

Bản án số: 29/2019/DS - PT
Ngày: 30/5/2019
*V/ v Kiện đòi tài sản;
Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Anh Dân
- Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và Bà Dương Thị Liên.
- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 23 đến ngày 30 tháng 5 năm 2019, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2019/DS - PT ngày 31/1/2019 về việc Kiện đòi tài sản (nhà, đất) và tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST, ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân thành phố Thái Nguyên có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2019/QĐ - PT ngày 01/4/2019, giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn:** Bà G, sinh năm 1960; *(có mặt)*.

Địa chỉ: Xóm 10, xã QT, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên

+ **Bị đơn:** 1. Bà Th, sinh năm 1969;

2. Ông T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Tổ 9, phường 2T, TP. Tn, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo ủy quyền của bà Thủy, ông Tuấn: Ông V, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Phòng 301, Khu đô thị mới ND, quận BTL, TP. Hà Nội;

(Bà Th, ông T, ông V có mặt)

+ **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Ng, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Xóm 10, xã QT, TP. Tn, tỉnh Thái Nguyên

2. Công ty TNHH NTA

Đại diện theo pháp luật: Ông T, Giám đốc;

Địa chỉ: Tổ 9, phường 2T, TP. Tn, tỉnh Thái Nguyên.

(ông Ng, ông T có mặt)

+ Người làm chứng:

1. Ông M, Công chứng viên, Văn phòng Công chứng Phía Nam, tỉnh Thái Nguyên;

2. Đại diện Văn phòng Công chứng Phía Nam, tỉnh Thái Nguyên, ông Th1, Trưởng văn phòng.

3. Ông Q, Công chứng viên, Văn phòng Công chứng TT, tỉnh Thái Nguyên.

(Ông Th có mặt; Ông Q, ông M có đơn xin xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà G trình bày: Trong khoảng thời gian từ tháng 6/2011 đến tháng 10/2011 bà đã cho bà Th vay tiền nhiều lần, tổng cộng 8.400.000.000 đồng, mục đích để bà Th mua đất tái định cư cho gia đình bà G, khi vay bà Th có viết giấy vay tiền. Ngày 13/3/2012 bà G nộp tiếp 1.905.000.000 đồng trả vào khoản nợ thay cho bà Th tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn, Chi nhánh thành phố Thái Nguyên, để rút hai giấy chứng nhận QSD đất thửa số 39 và thửa số 156 tại tổ 9, phường 2T, thành phố TN bà Th đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi bà G nộp khoản tiền trả nợ Ngân hàng thay cho bà Th xong, bà Th đưa cho bà G cầm hai giấy chứng nhận QSD đất bản gốc, nhất trí sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nhà đất cho bà Gái. Nguồn tiền bà G cho bà Th vay, theo bà G trình bày là do các anh, chị em của bà ở nước ngoài gửi về để bà mua đất.

Ngày 16/3/2012 bà Th cùng bà Gái đến Văn phòng Công chứng TT, tỉnh Thái Nguyên làm văn bản xác nhận nợ. Sau khi đối chiếu toàn bộ giấy vay tiền nhiều lần, hai bên xác nhận bà Th nợ bà Gái gộp lại làm 05 lần, tổng cộng còn nợ 10.591.000.000 đồng, văn bản xác nhận nợ được Văn phòng công chứng TT công chứng ngày 16/3/2012. Sau khi công chứng xong bà Th đề nghị bà G xé, gạch chéo toàn bộ bản gốc các giấy vay tiền mà bà Th đã viết, bà Gái có cầm lại được 11 bản gốc giấy nhận nợ, giấy vay tiền bà Th viết còn nội dung và nộp cho Tòa án. Do đã bị xé, và gạch chéo, nên các bản gốc giấy vay tiền, nhận nợ không còn nguyên vẹn.

Ngày 07/6/2012 vợ chồng ông T bà Th thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 156 và thửa 39 trên có ngôi nhà xây 3 tầng, tại tổ 9, phường 2T, thành phố TN cho bà G với giá 5.000.000.000 đồng để trừ vào tổng số nợ 10.591.000.000 đồng theo Văn bản xác nhận nợ đã 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 QSD đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Phía Nam thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên công chứng ngày 07/6/2012. Đến ngày 21/6/2012 UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với hai thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà G.

Trong ngày 07/6/2012 bà G viết giấy cam kết mua 02 chiếc xe ô tô BKS 20A-01455 và 20C-01258 của bà Th giá 1.800.000.000 đồng và có trách nhiệm nộp trả vào ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng. Do 02 xe ô tô này đăng ký tên Công ty TNHH NTA và đang thế chấp vay tiền Ngân hàng, không sang tên được,

bà G chưa được nhận xe và giấy tờ liên quan nên bà G cũng chưa chuyển tiền 1.000.000.000 đồng vào Ngân hàng.

Cũng trong ngày 07/6/2012, ông T viết giấy nhận nợ xác định bà Th còn nợ bà G 4.100.000.000 đồng, cam kết trả mỗi tháng 100.000.000 đồng vào ngày 30 hàng tháng.

Do bà G không nhận chuyển nhượng xe ô tô như thỏa thuận ngày 07/6/2012 nữa vì đăng ký xe ô tô mang tên Công ty TNHH NTA và đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền, ngày 08/6/2012, bà Th tiếp tục viết giấy nhận nợ với bà G, nội dung: *“chuyển số nợ cũ còn nợ chị G số tiền 1.090.000.000 đồng, tổng số nợ cũ 5.190.000.000 đồng”*.

Ngày 24/6/2012, ông T trả tiếp cho bà G 400.000.000 đồng và viết giấy xác nhận còn nợ bà G 4.790.000.000 đồng.

Bà G khởi kiện vợ chồng ông T, bà Th tại Tòa án, yêu cầu ông T, bà Th trả tài sản là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 51, diện tích 86m², trên có ngôi nhà 3 tầng và thửa đất số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342m², tại tổ 9, phường 2T, thành phố TN; Yêu cầu ông T và bà Th trả số tiền vay gốc 4.790.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Th, ông T và người đại diện theo ủy quyền là ông V không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà G, có ý kiến:

Về văn bản xác nhận nợ giữa bà G và bà Th được công chứng tại Văn phòng Công chứng TT ngày 16/3/2012 và giấy nhận nợ ngày 24/6/2012: Xác định bà Th có nợ bà G một khoản tiền, số lượng là bao nhiêu chưa nhớ chính xác. Về văn bản xác nhận nợ có công chứng thể hiện: Trang 1 có sửa chữa từ năm 2011 thành 2012 có đóng dấu của Văn phòng công chứng TT; trang 2 ghi thêm số 16/6/2012; trang 3 ghi công chứng vào ngày 16/3/2012, toàn bộ chữ ký trong văn bản xác nhận nợ là do bà Th ký và viết Th. Bà G khởi kiện yêu cầu bà Th, ông T trả số tiền vay theo văn bản xác nhận nợ còn lại là 4.790.000.000 đồng ông T, bà Th không nhất trí vì việc vay số tiền do vợ ông T là bà Th vay mượn như thế nào ông không biết.

Về Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại thửa 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342m² và thửa 39, tờ bản đồ số 41, diện tích 86 m² tại tổ 9 phường 2T, ý kiến của đồng bị đơn: Do bà Th có vay tiền của bà G, nên sáng ngày 07/6/2012, vợ chồng ông T và bà Th đến nhà bà G để giải quyết. Khi đến nơi, bà G gọi điện cho Công chứng viên đến nhà và đưa ra 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản xác nhận nợ hơn 10 tỷ đồng. Bà G yêu cầu ông T và bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để đảm bảo cho khoản nợ. Do bị bà G ép buộc, nên ông T, bà Th lo sợ và đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo yêu cầu của bà G. Sau khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bà G yêu cầu ông T viết 01 giấy nhận nợ, nội dung bà Th nợ bà G số tiền 5.590.000.000 đồng, vì đã trừ khoản 5 tỷ đồng mua nhà và 02 thửa đất. Do bà G đồng ý cho thanh toán trả dần trong vòng 26 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, nên ông T, bà Th mới ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và đồng ý thanh toán trả dần cho bà G trong vòng 26 tháng kể từ ngày 07/6/2012. Ông T, bà Th cho rằng, việc chuyển nhượng nhà đất cho bà G theo 02 hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng

công chứng Phía Nam thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên là do ông, bà bị cưỡng ép đe dọa; Giá chuyển nhượng nhà đất trong giấy cam kết và theo thỏa thuận là 5 tỷ, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi có 01 tỷ đồng đối với thửa đất số 39 và 30 triệu đồng đối với thửa đất số 156; Quyền sử dụng đất UBND thành phố Thái Nguyên cấp cho hộ gia đình có 4 người, gồm ông T, bà Th và hai con là TU- sinh năm 1993, Th2 - sinh năm 2003, nhưng khi chuyển nhượng không có ý kiến của hai con; Diện tích đất chuyển nhượng theo giấy CNQSD đất và thực tế có khác nhau, diện tích thực tế lớn hơn, ngôi nhà 3 tầng, một phần nằm ngoài diện tích thửa đất số 39 được cấp bìa; Đối với thửa đất 156 mục đích là đất lúa, trên thực tế ông T có đổ đất và xây dựng công trình trên đất, trong hợp đồng mua bán không thể hiện.

Đồng bị đơn có đơn phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 07/6/2012 đối với thửa đất 39 và thửa 156, đồng thời đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Thái Nguyên cấp cho bà G ngày 21/6/2012 đối với thửa đất số 39 và thửa đất 156.

Tòa sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử, Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 27/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên đã áp dụng: Khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 157, Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 256, Điều 474, 476, Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 36, Điều 42 Luật công chứng năm 2006; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 468 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí; Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G đối với ông T, bà 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 T, bà Th về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342 m²; thửa 39, tờ bản đồ số 41, diện tích 86 m² và tài sản gắn liền với đất tại tổ 9 phường 2T, thành phố TN vô hiệu và yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất UBND thành phố Thái Nguyên đã cấp cho bà G.

3. Buộc vợ chồng ông T, bà Th và Công ty TNHH NTA, đại diện theo pháp luật ông T phải tháo dỡ phần tài sản, cây cối không thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng, trả cho bà G thửa đất chuyên trồng lúa nước số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342 m², thuộc tổ 9, phường 2T, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên, UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất cho G số BI 561506 ngày 21/6/2012.

- Phần tài sản trên đất thửa 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342 m² phải tháo dỡ trả lại đất cho bà G gồm: Phòng làm việc tường xây 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 T bà Th trả cho bà G thửa đất ở đô thị số 39, tờ bản đồ số 51, diện tích 86 m², thuộc tổ 9, phường 2T, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên, UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà 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 149,1 m², 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 T bà Th có trách nhiệm trả cho bà G khoản tiền vay còn lại theo văn bản xác nhận nợ, được công chứng tại Văn phòng Công chứng TT, 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 (bảy tỷ năm trăm chín mươi hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/01/2019, VKSND tỉnh Thái Nguyên kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT - VKS - DS, nội dung: Chưa thu thập tài liệu chứng cứ làm rõ ông Tuấn, bà Thủy có quyền bán tài sản là ngôi nhà 3 tầng trong đó có một phần diện tích xây dựng trên đất của người khác không; Trên thửa đất số 156 mục đích trồng lúa nước có phòng làm việc xây, mái lợp tôn của Công ty TNHH NTA, nhưng chưa làm rõ khi giao kết hợp đồng giữa bà G và bà Th, ông T có thỏa thuận như thế nào về tài sản trên đất. Địa điểm công chứng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi tại Trụ sở văn phòng công chứng, các đương sự khai việc công chứng tại nhà bà G; Trình tự thủ tục công chứng không có mặt công chứng viên, chỉ có nhân viên phòng công chứng. Ông T cho rằng trang 02 của 02 hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của ông T, vì khi ký hai bên xác định giá chuyển nhượng nhà đất là 5 tỷ, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 01 tỷ, bị đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định, nhưng Tòa án không trưng cầu giám định là vi phạm Điều 102, 103/BLTTDS. Không triệu tập người làm chứng là bà Th3 là nhân viên phòng công chứng. Chưa thu thập đầy đủ về việc khi ký kết hai hợp đồng có bị cưỡng ép hay không? nội dung của hợp đồng đúng quy định của pháp luật hay không? Do vi phạm về tố tụng và việc thu thập chứng cứ nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đồng bị đơn bà Th, ông T kháng cáo toàn bộ bản án.

Đơn kháng cáo của bà Th nội dung: Không nhất trí văn bản xác nhận nợ ngày 16/3/2012 vì bà G lập hợp đồng sẵn nhằm hợp thức hóa tiền gốc và lãi suất cao, trong văn bản xác nhận nợ chỉ ghi bà Th vay 5 lần tiền là không chính xác. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 07/6/2012 đối với thửa đất 156 và 39 là do bị gia đình bà G cưỡng ép, hợp đồng này không đúng quy định của Luật công chứng, Công chứng viên không có mặt để thực hiện công chứng, vì bị ép buộc nên hợp đồng không đúng với thực tế. Tại phiên tòa sơ thẩm khi nguyên đơn và người làm chứng có câu trả lời bất lợi cho nguyên đơn thì Thẩm phán chủ tọa phiên tòa có những câu hỏi dẫn dắt để đạt được mục đích bảo vệ cho nguyên đơn.

Nội dung kháng cáo của ông T: Về quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa vợ ông bà Th và bà G như thế nào ông không biết, chỉ khi bà G cho nhiều người đến nhà đòi nợ ông mới biết, cụ thể ngày 02/6/2012 bà Gái tổ chức đến nhà ông đe dọa, ông phải yêu cầu bà G viết giấy cam kết ông mới đến nhà bà G. Việc ngày 07/6/2012, vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (thửa 39 và thửa 156) của vợ chồng ông tại nhà bà G là do bị bà G ép buộc. Việc vay mượn

giữa bà G và bà Th ông không biết nên tòa sơ thẩm buộc ông cùng có trách nhiệm với bà Th trả nợ 4.790.000.000đ gốc, lãi 2.802.150.000đồng là không có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm khi nguyên đơn và người làm chứng có câu trả lời bất lợi cho nguyên đơn thì Thẩm phán chủ tọa phiên tòa có những câu hỏi dẫn dắt để đạt được mục đích bảo vệ cho nguyên đơn. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Công ty TNHH NTA, đại diện theo pháp luật ông T kháng cáo, nội dung: Bản án sơ thẩm buộc Công ty TNHH NTA phải tháo dỡ công trình xây dựng trên thửa đất 156 trả lại đất cho bà G là không đúng quy định của pháp luật vì Công ty xây dựng trụ sở trên thửa đất 156 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T, bà Th cho Công ty mượn đất, sau khi mượn, Công ty đã phải đổ đất để xây dựng trụ sở. Từ khi xây dựng và hoạt động đến nay không có cơ quan quản lý nhà nước nào kiểm tra, xử phạt hay yêu cầu Công ty tháo dỡ, năm 2015 Công ty vẫn tiếp tục cải tạo và làm mới văn phòng làm việc.

Bà D, là mẹ của ông T gửi đơn kháng cáo nội dung bản án vi phạm pháp luật không đúng quy định của BLDS vì đây là đất của hộ gia đình, bà là người mua năm 2003 và đề chị Th là con dâu đứng tên, bà G không phải hộ sản xuất nông nghiệp nên không thể nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Anh TU, con trai bà Th, ông T gửi đơn kháng cáo nội dung không nhất trí án sơ thẩm vì lý do đất cấp cho hộ gia đình khi bố mẹ anh là ông T, bà Th chuyển nhượng cho bà G không có ý kiến của anh, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

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, sau khi nghe đại diện VKS phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về thủ tục tố tụng: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên ban hành Quyết định kháng nghị trong hạn luật định, đương sự ông T, bà Th, Công ty TNHH NTA - người đại diện theo pháp luật ông T kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp dự phí kháng cáo là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với đơn kháng cáo của bà D là mẹ của ông Tuấn và anh TU là con trai của bà Thủy, ông T không hợp lệ vì bà D và anh TU không được tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm nên không có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm VKS tỉnh Thái Nguyên giữ nguyên nội dung đã kháng nghị và bổ sung thêm nội dung kháng nghị: Chưa thu thập hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà Gái, không có biên bản giáp ranh giữa các hộ liền kề, chưa xác định được việc cấp GCNQSD đất cho bà Gái đúng hay chưa? Văn bản của phòng tài nguyên và môi trường chưa đáp ứng theo công văn của Tòa án thành phố Thái Nguyên nhưng chưa được Tòa án làm rõ là vi phạm tố tụng. Trên thửa đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn có một phần ngôi nhà ba tầng của bị đơn lấn sang đất của Công ty HG mà không đưa công ty HG vào người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng

Đương sự ông T, bà Th giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đối với kháng cáo của bị đơn ông T, bà Th về nội dung “Tại phiên tòa sơ thẩm khi nguyên đơn và người làm chứng có câu trả lời bất lợi cho nguyên đơn thì Thẩm phán chủ tọa phiên tòa có những câu hỏi dẫn dắt để đạt được mục đích bảo vệ cho nguyên đơn”, nội dung này Hội đồng xét xử không xem xét theo trình tự phúc thẩm, đây là việc khiếu nại đối với hành vi của người tiến hành tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.] Về nội dung: Xét các nội dung kháng nghị của VKS tỉnh Thái Nguyên, kháng cáo của ông T, bà Th, Công ty TNHH NTA. Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn bà G khởi kiện vợ chồng ông T, bà Th yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà Th trả tài sản là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 51, diện tích 86m², trên có ngôi nhà 3 tầng và thửa đất số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342m² tại tổ 9, phường 2T, thành phố TN và yêu cầu ông T bà Th trả số tiền vay gốc còn lại là 4.790.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Diễn biến của việc vay tiền và chuyển hóa từ việc vay tiền sang chuyển nhượng nhà, đất để trừ nợ giữa bà G và vợ chồng ông T bà Th:

[2.1]. Tại văn bản xác nhận nợ ngày 16/3/2012 giữa bà Th và bà G do Công chứng viên Q, Văn phòng Công chứng TT tỉnh Thái Nguyên công chứng ngày 16/3/2012, có nội dung: *Số tiền bà G cho bà Th vay tổng cộng 5 lần là: 10.591.000.000 đồng. Phân cam đoan của hai bên: Số lần vay và số tiền vay nêu trên là đúng sự thật; Bà Th sẽ trả lại số tiền đã nhận cho bà G trước ngày 16/6/2012.* Lời chứng của Công chứng viên của Văn phòng công chứng xác nhận “...các bên hoàn toàn tự nguyện, thống nhất giao kết xác nhận nợ...tại thời điểm công chứng..có đủ năng lực hành vi dân sự nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật...”.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, bà Th và người đại diện theo ủy của bà Th xác nhận toàn bộ chữ ký và chữ viết trong văn bản này là của bà Th. Tuy nhiên cho rằng bà Th vay tiền của bà G “nhiều lần” chứ không phải “5 lần” như văn bản xác nhận nợ ngày 16/3/2012 đã được công chứng và bà G cho bà Th vay lãi suất cao, sau đã nhập lãi vào gốc. Tuy nhiên bà Th không nhớ cụ thể bà Th vay tiền của bà G bao nhiêu lần và cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc bà G cho bà Th vay lãi suất cao hay nhập lãi vào gốc. Do vậy, Tòa sơ thẩm xác định bà Th có vay của bà G số tiền 10.591.000.000 như văn bản xác nhận nợ ngày 16/3/2012 hai bên đã thiết lập tại Văn phòng công chứng là có căn cứ.

[2.2]. Về việc chuyển nhượng nhà, và hai thửa đất số 39, 156 giữa vợ chồng bà Th, ông T và bà G:

Nguyên đơn bà G trình bày, ngày 07/6/2012 vợ chồng ông T bà Th thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 156 đất nông nghiệp diện tích 342m² và thửa 39, đất thổ cư, diện tích 86m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 3 tầng tại tổ 9, phường 2T, thành phố TN cho bà G với giá 5.000.000.000 đồng để trừ vào tổng số nợ 10.591.000.000 đồng theo Văn bản xác nhận nợ đã được công chứng ngày 16/3/2012, số tiền bà Th còn nợ lại bà G là 5.590.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng hai thửa đất này ông T, bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

và nhà xây ba tầng của ông T, bà Th đã có giấy phép xây dựng, bà G cũng thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. 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, thỏa thuận mua bán nhà đất trên hai bên thỏa thuận giá 5.000.000.000 đồng để trừ vào tổng số nợ 10.591.000.000, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá của thửa đất 156 là đất nông nghiệp 30.000.000đ, thửa 39 đất thổ cư và nhà ba tầng giá 1.000.000.000 đồng (bà G khai để tránh tính thuế chuyển quyền cao). Ngày 21/6/2012 UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với hai thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà G.

Đồng bị đơn ông T, bà TH khai ngày 07/6/2012, có ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất như bà G đã trình bày ở trên nhưng do vợ chồng ông bà bị bà G ép buộc, đe dọa. Ông T cho rằng hợp đồng này có bốn trang, ông chỉ ký trang 1 và trang 3, 4 còn trang 2 thì không phải chữ ký của ông vì theo ông T khai, giá chuyển nhượng nhà đất trong giấy cam kết và theo thỏa thuận là 5 tỷ đồng, trong hợp đồng (trang hai) ghi có 01 tỷ đối với thửa đất số 39 và 30 triệu đối với thửa đất số 156.

Bà G xác định bà không ép buộc vợ chồng ông T, bà Th, mà do ông T, bà Th đã vay tiền của bà nhiều lần đến ngày 16/3/2012 thì hai bên chốt lại số nợ là 10.559.000.000 đồng, ông T bà Th vẫn không trả tiền bà mà đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà để trừ nợ, chứ không phải bà ép buộc hay đảm bảo tiền vay như ông T, bà Th khai. Tại thời điểm năm 2012, ông T, bà Th bán nhà, đất cho bà với giá cao là 5 tỷ đồng để trừ vào khoản nợ đã vay của bà. Thực tế nhà, đất của vợ chồng ông T, bà Th theo biên bản định giá ngày 15/8/2017 của Hội đồng định giá là 1.679.913.191đ.

Chứng cứ về việc chuyển nhượng nhà đất và thanh toán nợ, do các đương sự cung cấp:

Nguyên đơn, bà G cung cấp:

- Văn bản xác nhận nợ giữa bà G và bà Th ngày 16/3/2012, xác nhận số tiền bà Th vay bà G đến ngày 16/3/2012 là 10.590.000.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thửa đất số 39 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 156 ngày 7/6/2012 giữa bà G và vợ chồng ông T, bà Th có công chứng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà G do UBND thành phố Thái Nguyên cấp cho bà G ngày 21/6/2012 đối với hai thửa đất trên.

Các chứng cứ bị đơn ông T cung cấp:

- “Giấy cam kết sau khi chuyển nhượng” ngày 7/6/2012 (bút lục 156) (bản gốc viết tay do ông T tự viết) có nội dung “*hôm nay ngày 7/6/2012, tên tôi là T...cùng gia đình chị G...anh Ng... Vợ tôi Th có vay của chị G tiền nay chị Gai mời công chứng đến chuyển nhượng ngôi nhà giá 05 tỷ VNĐ, mọi giấy tờ bìa đỏ đã đưa cho gia đình chị G không bán chuyển nhượng cho người khác, mà để gia đình ở lại làm ăn, khi nào trả hết số tiền trên chị G và gia đình sẽ trả lại ngôi nhà và bìa đỏ của đất đó....tôi cam kết sẽ trả tiền vào ngày 30 hàng tháng*”. Giấy cam kết này trên có chữ ký của vợ chồng ông T, bà Th và vợ chồng bà G, ông Ng được lập một bản duy nhất ông Tuấn giữ và cung cấp cho Tòa án bản gốc.

- “Giấy biên nhận” ngày 7/6/2012 (bút lục 147), cũng do ông T cung cấp, mặt trước có nội dung “Tên tôi T, ...tôi xác nhận vợ tôi Th vay của chị G số tiền 4.100.000.000đ...chị G cho phép trả dần cụ thể 100.000.000đ/tháng...”, có chữ ký ông T, bà Th. Mặt sau của “Giấy biên nhận”, bà Th viết có nội dung “ngày 8/6/2012 chuyển số nợ cũ tôi còn nợ chị G số tiền 1.090.000.000đ...Tổng số nợ cũ còn 5.190.000.000đ, ngày 24/6/2012 tôi trả chị G 400.000.000đ”, ký và viết tên “Th”... “Tôi trả cho vợ tôi số tiền trên”, ký viết tên T. Bà G có ký và viết tên ở trang này.

Văn bản ngày 24/6/2012, (Bút lục 152) ông T cung cấp với nội dung “Theo giấy cam kết ngày 7/6/2012 tôi T trả tiền hộ vợ tôi là Th cho vợ chồng anh Ng và chị G số tiền là 400.000.000đ (theo HĐCN ngày 7/6/ số còn lại 4.790.000đ”. Văn bản này ông T viết và có chữ ký của bà G.

- Văn bản ngày 02/6/2012, (Bút lục 150) bà Gái viết “tôi là G, ...tôi cam kết trong thời gian anh T trả nợ, tôi không gây ảnh hưởng gì đến sản xuất, và kinh doanh của gia đình anh T. Từ ngày 1/7/2012 đến 1/7/2013” (do bà G viết và ký tên).

- Giấy cam kết ngày 7/12/2012 (Bút lục 151), nội dung “tôi G, hôm nay 7/6/2012 tôi có mua hai xe ô tô của chị Th, giám đốc công ty TNHH NTA ...với giá 1.800.000.000đ. Hiện nay hai chiếc xe đang cầm Ngân hàng ...Khi nào tôi có nhu cầu lấy đăng ký hai chiếc xe trên từ Ngân hàng ...tôi phải trả 1 tỷ cho Ngân hàng...”.

Với các chứng cứ trên, đã thể hiện trình tự việc vợ chồng bà Th, ông T vay tiền của bà G, do không trả tiền cho bà G nên đã bán nhà, đất của mình cho bà G để trừ nợ. Việc ông T, bà Th khai ngày 7/6/2012, vợ chồng ông đến gia đình bà G để giải quyết công nợ, đã bị gia đình bà G “nhốt lại” và ép phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, nhưng cũng xác nhận sau ngày 7/6/2012 cho đến nay cả ông T và bà Th không trình báo cơ quan có thẩm quyền về việc bị gia đình bà G ép buộc vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Các chứng cứ do chính bị đơn ông T cung cấp cho Tòa án với các nội dung và trình tự thời gian trên thì không có căn cứ chứng minh gia đình bà G “ép buộc” như lời khai của ông T, bà Th.

Do vậy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 7/6/2012 giữa ông T bà Th và 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 để trừ nợ.

[2.3]. Về quy trình thực hiện công chứng:

Theo hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên cung cấp 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 QSD đất đối với thửa đất hai bên chuyển nhượng, chứng minh thư, sổ hộ khẩu, và chữ ký của bên mua, bên bán và Công chứng viên vào từng trang của hợp đồng, có đóng dấu giáp lai của Văn phòng công chứng. Tại phần cam đoan của các bên, đã thể hiện đầy đủ về hiện trạng, diện tích, không có khiếu nại, tranh chấp về tài sản chuyển nhượng, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Tại Công văn số 22/CV-VPCC ngày 02/8/2018 của Văn phòng Công chứng Phía Nam, tỉnh Thái Nguyên xác định: Về trình tự, thủ tục, địa điểm công chứng: Văn

phòng Công chứng Phía nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên đã thực hiện đúng quy trình, quy định của Luật Công chứng; Việc Công chứng viên thực hiện công chứng ngoài trụ sở, theo đơn đề nghị của bà G phù hợp với quy định tại Điều 39 Luật Công chứng năm 2006; các bên giao kết hợp đồng đã đọc lại nguyên văn hợp đồng, đã 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; Trong quá trình thực hiện công chứng, Công chứng viên không nhận thấy có sự cưỡng ép, đe dọa.

Tại phiên tòa sơ thẩm và đơn trình bày nộp tại phiên tòa phúc thẩm ông M - Công chứng viên trực tiếp thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T, bà Th cho bà G đều xác định ông và bà Th3 nhân viên phòng công chứng vào nhà bà G tại xã QT, thành phố TN để thực hiện công chứng theo yêu cầu của bà G. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng không có sự cưỡng ép, đe dọa, hai bên đã ký vào từng trang, ký điểm chỉ vào trang cuối cùng trước mặt công chứng viên. Công chứng viên đã giao cho bên chuyển nhượng ông T, bà Th 01 bản chính, giao cho bà G 02 bản chính và lưu tại văn phòng công chứng 01 bản chính.

[2.4]. Về nội dung kháng nghị của VKS tỉnh Thái Nguyên: “... Ông T cho rằng trang 02 của 02 hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của ông T, vì khi ký hai bên xác định giá chuyển nhượng nhà đất là 5 tỷ, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 01 tỷ, bị đơn đề nghị Tòa án trung cầu giám định, nhưng Tòa án không trung cầu giám định là vi phạm Điều 102, 103/BLTTDS...”. Đồng bị đơn ông T, bà Th không có kháng cáo về nội dung này. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông T vẫn có ý kiến hợp đồng được công chứng có bốn trang ông chỉ ký trang 1, 3, và 4 còn trang 2 không phải chữ ký của ông, bà Th cũng có ý kiến tại trang 2 cũng không phải chữ ký của bà Th (trang 1, 3, 4 bà Th xác định có ký) và đề nghị đi giám định.

Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà G cung cấp hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 156 đất nông nghiệp diện tích 342m² và thửa 39, đất thổ cư diện tích 86m² và tài sản trên đất là ngôi nhà 3 tầng, tại tổ 9, phường 2T, thành phố TN. Tòa sơ thẩm thu thập tại Văn phòng đăng ký đất đai hồ sơ chuyển nhượng hai thửa đất này trong đó có hai hợp đồng như bà G đã cung cấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2018 ông T khai: Chữ ký tại trang 02 của hai hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T, bà Th với bà G ngày 7/6/2012 không phải do chữ của ông ký ra. Tại đơn xin hoãn phiên tòa ngày 22/11/2018 (bút lục 266), ông T viết: “chưa thực hiện điều tra, giám định hợp đồng chuyển nhượng có đúng với chữ ký hay đã thay đổi giả mạo (vì số tiền trong hợp đồng mua bán không phải là 1 tỷ đồng và đất lúa không phải là 30 triệu đồng), không khớp với các giấy tờ liên quan khác”.

Khoản 1 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “1. Đương sự có quyền yêu cầu Tòa án trung cầu giám định hoặc tự mình yêu cầu giám định sau khi đã đề nghị Tòa án trung cầu giám định nhưng Tòa án từ chối yêu cầu của đương sự. Quyền tự yêu cầu giám định được thực hiện trước khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục sơ thẩm, quyết định mở phiên họp giải quyết việc dân sự”.

Như vậy, trong quá trình giải quyết cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, ông T chỉ trình bày chữ ký tại trang 2 của 02 hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của ông, nhưng ông T không “*có đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định*” như nội dung kháng nghị của VKS và cũng không thực hiện quyền tự giám định cho đến khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Mặt khác qua các chứng cứ do tòa án thu thập được và do đương sự cung cấp, xác định trình tự công chứng đúng quy định tại Khoản 3 Điều 36, Điều 42 Luật công chứng năm 2006, sau khi công chứng bản thân ông T, bà Th cũng được giao bản gốc (lời chứng của công chứng viên đã xác nhận) đã không có ý kiến gì. Tại phiên tòa sơ thẩm, Văn phòng công chứng Phía Nam thành phố 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 có ký bằng bút mực xanh vào từng trang của các hợp đồng và được đóng dấu giáp lai vào tất cả các trang. Văn phòng công chứng Phía Nam thành phố, tỉnh Thái Nguyên và Công chứng viên tại phiên tòa xác định ông T, bà Th và công chứng viên trực tiếp ký vào từng trang của các hợp đồng trước mặt công chứng viên và được đóng dấu giáp lai vào tất cả các trang, cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi công chứng của mình.

Điều c khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về những sự kiện không phải chứng minh, gồm: Những tình tiết, sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp. Bản thân ông T khai và chứng cứ ông T cung cấp cho Tòa án là “*Giấy cam kết sau khi chuyển nhượng*” ngày 7/6/2012 (bút lục 156) (bản gốc viết tay do ông T tự viết) có nội dung “*hôm nay ngày 7/6/2012, tên tôi là T...cùng gia đình chị G...anh Ng...Vợ tôi Th có vay của chị G tiền nay chị G mời công chứng đến chuyển nhượng ngôi nhà giá 05 tỷ VNĐ...*”, đã đủ căn cứ xác định ông T, bà Th đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất (thửa 156 và thửa 39) với giá 5.000.000.000đ cho bà G để trừ nợ, phù hợp với chứng cứ và lời khai của bà G là ghi trong hợp đồng công chứng thửa đất 39 có nhà, giá 1 tỷ đồng và thửa 156 đất nông nghiệp giá 30 triệu đồng nhằm tránh tính thuế chuyển quyền.

Tòa sơ thẩm không ra quyết định trưng cầu giám định, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm không chấp nhận ý kiến của bà Th là đúng quy định tại Điều 102/BLTTDS.

[2.5]. Về yêu cầu phản tố của ông T cho rằng bà G vi phạm cam kết thỏa thuận sau khi chuyển nhượng:

Ông Tuấn cho rằng tại giấy cam kết sau khi chuyển nhượng ngày 07/6/2012, bà G cam kết hết thời hạn trả nợ mới được sang tên đất, nhưng bà G đã vi phạm cam kết, thực hiện sang tên bìa đỏ ngay là vi phạm cam kết.

Tại Kết luận giám định số 176/C09-P5 ngày 05/9/2018 của Viện khoa học hình sự, Bộ Công an, kết luận: 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.

Như vậy, không có việc bà G thỏa thuận với ông T, bà Th về việc cho ông T bà Th trả dần, trả hết tiền mới được sang tên bìa đỏ. Nội dung khác trong giấy cam kết ngày 7/6/2012 bà G cho rằng ông T viết thêm “*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)*”. Kết luận giám định

chưa đủ căn cứ xác định là viết thêm. Do vậy ông T bà Th cho rằng bà G vi phạm cam kết trong việc thỏa thuận sau khi chuyển nhượng nhà đất là không có căn cứ.

[2.6]. Về giấy chứng nhận QSD đất cấp mang tên hộ gia đình:

Ông T bà Th còn cho rằng diện tích đất chuyển nhượng cho bà G được UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình, gồm hai vợ chồng ông, bà và 02 con.

- Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với 02 thửa đất ông T bà Th chuyển nhượng cho bà G và lời khai của bà Th, thì nguồn gốc 02 thửa đất do bà Th nhận chuyển nhượng QSD đất và chuyển mục đích sử dụng đất, Nhà nước có thu tiền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2003 và chuyển mục đích năm 2007 mang tên hộ ông T và bà Th. Trong hợp đồng nhận chuyển nhượng QSD đất đối với 02 thửa đất do bà Th đứng tên, thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất, theo sổ hộ khẩu gia đình gồm ông T, bà Th và 02 con là anh TU, sinh năm 1993 mới 10 tuổi, Th2, sinh năm 2003 mới 01 tuổi. Tại phiên tòa ông T khai số tiền mua đất, làm nhà do tự bản thân vợ chồng ông tích cóp để mua đất và xây dựng nhà. Ngoài ra ông T, bà Th không cung cấp được chứng cứ, tài liệu nào xác định nhà đất là tài sản chung của hai con, mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nên không có căn cứ xác định nhà đất là tài sản chung của hộ gia đình, gồm của ông T, bà Th và 02 con như ông bà trình bày.

[2.7]. Về kháng cáo, kháng nghị nội dung chưa làm rõ ông T có đủ quyền bán tài sản khi có một phần tài sản xây dựng trên đất của người khác và chưa làm rõ tài sản của công ty TNHH NTA trên thửa đất lúa, chưa thu thập tài liệu liên quan đến hồ sơ cấp đất cho bà G và không đưa Công ty HG vào người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì có một phần nhà xây của ông T, bà Th trên đất của HG, công văn của phòng tài nguyên và môi trường chưa đáp ứng được nội dung yêu cầu của Tòa án thành phố Thái Nguyên:

Tại 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 đã xác định được ngôi nhà 3 tầng là tài sản chuyển nhượng diện tích 149,1 m², nằm trên thửa đất số 39 là 84 m², trên thửa đất số 156 là 41,7 m², nằm trên thửa đất số 160 của công ty HG 19,2 m², nằm trên thửa đất số 40 của vợ chồng ông D, bà H là 04m². Giấy phép xây dựng do UBND thành phố Thái Nguyên cấp Giấy phép xây dựng ngày 24/01/2008 cho ông T, xác định rõ: Phía Đông: giáp đường ngõ; Phía tây: giáp đất Công ty HG; 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 HG, tường nhà, tường rào do ông T bà Th xây dựng.

Tại biên bản làm việc ngày 04/10/2018, Giám đốc công ty HG xác định, ranh giới giữa nhà đất của ông T, bà Th với Công ty HG đã được xác định bằng tường gạch xây do Công ty xây dựng. Theo bản trích đo hiện trạng nhà 3 tầng của ông T có xây lấn sang đất của Công ty 19,2 m². Hiện tại giấy chứng nhận QSD đất UBND thành phố Thái Nguyên đã cấp cho bà G, 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 3 tầng nằm trên phần đất thửa 40 là 4 m², UBND thành phố Thái Nguyên cấp cho ông D, bà H, ông Anh xác định mua của bà H1, được UBND thành phố Thái Nguyên cấp bìa đỏ ngày 01/02/2012, khi đó nhà ông T đã xây dựng, ông A không có ý kiến gì, đề nghị giữ nguyên hiện trạng như hiện nay (Ông A xác định việc xây dựng nhà 3 tầng sang thửa đất trước khi ông A nhận chuyển nhượng, không có ý kiến đề nghị gì).

Tòa sơ thẩm đã lấy ý kiến của Công ty HG, Công ty HG xác định không có ý kiến gì và khi nào cần Công ty sẽ kiện bằng vụ kiện khác. Vợ chồng ông A, bà D xác định không có ý kiến gì. Do vậy Tòa sơ thẩm không đưa Công ty HG cũng như vợ chồng ông A, bà H vào tham gia tố tụng trong vụ án này là có căn cứ, nếu đưa vào giải quyết quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất khi Công ty HG và gia đình ông A, bà D không có ý kiến gì là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác bản án sơ thẩm cũng không giao đất của thửa đất số 40 và thửa 160 cho bà G, do vậy các đương sự không mất quyền khởi kiện nếu có tranh chấp về việc lấn chiếm đất thì có quyền khởi kiện vụ kiện khác.

Theo hồ sơ chuyển nhượng do Phòng đăng ký đất đai cung cấp cho Tòa án thì cơ quan có thẩm quyền cũng chỉ cho phép ông T, bà Th chuyển nhượng thửa đất số 39 và thửa đất số 156 đã có GCNQSD đất tên ông T, bà Th cho bà G.

+ Về kháng cáo, kháng nghị về diện tích thửa đất trồng lúa chuyển nhượng có tài sản của công ty TNHH NTA:

Đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342 m², theo giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng là đất chuyên trồng lúa nước. Tài sản trên đất gồm có: phòng làm việc xây, mái lợp tôn, tường xây xung quanh, ông T, bà Th xác định là tài sản của Công ty TNHH NTA, do ông T làm giám đốc, đại diện theo pháp luật xây dựng năm 2007, đến nay không có sửa chữa gì; Cổng gồm trụ xây, biển quảng cáo, đèn chiếu sáng, hệ thống Camera của Công ty làm năm 2015.

Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342 m² 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, tài sản trên diện tích đất trồng lúa nước không được phép tồn tại trên đất, cần buộc Công ty TNHH NTA tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, trả lại đất cho bà G.

+ Về việc thu thập hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà G đối với hai thửa đất trên và công văn của Phòng tài nguyên môi trường không đáp ứng yêu cầu theo nội dung công văn của Tòa án thành phố Thái Nguyên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342 m² và thửa 39, tờ bản đồ 51, diện tích 86 m² là nhà đất chuyển nhượng giữa ông T, bà Th cho bà G. Hồ sơ thể hiện từ bút lục 292 đến bút lục 311 có biên bản giao nhận tài liệu kèm theo.

[2.8]. Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về việc khi làm thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà G không có việc ký giáp ranh giữa các hộ liền kề:

Điểm 6.2 mục 1 phần I Thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài Nguyên và môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính quy

định: Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ địa chính; điểm 6.5 quy định: Ranh giới thửa đất được thể hiện trên bản đồ địa chính; điểm 6.6. quy định: Ranh giới thửa đất được xác định khi đo vẽ bản đồ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích đất ông T, bà Th chuyển nhượng cho bà G đã được xác định ranh giới theo bản đồ địa chính và giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T, bà Th là thửa đất số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342 m² và thửa 39, tờ bản đồ 51, diện tích 86 m². Khi chuyển nhượng ông T, bà Th chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất có trong giấy chứng nhận QSD đất cho bà G và bà G được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo 02 thửa đất chuyển nhượng. Vì vậy, việc ký ranh giới chỉ tiến hành khi đo vẽ bản đồ địa chính và cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu theo quy định tại điểm 6.6 Thông tư 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và môi trường. Đối với phần nhà là tài sản chuyển nhượng Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên cũng chỉ xác nhận chuyển nhượng diện tích xây dựng theo Giấy phép xây dựng đã cấp.

Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 quy định: Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận...

Như vậy kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát cho rằng khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà G văn phòng đăng ký đất đai không tiến hành cho các hộ liên kề ký giáp ranh là không có căn cứ.

[2.9]. Về kháng nghị nội dung cấp sơ thẩm không triệu tập người làm chứng:

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông T và đại diện theo ủy quyền cho rằng việc công chứng tại nhà bà G do một người tên Th4 thực hiện, nhưng cả hai bên đương sự không cung cấp được họ tên và địa chỉ của bà Th4, Tòa án đã dừng phiên tòa để xác minh địa chỉ của bà Th4 nhưng không xác minh được. Việc triệu tập bà Th4 là không cần thiết, vì hợp đồng do công chứng viên ký và tại phiên tòa công chứng viên xác định các bên ký trước mặt công chứng viên.

[2.10]. Về nội dung kháng cáo của ông T không nhất trí trả số tiền vay gốc 4.790.000.000 đồng và khoản tiền lãi theo quy định của pháp luật:

Tại giấy biên nhận ngày 7/6/2012 (BL 147) ghi: “ Tên tôi là T... Tôi xin xác nhận vợ tôi có vay của chị G tổ 10, xã QT TPTN số tiền 4.100.000.000 đồng, Chị G 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 T; phía dưới có chữ ký Th.

Tại trang 2 của giấy cam kết sau khi chuyển nhượng đề ngày 7/6/2012 do ông T cung cấp ngày 04/5/2018 có nội dung: “Tôi cam kết trả dần vào ngày 30 hàng tháng” ký tên T (BL 156).

Tại Giấy đề ngày 24/6/2012, ông Tviết trả hộ cho vợ là 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 (BL 147 trang 2 và BL 152)

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 Gái yêu cầu vợ chồng ông T bà Th phải liên đới chịu trách nhiệm trả khoản tiền bà Th vay còn lại 4.790.000.000 đồng và khoản tiền lãi sau khi đã chuyển nhượng nhà, đất để trừ nợ là có căn cứ.

Từ sự phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận các nội dung kháng nghị của VKS nhân dân tỉnh Thái Nguyên và các nội dung kháng cáo của ông T, bà Th, Công ty TNHH NTA.

Tại phiên tòa, đại diện VKS đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của VKS nhân dân tỉnh Thái Nguyên, chấp nhận kháng cáo của ông T, bà Thủy, Công ty THHH NTA. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3.] Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Từ sự phân tích trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Bác toàn bộ Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT - VKS – DS ngày 25/01/2019 và bổ sung yêu cầu kháng nghị VKSND tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa phúc thẩm. Bác toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Th, ông T và Công ty TNHH NTA.

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

Căn cứ Điều 157, Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 256, Điều 474, Điều 476 và Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 36, Điều 42 Luật công chứng năm 2006; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G đối với ông T, bà 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 T, bà Th về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342 m²; thửa 39, tờ bản đồ số 41, diện tích 86 m² và tài sản gắn liền với đất, tại tổ 9 phường 2T, thành phố TN vô hiệu và yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất UBND thành phố Thái Nguyên đã cấp cho bà G.

3. Buộc vợ chồng ông T, bà Th và Công ty TNHH NTA, đại diện theo pháp luật ông T phải tháo dỡ phần tài sản, cây cối không thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng, trả cho bà G thửa đất chuyên trồng lúa nước số 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342 m², thuộc tổ 9, phường 2T, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên, UBND

thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà G số BI 561506 ngày 21/6/2012.

- Phần tài sản trên đất thửa 156, tờ bản đồ số 12, diện tích 342 m² phải tháo dỡ trả lại đất cho bà G gồm: Phòng làm việc tường xây mái tôn; Trụ công 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 T bà Th trả cho bà G thửa đất ở đô thị số 39, tờ bản đồ số 41, diện tích 86 m², thuộc tổ 9, phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà 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 149,1 m², 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 T bà Th có trách nhiệm trả cho bà G khoản tiền vay còn lại theo văn bản xác nhận nợ, được công chứng tại Văn phòng Công chứng TT, 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 là 2.802.150.000 đồng; Tổng cộng: 7.592.150.000 đồng (*bảy tỷ năm trăm chín mươi hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng*)

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành các khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán cho đến khi thi hành xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả bà G 56.400.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003971 ngày 10/12/2015 và 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003970 ngày 10/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Ông T bà Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; 300.000 đồng án phí do bị bác yêu cầu phản tố và 115.592.150 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch phần nghĩa vụ trả tiền; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0006189 ngày 04/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

6.2. Án phí phúc thẩm: Ông T bà Th, Công ty TNHH NTA mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được chuyển từ dự phí sang theo biên lai thu 0007248 (ông T), biên lai thu 0007249 (công ty TNHH NTA), biên lai thu 0007247 (bà Th), ngày 14/1/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

7. Về chi phí tố tụng:

7.1. Ông T bà Th, phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử 6.200.000 đồng và chi phí giám định 2.500.000 đồng, tổng cộng: 8.700.000 đồng hoàn trả cho bà G.

7.2. Bà G phải chịu 2.500.000 đồng chi phí giám định (đã thực hiện xong)

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 các điều 6, 7 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 phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:

- VKS ND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP Thái Nguyên;
- THADS TP Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Anh Dân