, Điều 424, Điều 463, Điều 465, khoản 5 Điều 466, khoản 1 Điều 468, khoản 2 Điều 470, Điều 504, Điều 505, Điều 506, Điều 507 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T.

Công nhận anh Phạm Văn T và anh Nguyễn Quốc Tr được quyền đồng sở hữu tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là trường mầm non ĐT (cũ), diện tích 1.259m² tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: phường ĐT, thành phố Ninh Bình (theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 16/10/2018).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn T về việc buộc anh Nguyễn Quốc Tr bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh Phạm Văn T đi đăng ký đồng sở hữu.

Khi nào anh Phạm Văn T thanh toán hết khoản tiền vay anh Nguyễn Quốc Tr, thì anh T và anh Tr có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục, kê khai, điều chỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đồng sở hữu mang tên anh Phạm Văn T và anh Nguyễn Quốc Tr.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Quốc Tr về yêu cầu “huỷ hợp đồng hợp tác ngày 01/11/2018 giữa anh Nguyễn Quốc Tr và anh Phạm Văn T”

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Quốc Tr về yêu cầu anh Phạm Văn T, chị Đỗ Thị Ng phải trả cho anh Nguyễn Quốc Tr khoản tiền vay nợ.

- Buộc anh Phạm Văn T và chị Đỗ Thị Ng phải trả cho anh Nguyễn Quốc Tr số tiền nợ gốc và lãi là 10.403.527.000 đồng (Mười tỷ bốn trăm linh ba triệu, năm trăm hai mươi bảy nghìn đồng) (trong đó nợ gốc là 5.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 268.470.000 đồng; nợ lãi quá hạn là 4.435.057.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Quốc Tr được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.
- Anh Phạm Văn T phải chịu phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000 đồng.
- Anh Phạm Văn T, chị Đỗ Thị Ng phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Quốc Tr được chấp nhận là 118.403.527 đồng. Tổng là 118.703.000đ; được trừ vào số tiền 57.800.000 đồng tạm ứng án phí anh T đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình (biên lai số AA/2018/0001660 ngày 13/10/2020). Anh T, chị Ng còn phải nộp số tiền là 60.903.000 đồng (sáu mươi triệu, chín trăm linh ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Phạm Văn T, anh Nguyễn Quốc Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh Phạm Văn T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số AA/2021/0000794 ngày 09/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình;

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 28 tháng 7 năm 2022.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng KTNV-THA;
- TAND thành phố Ninh Bình;
- Chi cục THA - TPNB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HCTP; Lưu Tòa DS.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Thị Sâm