

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2019/DS-PT

Ngày 27-6-2019

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản; tranh
chấp hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Tuyền
Bà Vũ Thị Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Việt Thắng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2019/TLPT- DS ngày 10 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1432/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2019 và Quyết hoãn phiên tòa số 2142/2019/QĐ-PT ngày 30/5/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960; nơi cư trú: Số 6/28 phố N, tổ 4, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, có mặt;

2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1960; nơi cư trú: Số 6/28 phố N, tổ 4, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn P: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960; nơi cư trú: Số 6/28 phố N, tổ 4, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, có mặt;

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1955; nơi cư trú: Số nhà 9/111 đường H, tổ 8, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, có mặt;

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

1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số nhà 9/111 đường H, tổ 8, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, có mặt;

2. Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1977; nơi cư trú: Khu 1, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

3. Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1982; nơi cư trú: Khu 1, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đức T, chị Nguyễn Thị Thu H: Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1955; nơi cư trú: Số nhà 9/111 đường H, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Đình P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn P trình bày:

Năm 2009, ông P và bà T biết gia đình ông Nguyễn Đình P cần bán diện tích đất 673m² tại phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất trên gồm 02 thửa, đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa thứ nhất, diện tích 316m², trên đất có căn nhà cấp 4 tại thửa số 413, tờ bản đồ số 01 tại phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, được UBND quận Hải An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 452058, số vào sổ 00108 ngày 16/01/2004 mang tên anh Nguyễn Đức T (là con trai ông P, bà T).

Thửa thứ hai, diện tích 357m², đất được UBND quận Hải An, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Đình P, bà Phạm Thị T.

Bà T, ông P cùng ông Nguyễn Quang H đến nhà ông P xem đất. Sau khi trao đổi, ông P, bà T và ông H thỏa thuận đến ngày 29/7/2009 sẽ làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó, bà T và ông P mua diện tích nhà và đất của vợ chồng anh T, chị H (vợ anh T). Còn ông H mua diện tích đất của vợ chồng ông P. Ngày 10/7/2009, bà T đến nhà bà T ông P và nói tạm ứng cho bà 195.000.000 đồng. Bà T đã giao đủ tiền tạm ứng cho bà T và có viết giấy nhận nợ. Ngày 29/7/2009, vợ chồng bà T ông P cùng anh T chị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 316m² mang tên anh Nguyễn Đức T, hợp đồng được Công chứng viên Phòng công chứng số 2 Hải Phòng chứng nhận. Theo hợp đồng giá trị chuyển nhượng nhà và đất là 316.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng thực tế là 510.000.000 đồng. Vợ chồng bà T ông P đã giao đủ số tiền 510.000.000 đồng cho anh T chị H, bao gồm 316.000.000 đồng được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng và khoản tiền 195.000.000 đồng bà T đã tạm ứng ngày 10/7/2009 với sự có mặt của vợ chồng ông P bà T. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà và đất, ông P đề nghị bà T ông P cho gia đình ông P được ở lại một thời gian để ổn định nơi ở mới. Vợ chồng bà T ông P đồng ý.

Tôi cùng ngày 29/7/2009, ông P xuống nhà bà T ông P hỏi vay số tiền 55.000.000 đồng với lãi suất 1%/tháng, có viết giấy vay nợ, đến nay vẫn chưa thanh toán. Đến ngày 25/6/2016, UBND quận Hải An, thành phố Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD824954 ngày 25/6/2016 diện tích 313m² thửa số 413, tờ bản đồ số 01 mang tên ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị T.

Đối với số tiền 740.000.000 đồng theo Bản cam kết mà ông P cho rằng bà T còn nợ của ông P, đây là tiền hứa thưởng, do ông P nói có thể thực hiện việc mua thêm phần đất mở rộng ngõ đi nên các bên nhất trí thỏa thuận nếu ông P mua được phần đất mở rộng ngõ và nếu bán lại cả 673m² cho người khác được thì bà T ông P và ông H sẽ chi trả cho ông P số tiền là 740.000.000 đồng. Nhưng do ông P không mua được phần đất mở rộng ngõ đi, đất không có người mua nên việc thỏa thuận không thành. Bà T không có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông P số tiền 740.000.000 đồng. Sau nhiều lần ông P bà T đã yêu cầu gia đình ông P bà T bàn giao trả lại tài sản nhưng vợ chồng ông P bà T không trả. Nay, ông P, bà T khởi kiện yêu cầu ông P bà T:

- Trả lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất diện tích 313m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 824954 ngày 25/6/2016, thuộc thửa số 413, tờ bản đồ số 01 mang tên Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị T.

- Thanh toán toàn bộ số tiền vay là 55.000.000 đồng với lãi xuất 1%/tháng kể từ tháng 8/2009 cho đến nay.

- Ông Nguyễn Đình P phải có trách nhiệm bồi thường tiền thiệt hại do việc chiếm giữ trái phép nhà, đất thuộc sở hữu của vợ chồng bà T, ông P từ tháng 10/2009 cho đến nay.

Bị đơn ông Nguyễn Đình P trình bày:

Vợ chồng ông P, bà T có diện tích đất 673m² tại khu 8, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Khoảng năm 2003, 2004 ông P, bà T tách diện tích đất trên làm 2 phần, 1 phần có nhà ở trên diện tích 316m² cho vợ chồng anh Nguyễn Đức T và chị Nguyễn Thị Thu H (con trai và con dâu) sử dụng và được UBND quận Hải An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D452508 ngày 16/01/2004 mang tên anh Nguyễn Đức T, vợ chồng ông P vẫn ở cùng vợ chồng anh T chị H trên thửa đất 316m².

Do vợ chồng ông P bà T làm ăn thua lỗ nên có bàn với vợ chồng anh T chị H bán nhà, đất của vợ chồng ông và vợ chồng anh T chị H để thanh toán công nợ, do hai thửa đất trên đang thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Qua quen biết, bà T đặt vấn đề mua lại nhà, đất của anh T và phần diện tích đất mang tên vợ chồng ông. Sau đó bà T giới thiệu bán cho ông Nguyễn Quang H với tổng giá trị của 2 thửa đất trên là 1.050.000.000 đồng. Bà T, ông H đã đồng ý và giao tiền cho vợ chồng ông P 810.000.000 đồng, còn thiếu 240.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, vợ chồng ông P cùng anh T lên Ngân hàng để giải chấp

rút 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao lại cho bà T để làm thủ tục ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng với vợ chồng bà T và ông H. Sau khi ký hợp đồng, ông P không nhận được số tiền bà T, ông H còn thiếu. Sau đó giá đất biến động, bà T bàn với ông P trả thêm 740.000.000 đồng tiền chênh lệch, bà có viết cam kết và có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị T. Ông P có ý kiến nếu bà T ông P trả cho ông P số tiền còn thiếu 240.000.000 đồng khi ký hợp đồng chuyển nhượng và số tiền chênh lệch 740.000.000 đồng thì vợ chồng ông P sẽ giao đất và nhà. Còn nếu bà T không giao tiền thì chia mỗi bên 1/2 diện tích đất 316m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị T thống nhất với trình bày của ông P, bà thừa nhận ngày 10/7/2009 có tạm ứng tiền mua bán chuyển nhượng đất của bà T với số tiền là 195.000.000 đồng và có viết giấy nhận nợ.

- Anh Nguyễn Đức T, chị Nguyễn Thị Thu H thống nhất với trình bày của ông P bà T về nguồn gốc diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh T đã đưa cho ông P giữ. Khi bà Thu đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì vợ chồng anh T tự nguyện ký vào hợp đồng vì hình thức là vợ chồng anh T, chị H là chủ sở hữu tài sản nhà và đất đang tranh chấp. Việc giao dịch mua bán giữa bà T và ông P cụ thể như thế nào thì anh T không biết, nội dung hợp đồng vợ chồng anh cũng không xem, cũng như không biết giá trị chuyển nhượng mua bán là bao nhiêu. Việc ký kết hợp đồng giữa vợ chồng anh và bà T ông P là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Cho đến nay việc mua bán đã hoàn tất, vợ chồng anh không còn liên quan đến việc mua bán với bà T ông P nữa. Việc ông P giữ nhà, đất đang tranh chấp anh T khẳng định không liên quan, đó là việc giữa ông P và bà T ông P.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Thửa đất tranh chấp diện tích 313m², trong đó 200 đất ở và 113 đất trồng cây lâu năm, trị giá 282.430.000 đồng; giá trị tài sản trên đất 509.000.000 đồng. Tổng giá trị là 791.430.000 đồng.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các điều 164, 166, 168, 357, 471, 474, 476, 692, 697, 699, 702 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 127 Luật Đất đai 2003; Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Đình P, bà Phạm Thị T trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên diện tích 313m² (trong đó có 200m² đất ở - 113m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 413, tờ bản đồ số 01 tại phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn P.

2. Ông Nguyễn Đình P có trách nhiệm thanh toán số tiền vay ngày 29/7/2009 là 104.000.000 đồng tính đến tháng 10/2018 (trong đó số tiền gốc là 55.000.000 đồng; lãi là 49.000.000 đồng được tính theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm vay 7%/năm).

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn P đòi bồi thường thiệt hại tài sản nhà đất ở do việc ông Nguyễn Đình P đang chiếm giữ trái pháp luật.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và các quy định về chịu lãi suất theo Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 29/10/2018, bị đơn ông Nguyễn Đình P kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ GCNGH01808 ngày 25/6/2016 của UBND quận Hải An, thành phố Hải Phòng mang tên bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn P.

- Ngày 01/4/2019, bị đơn ông Nguyễn Đình P bổ sung kháng cáo với nội dung: Đề nghị tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2590/CNĐ-VT và số 2591/CNĐ-VT ngày 29/7/2009 của Phòng Công chứng số 2 thành phố Hải Phòng.

- Ngày 26/4/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn P rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần lãi suất 1% = 49.000.000 đồng đối với khoản tiền vay 55.000.000 đồng ngày 29/7/2009 mà ông P đã vay bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn xin rút yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền vay 55.000.000 đồng, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với nội dung khác, giữ nguyên trình bày như ở giai đoạn sơ thẩm.

- Bị đơn ông Nguyễn Đình P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày: Năm 2004, ông P và bà T có tặng cho anh T, chị H diện tích đất 316m², trên đất có căn nhà cấp 4 tại thửa số 413, tờ bản đồ số 01 tại phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Ngày 29/7/2009, anh T và chị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng theo ông chuyển nhượng cả tài sản trên đất cho bà T và ông P. Ông P và bà T thừa nhận có ký giấy đề ngày 10/7/2009 vay số tiền 195.000.000 đồng, ngày 29/7/2009 vay số tiền 55.000.000 đồng nhưng thực tế ông P và bà T không nhận được tiền của bà T. Những nội dung khác, ông P và bà T giữ nguyên trình bày như ở giai đoạn sơ thẩm. Ông P không có ý kiến gì về

việc nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với khoản lãi của khoản nợ 55.000.000 đồng vì ông cho rằng không nhận được số tiền này.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung giải quyết vụ án: Bà T, ông P và anh T, chị H ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản, việc chuyển nhượng là công khai, ngay tình, đúng quy định. Tài liệu chứng cứ thể hiện ông P, bà T không phải là người chuyển nhượng tài sản cho bà T, ông P. Ông P, bà T không có chứng cứ chứng minh bà T còn nợ tiền, vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông P. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự. Vấn đề này không thuộc thẩm quyền xét xử cấp phúc thẩm nên không giải quyết. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất nên đề nghị sửa một phần bản án, đình chỉ xét xử về yêu cầu này. Đối với các nội dung khác vẫn giữ nguyên như bản án sơ thẩm. Người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Viện Kiểm sát tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1]. Tài sản tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất mang tên bà T, ông P. Các bên ký hợp đồng chuyển nhượng xác định giữa bà T, ông P và anh T, chị H. Nay bà T, ông P khởi kiện đòi lại tài sản. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm ông P vắng mặt nhưng ủy quyền cho người đại diện bà T; anh T, chị H vắng mặt nhưng có ủy quyền cho người đại diện là ông P nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông P, anh T, chị H theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về định giá tài sản: Tại buổi làm việc ngày 30/5/2019, bà T và ông P đều không có ý kiến gì về kết quả định giá tài sản nên Hội đồng xét xử căn cứ kết quả định giá giải quyết.

- Về yêu cầu kháng cáo:

[4]. Đối với yêu cầu kháng cáo hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ GCNGH01808 ngày 25/6/2016 của UBND quận Hải An, thành phố Hải Phòng mang tên bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn P; hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

số công chứng 2590/CNĐ-VT và số 2591/CNĐ-VT ngày 29/7/2009 của Phòng Công chứng số 2 thành phố Hải Phòng. Các yêu cầu này vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[5]. Về nguồn gốc đất: Vợ chồng ông P, bà T có diện tích đất 673m² tại Tổ dân phố số 8, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P, bà T thừa nhận năm 2004, ông P và bà T tách diện tích đất trên làm 2 phần, 1 phần có nhà ở trên diện tích 316m² (trong đó có 200 m² đất ở và 113 m² đất trồng cây lâu năm) tặng cho vợ chồng anh T và chị H (con trai và con dâu) sử dụng, mảnh đất này được UBND quận Hải An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 452058 ngày 16/01/2004 mang tên anh Nguyễn Đức T. Ngày 29/7/2009, anh T chị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 316m² và tài sản trên đất cho vợ chồng bà T và ông P. Đến ngày 25/6/2016, UBND quận Hải An, thành phố Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD824954 ngày 25/6/2016 diện tích 316m² (thực tế 313m²) thửa số 413, tờ bản đồ số 01 mang tên ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị T.

[6]. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 29/7/2009, anh T, chị H với bà T, ông P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2591/CNĐ – VT chuyển nhượng diện tích 316m² (thực tế 313m²) thửa số 413, tờ bản đồ số 1, việc các bên ký hợp đồng hoàn toàn công khai, tự nguyện. Trong hợp đồng có ghi nhận hai bên đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất, hợp đồng đảm bảo về hình thức và nội dung, được chứng nhận của công chứng viên Phòng Công chứng số 2 thành phố Hải Phòng. Vì vậy việc giao kết hợp đồng là hợp pháp, cần xác định diện tích đất 313m² và tài sản trên đất thuộc thửa số 413, tờ bản đồ số 01 tại tổ dân phố số 8, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị T.

[7]. Ông P khai giao dịch chuyển nhượng đất chỉ giữa ông và bà T, diện tích chuyển nhượng là 673m², hiện còn nợ lại là 240.000.000 đồng và khoản tiền chênh lệch giá đất 740.000.000 đồng như bà T đã viết giấy cam kết với ông P nên ông P không bàn giao lại tài sản cho bà T, ông P. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Đối với diện tích 357m², căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2590/CNĐ-VT ngày 29/7/2009 và các tài liệu chứng cứ xác định được ông P và bà T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hùng S và bà Nguyễn Thanh H diện tích 357m² đất của ông P chứ không phải như trình bày của ông P là ông P chuyển nhượng cho bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông P thì ông S, bà H đã sang tên diện tích đất trên cho ông Nguyễn Quang H, bà Bùi Kim T, hiện đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông H, bà T. Đối với diện tích 316m² và tài sản trên đất, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2591/CNĐ – VT và chính lời khai của ông P, anh T, chị H đều thừa nhận giữa anh T, chị H với bà T, ông P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 316m² là có thật. Như vậy, đủ cơ sở xác định bên chuyển nhượng tài sản tranh chấp trên là anh T và chị H cho bà T, ông P chứ không phải

ông P, bà T chuyển nhượng cho bà T, ông P. Tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng đất các bên ghi nhận đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng. Anh T, chị H là chủ sử dụng tài sản trên đều công nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản đã xong, không có liên quan gì đến tranh chấp. Sau khi chuyển nhượng các bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất. Việc ông P khai bà T và ông P còn nợ lại 240.000.000 đồng tiền chuyển nhượng tài sản nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, tài liệu chứng cứ (Bl 22) còn xác định ngày 29/7/2009 (ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng), chính ông P ký giấy xác nhận vay của bà T 55.000.000 đồng. Ngoài ra, ông P cho rằng bà T, ông P còn nợ khoản tiền chênh lệch giá đất 740.000.000 đồng như bà T đã viết giấy cam kết. Xét bản cam kết không ghi rõ nội dung thỏa thuận, không ghi ngày tháng, tẩy xóa về diện tích đất; chứng cứ thể hiện bà T chỉ nhận chuyển nhượng của anh T, chị H chứ không phải nhận chuyển nhượng của ông P, diện tích chuyển nhượng chỉ 316m² chứ không phải 673m² như ghi trong bản cam kết trên. Căn cứ vào lời của những người làm chứng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T có trong hồ sơ xác định được sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên xong, bà T có nhu cầu muốn mua lại cả 02 diện tích nhà, đất nên bà T có đứng ra xác nhận cam kết với ông P, nếu ông P mua thêm đất mở rộng ngõ đi và bà T, ông H cùng bán được đất cho bà T thì sẽ thưởng cho ông P với số tiền 1.000.000 đồng/m² với tổng số tiền là 740.000.000 đồng. Nhưng sau đó ông P không mua thêm được đất mở rộng ngõ đi. Vì không mở rộng được ngõ đi nên bà T cũng không mua nữa. Cho đến nay cũng không có việc giao dịch mua bán nhà đất của vợ chồng bà T với ai khác. Do vậy, thỏa thuận chi tiền hứa thưởng cho ông P không thực hiện được. Vì vậy, việc ông P khai vợ chồng bà T, ông P chưa thanh toán hết khoản tiền chuyển nhượng còn nợ lại là 240.000.000 đồng và khoản tiền chênh lệch giá đất 740.000.000 đồng là không có cơ sở. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông P phải trả lại cho ông P, bà T diện tích đất 313m² và tài sản trên đất tại thửa số 413, tờ bản đồ số 01 tại tổ dân phố số 8, phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng là có cơ sở.

[8]. Về tài sản trên đất: Trên đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 và công trình phụ. Khi các bên chuyển nhượng chỉ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông P và anh T đều thừa nhận là ông P, bà T tặng cho anh T 316 m² trên đất có cả nhà, phù hợp với lời khai của ông P tại phiên tòa phúc thẩm. Lời khai này của ông P, bà T phù hợp với lời khai của anh T tại Bản tự khai ngày 16/7 và 16/8/2018 (Bl 102, 127), phù hợp chính lời khai của ông P tại Biên bản ngày 16/7/2018 (Bl 100). Lời khai của ông P đều khẳng định bán cho bà T toàn bộ diện tích đất, nếu bà T trả hết số nợ thì ông P sẽ giao lại toàn bộ, chuyển đi nơi khác ở. Bản thân anh T, chị H là chủ sử dụng tài sản trên đều công nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản đã xong, không có liên quan gì đến tranh chấp. Như vậy, đủ cơ sở xác định mặc dù khi chuyển nhượng các bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các

bên đương sự đều thể hiện ý chí chuyển nhượng cả đất và tài sản gắn liền với đất.

[9]. Về khoản tiền 55.000.000 đồng và lãi suất: Bà T yêu cầu ông P phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc, lãi theo giấy biên nhận từ tháng 10/2009 cho đến nay với tổng số là 104.000.000 đồng, gồm tiền gốc 55.000.000 đồng; lãi 49.000.000 đồng. Ông P thừa nhận có vay và viết giấy biên nhận nợ cho bà T nhưng bà T chưa đưa ông số tiền vay này nhưng ông P không đưa ra được chứng cứ chứng minh chưa nhận tiền nên cần buộc ông P phải trả cho bà T số tiền vay 55.000.000 đồng. Đối với số tiền lãi 49.000.000 đồng của khoản vay trên, trước phiên tòa phúc thẩm bà T, ông P có đơn rút yêu cầu khởi kiện về số tiền lãi, bị đơn không có ý kiến gì nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả lãi. Do không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P.

[10]. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn từ việc chiếm giữ tài sản trái phép tài sản của vợ chồng ông P. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[11]. Về án phí: Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Tuy nhiên, xét ông P là người cao tuổi, căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Phếu được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 299; khoản 2 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các điều 168, 471, 474, 476, 692, 697, 699, 702 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 105; Điều 106; Điều 127 Luật Đất đai 2003; Điều 166; Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình P, sửa một phần bản án sơ thẩm.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn P.

1. Buộc ông Nguyễn Đình P, bà Phạm Thị T phải giao trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên diện tích 313m² (trong đó có 200m² đất ở - 113m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 413, tờ bản đồ số 01 tại phường N, quận Hải An, thành phố Hải Phòng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 824954, sổ vào sổ cấp GCN: CH01808 ngày 25/6/2016 của UBND quận Hải

An, thành phố Hải Phòng mang tên bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn P cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn P.

2. Buộc ông Nguyễn Đình P phải có trách nhiệm thanh toán số tiền vay ngày 29/7/2009 là 55.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn P đòi bồi thường thiệt hại tài sản nhà đất ở do việc ông Nguyễn Đình P đang chiếm giữ trái pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn P đối với khoản lãi suất 1% = 49.000.000 đồng của khoản tiền vay 55.000.000 đồng ngày 27/9/2009 mà ông P đã vay bà T.

5. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà T số tiền 18.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0016071 ngày 12/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

Ông Nguyễn Đình P được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Đình P được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 thỏa 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 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./.

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Xuân Tuyến Vũ Thị Thanh Vân

Lương Ngọc Dũng