

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2024/DS-PT
Ngày 26/02/2024
V/v tranh chấp về đòi nhà đất
cho ở nhờ và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Cận

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Sơn, bà Lê Thị Bích Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 168/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp về đòi nhà đất cho ở nhờ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2023/QĐ-PT ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn Huy T, sinh năm 1985, (có mặt).

2. Chị Phùng Thị T1, sinh năm 1987, (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Thôn N, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T: Bà Kim Hồng T2 - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh V, (vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Văn P, sinh năm 1961.

2. Bà Phùng Thị N, sinh năm 1965.

Cùng nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Văn P và bà Phùng Thị N : Ông Nguyễn Văn H - Luật sư Công ty L2, (có mặt).

Địa chỉ: Số D, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Điều L – Trưởng văn phòng, (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu đô thị C, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Văn P và bà Phùng Thị N bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/6/2019 và các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn anh Nguyễn Huy T, chị Phùng Thị T1 trình bày:

Ngày 22/7/2014, anh chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 145B, tờ bản đồ số 4, diện tích 221m² tại thôn Đ, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, đứng tên ông Bùi Văn P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 432630 cấp ngày 20/12/2001. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng số 2889/2014/CNQSDĐ ngày 22/7/2014. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, anh chị đã thanh toán đủ cho ông P, bà N tại nhà anh chị có giấy giao nhận tiền, nhưng do xây nhà mới nên đã làm mất. Hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ có nội dung chuyển nhượng đất, không ghi mua bán nhà nhưng thực tế là cả mua bán nhà. Sau đó, anh chị đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 060765 ngày 14/4/2015 mang tên anh chị, theo bản đồ VN2000 là thửa đất số 141, tờ bản đồ số 27, diện tích 221m².

Ngày 20/10/2016, anh chị thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh V để vay 120.000.000 đồng để kinh doanh buôn bán hàng hóa, đến ngày 04/3/2020 anh chị đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng, xóa đăng ký thế chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do anh chị chưa có nhu cầu sử dụng đất, đồng thời ông P, bà N chưa có chỗ ở nên anh chị đã cho ông P, bà N tiếp tục ở nhờ, không phải trả tiền thuê nhà đất, nhưng phải có trách nhiệm đóng thuế với nhà nước. Ông P, bà N đã ký vào cam kết cho ở nhờ ngày 06/4/2015. Cuối năm 2018, anh chị yêu cầu ông P, bà N trả lại nhà và đất nhưng không được trả nên phát sinh tranh chấp. Việc tranh chấp này chính quyền địa phương xã T đều biết và đã hòa giải nhưng không thành. Đến ngày 28/12/2018, hai bên tiếp tục lập giấy thỏa thuận với nội dung anh chị tiếp tục cho ông P, bà N ở nhờ và đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất cho ông P, bà N với giá 700.000.000 đồng; ông P, bà N phải thanh toán tiền trong thời hạn từ ngày 28/12/2018 đến ngày 28/3/2019, nếu hết thời hạn trên không thanh toán thì ông P, bà N phải dọn dẹp đồ đạc để trả lại đất và nhà cho anh chị. Ông P đã ký vào “bên ở nhờ” trước sự chứng kiến của trưởng thôn ông Trần Xuân T3. Tuy nhiên đến hạn, ông P, bà N không thanh toán số tiền

700.000.000 đồng như đã thỏa thuận nên anh chị khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông P, bà N trả lại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 27, diện tích 221m² nêu trên.

Quá trình giải quyết Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V1 kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ 299 và thực tế hiện trạng sử dụng đất thì thửa đất số 145B tờ bản đồ 04 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành X 432630 số vào sổ 0406 do Ủy ban nhân dân thị xã V cấp ngày 20/12/2001 mang tên ông Bùi Văn P tương ứng với thửa số 142, tờ bản đồ số 27. Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 27 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh chị là nhầm thửa, thực tế là thửa 142. Anh chị đã làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/09/2022, anh chị đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 142, tờ bản đồ số 27, diện tích 221m². Anh chị yêu cầu ông P, bà N trả lại nhà đất tại thửa số 142, tờ bản đồ 27, diện tích 221m² đang do ông P, bà N quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần 1 bà N có xuất trình mẫu giấy là chữ viết của chị T1, nhưng chị xác định không phải viết cho bà N, mẫu giấy bị cắt bỏ nội dung xung quanh, anh chị không nhớ viết nội dung này cho ai, không biết tại sao bà N lại có mẫu giấy này, nội dung mẫu giấy không có chữ ký xác nhận của ai, không rõ ràng số tiền, nội dung không rõ, anh chị khẳng định không cho ông P, bà N vay khoản tiền nào.

Bị đơn, ông Bùi Văn P và bà Phùng Thị N trình bày:

Ông bà thừa nhận ngày 22/7/2014, tại Văn phòng C1, ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T và chị T1. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng chỉ là tạm thời, mục đích không phải là chuyển nhượng nhà đất mà chỉ sang tên đất cho anh T, chị T1 và nhờ anh T, chị T1 dùng thửa đất đó thế chấp vay 250.000.000 đồng tại Ngân hàng hộ ông bà, tuy nhiên sau đó anh T, chị T1 không vay hộ tiền cho ông bà, không đưa cho ông bà bất kỳ khoản tiền nào.

Tại đơn phản tố đề ngày 23/6/2020 ông bà khai mục đích của việc chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản vay của ông bà với anh T chị T1 số tiền 250.000.000 đồng nhưng thực tế ông bà mới nhận 70.000.000 đồng. Về Giấy cam kết cho ở nhờ ngày 06/4/2015, ông bà xác nhận chữ ký phần “Bên ở nhờ ký tên” là chữ ký của ông bà nhưng do anh T nói là phải ký vào giấy này mới đầy đủ thủ tục để vay tiền tại ngân hàng nên ông bà mới ký vào giấy chứ mục đích ký không phải là để ở nhờ. Nay anh T chị T1 khởi kiện ông bà về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ông bà không đồng ý. Lý do là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 2 bên chỉ là tạm thời, ông bà không bán đất.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất, kết quả thể hiện: Thửa đất đã xây tường bao loan và sử dụng ổn định theo như diện tích và hình thể trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với các hộ giáp ranh; trên đất có xây dựng 2 dãy nhà cấp bốn và 01 sân gạch, trong đó có 01 nhà cấp 4, 04 gian xây dựng năm 1997; 01 gian bếp xây năm 2013; công trình

phụ, lán để xe, tường, cổng, sân gạch đều xây dựng trước năm 2014 là tài sản của gia đình ông bà và con là chị Bùi Thị N1 (sinh năm 1985), anh Bùi Văn C (sinh năm 1987), chị Bùi Thị Thanh L1 (sinh năm 1990) và chị Bùi Thị H1 (sinh năm 1992). Khi xây dựng công trình các con ông bà còn nhỏ, chỉ phụ giúp việc xây dựng, không xác định được công sức.

Ngày 22/7/2019, ông có đơn tố cáo anh T về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản là thửa đất của gia đình ông tại thôn Đ, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Quá trình điều tra, không có căn cứ xác định có dấu hiệu phạm tội nên ngày 22/11/2019, Công an thành phố V đã ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần 1 bà N có cung cấp cho Tòa án một mẫu giấy do chị T1 viết có chứa nội dung ghi chép các khoản tiền liên quan tới việc vay mượn là tài liệu chứng cứ mới, giấy này chị T1 thừa nhận chữ viết nên ông bà yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm lần 1. Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại thì ngày 14/01/2023, ông bà có Đơn phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2014 giữa ông bà với anh T, chị T1 vô hiệu; yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 07/9/2022 cho anh T, chị T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C1, người đại diện theo pháp luật và cũng là công chứng viên ông Nguyễn Điều L trình bày:

Theo phiếu yêu cầu công chứng của ông Bùi Văn P, ngày 22/7/2014 Văn phòng có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2889/2014/CNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Văn P, bà Phùng Thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Phùng Thị T1, ông Nguyễn Huy T. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 145B, tờ bản đồ số 04, diện tích 221m²; địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên ông Bùi Văn P. Sau khi Văn phòng lập hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của các bên, các bên đã được tự đọc lại hợp đồng, đồng ý với các nội dung trong hợp đồng và tự nguyện ký tên, điểm chỉ trước sự chứng kiến của công chứng viên. Hợp đồng trên đã tuân thủ đầy đủ và đúng quy định của pháp luật, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng này là hợp pháp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T và chị T1. Buộc ông P và bà N có trách nhiệm trả cho anh T, chị T1 thửa đất số 142, tờ bản đồ số 27, diện tích 229m² tại thôn Đ, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Cụ thể có các chiều cạnh có sơ đồ kèm theo cùng các tài sản gắn trên đất là 2 dãy nhà cấp bốn và 01 sân gạch.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông P, bà N đã kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2022/DS-PT ngày 20/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số

04/2021/DS-ST ngày 14/4/2021 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (được sửa chữa, bổ sung theo Quyết định số 65/2023/QĐ-DCBSBA ngày 03/11/2023) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Huy T và chị Phùng Thị T1. Buộc ông Bùi Văn P và bà Phùng Thị N phải trả cho anh T chị T1 thửa đất số 142, tờ bản đồ số 27, diện tích 221m²; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (được thể hiện trên sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền với đất là các điểm 1,2,3,4,5,6,7,1) và toàn bộ tài sản trên đất là 01 nhà cấp 4; 01 gian nhà bếp mái lợp ngói; 01 công trình phụ; 01 lán để xe, sân gạch, cổng. (Kèm theo là sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền với đất).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn P và bà Phùng Thị N về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/7/2014 tại Văn phòng C1 vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 406401, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03351 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 07/9/2022 mang tên chị T1 anh T, diện tích 221m²; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc nay thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 27.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2023 bị đơn là ông Bùi Văn P, bà Phùng Thị N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu: Về tố tụng Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn P, bà Phùng Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn P và bà Phùng Thị N trong hạn luật định, việc thụ lý đơn kháng cáo đúng quy định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Nguyên đơn khởi kiện đòi lại tài

sản cho ở nhờ, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết cả hai quan hệ đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng, nhưng phần trích yếu bản án chỉ ghi quan hệ là tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thiếu quan hệ pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại phần nội dung trích yếu quan hệ pháp luật của Tòa án cấp sơ thẩm, xác định quan hệ giải quyết vụ án này là tranh chấp về đòi nhà đất cho ở nhờ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn P và bà Phùng Thị N thấy rằng:

[3] Ngày 22/7/2014, anh T, chị T1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông P, bà N thửa đất 145B, tờ bản đồ số 4, diện tích 221m² tại thôn Đ, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Đất chuyển nhượng đứng tên ông P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/12/2001. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, thủ tục công chứng đúng quy định của pháp luật, các bên thừa nhận tự nguyện ký kết hợp đồng trước mặt công chứng viên. Ngày 14/4/2015, anh T, chị T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên là thửa 141, tờ bản đồ 27, diện tích 221m². Căn cứ Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị T1 với ông P, bà N đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ngày 06/4/2015 giữa anh T, chị T1 với ông P, bà N đã lập “Giấy cam kết cho ở nhờ” có nội dung: Do vợ chồng ông P, bà N chưa chuyển đến chỗ ở mới nên anh T, chị T1 cho ông P, bà N ở nhờ, khi nào cần sử dụng thì có trách nhiệm trả lại nhà đất và cam kết nếu có điều gì xảy ra mà dẫn đến kiện tụng ông P, bà N phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngày 28/12/2018, anh T, chị T1 và ông P, bà N tiếp tục ký “Giấy thỏa thuận” có nội dung: Tiếp tục cho ông P, bà N ở nhờ và đồng ý chuyển nhượng lại cho ông P, bà N 700.000.000 đồng tính từ ngày 28/12/2018 đến 28/3/2019 (3 tháng) ông P, bà N phải thanh toán số tiền trên nếu không thanh toán phải dọn đồ đạc để trả lại nhà đất cho anh T, chị T1.

[5] Ông P, bà N cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa ông P, bà N với anh T, chị T1.

[6] Xét thấy lời khai của ông P, bà N trong quá trình giải quyết vụ án có sự mâu thuẫn về mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại bản tự khai, biên bản hòa giải thể hiện mục đích của việc chuyển nhượng là để nhờ anh T chị T1 vay tiền ngân hàng hộ do ông P, bà N thuộc diện nợ xấu không thể vay được ngân hàng, nhưng theo Biên bản xác minh ngày 19/11/2019 tại Ngân hàng N2 - chi nhánh V1 (do cơ quan Cảnh sát điều tra thu thập) thể hiện ngày 26/12/2012, bà N có thể chấp đất để vay 70.000.000 đồng của Ngân hàng thời hạn vay 02 năm đến ngày 26/12/2014, quá trình vay bà N trả lãi gốc đầy đủ và tất toán ngày 26/12/2014 và không thuộc diện nợ xấu trong hệ thống Ngân hàng. Còn tại đơn phản tố đề ngày 23/6/2020 ông P bà N lại trình bày ông bà có vay của anh T chị T1 số tiền

70.000.000 đồng, một thời gian sau cộng lãi lên 100.000.000 đồng, sau đó ông bà có ý định vay thêm của anh T, chị T1 số tiền 150.000.000 đồng, cộng với 100.000.000 đồng trước đó là 250.000.000 đồng nên phải chuyển nhượng thửa đất cho anh T chị T1 để đảm bảo khoản vay này. Nhưng anh T, chị T1 không thừa nhận, ông P, bà N và người đại diện theo ủy quyền không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh có việc vay tiền, trả lãi để chứng minh giữa hai bên có quan hệ vay tiền.

[7] Quá trình giải quyết ông P, bà N có xuất trình mẫu giấy nhỏ hình vuông có nội dung:

Tổng vay = 300.000.000 trả góp trong vòng 60 = lần 1 5000.

T1 đóng hộ = 18x7000=12600.000

Vay cho cô lần 2 = 120.000.000 trả trong vòng 60=3000 1TH

Thuỷ đóng hộ 11 tháng x 3000 = 33000

Còn nợ lại NH 49 tháng x 2000= 98000.000

Bên góc phải cuối cùng của tờ giấy có thể hiện các con số 175000 98000 và khoanh tròn 27300.

[8] Chị T1 thừa nhận chữ viết của chị, nhưng không biết lý do tại sao bà N lại có được mẫu giấy này, chị T1 không thừa nhận liên quan tới việc có vay nợ tiền giữa vợ chồng chị với ông P, bà N. Nội dung giấy vay tiền trên không rõ ràng, không có chữ ký nhận của các bên, số tiền không phù hợp với số tiền mà ông P, bà N đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án (trong quá trình giải quyết ông P, bà N khai vay của anh T, chị T1 250.000.000 đồng mới nhận 70.000.000 đồng) như vậy số tiền trên mẫu giấy không phù hợp với số tiền vay như ông P, bà N đã trình bày; người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà N tại phiên tòa xác định số tiền ghi trong mẫu giấy trên là số tiền trong tương lai sẽ vay, thực tế chỉ mới vay 70.000.000 đồng, nhưng nội dung mẫu giấy không có khoản vay 70.000.000 đồng và nội dung thể hiện người vay nhiều lần có trả gốc và lãi, tổng còn lại 98.000.000 đồng, các khoản tiền không phù hợp với lời trình bày của phía bị đơn. Nên không có cơ sở để xác định nội dung mẫu giấy nêu trên là căn cứ chứng minh ông P, bà N vay tiền của anh T, chị T1 dẫn đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giả cách để bảo đảm tiền vay.

[9] Thực tế, ngày 20/10/2016, anh T thế chấp nhà đất vay 120.000.000 đồng của Ngân hàng Q - V2 trong thời hạn 60 tháng, đến hạn anh T, chị T1 đã trả xong nợ Ngân hàng, xác minh tại Ngân hàng thể hiện anh T, chị T1 là người vay tiền, nhận tiền vay, trả tiền lãi và gốc đến khi trả xong. Việc chuyển nhượng đất từ năm 2014, đến năm 2016 anh T, chị T1 mới vay Ngân hàng, không có cơ sở, tài liệu chứng cứ xác định anh T, chị T1 vay số tiền nêu trên cho ông P, bà N.

[10] Anh Tài, chị T1 trình bày sau khi nhận chuyển nhượng đất, do anh chị chưa có nhu cầu, đồng thời ông P, bà N chưa có chỗ ở nên anh chị đã cho ông P, bà N ở nhờ trên đất. Lời trình bày của anh T, chị T1 là có căn cứ vì ngày 6/4/2015,

ông P, bà N ký Giấy cam kết ở nhờ với nội dung xin ở nhờ khi nào anh T, chị T1 cần trả lại nhà và đất và cam kết chịu trách nhiệm nếu có kiện tụng. Sau đó, anh T có nhiều lần yêu cầu ông P, bà N giao trả nhà nhưng không được trả. Ngày 28/12/2018, hai bên đã ký giấy thỏa thuận với nội dung: Tiếp tục cho ở nhờ và đồng ý chuyển nhượng lại cho ông P, bà N giá 700.000.000 đồng tính từ ngày 28/12/2018 đến ngày 28/3/2019 nếu không thanh toán đúng hạn sẽ phải dọn đồ đạc trả lại nhà đất, không được hưởng quyền lợi liên quan gì tới nhà đất. Như vậy, căn cứ nội dung Giấy cam kết ngày 6/4/2015 và Giấy thỏa thuận ngày 28/12/2018 thì lời khai của anh T, chị T1 xác định vì khó khăn chỗ ở nên anh T, chị T1 đã cho ông P, bà N ở nhờ và tạo điều kiện cho mua lại nhà nhưng không thực hiện đúng thỏa thuận là có căn cứ.

[11] Cũng căn cứ vào Giấy cam kết và Giấy thỏa thuận nêu trên có căn cứ xác định anh T, chị T1 đã thanh toán 250.000.000 đồng cho ông P, bà N thì mới có việc ông P, bà N ký cam kết, thỏa thuận xin ở nhờ, cam kết trả lại nhà đất, thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại đất giá 700.000.000 đồng trong thời hạn 3 tháng không có việc cản trở tiền chuyển nhượng đất chưa thanh toán và suốt từ năm 2014 đến 2019 ông P, bà N không có ý kiến gì về việc tiền chuyển nhượng đất chưa được thanh toán.

[12] Cũng căn cứ nội dung Giấy cam kết và Giấy thỏa thuận trên xác định ông P, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng đất không ghi nội dung bán nhà, nhưng thực tế thỏa thuận cả về việc mua bán nhà nên có việc ông P, bà N ký 2 lần văn bản cam kết ở nhờ và trả lại nhà đất cho anh T, chị T1.

[13] Phía bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng đất các bên thỏa thuận không đúng với giá thị trường, cán bộ Ủy ban nhân dân xã X giá 1.000.000 đồng/m² thời điểm chuyển nhượng theo xác minh của Tòa án là không đúng, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ xác định giá chuyển nhượng đất theo thị trường năm 2014, nên không có căn cứ xác định chính quyền địa phương xác định giá nêu trên không đúng thị trường. Vấn đề giá chuyển nhượng do các bên tự do ý chí, tự nguyện thỏa thuận, không có căn cứ xác định ông P, bà N bị ép buộc, lừa dối, không tự nguyện thỏa thuận về giá chuyển nhượng. Giá nhà đất năm 2014 các bên thỏa thuận 250.000.000 đồng gồm nhà và đất 221m² cũng phù hợp với kết quả xác minh giá của chính quyền địa phương xác định thời điểm các bên chuyển nhượng đất giá 1.000.000 đồng/m² x 221m² là 221.000.000 đồng tiền đất còn lại là giá nhà, tài sản trên đất do các bên thỏa thuận. Năm 2016, Ngân hàng Đ 552.000.000 đồng để cho anh T, chị T1 vay vốn đã cách 2 năm thời điểm các bên chuyển nhượng nên không phải căn cứ xác định các bên chuyển nhượng không đúng giá thị trường.

[14] Từ những nhận định nêu trên không có căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N với anh T, chị T1 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N với anh T, chị T1 tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự, hình thức, nội dung đúng pháp luật, không vi phạm điều cấm, trái pháp

luật, đã có hiệu lực, đã hoàn thành và quyền sử dụng đất đã được chuyển cho anh T, chị T1 đúng pháp luật. Thực tế, không có việc giao nhận nhà đất như việc chuyển nhượng thông thường nhưng hai bên đã thỏa thuận cho nhau ở nhờ và cam kết trả lại nhà đất nên đã chuyển hóa thành quan hệ cho ở nhờ. Anh Tài, chị T1 khởi kiện đòi lại nhà đất cho ở nhờ là đúng quan hệ pháp luật. Không có căn cứ để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông P, bà N với anh T, chị T1 ngày 22/7/2014 vô hiệu, nên không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T, chị T1 ngày 07/9/2022. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, chị T1, buộc ông P, bà N trả lại nhà đất tranh chấp cho anh T, chị T1; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P, bà N về tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2014 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T, chị T1 là có căn cứ. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được Tòa án xem xét giải quyết khi giải quyết vụ án, nếu có căn cứ rõ ràng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng Tòa án theo thẩm quyền quy định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Tòa án kiến nghị cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Tòa án không phải thụ lý như là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Do đó, phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp mà chỉ cần nhận định trong bản án yêu cầu này không có căn cứ không được chấp nhận, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên của Tòa án cấp sơ thẩm.

[15] Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà N đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con ông P, bà N tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng vì cho rằng tài sản nhà đất có công sức đóng góp của các con, các con sinh sống cùng ông P, bà N. Xét thấy nguồn gốc đất Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P năm 2001, không phải cấp cho hộ gia đình. Ông P, bà N cũng thừa nhận tại thời điểm xây dựng nhà ở năm 1994 các con của ông P, bà N còn rất nhỏ và năm 2013 khi xây dựng các công trình khác con lớn đã có gia đình ở riêng, người con thứ hai đi làm công nhân và hai người con nhỏ còn đi học phổ thông nên việc đóng góp công sức như thế nào bản thân ông P, bà N cũng không thể xác định được. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh tài sản nhà đất có công sức đóng góp của các con ông P, bà N, nên không có cơ sở xác định nhà đất tranh chấp của vợ chồng ông P, bà N có quyền tài sản của các con, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con ông P, bà N tham gia tố tụng là có căn cứ.

[16] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả thừa đất 141, nhưng sau đó đổi thành thừa 142, nguyên đơn không sửa chữa bổ sung đơn khởi kiện là vi phạm tố tụng. Thấy rằng Đơn khởi kiện anh T, chị T1 yêu cầu ông P, bà N trả nhà đất đang ở là thừa 141, nhưng quá trình giải quyết phát hiện nhầm lẫn số thừa do cơ quan Nhà nước cấp

nhằm, thực tế thừa đất anh T, chị T1 được cấp nhận chuyển nhượng của ông P, bà N là thửa 142, anh T, chị T1 đã đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với thửa 142. Đối tượng khởi kiện là nhà đất ông P, bà N đang quản lý sử dụng, đúng với nhà đất anh T, chị T1 đã nhận chuyển nhượng của ông P, bà N và cho ở nhờ, việc thay đổi số thửa là thay đổi thông tin về thửa đất đang tranh chấp không làm thay đổi phạm vi, đối tượng khởi kiện, sau khi thay đổi số thửa 141 thành 142 anh T, chị T1 đã có trình bày sửa lại số thửa yêu cầu giải quyết trong quá trình tố tụng tiếp theo từ khi được cấp đổi lại số thửa. Trường hợp này không cần thiết phải làm thủ tục sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện như ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà N tại phiên tòa phúc thẩm.

[17] Thực tế khi kiểm tra hiện trạng toàn bộ nhà và các công trình phụ, bếp, tường, cổng xây trên diện tích 240m², phân diện tích tăng thêm được xác định do lấn chiếm công xây 19m² phân đường và ngõ. Năm 2015, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, chị T1 và cấp đổi năm 2022 diện tích đất là 221m² nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết 221m². Đối với diện tích đất 19m² và công trình trên diện tích đất lấn chiếm đường ngõ và lấn chiếm hành lang giao thông, khi trả lại nhà đất ông P, bà N phải bàn giao lại cho anh T, chị T1 được tiếp tục sử dụng, khi nào Nhà nước thu hồi anh T, chị T1 phải chấp hành quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[18] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông P, bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[19] Về chi phí tố tụng và án phí:

[20] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí về việc xem xét thẩm định tại chỗ (02 lần) do đặc anh T tự nguyện chịu không đề nghị giải quyết nên không xem xét.

[21] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Bùi Văn P, bà Phùng Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Huy T và chị Phùng Thị T1.

Buộc ông Bùi Văn P và bà Phùng Thị N phải trả cho anh T, chị T1 thửa đất số 142, tờ bản đồ số 27, diện tích 221m² tại địa chỉ: Thôn Đ, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và tài sản trên đất gồm 01 nhà cấp 4, 01 gian nhà bếp mái lợp ngói,

01 công trình phụ, 01 lán để xe, sân gạch, cổng và các tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện trên Sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền với đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,1 (sơ đồ kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn P và bà Phùng Thị N về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/7/2014 giữa ông P, bà N với anh Nguyễn Huy T và chị Phùng Thị T1 tại Văn Phòng C1 vô hiệu.

3. Chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí tố tụng: Ghi nhận anh Nguyễn Huy T chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá, anh T đã thanh toán đủ.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Văn P và bà Phùng Thị N. Trả lại ông P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005032 ngày 16/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Anh Nguyễn Huy T4, chị Phùng Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Nguyễn Huy T và chị Phùng Thị T1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0004487 ngày 11/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Bùi Văn P. Bà Phùng Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001235 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự và Luật sửa đổi một số điều của 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, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND TP Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS TP Vĩnh Yên;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Huy Cẩn