

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 32/2018/DSPT
Ngày: 28 - 12 - 2018
V/v Kiện đòi lại nhà cho mượn

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Đào
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thương Huyền
Ông Trần Hồng Hải

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2018/TLPT - DS ngày 18/9/2018, về việc "Đòi lại nhà cho mượn" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2018/QĐXX-PT ngày 15 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1984

Địa chỉ: tổ dân phố 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Thái Thị L, sinh năm 1963

Địa chỉ: khối phố 8, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Đặng Thị H, sinh năm 1990 (vợ anh Nguyễn Minh Đ); Trú tại: tổ 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh, đề nghị vắng mặt.

- Anh Nguyễn Thái T, sinh năm 1989; Trú tại: khối phố 8, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt.

- Anh Nguyễn Bảo T, sinh năm 1993; Trú tại: khối phố 8, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thái T, Nguyễn Bảo T: Bà Thái Thị L, sinh năm 1963; Địa chỉ: khối phố 8, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (theo giấy ủy quyền ngày 27/3/2018), có mặt.

4. Người làm chứng:

- Anh Trần Ngọc T, sinh năm 1988; Trú tại: Thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh, đề nghị vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1981; Trú tại: khối phố 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.

- Chị Trương Thị N, sinh năm 1975; Trú tại: tổ 10, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.

- Anh Trần Nam T, sinh năm 1965; Trú tại: tổ 10, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, đề nghị vắng mặt.

Người kháng cáo:

Bị đơn: Bà Thái Thị L

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện ngày 24/7/2017, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung:

Vợ chồng anh Nguyễn Minh Đ, chị Đặng Thị H có đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 51 tờ bản đồ số 11, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 293840 do UBND thành phố H cấp ngày 25/6/2015. Nguồn gốc thửa đất trên là nhận chuyển nhượng của anh Trần Ngọc T, khi mua đất chị Thái Thị L và các con đang mượn nhà anh T ở trong nhà nên đã đưa chị L lên Phòng công chứng để xác nhận không có tranh chấp. Sau khi làm xong thủ tục công chứng mua bán nhà đất và thủ tục chuyển nhượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Đ cho chị L và các con mượn nhà để ở tạm trong thời gian chưa có chỗ ở. Khi mượn chị L và hai con cam kết đến ngày 01/11/2015 sẽ trả lại, ngày 13/10/2016 mẹ con chị L cam kết đến ngày 25/11/2016 sẽ trả nhà, nhưng không trả. Anh đã đòi lại nhà nhiều lần, nhưng chị L cố tình trì hoãn, lần gần đây nhất là tháng 7/2017. Nay yêu cầu chị L chuyển toàn bộ vật dụng và các tài sản khác trả lại nhà đất cho vợ chồng anh.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Thái Thị L và là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thái T, anh Nguyễn Bảo T trình bày:

Nhà đất đang tranh chấp với anh Nguyễn Minh Đ ở khối phố 14, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (nay là khối phố 8) có nguồn gốc do bà và chồng là ông Nguyễn Văn H tạo lập, ngày 21/7/2018 ông Hòa chết không để lại di chúc, bố mẹ ông H chết trước ông H, tài sản thuộc quyền thừa kế của ba mẹ con bà L.

Bà có vay của chị Trương Thị N 80.000.000 đồng tiền lãi nóng và chị N giữ của bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Thạch V mang tên Nguyễn Văn Đ (đất đã ủy quyền sử dụng cho bà). Trong thời gian 13 tháng từ ngày vay đến ngày bán nhà đã trả cho chị N cả gốc và lãi được 150.000.000 đồng. Ngoài ra, còn nhờ vợ chồng chị N, anh T vay tại Ngân hàng 100.000.000 đồng, hàng tháng gửi chị N trả lãi đầy đủ. Khi số tiền lãi và gốc ngày một cao có người hỏi

mua đất ở Thạch Vĩnh bà đã đến nhờ chị N phô tô bìa đất để bán nhưng chị N không đồng ý phô tô bìa đất nên không bán được đất để trả nợ cho chị N và anh T. Sau đó, chị N và anh T ép bà lên ngân hàng nông nghiệp và đưa cho bà 200.000.000 đồng để lấy bìa đất đang thế chấp ở ngân hàng về và anh T thảo văn bản “Nếu trong vòng 3 tháng chị L không có 300.000.000 đồng trả cho vợ chồng chúng tôi thì ngôi nhà chị L thuộc gia đình chúng tôi”. Sau một thời gian thấy 5, 6 người trợ đầu cùng chị N, anh T đến nhà chửi bới, ép buộc bà viết một loạt giấy tờ, chị N giới thiệu anh T và nói “toàn bộ tiền bác mượn của em nay bàn giao lại cho anh T” và yêu cầu bà và hai con ra văn phòng công chứng Thành Sen làm thủ tục chuyển nhượng. Chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/3/2015 và văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/3/2015 do bà và các con là Nguyễn Thái T và Nguyễn Bảo T ký được công chứng tại Văn phòng công chứng Thành Sen. Nhà và đất có giá tiền tỷ chứ không phải là 650.000.000 đồng, lý do ba mẹ con ký giấy tờ là có nguyện vọng để sau này chuộc lại và anh T cũng đồng ý, nên đồng ý ký giấy tờ mua bán với giá đó. Thời điểm chị N và anh T đưa người đến chửi bới dọa nạt có bà con lối xóm biết bà nghĩ để hai bên giải quyết, mặt khác tại thời điểm đó anh T thường gọi điện đe dọa, để đảm bảo an toàn cho con nên không báo với chính quyền. Anh Đ, chị T (chị gái anh Đ) là chỗ thân quen hứa giúp mẹ con bà lấy lại nhà. Bà không bán nhà đất cho anh T mà do bị chị N xiết nợ, việc mua bán giữa anh T và anh Đ bà có chứng kiến do lúc đó anh Đ và chị T hứa cứu bà chuộc nhà nên bà không có ý kiến gì. Ngày 01/10/2015 bà và con Nguyễn Thái T viết giấy cam kết mượn nhà của vợ chồng anh Đ thời hạn từ ngày 01/10/2015 đến ngày 01/11/2015 trả nhà, ngày 13/10/2016 bà và con Nguyễn Thái T, Nguyễn Bảo T viết giấy cam kết “có mượn nhà của vợ chồng anh Đ đã hết hạn hợp đồng từ ngày 01/11/2015 đã chuyển đi nơi khác nhưng còn một số tài sản như bàn thờ, giường tủ ... chưa chuyển, cam kết chuyển đi từ ngày 13/10/2016 đến ngày 25/11/2016 và trả nhà cho vợ chồng anh Đ”. Ngày 30/11/2016 anh Đ phá bức tường, tháo cửa chính và cửa phụ. Sau đó, bà đã lấy hai bộ cửa chính và cửa phụ anh Đ đã tháo lắp đặt lại và xây dựng một đoạn tường bờ rào ngoài sân nhưng không có yêu cầu gì. Bà không đồng ý trả lại nhà đất cho vợ chồng anh Đ.

Người làm chứng chị Trương Thị N trình bày: Chị và chị Thái Thị L là đồng nghiệp cùng làm việc tại Khoa truyền nhiễm bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh, quá trình chị em công tác cũng có vay mượn lặt vặt đôi ba triệu, sau đó có lương trả lại đầy đủ chứ không có vay mượn số tiền lớn như chị L trình bày. Trong quá trình làm việc chị thấy chị L rao bán nhà và biết được anh T có nhu cầu mua đất nên giới thiệu anh T đến mua. Việc mua bán và thỏa thuận giữa anh T và chị L thế nào thì chị không biết. Chị L khai chị cùng anh T và một số người đến nhà chị L để xiết nợ là hoàn toàn không có.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị T trình bày: Chị là chị gái của Nguyễn Minh Đ, Đ có nhu cầu mua nhà ở tại thành phố Hà Tĩnh, biết anh Trần Ngọc T có thửa đất ở tổ 8, phường B cần bán nên chị đã giới thiệu cho Đ đến mua với giá 650.000.000 đồng, sau đó mọi thủ tục liên quan chị không biết.

Người làm chứng anh Trần Ngọc T trình bày: Vào ngày 20/3/2015 qua giới thiệu của chị Trương Thị N công tác cùng bà L, anh đến mua của bà Thái Thị L nhà và đất ở tại tổ 8, phường B, thành phố Hà Tĩnh, hai bên thỏa thuận với giá 650.000.000 đồng, anh đặt cọc trước 437.000.000 đồng và bà L đưa cho anh 01 Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ và hai bên lập giấy cam kết. Sau đó anh cùng bà L và các con đi làm thủ tục công chứng. Tại Văn phòng công chứng Thành Sen anh đã trả số tiền còn lại 213.000.000 đồng và trả lại bìa đất cho bà L rồi tự đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh, việc mua bán nhà đất hoàn thành, nhưng bà L xin ở lại. Sau đó được biết nhà bà L chồng chết ở trong nhà sợ không giám ở nên bán lại cho vợ chồng anh Nguyễn Minh Đ giá 650.000.000 đồng. Bà L khai anh đi cùng một số người để xiết nợ cho chị N là hoàn toàn không có.

Người làm chứng anh Trần Nam T trình bày: Anh là chồng của chị Trương Thị N, vợ anh làm cùng khoa với bà Thái Thị L. Việc vợ anh có cho bà L vay tiền hay không anh hoàn toàn không biết và anh chưa bao giờ gặp bà L để đòi nợ. Việc mua bán đất giữa anh T, bà L và anh Đ như thế nào anh không rõ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DSST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 512, khoản 3 Điều 514, khoản 1 Điều 517 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai; Điều 153, Điều 154 Luật nhà ở:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Thái Thị L, các con Nguyễn Thái T, Nguyễn Bảo T trả lại nhà và các tài sản gắn liền với thửa đất số 51 tờ bản đồ số 11, địa chỉ: số 04, ngõ 11 đường X, tổ 8, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh cho anh Nguyễn Minh Đ và chị Đặng Thị H.

2. Buộc bà Thái Thị L cùng các con Nguyễn Thái T, Nguyễn Bảo T phải chuyển toàn bộ tài sản khác trả lại nguyên trạng nhà và tài sản gắn liền với đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/8/2018 bị đơn bà Thái Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét theo quy định của pháp luật.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh sau khi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung đơn kháng cáo và đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo đề ngày 28/8/2018 của bị đơn bà Thái Thị Long làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

[2] Về nội dung:

Bà Thái Thị L kháng cáo cho rằng lời khai của người làm chứng chi Trương Thị N, anh Trần Nam T, anh Trần Ngọc T, anh Nguyễn Minh Đ, chị Nguyễn Thị T không đúng sự thật. Những người này kết hợp để chiếm đoạt nhà và đất của bà, nên bà không đồng ý trả lại nhà và đất cho anh Đ. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự thì có cơ sở xác định đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 51 tờ bản đồ số 11, địa chỉ tổ 8, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh đã được bà Thái Thị L và các đồng sở hữu chuyển nhượng cho anh Trần Ngọc T và anh T đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Minh Đ và chị Đặng Thị H, quá trình chuyển nhượng các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng đầy đủ, đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh Đ, bà L đã trực tiếp có mặt Văn phòng công chứng xác nhận không có tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Thái Thị L thừa nhận chữ ký và chữ viết trong các hợp đồng chuyển nhượng và các thủ tục liên quan là của bà và các con bà Thái Thị L. Bà L và các con không có khiếu nại, khiếu kiện gì về việc UBND TP. Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 11, tại khối 8, phường B, Tp. Hà Tĩnh cho anh Trần Ngọc T, sau đó là anh Nguyễn Minh Đ và bà Đặng Thị H. Mặt khác bà Thái Thị L còn tự viết hai bản cam kết lập ngày 01/10/2015 và 13/10/2016 về việc xin gia hạn mượn nhà ở tạm. Như vậy ngoài việc tự nguyện chuyển nhượng, bà L còn mượn nhà, tức là tự nguyện xác lập nhà đất thuộc quyền sử dụng của anh Đ, không phải quyền sử dụng, sở hữu của mình.

[2.2]. Các văn bản xác minh tại Văn phòng công chứng Thành Sen, tại UBND phường B, văn bản số 238/CSĐT về việc trả lời kết quả tiếp nhận, giải quyết tố giác về tội phạm ngày 13/7/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Hà Tĩnh đều phản ánh: việc bà Thái Thị L cho rằng bị lừa đảo, ép buộc chuyển nhượng nhà đất là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên cho thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị L.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 512, khoản 3 Điều 514, khoản 1 Điều 517 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai; Điều 153, Điều 154 Luật nhà ở;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Minh Đ. Buộc bà Thái Thị L, các con Nguyễn Thái T, Nguyễn Bảo T trả lại nhà và các tài sản gắn liền với thửa đất số 51 tờ bản đồ số 11, địa chỉ: số 04, ngõ 11 đường X, tổ 8, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh cho anh Nguyễn Minh Đức và chị Đặng Thị Hiền.

2. Buộc bà Thái Thị L cùng các con Nguyễn Thái T, Nguyễn Bảo T phải chuyển toàn bộ tài sản khác trả lại nguyên trạng nhà và tài sản gắn liền với đất.

3. Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 2 điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Buộc bà Thái Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 001028, ngày 29/8/2018 tại Chi cục THADS TP. Hà Tĩnh, bà L còn phải nộp tiếp 300.000đ. Trả lại cho anh Nguyễn Minh Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0000901 ngày 09/03/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh.

4. *“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”.*

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh;
- TAND, VKSND, THADS cấp sơ thẩm;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; VP.

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

Nguyễn Thị Bích Đào