

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 85/2019/DS-GĐT
Ngày 28 tháng 11 năm 2019
V/v “Kiện đòi tài sản; Tranh chấp hợp
đồng vay tài sản”

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

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: - Ông Ngô Anh Dũng - Thẩm phán cao cấp;
Các thành viên: - Ông Vũ Mạnh Hùng - Thẩm phán cao cấp;
- Ông Nguyễn Văn Sơn - Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Thoa - Thư ký 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 Vũ Thị Thúy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Kiện đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Triệu Thị G, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm 10, xã T, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: Bà Đặng Thị Th, sinh năm 1969 và ông Trần Anh T, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Tổ 9, phường T, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Triệu Văn Ng, sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm 10, xã T, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

2. Công ty TNHH N; địa chỉ: Tổ 9, phường T, thành phố N, tỉnh Thái

Nguyên; người đại diện hợp pháp là ông Trần Anh T - Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/11/2015, ngày 05/12/2015 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Triệu Thị G trình bày:

Trong khoảng thời gian từ tháng 6/2011 đến tháng 10/2011, bà cho bà Đặng Thị Th vay tiền nhiều lần, tổng cộng là 8.400.000.000 đồng (có viết giấy vay). Ngày 13/3/2012, bà cùng bà Th đến Ngân hàng N Chi nhánh Thái Nguyên để bà nộp 1.905.000.000 đồng vào Ngân hàng tất toán 02 hợp đồng tín dụng mà bà Th vay của Ngân hàng để nhận lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 39, tờ bản đồ số 51, diện tích 86m² và thửa số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342m² tại phường T, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên mà bà Th thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền.

Tại Văn bản xác nhận nợ ngày 16/3/2012 do bà Th và bà lập, có xác nhận của Văn phòng Công chứng T, tỉnh Thái Nguyên, do Công chứng viên Nguyễn Văn Q công chứng thể hiện số tiền bà cho bà Th vay 05 lần với tổng số tiền vay là 10.591.000.000 đồng. Sau khi công chứng, bà xé bỏ toàn bộ các bản gốc giấy vay tiền lập trước đó.

Ngày 07/6/2012, theo đề nghị của bà, Văn phòng Công chứng phía Nam thành phố N công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với thửa số 39 và thửa số 156 giữa vợ chồng bà Th và ông T với bà, giá chuyển nhượng được hai bên thỏa thuận là 5.000.000.000 đồng để trừ vào số tiền 10.591.000.000 đồng bà Th nợ bà. Ngày 21/6/2012, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với hai thửa đất nêu trên.

Ngày 24/6/2012 ông T trả 400.000.000 đồng nên bà viết giấy xác nhận bà Th còn nợ 4.790.000.000 đồng.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông T, bà Th trả tài sản là nhà, đất tại thửa số 39, thửa số 156 và trả tiền nợ là 4.790.000.000 đồng, tiền lãi tính theo lãi suất của Ngân hàng.

Bị đơn là bà Đặng Thị Th và ông Trần Anh T trình bày:

Việc ông ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342m² và thửa số 39, tờ bản đồ số 41, diện tích 86m² tại tổ 9 phường T, thành phố N là do bà Đặng Thị Th (vợ của ông) vay tiền của bà Triệu Thị G. Sáng ngày 07/6/2012, bà G mời vợ chồng ông, bà đến nhà bà G (bà G cũng gọi Công chứng viên đến nhà) và đưa 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản xác nhận nợ hơn mười tỷ đồng, yêu cầu vợ chồng ông, bà ký hợp đồng

chuyển nhượng nhà, đất để đảm bảo khoản nợ. Do bị bà G ép buộc nên vợ chồng ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo yêu cầu của bà G. Về văn bản xác nhận nợ có công chứng thể hiện trang 01 sửa chữa từ năm 2011 thành 2012 có đóng dấu của Văn phòng công chứng T; trang 02 ghi thêm số 16/6/2012; trang 03 ghi công chứng ngày 16/3/2012, toàn bộ chữ ký trong văn bản xác nhận nợ xác định là do bà Th ký và viết Đặng Thị Th.

Nay bà G khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà trả số tiền vay theo văn bản xác nhận nợ còn lại là 4.790.000.000 đồng, ông không nhất trí vì việc vay tiền do vợ ông là bà Th vay mượn ông không biết.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 23/10/2016 và tại phiên tòa ông Trần Anh T trình bày:

Sau khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bà G yêu cầu ông viết 01 giấy nhận nợ với nội dung bà Th nợ bà G 5.590.000.000 đồng (vì đã trừ 5.000.000.000 đồng mua nhà). Do bà G đồng ý cho ông, bà thanh toán trả nợ dần trong vòng 26 tháng kể từ ngày 07/6/2012 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà nên ông, bà mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Tuy nhiên, bà G không thực hiện đúng cam kết mà thực hiện ngay việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/6/2012.

Việc chuyển nhượng nhà đất cho bà G là do vợ chồng ông bị cưỡng ép đe dọa; giá chuyển nhượng tại giấy cam kết và theo thỏa thuận là 5.000.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi là 1.000.000.000 đồng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho hộ gia đình có 04 người, gồm vợ chồng ông, bà và hai con là Trần Ngọc T1 sinh năm 1993, Trần Thạch Th sinh năm 2003 nhưng khi chuyển nhượng không có ý kiến của các con; diện tích đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế có khác nhau, ngôi nhà 3 tầng có một phần nằm ngoài diện tích thửa đất số 39 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất 156, mục đích là đất lúa, ông có đồ đất và xây dựng công trình trên đất nhưng hợp đồng mua bán không thể hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 24, 27/12/2018, Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Thái Nguyên quyết định:

- 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị G đối với ông Trần Anh T, bà Đặng Thị Th về việc kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.*
- 2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Anh T, bà Đặng Thị Th về*

việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342m² và thửa 39, tờ bản đồ số 41, diện tích 86 m² cùng tài sản gắn liền với đất, tại tổ 9 phường T, thành phố N vô hiệu và yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thành phố N đã cấp cho bà Triệu Thị G.

3. Buộc vợ chồng ông Trần Anh T, bà Đặng Thị Th và Công ty TNHH N, đại diện theo pháp luật là ông Trần Anh T phải tháo dỡ phần tài sản, cây cối không thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng, trả cho bà Triệu Thị G thửa đất chuyên trồng lúa nước số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342m² thuộc tổ 9, phường T, thành phố N Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Triệu Thị G số BI 561506 ngày 21/6/2012.

Phần tài sản trên thửa đất số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342m² phải tháo dỡ trả lại đất cho bà G gồm: Phòng làm việc xây dựng mái tôn; trụ cổng xây, biển quảng cáo, đèn chiếu sáng, hệ thống Camera; 02 cây lộc vừng, 01 cây chery, 01 cây hoa mộc, 01 cây mai tứ quý, 02 cây cau vua, lán mái tôn 24,2 m², mái tôn lợp sân 76,9 m², tường rào xây tiếp giáp đường bê tông dân sinh (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

4. Buộc vợ chồng ông Trần Anh T, bà Đặng Thị Th trả cho bà Triệu Thị G thửa đất ở đô thị số 39, tờ bản đồ số 41, diện tích 86 m² thuộc tổ 9 phường T, thành phố N, tỉnh Thái Nguyên, Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Triệu Thị G số BI 561505 ngày 21/6/2012 và tài sản trên đất là toàn bộ ngôi nhà 03 tầng diện tích mặt bằng xây dựng 149,1m², hiện trạng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2018 (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

5. Buộc vợ chồng ông Trần Anh T, bà Đặng Thị Th có trách nhiệm trả cho bà Triệu Thị G khoản tiền vay còn lại theo văn bản xác nhận nợ, được công chứng tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Thái Nguyên ngày 16/3/2012, gồm: khoản tiền gốc: 4.790.000.000 đồng; khoản tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/12/2018 là 2.802.150,000 đồng, tổng cộng: 7.592.150.000 đồng.

Ngày 07/01/2019, ông T, bà Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/01/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 24, 27/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Thái Nguyên; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2019/DS-PT ngày 30/5/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên quyết định:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 24, 27/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Thái Nguyên.

Ngày 15/6/2019, ông Trần Anh T có đơn gửi Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Văn bản số 188/BC-DS ngày 09/7/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 25/QĐKNGĐT-VC1-DS ngày 18/7/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2019/DS-PT ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 24, 27/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Thái Nguyên; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố N xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Văn bản xác nhận nợ giữa bà Đặng Thị Th và bà Triệu Thị G do Văn phòng công chứng T, tỉnh Thái Nguyên công chứng ngày 16/3/2012 thể hiện bà G cho bà Th vay tiền tổng cộng 05 lần là 10.591.000.000 đồng; bà Th cam đoan số lần vay, số tiền vay nêu trên là đúng sự thật và sẽ trả lại số tiền đã nhận cho bà G trước ngày 16/6/2012.

Theo trình bày của bà Th thì tại trang 01 của văn bản xác nhận nợ nêu trên có sửa chữa từ “năm 2011” thành “năm 2012” có đóng dấu của Văn phòng công chứng T; trang 02 ghi thêm ngày 16/6/2012; trang 03 ghi “công chứng vào ngày 16/3/2012” là có mâu thuẫn. Tuy nhiên, theo trình bày của Công chứng viên Nguyễn Văn Q thì ngày 16/3/2012, Văn phòng Công chứng T (do ông Quý là người thực hiện) công chứng văn bản xác nhận nợ giữa bên cho vay bà Triệu Thị G với bên vay là bà Đặng Thị Th; tại trang 01 của văn bản xác nhận nợ ghi: “Hôm nay ngày 16/3/2011”, do viết nhầm năm 2011, nên theo Điều 43 Luật

Công chứng năm 2006, Công chứng viên đã sửa lại cho đúng là năm 2012 và ký tên đóng dấu bên lề; tại trang 02 của văn bản xác nhận nợ ghi “Bà Đặng Thị Th sẽ trả lại cho bà Đặng Thị Gái trước ngày”. Do các bên không ghi ngày nào trong văn bản đánh máy, Công chứng viên đã hỏi về thời gian trả tiền và đã ghi là ngày 16/6/2012 theo ý kiến của các bên. Hiện tại Văn phòng Công chứng T còn lưu toàn bộ bản gốc các tài liệu liên quan đến việc công chứng văn bản xác nhận nợ nêu trên.

Như vậy, việc ghi lại thời gian của năm công chứng và thời gian trả nợ, được Công chứng viên sửa chữa có sự đồng ý của các bên, không ảnh hưởng đến nội dung của văn bản xác nhận nợ về quyền và nghĩa vụ của các bên đối với số tiền phải trả. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vào thời điểm ngày 16/3/2012, bà Th nợ bà G 10.591.000.000 đồng là có căn cứ.

[2] Ngày 07/6/2012, vợ chồng ông T, bà Th thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342m² và thửa 39, tờ bản đồ số 41, diện tích 86m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng tại tổ 9, phường T, thành phố N cho bà G với giá 5.000.000.000 đồng để trừ vào số nợ 10.591.000.000 đồng theo Văn bản xác nhận nợ được công chứng ngày 16/3/2012, số tiền bà Th còn nợ lại bà G là 5.590.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên công chứng ngày 07/6/2012. Ngày 21/6/2012, Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà G.

Ông T, bà Th cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 156, thửa số 39 nêu trên giữa bà Th, ông T với bà G có sự ép buộc và là giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác. Ngoài ra, tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T thừa nhận chữ viết và chữ ký tại trang 01 trang 03, 04 của của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 156 do ông và bà Th ký và viết ra, còn tại trang 02 không phải chữ ký của ông T như lúc ông ký chuyển nhượng, giá của hợp đồng không đúng như thỏa thuận là 30.000.000 đồng mà giá thỏa thuận cao hơn, cụ thể ông không nhớ. Chữ viết và chữ ký tại trang 01, trang 03 của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 39 do ông và bà Th ký và viết ra, trang 02 không phải chữ ký của ông như lúc ông ký chuyển nhượng, số tiền thỏa thuận không phải là 1.000.000.000 đồng như ghi trong hợp đồng mà là 5.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Văn phòng công chứng Phía Nam, thành phố N xuất

trình bản gốc 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, thể hiện ông T, bà Th và công chứng viên ký trực tiếp bằng bút mực màu xanh vào từng trang của các hợp đồng và được đóng dấu giáp lai vào tất cả các trang, cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi cam kết của mình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi được công chứng đã giao cho ông T, bà Th (bên A) giữ 01 bản chính, ông T, bà Th không có ý kiến. Nay ông T cho rằng chữ ký tại trang 02 của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà G không đúng với chữ ký khi lập hợp đồng là không có căn cứ.

Như vậy, sau khi các bên chốt nợ tại Văn bản xác nhận nợ ngày 16/3/2012, ông T, bà Th và bà G đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 07/6/2012. Giá hợp đồng chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng, được trừ vào khoản tiền 10.591.000.000 đồng bà Th vay bà G, đến ngày 08/6/2012 bà Th viết giấy xác định còn nợ 5.590.000.000 đồng; ngày 24/6/2012 ông T trả thay cho bà Th 400.000.000 đồng, số tiền còn lại tính đến ngày 24/6/2012, ông T, bà Th viết giấy nhận nợ còn lại là 4.790.000.000 đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T, bà Th với bà G không phải là giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác, mà đã có sự chuyển hóa từ nghĩa vụ trả tiền của bà Th thành thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà G ngày 07/6/2012.

Tại Giấy biên nhận ngày 07/6/2012 ghi: Tên tôi là Trần Anh T... Tôi xin xác nhận vợ tôi có vay của chị Triệu Thị G tổ 10, xã T, thành phố N số tiền 4.100.000.000 đồng, chị Gái cho phép trả dần. Cụ thể 100.000.000 đồng/tháng. Tôi cam kết trả đúng cam kết đã nêu trên nếu không tôi chịu trách nhiệm (số tiền trên tôi trả theo lãi suất ngân hàng) (Ngoài ra không còn nợ gì khác và các giấy tờ khác không có giá trị). Người viết giấy ký tên Trần Anh T; phía dưới có chữ ký Đặng Thị Th. Tại trang 02 của giấy cam kết sau khi chuyển nhượng đề ngày 07/6/2012 do ông T cung cấp ngày 04/5/2018 có nội dung: “Tôi cam kết trả dần vào ngày 30 hàng tháng” ký tên Trần Anh T. Tại Giấy đề ngày 24/6/2012, ông T viết trả hộ cho vợ là Đặng Thị Th 400.000.000 đồng, số tiền còn lại là 4.790.000.000 đồng, phù hợp với nội dung tại giấy đề ngày 08/6/2012 do bà Th viết.

Như vậy, việc vay tiền thể hiện tại các giấy vay tiền và văn bản xác nhận nợ do bà Th thực hiện, nhưng tại các giấy cam kết trả nợ, ông T là chồng bà Th

cam kết trả nợ cho bà G. Bà G yêu cầu vợ chồng ông T, bà Th phải liên đới chịu trách nhiệm trả khoản tiền bà Th vay còn thiếu 4.790.000.000 đồng là có căn cứ.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 15/8/2017 thì giá trị của hai thửa đất số 156, thửa đất số 39 và tài sản gắn liền với đất là 1.679.913.191 đồng trong khi theo xác nhận của vợ chồng ông T, bà Th thì thực tế các bên đã thỏa thuận và khấu trừ tiền nợ 5.000.000.000 đồng nên việc chuyển nhượng nhà đất giữa các bên không gây thiệt hại cho vợ chồng ông T, bà Th.

[3] Hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên thể hiện: 02 phiếu yêu cầu công chứng đề ngày 07/6/2012 đều do bà Th viết và ký yêu cầu công chứng; Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất hai bên chuyển nhượng, chứng minh thư, sổ hộ khẩu và chữ ký của các bên vào từng trang của hợp đồng, có đóng dấu giáp lai của Văn phòng công chứng. Tại phần cam đoan của các bên thể hiện đầy đủ về hiện trạng, diện tích, không có khiếu nại, tranh chấp về tài sản chuyển nhượng, các bên giao kết hợp đồng đã đọc lại nguyên văn hợp đồng, công nhận hiểu rõ quyền, nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý khi ký kết hợp đồng; đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã cùng nhau ký tên, điểm chỉ vào bản hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên; việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi được công chứng đã giao cho ông T, bà Th (Bên A) giữ 01 bản chính, ông T, bà Th không có ý kiến khiếu nại đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G thửa đất 156, tờ bản đồ 12, diện tích 342 m², do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp do bà Th viết ngày 07/6/2012, được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 14/6/2012 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Th là đúng. Tại Công văn số 2051/CV-TNMT ngày 12/12/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân thành phố N trả lời về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G xác định quy trình, nội dung và căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G là đúng quy định của pháp luật.

Ông T cho rằng bà G đồng ý cho ông T, bà Th trả dần trong vòng 26 tháng kể từ ngày viết giấy cam kết 07/6/2012, sau khi trả hết số tiền trong thời hạn thỏa thuận, bà G sẽ trả lại nhà đất cho vợ chồng ông T, bà Th nhưng bà G

đã vi phạm cam kết, thực hiện sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay là vi phạm cam kết. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 176/C09-P5 ngày 05/9/2018 của Viện khoa học hình sự, Bộ Công an có nội dung: Các chữ “chị Gái, hết thời hạn trả nợ mới được sang tên đất. Trả hết” và các chữ “Số còn lại ít cho trả sau” ở dòng chữ viết thứ 1, 2 từ trên xuống tại trang 2 trên Giấy cam kết ngày 7/6/2012 (ký hiệu A) là các chữ được viết thêm.

Do đó, không có việc bà G thỏa thuận với ông T, bà Th cho ông T, bà Th trả dần, trả hết tiền mới được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với dòng chữ “Tôi sẽ thực hiện trả dần số tiền cho gia đình”, “chị Gái đến đủ số tiền trên (26 tháng kể từ ngày 7/6/2012)”, thì theo Kết luận giám định của Viện Khoa học hình sự chưa đủ căn cứ xác định là viết thêm.

Ngoài ra, ông T cho rằng năm 2007, thửa đất số 156 và thửa đất số 39 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình ông gồm vợ chồng và 02 con ông là anh Trần Ngọc T1 và chị Trần Thạch Th nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không đưa các con ông tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh Tuyền và chị Thảo. Tuy nhiên, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Th thì anh Tuyền sinh năm 1993 mới 10 tuổi, chị Thảo, sinh năm 2003 mới 01 tuổi. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T trình bày số tiền mua đất, làm nhà do tự bản thân vợ chồng ông tích cóp để mua đất và xây dựng nhà, không cung cấp được chứng cứ, tài liệu nào xác định nhà đất là tài sản chung của hai con nên không có căn cứ xác định nhà đất là tài sản chung của hộ gia đình như ông T trình bày.

[4] Ngôi nhà 03 tầng ông T, bà Th chuyển nhượng cho bà G 06/7/2012 được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy phép xây dựng ngày 24/01/2008. Giấy phép xây dựng xác định Phía Đông giáp đường ngõ; Phía Tây giáp đất Công ty Hoàng Gia; Phía Nam giáp đất thửa 50; Phía Bắc giáp đất ruộng. Theo bản trích đo hiện trạng, tứ cận xung quanh được xác định ranh giới thực tế bằng tường rào xây của Công ty Hoàng Gia, tường nhà, tường rào do ông T, bà Th xây dựng.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2018 và Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất, đối chiếu với bản đồ địa chính thì ngôi nhà 03 tầng có tổng diện tích $149,1\text{m}^2$ nằm trên thửa đất số 39 là 84m^2 , nằm trên thửa đất số 156 là $41,7\text{m}^2$, nằm trên thửa đất số 160 của Công ty Hoàng Gia $19,2\text{m}^2$, nằm trên thửa đất số 40 là 04m^2 . Tại Biên bản làm việc ngày 04/10/2018, Giám đốc Công ty Hoàng Gia xác định, ranh giới giữa nhà đất của ông T, bà Th với Công ty Hoàng Gia đã được xác định bằng tường gạch xây do Công ty xây dựng.

Ngôi nhà 3 tầng của ông T xây lấn sang đất của Công ty 19,2m². Hiện tại giữa ông T, bà Th và bà G đang có tranh chấp, khi có quyết định giải quyết của Tòa án xác định ai là người có quyền sở hữu, sử dụng, Công ty sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với phần nhà 03 tầng nằm trên phần thửa đất số 40 là 04m², Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Đoàn Ánh Dương, bà Đinh Thị Huyền, ông Ánh xác định nhận chuyển nhượng của bà Hồng, được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/02/2012, khi đó nhà ông T đã xây dựng nên ông Ánh không có ý kiến, đề nghị giữ nguyên hiện trạng như hiện nay.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần nhà đất tranh chấp ngày 23/7/2018, ông T, bà Th trình bày ông bà đã lấn sơn lại toàn bộ ngôi nhà 03 tầng năm 2015; làm lại sàn gỗ, trần gỗ khoảng 100m² của 03 phòng; ốp lại toàn bộ cầu thang bằng đá Granit, mở rộng mái tôn phía trước, làm lại mái tôn phòng phơi. Việc ông T, bà Th tiếp tục quản lý, sử dụng từ tháng 6/2012 đến nay, không bàn giao nhà đất cho bà G theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2015, ông T, bà Th lấn sơn, làm lại sàn gỗ, trần gỗ nhưng không được sự đồng ý của bà G là chủ sở hữu, nên ông T, bà Th phải tự chịu chi phí sửa chữa trong quá trình sử dụng nhà nêu trên.

Đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng là đất chuyên trồng lúa nước. Tài sản trên đất gồm phòng làm việc mái lợp tôn, tường xây xung quanh, ông T, bà Th xác định là tài sản của Công ty TNHH N (do ông T là đại diện theo pháp luật) xây dựng năm 2007, đến nay không có sửa chữa; cổng gồm trụ xây, biển quảng cáo, đèn chiếu sáng, hệ thống Camera của Công ty làm năm 2015. Tuy nhiên, thửa đất số 156 là đất chuyên trồng lúa nước, hiện tại chưa được cơ quan có thẩm quyền cho chuyển đổi mục đích sử dụng, việc Công ty xây dựng công trình trên đất là trái mục đích sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc Công ty TNHH N tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, trả lại đất cho bà G là có cơ sở.

Tổng hợp các căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là thửa số 156 và thửa số 39 có sự chuyển hóa từ quan hệ vay nợ sang quan hệ chuyển nhượng nhưng đó là sự thỏa thuận tự nguyện, không bị cưỡng ép lừa dối và sau khi ký hợp đồng, người bán là bà Th kê khai, làm đơn để bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục được Văn phòng nhà đất xác nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho bà G nên Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tài sản là nhà, đất tại thửa 39 và thửa 156, tờ bản đồ số 41 tại tổ 9, phường T, thành phố N và số tiền vợ chồng ông T, bà Th còn nợ là 4.790.000.000 đồng là có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 344 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2019/DS-PT ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên về vụ án “Kiện đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn là bà Triệu Thị G với bị đơn là bà Đặng Thị Th, ông Trần Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Triệu Văn Ng, Công ty TNHH N.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để b/c);
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND thành phố N, tỉnh Thái Nguyên;
- Chi cục THADS thành phố N, tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu P.HCTP-VP, HSGĐT.

TM. UỶ BAN THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Ngô Anh Dũng