

Bản án số 42/2018/DS-PT

Ngày 16 - 5 - 2018

V/v: “Đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đoàn Ngọc Thiện

*Các thẩm phán:*

Ông Cao Minh Vỹ

Ông Phạm Trung Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Khuất Cao Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2018/TLPT-DS ngày 18/4/2017 Tranh chấp về “Đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị đơn kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2018/QĐPT-DS ngày 06/4/2018; Quyết định tạm hoãn phiên tòa số 28/2018/QĐPT-DS ngày 19/4/2018; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 23/2018/QĐPT-DS ngày 16/5/2018; giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị Mai P, sinh năm: 1967 (có mặt)

2. Ông Nguyễn Công K, sinh năm: 1960 (vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp của ông Khanh:* Bà Nguyễn Thị Mai P, theo văn bản uỷ quyền ngày 18/4/2018).

Cùng thường trú tại: Khu phố M, Thị trấn N, huyện K, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Sơn C, sinh năm: 1950 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1954 (có mặt).

Cùng thường trú tại: Ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

1. Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1977 (xin vắng mặt)

(Thường trú cùng địa chỉ của bị đơn).

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần S (SBank).

Địa chỉ: Đường H, quận K, TP.Hà Nội.

*Đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị N - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Đại diện theo uỷ quyền:* Ông Vũ Đình K - Trưởng ban Xử lý nợ Miền Bắc kiêm Trưởng ban Xử lý nợ Miền Nam (Văn bản uỷ quyền số 953/2014/UQ-Sbank ngày 27/8/2014).

*Đại diện theo uỷ quyền lại:* Bà Trần Thị Lan A - Chuyên viên Xử lý nợ và ông Võ Duy H - Trưởng bộ phận Xử lý nợ Ngân hàng TMCP S (SBank), Chi nhánh SBank Vũng Tàu. Văn bản uỷ quyền số 1429/2015/UQ-SBank ngày 16/4/2015 (có mặt).

Địa chỉ: Đường D, phường E, Tp.F, tỉnh BR-VT.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện ngày 12/10/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai P và là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Công K trình bày:*

Năm 2010, vợ chồng Bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà C thửa đất số 381 tờ bản đồ số 06, diện tích 7.626m<sup>2</sup> cùng tài sản là 01 căn nhà cấp 4; xưởng cưa và toàn bộ cây trồng có trên đất, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện K, tỉnh BR-VT với giá là 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu). Vợ chồng Bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà C, ông C. Khi chuyển nhượng tài sản, hai bên có làm giấy tay với nhau, bà C và ông C cùng ký. Tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng 300.000.000đ (Ba trăm triệu) là để giảm bớt thuế phải đóng. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất và được VPĐKQSD đất huyện K xác nhận trong GCNQSD đất số R 424969 đứng tên bà C ngày 09/12/2010.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nên giữa vợ chồng Bà và vợ chồng bà C thoả thuận miệng với nhau là: Vợ chồng Bà cho vợ chồng bà C, ông C mượn sử dụng toàn bộ tài sản nói trên, khi nào cần sử dụng sẽ báo trước 01 tháng để bà C, ông C trả lại cho vợ chồng Bà.

Sau đó vợ chồng Bà đã thế chấp toàn bộ tài sản này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S để vay vốn làm ăn.

Năm 2014, do có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng Bà báo cho bà C, ông C để trả lại toàn bộ tài sản là nhà đất nói trên, nhưng họ không trả.

Tại phiên toà sơ thẩm, Bà không yêu cầu giải quyết tài sản là xưởng cưa, vì đã cũ nát, xuống cấp nên năm 2014 bà C, ông C đã dỡ bỏ.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị C trình bày:

Năm 2010, vợ chồng Bà vay của bà P 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu ) để đáo nợ Ngân hàng. Sau đó có ý định vay lại Ngân hàng để trả cho bà P, nhưng Ngân hàng không đồng ý cho vay số tiền 1.500.000.000đ. Vì vậy Ông, Bà để bà P đứng tên vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần S để lấy tiền trả cho bà P. Việc để bà P đứng ra vay tiền bằng cách vợ chồng Bà ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 381 tờ bản đồ địa chính số 06 cùng tài sản là 01 căn nhà cấp 4; xưởng cưa và toàn bộ cây trồng có trên đất cho bà P. Sau khi bà P trả tiền cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì sẽ chuyển tên từ bà P sang cho vợ chồng Bà (Việc này chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ, không có ai làm chứng).

Chữ ký trong “Giấy bán nhà đất” ngày 24/11/2010 và chữ ký trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 30/11/2010 là chữ ký của Bà và ông C.

Bà không đồng ý với yêu cầu của bà P, ông K về việc giao trả tài sản nêu trên, Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy bỏ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 30/11/2010 giữa hai bên.

2. Ông Nguyễn Sơn C:

Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các thủ tục tố tụng hợp lệ nhiều lần theo quy định của pháp luật, nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phước T trình bày:

Ông là con trai của ông C, bà C hiện đang sống cùng nhà với bố, mẹ. Khoảng năm 1998, bố, mẹ bán nhà ở cùng ấp mua nhà và đất hiện nay đang có tranh chấp để ở mở xưởng cưa gỗ và lạng ván, mọi việc làm ăn trong gia đình từ trước đến nay đều do một mình bà C là người quản lý và quyết định mọi vấn đề, ông C chỉ là người phụ giúp công việc. Ông về nhà mới được khoảng 01 năm thì đi nghĩa vụ quân sự đến cuối năm 2001 thì ra quân về nhà chạy xe chở vật liệu gỗ cho gia đình. Thỉnh thoảng bố, mẹ cho tiền tiêu xài chứ không có hưởng tiền lương. Việc gia đình có bán máy cưa, bán nhà đất hay thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền hay không thì Ông không biết, vì không ai nói hay bàn bạc gì với Ông. Nay có tranh chấp nhà đất với ông K, bà P thì do bà C là người giải quyết và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án.

2. Ngân Hàng trình bày:

Năm 2011, bà P và ông K có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Vũng Tàu số tiền 1.200.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là thửa đất số 381, tờ bản đồ số 06, diện tích 7.626m<sup>2</sup>, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất thổ cư đã được UBND huyện Xuyên Mộc xác nhận trong GCNQSD đất số: R 424969 ngày 09/12/2010 cho bà Nguyễn Thị Mai P.

Ngân hàng không đồng ý việc vợ chồng bà C, ông C yêu cầu vợ chồng bà P, ông K trả lại tài sản trên. Riêng xưởng cưa đã bị dỡ bỏ không phải là tài sản thể chấp nên Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết.

*Bản án sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu của bà P và ông K đối với bà C và ông C.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Sơn C phải trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai P và ông Nguyễn Công K thửa đất số 381 tờ bản đồ địa chính số 06 cùng tài sản là 01 căn nhà cấp 4 và toàn bộ cây trái có trên đất. Toạ lạc tại ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí thẩm định và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Ngày 26/01/2018, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung:* Yêu cầu TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2010 giữa ông C, bà C và ông K, bà P.

2. Sửa Bản án sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đề nghị giữ nguyên nội dung quyết định của bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn đồng ý để gia đình bị đơn tiếp tục ở trong nhà đất đang tranh chấp thời gian 01 (một) tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm và sẽ hỗ trợ cho bị đơn 20.000.000đồng để di dời đến chỗ ở mới như đã cam kết của bà C khi ở nhờ. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến cho rằng:*

+ Về pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2010 giữa ông C, bà C và ông K, bà P, nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý để gia đình bị đơn tiếp tục ở trong nhà đất đang tranh chấp thời gian 01 (một) tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm và sẽ hỗ trợ cho bị đơn 20.000.000đồng để di dời đến chỗ ở mới. Nhận thấy, sự tự nguyện này là có lợi cho bị đơn và không trái quy định của pháp luật, nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

Về án phí, cần áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho bị đơn. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm của TAND huyện Xuyên Mộc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bà C, ông C trả lại thửa đất số 381 tờ bản đồ địa chính số 06 cùng tài sản là 01 căn nhà cấp 4 và toàn bộ cây trồng có trên đất. Nên xác định là tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản và đòi lại tài sản theo quy định tại khoản 2 điều 26 và điểm a khoản 1 điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Ông C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông C theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Ông Nguyễn Phước T là con trai của ông C, bà C hiện đang sống cùng bố mẹ, cấp sơ thẩm không đưa ông T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót, cần rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, sự thiếu sót này có thể bổ sung được, cấp phúc thẩm đã đưa ông T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đồng thời làm việc với ông T. Ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án. Ông cho rằng, mọi việc làm ăn trong gia đình từ trước đến nay đều do một mình bà C là người quyết định, nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định và xin được vắng mặt.

#### **[2] Về nội dung tranh chấp và kháng cáo của bị đơn:**

##### **[2.1] Về “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”:**

Nhận thấy: Tuy nguyên đơn không tranh chấp về HĐCNQSD đất, bị đơn không có phản tố về nội dung này, nhưng cần làm rõ về nguồn gốc của khối tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn, HĐXX tiến hành xem xét về tính pháp lý của các hợp đồng này. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “Giấy bán nhà đất” ngày 24/11/2010; “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” được Văn phòng công chứng Xuyên Mộc xác nhận ngày 30/11/2010 (Bút lục số 18, 19, 20 ) và GCNQSD đất đứng tên bà P được VPĐKQSD đất huyện Xuyên Mộc xác nhận ngày 09/12/2010. Còn bà C cho rằng, trong quá trình làm ăn chung với nhau trước đây Bà có vay của vợ chồng bà P số tiền

1.500.000.000đồng. Vì cần tiền trả nợ cho bà P nhưng bản thân lại không thể vay Ngân hàng số tiền lớn như vậy được, nên đã thỏa thuận với nhau là nhờ bà P vay tiền Ngân hàng dùm. Để tiện cho việc vay tiền thì hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà P qua công chứng đứng tên bà P. Khi bà P vay thì Ngân hàng chỉ cho vay 1.200.000.000đồng, nên không đủ để trả nợ mà vẫn còn nợ bà P 300.000.000đồng. Vợ chồng đã phải bán dần máy cưa cho bà P giá 300.000.000đồng để trừ nợ. Như vậy là vợ chồng bà C không còn nợ vợ chồng bà P nữa mà chỉ còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 1.200.000.000đồng và tiền lãi. Ngoài ra bà C không có chứng cứ, tài liệu gì để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà P thừa nhận, việc hai gia đình trước đây có làm ăn chung với nhau cũng như việc vợ chồng bà C nợ tiền là có thật, tuy nhiên nợ 1,7 tỷ đồng chứ không phải 1,5 tỷ đồng như bà C trình bày. Khi bà C không có tiền trả nợ nên dẫn đến Bà phải mua nhà đất của họ để thu hồi nợ. Giá trị thực tế của nhà đất này tại thời điểm năm 2010 chỉ khoảng 1,7 tỷ đến 1,8 tỷ đồng, nhưng bà C ép phải mua giá 2,4 tỷ đồng mà Bà vẫn phải mua, nếu không mua thì sẽ không thể thu hồi nợ được. Ngoài số tiền cần trừ nợ 1,7 tỷ đồng vợ chồng còn phải giao trực tiếp cho bà C 700 triệu đồng nữa thì ông C, bà C mới chịu lập các giấy tờ mua bán, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng Bà. Sau khi các thủ tục mua bán hoàn tất thì Bà không còn giữ giấy tờ gì giữa hai bên nữa. Vì chưa có nhu cầu sử dụng nên tạm thời cho gia đình bà C ở nhờ một thời gian, tuy nhiên hai bên có thỏa thuận miệng là khi nào cần lấy lại nhà đất thì gia đình bà C phải có trách nhiệm giao trả, nhưng sau này bà C không thực hiện, nên mới xảy ra tranh chấp.

Xét thấy; “*Giấy bán nhà đất*” ngày 24/11/2010 giữa vợ chồng bà C và vợ chồng bà P ghi: “Ông C bà C cùng nhất trí bán cho vợ chồng ông K bà P toàn bộ diện tích lô đất tờ số 6, thửa 381, diện tích 7.626m<sup>2</sup> có 300m<sup>2</sup> đất thổ cư do bà Nguyễn Thị C đứng tên cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm có nhà xây cấp 4 và toàn bộ nhà xưởng cưa và toàn bộ hoa màu có trên đất với số tiền là 2,4 tỷ đồng. Ông C, bà C hoàn toàn đồng ý không có khiếu nại gì, nếu có gì vợ chồng ông C bà C hoàn toàn chịu trách nhiệm”.

Bà C thừa nhận chữ ký trong “*Giấy bán nhà đất*” ngày 24/11/2010 và chữ ký trong “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 30/11/2010 là của vợ chồng Bà (Bút lục số 42, 43), nên đã có đủ căn cứ để khẳng định việc chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên là có thật. Mặc dù trong “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 30/11/2010 ghi giá chuyển nhượng là 300 triệu đồng, không phải là 2,4 tỷ đồng, nhưng theo nguyên đơn là vì muốn giảm số tiền đồng thuế nên mới ghi giá chuyển nhượng thấp hơn. Xét lời trình bày của bà P là có căn cứ, phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận. Việc bà C cho rằng, sở dĩ “*Giấy bán nhà đất*” ngày 24/11/2010 (bản viết tay) ghi giá 2,4 tỷ đồng là mục đích để nâng giá trị tài sản lên cho bà P vay Ngân hàng được nhiều tiền là hoàn toàn mâu thuẫn với HĐCNQSD đất được Văn phòng công chứng Xuyên Mộc xác nhận ngày 30/11/2010 là giá chuyển nhượng nhà đất 300 triệu đồng, thấp hơn giấy viết tay ghi 2,4 tỷ đồng. Nếu Ngân hàng căn

cứ vào giá trị tài sản để cho vay tiền thì cũng chỉ dựa vào HĐCNQSD đất giữa hai bên được công chứng chứ không thể căn cứ vào giấy viết tay.

[2.2] Xét về tài sản là dàn máy cưa:

Tuy nguyên đơn không tranh chấp về tài sản là dàn máy cưa, nhưng bị đơn kháng cáo đề nghị xem xét, nên cần làm rõ về tài sản này theo yêu cầu của bị đơn. Bà C cho rằng, trước đây Bà có vay của vợ chồng bà P số tiền 1.500.000.000đồng, khi nhờ bà P vay tiền Ngân hàng dùm thì chỉ vay được 1.200.000.000đồng, nên không đủ để trả nợ mà vẫn còn nợ bà P 300.000.000đồng. Vợ chồng đã phải bán dàn máy cưa cho bà P giá 300.000.000đồng để trừ nợ.

Tại cấp phúc thẩm, bà P xuất trình được chứng cứ là bản chính “*Giấy bán máy chế biến gỗ*” ngày 01/11/2010 với nội dung: “ Ông C, bà C cùng nhất trí bán cho vợ chồng ông K, bà P một dàn máy chế biến gỗ gồm: 01 máy cưa CD, 2 máy cưa mằm + 01 máy lạng gỗ ly tâm + 03 máy lạng gỗ thường. Toàn bộ số tiền là 500.000.000đồng. Hai bên mua bán tại Phòng Công chứng huyện Xuyên Mộc ” và các bên cùng ký tên. Như vậy, trong đơn kháng cáo bà C cho rằng đã bán dàn máy cưa cho bà P giá 300.000.000đồng để trừ số nợ tương đương mà Tòa án không xem xét khi giải quyết vụ án là không đúng, bởi số tiền bán máy được ghi là 500.000.000đồng mà không phải là cần trừ nợ và hoàn toàn mâu thuẫn với trình bày của bà C. Bà C không có chứng cứ, tài liệu gì để chứng minh cho lời trình bày của mình và cũng không có đơn phản tố từ cấp sơ thẩm, nên không được HĐXX phúc thẩm chấp nhận. Nếu bà C có tranh chấp về hợp đồng mua bán dàn máy cưa thì có quyền khởi kiện vợ chồng bà P bằng một vụ án dân sự khác về “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

[2.3] Xét về “Hợp đồng tín dụng” và “Hợp đồng thế chấp QSD đất”:

Nhận thấy, nguyên đơn và Ngân hàng cung cấp chứng cứ thể hiện ngày 15/01/2011 bà P và ông K có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần S- Chi nhánh Vũng Tàu số tiền 1.200.000.000 đồng, lãi suất 21%/năm, mục đích vay: Bổ sung việc kinh doanh mua bán gỗ. Tài sản thế chấp là thửa đất số 381 tờ bản đồ số 06, diện tích 7.626m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Xuyên Mộc xác nhận trong GCNQSD đất số: R424969 ngày 09/12/2010 cho bà Nguyễn Thị Mai P.

Tiền lãi tính đến tháng 01/2012 đã nộp: 221.032.666đồng.

Tính đến ngày 18/4/2018 số tiền nợ gốc và lãi như sau:

- Số nợ gốc phải trả là: 1.200.000.000đồng;
- Nợ lãi trong hạn phải trả là: 21.700.000đồng;
- Nợ lãi quá hạn phải trả: 2.441.567.450đồng

**Tổng cộng: 3.663.267.450 đồng.**

Bà C không chứng minh được số tiền lãi hàng tháng tổng cộng 221.032.666đồng đã nộp cho Ngân hàng là do Bà trả hoặc Bà giao cho bà Phương trả. Ngân hàng cũng khẳng định là chỉ ký hợp đồng và thực hiện mọi

giao dịch với bà P, không giao dịch với bà C. Nếu bà P không trả được nợ thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bà P bằng một vụ án khác mà không liên quan đến bà C, ông C, nên không có căn cứ để chấp nhận theo yêu cầu của bà C là nhờ bà P đứng tên vay tiền của Ngân hàng dùm Bà.

Căn cứ Điều 234 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về “Xác lập quyền sở hữu theo thoả thuận” thì vợ chồng bà C, ông C đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 381 tờ bản đồ địa chính số 06 cùng tài sản là 01 căn nhà cấp 4, xưởng cưa và toàn bộ cây trồng có trên đất cho vợ chồng bà P, ông K và bà P đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận QSD đất số: R 424969 ngày 09/12/2010. Như vậy quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt của bà P đối với tài sản trên được xác lập kể từ ngày 09/12/2010. Việc bà C, ông C sử dụng tài sản trên là thông qua việc mượn để sử dụng.

Căn cứ Điều 512 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về “Hợp đồng mượn tài sản” thì mặc dù bà C không thừa nhận có việc mượn tài sản, nhưng với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã có đủ căn cứ để HĐXX khẳng định: Việc bà C, ông C mượn nhà đất của vợ chồng bà P, ông K là có thật.

Căn cứ Khoản 3 điều 514; Khoản 1 điều 517 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về “Nghĩa vụ của bên mượn tài sản”, “Quyền của bên cho mượn tài sản” thì mặc dù hai bên không thoả thuận thời hạn mượn, nhưng phía bà P có nhu cầu sử dụng và đã báo trước cho bà C, ông C trước một thời gian, nhưng bà C, ông C không trả. Việc này được thể hiện ở biên bản hoà giải ngày 30/9/2015 tại xã B (Bút lục số 02). Do đó, việc bà P yêu cầu vợ chồng bà C, ông C và con trai Nguyễn Phước T đang sống chung với ông C, bà C trả lại thửa đất số 381, tờ bản đồ địa chính số 06 cùng tài sản là 01 căn nhà cấp 4 và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng có trên đất là có căn cứ nên chấp nhận.

Riêng xưởng cưa đã bị dỡ bỏ, tại phiên toà bà P cũng như Ngân hàng không có yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét.

Nguyên đơn tự nguyện giành cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền tiếp tục ở lại trong nhà đất tranh chấp thời gian 01 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm cũng như hỗ trợ cho bị đơn một số tiền để di dời chuyển chỗ ở mới. Nhận thấy, sự tự nguyện này là có lợi cho bị đơn và không trái quy định của pháp luật, nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

[2.4] Về chi phí thẩm định: Hết 800.000đ (tám trăm ngàn) đồng, bà P đã nộp nên bà C, ông C có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà P.

[2.5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu. Bị đơn phải chịu toàn bộ theo quy định. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 58 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, HĐXX quyết định miễn số tiền án phí sơ thẩm cho bị đơn là 200.000 đồng án phí phúc thẩm 300.000 đồng, vì các bị đơn thuộc diện người cao tuổi.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, cần chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên về nội dung tranh chấp và chi phí thẩm định xem xét tại chỗ. Sửa án sơ thẩm về phần án phí phải nộp đối với bị đơn.

Vì những lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Sửa Bản án sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 16/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

- Căn cứ: Điều 234, điều 512, khoản 3 điều 514, khoản 1 điều 517 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ Điều 58 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai P và ông Nguyễn Công K đối với bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Sơn C về việc “Đòi tài sản”.

1. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Sơn C và ông Nguyễn Phước T (con trai đang sống cùng ông C, bà C) phải có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai P và ông Nguyễn Công K thửa đất số 381, tờ bản đồ địa chính số 06 cùng tài sản là 01 căn nhà cấp 4 và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng có trên đất, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Sơn C và ông Nguyễn Phước T (con trai) được quyền ở trên nhà đất nêu trên trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày 16/5/2016 để có thời gian chuyển chỗ ở mới.

Bà Nguyễn Thị Mai P và ông Nguyễn Công K tự nguyện hỗ trợ cho bà C, ông C số tiền để chuyển chỗ ở mới ổn định cuộc sống là 20.000.000đ (hai mươi triệu) đồng.

2. Về chi phí thẩm định: Bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Sơn C có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mai P và ông Nguyễn Công K 800.000đ (Tám trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà P, ông K số tiền 200.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 02602 ngày 24/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Miễn số tiền án phí sơ thẩm 200.000đ (Hai trăm ngàn) và số tiền án phí phúc thẩm phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng cho bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Sơn C.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án quy định tại điều 2 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, 7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ( Ngày 16/5/2018).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**  
(Đã ký)

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT.
- TAND huyện Xuyên Mộc
- CCTHADS H. Xuyên Mộc.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ

**Đoàn Ngọc Thiện**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**CÁC THẨM PHÁN** TP- CHỦ TỌA PHIÊN  
**TÒA**

**Phạm Trung Dũng**

**Cao Minh Vỹ**

**Đoàn Ngọc Thiện**

**THẨM**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT.
- TAND huyện Xuyên Mộc
- CCTHADS H. Xuyên Mộc.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đoàn Ngọc Thiện**