

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 231/2022/DS-PT

Ngày: 28-12-2022

Về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà,
tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng vay
tài sản”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Minh Hải ;
2. Bà Trần Thị Thúy Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Phạm Trường San–
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 218/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng vay tài sản” giữa:

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 169/2022/DS-ST, ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố LX bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 213/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lý Nam Ph, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 669 đường Hà Hoàng H, tổ 72, khóm ĐA 6, phường MX, thành phố LX, tỉnh AG. Có mặt

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Ngô Anh Tr, sinh năm 1985; Có mặt

2.2 Bà Từ Ngọc L, sinh năm 1997. Có mặt

Cùng địa chỉ: 58 đường Lý Công U, khóm BK 7, phường BK, thành phố L X, tỉnh AG

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

3.1 Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1980; Có mặt

3.2 Bà Đinh Hoài H, sinh năm 1990. Vắng mặt

Cùng địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 294/4, đường Hùng Vương, khóm 5, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Chỗ ở hiện tại: Số 968/14 hẻm Rạch Ung Văn Kh, khóm ĐTh 6, phường M Ph, thành phố LX, tỉnh AG.

Bà Đinh Hoài H1 ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T1 theo Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng Huỳnh Minh H2 chứng nhận có số công chứng 697, ngày 18/8/2022. Có mặt

3.3 Văn phòng Công chứng Hoàng Gi. Có trụ sở: Số 31B1 Lý Thái Tổ, Phường M L, Thành phố LX, AG. Do bà Nguyễn Thị Việt H2 đại diện theo pháp luật. Vắng mặt

Người kháng cáo: ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lý Nam Ph trình bày: Ngày 27/5/2021 ông Lý Nam Ph có nH1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở từ ông Nguyễn Minh T1, bà Đinh Hoài H1. Nhà đất đã được cấp Giấy chứng nH1 quyền sử dụng đất số CU591959 số vào sổ CS13370 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/3/2020, được Văn phòng đăng ký đất đai xác định lại ngày 05/02/2021, cụ thể: Thửa đất số 257; tờ bản đồ số 62; địa chỉ phường BK, thành phố LX, tỉnh AG; diện tích 74,3m²; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng lâu dài; nguồn gốc sử dụng nH1 chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở: Loại nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng 70,10m²; diện tích sàn 145,30m²; cấp nhà 2.2.

Tại thời điểm chuyển nhượng nhà đất của ông T1, bà H1 trong nhà có hộ gia đình ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L đang ở nhờ. Do đó khi nhận chuyển nhượng thì ông Tr, bà L đã ký hợp đồng thuê lại căn nhà của ông Ph. Trong hợp đồng thuê nhà ngày 27/5/2021 cả hai thỏa thuận thời gian thuê là 03 tháng với giá là 10.000.000đồng/tháng. Sau khi hết hợp đồng thuê nhà ông Ph đến nhận nhà thì ông Tr, bà L không chịu trả nhà, cũng không trả tiền thuê như đã thỏa thuận.

Nay ông Ph yêu cầu ông Tr, bà L trả lại tài sản cho ông là quyền sử dụng đất và nhà tại địa chỉ 58 đường Lý Công U, phường B K, thành phố LX, tỉnh AG và trả tiền thuê nhà từ ngày 27/5/2021 đến ngày 27/11/2021 là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng.

Bị đơn Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:

Vào ngày 27/5/2021 ông và vợ là Từ Ngọc L có thể chấp cho ông Ph giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS13370, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp cho Huỳnh Tấn K,

Ngô Thị Kiều Trinh ngày 20/3/2020 với tổng diện tích sử dụng là 74,3m², tại thửa đất số 257, tờ bản đồ số 62, loại đất ở tại đô thị tại phường BK, thành phố LX, tỉnh AG (Nhà, đất này ngày 03/7/2021 đã được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh LX chứng nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T1, bà Đinh Hoài H1) với số tiền là 1.600.000.000 đồng. Nhà đất này là vợ chồng ông nhờ ông T1, bà H1 đứng tên hộ để vay ngân hàng vì vợ chồng ông có một vài lý do không đủ điều kiện vay ngân hàng. Sau khi vay ngân hàng thì vợ chồng ông cần thêm một số tiền nên mới cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph. Đến khi hoàn tất các thủ tục thì ông Ph điện thoại cho ông là sẽ đưa thêm 199.000.000 đồng nữa là đủ 1.600.000.000 đồng. Ông có hỏi ông Ph tại sao lại còn có bao nhiêu thì ông Ph có nói lấy trước 48.000.000 đồng tiền lãi 03 tháng và lấy thêm 15.000.000 đồng tiền phí. Ông có thắc mắc hỏi ông Ph tại sao lại có tiền phí thì ông Ph có giải thích là tiền phí ông phải trả vì ông Ph phải đi lại làm thủ tục và thời gian ông Ph bỏ ra để đi làm thủ tục cầm căn nhà ông bằng số tiền đó. Nhưng sau đó hai ngày ông Ph có điện thoại yêu cầu vợ chồng ông phải làm giấy thuê nhà cho ông Ph với hợp đồng thuê nhà là ba tháng. Vợ chồng ông không đồng ý thì ông Ph có nói đó chỉ là hình thức thôi và nói nếu vợ chồng ông không chịu thì phải thanh toán lại đầy đủ số tiền 1.600.000.000 đồng và những chi phí ông Ph đã bỏ ra ông phải chịu. Do đó, bắt buộc vợ chồng ông phải viết giấy thuê nhà của ông Ph.

Đến ngày 27/6/2021 tức là một tháng sau khi ông thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có nhờ anh vợ là Từ Chí C đưa tiền lãi cho ông Ph hai lần mỗi lần 8.000.000 đồng, tổng cộng là 16.000.000 đồng thì ông Ph có điện thoại yêu cầu ông phải đóng 48.000.000 đồng tiền lãi tháng này cho ông Ph. Vợ ông nghe vậy và có lời qua tiếng lại với ông Ph là tại sao ban đầu lại nói 16.000.000 đồng/tháng tiền lãi mà bây giờ là 48.000.000 đồng/tháng. Sau đó, ông Ph có nói nếu không đóng lãi thì sẽ sang tên quyền sử dụng nhà đất sang tên ông Ph. Lúc đó vợ chồng ông mới biết ông T1 và ông Ph đi làm thủ tục cầm cố quyền sử dụng đất của ông không phải là hợp đồng thế chấp mà là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì quá tin ông T1 nên lúc công chứng ông không đi theo và tất cả hợp đồng khi ông hỏi ông T1 thì được biết là ông Ph giữ. Sau khi biết sự việc như vậy vợ chồng ông không đồng ý và có yêu cầu nếu ông Ph không làm lại hợp đồng thế chấp thì vợ chồng ông không đồng ý đóng lãi cho ông Ph nữa nhưng ông Ph không đồng ý. Đến ngày 09/9/2021 ông Ph tự ý sang tên quyền sử dụng đất sang tên ông Ph. Ông có ghi âm lại tất cả những cuộc nói chuyện giữa ông và ông Ph, giữa vợ ông và ông Ph chứng minh việc vợ chồng ông chỉ vay tiền của ông Ph số tiền 1.600.000.000 đồng, không có chuyển nhượng hay thuê nhà của ông Ph.

Do hợp đồng thuê nhà ông Ph trình bày là sai sự thật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H1 với ông Ph chỉ là giả tạo không phải là hợp đồng mua bán thật sự. Sự việc vợ chồng ông chỉ vay tiền của ông Ph bằng việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T1, bà H1 đứng tên với số tiền 1.600.000.000 đồng. Đóng lãi hằng tháng là 48.000.000 đồng.

Do đó, vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ph và phản tố: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông Nguyễn Minh T1, bà Đinh Hoài H1 với ông Lý Nam Ph

được Văn phòng Công chứng Hoàng Gia chứng nH1 có số công chứng 1877, ngày 27/5/2021 vô hiệu; yêu cầu ông Lý Nam Ph chuyển nhượng trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông; yêu cầu ông Lý Nam Ph trả lại cho vợ chồng ông 64.000.000 đồng tiền lãi đã đóng và 15.000.000 đồng tiền phí đã trả cho ông Ph. Tổng cộng là 79.000.000 đồng; yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1, bà Đinh Hoài H1 trình bày:

Vào cuối năm 2020, ông và ông Tr có qua lại tiền bạc và cho đến nay ông Tr vẫn còn nợ ông số tiền 460.000.000 đồng. Sau khi vay tiền của ông xong thì ông Tr có nhờ ông vay ngân hàng để mua nhà và xe ô tô. Do ông Tr có nợ xấu ngân hàng không vay được nên ông Tr nhờ ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên hợp đồng tín dụng vay ngân hàng đối với nhà, đất mà ông Ph đang tranh chấp với ông Tr. Nhà đất này khi mua có giá trị là 1.950.000.000 đồng. Ông Tr bỏ ra 650.000.000 đồng và vay ngân hàng 1.300.000.000 đồng để mua. Trong quá trình này ông Tr kết tiền và cần vay thêm nên có mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thế chấp cho ông Ph để vay tiền. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng và giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Ông tin tưởng nên đồng ý vì lý do giữa ông, ông Ph và ông Tr biết nhau. Khi ông Ph lên xem nhà thì ông Tr và ông Ph có gặp nhau thỏa thuận trước. Đến nay đã nhiều tháng ông Tr không hoàn thành nghĩa vụ đóng lãi cho ông Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Hoàng G trình bày ý kiến tại Văn bản số 258, ngày 27/7/2022:

Ngày 27/5/2021 vợ chồng ông Nguyễn Minh T1 và bà Đinh Hoài H1 với ông Lý Nam Ph có đến Văn phòng Công chứng Hoàng G làm thủ tục yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CU591959 số vào sổ CS13370 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp ngày 20/3/2020, được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh LX xác định ngày 05/02/2021 địa chỉ đất tọa lạc tại phường BK, thành phố LX, tỉnh AG, diện tích: 74,30m² đất ở và nhà diện tích xây dựng 70,10m² diện tích sàn 145,30m². Giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng. Ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất hai bên còn cung cấp sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân, các giấy tờ khác có liên quan đến việc chuyển nhượng và ký tên phiếu yêu cầu công chứng.

Qua kiểm tra hồ sơ, công chứng viên Văn phòng công chứng Hoàng G nhận thấy những người tham gia giao dịch hợp đồng chuyển nhượng có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung giao dịch thể hiện sự tự nguyện hai bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và tại thời điểm công chứng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên không bị tranh chấp, không bị kê biên, có nguồn gốc hợp pháp. Hai bên đã kiểm tra, đã biết rất rõ nhân thân và nguồn gốc tài sản chuyển nhượng, xác định đúng ông T1, bà H1 là chủ sở hữu tài sản và không yêu cầu Văn phòng Công chứng Hoàng G phải xác minh hay thẩm định gì thêm đối với tài sản nêu trên.

Văn phòng Công chứng Hoàng G đã dự thảo nội dung hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của hai bên và đã đưa cho các bên đọc dự thảo hợp đồng, Công chứng viên còn giải thích rõ quyền và nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng cho hai bên hiểu. Hai bên đã nghe, hiểu và đồng ý ký tên, bên chuyển nhượng còn điền chỉ vào hợp đồng. Công chứng viên Văn phòng Công chứng Hoàng G đã ký chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên ngày 27/5/2021, số công chứng 1877, quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó, Văn phòng Công chứng Hoàng G xác định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1877, quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2021 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố LX quyết định:

Căn cứ vào:

Khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 85, khoản 2 Điều 95, khoản 4 Điều 157, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 219, khoản 2 Điều 228, 244, 271, 273, 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 124, 131, 463, 466, 468, 469 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Nam Ph đối với các yêu cầu khởi kiện:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L yêu cầu ông Tr, bà L trả lại tài sản cho ông là quyền sử dụng đất và nhà tại địa chỉ 58 đường Lý Công U, phường BKh, thành phố L Xuyên, tỉnh A G.

- Yêu cầu ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L trả tiền thuê nhà từ ngày 27/5/2021 đến ngày 27/11/2021 là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L: Tuyên bố văn bản công chứng của Văn phòng công chứng Hoàng G là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, ký giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Minh T1, bà Đinh Hoài H với bên nhận chuyển nhượng Lý Nam Ph, được Văn phòng Công chứng Hoàng G chứng nhận có số công chứng 1877, quyền số 03/2021.TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 27/5/2021” vô hiệu.

- Ông Lý Nam Ph có nghĩa vụ bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS13370 do được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp cấp ngày 20/3/2020 cho Huỳnh Tấn K, Ngô Thị Kiều Tr2 (Đến ngày 07/02/2021 được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh LX xác nhận chuyển nhượng cho

Nguyễn Minh T1, Đinh Hoài H và ngày 25/02/2021 chuyển nhượng cho Lý Nam Ph) với tổng diện tích sử dụng là 74,3m², thửa đất số 257, tờ bản đồ số 62, phường Bình Khánh, thành phố LX, tỉnh AG, loại đất ở tại đô thị; nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích xây dựng 70,1m², diện tích sàn 145,3m², cấp nhà 2.2 cho ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L. Ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở nên được quyền liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh LX để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thành tên Ngô Anh Tr, Từ Ngọc L đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

- Ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L có nghĩa vụ trả cho ông Lý Nam Ph số tiền vay là 2.021.699.000 (Hai tỷ, không trăm hai mươi một triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn) đồng. Trong đó: Nợ gốc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng và tiền lãi là 421.699.000 (Bốn trăm hai mươi một triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L: Buộc ông Lý Nam Ph có nghĩa vụ trả cho ông Tr, bà L số tiền 79.000.000 (Bảy mươi chín triệu) đồng.

4/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng. Ông Lý Nam Ph phải chịu, ông Ph đã nộp đủ.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lý Nam Ph phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của ông Tr, bà L được Hội đồng xét chấp nhận; ông Ph rút đơn khởi kiện nên được nhận lại 1.800.000 (Một triệu, tám trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp. Sau khi trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp ông Ph được nhận lại 1.500.000 (Một triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000869, ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L X, tỉnh AG.

- Ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L phải nộp 72.434.000 (Bảy mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi bốn nghìn) đồng đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện với ông Lý Nam Ph và 3.950.000 (Ba triệu, chín trăm năm mươi nghìn) đồng đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng số tiền án phí ông Tr, bà L có nghĩa vụ nộp là 76.384.000 (Bảy mươi sáu triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn) đồng nhưng được trừ một phần vào 2.275.000 (Hai triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001450, ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG. Ông Tr, bà L còn phải nộp 74.109.000 (Bảy mươi bốn triệu, một trăm lẻ chín triệu) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 10 năm 2022, bị đơn ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét gồm:

- Buộc anh Lý Nam Ph là người phải chịu trách nhiệm đóng tiền án phí 74.000.000đ.
- Xem xét lại mức lãi 421.000.000đ mà cấp sơ thẩm buộc ông, bà phải trả cho ông Lý Nam Ph.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không xuất trình chứng cứ nào mới tại cấp phúc thẩm, không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh AG nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố LX

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ T1 diện các tài liệu chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục, bị đơn ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L kháng cáo trong hạn luật định và có đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét chấp nhận.

[2] Trên cơ sở các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thì nội dung vụ việc được xác định như sau: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ph chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với ông Tr, bà L trả lại tài sản cho ông là quyền sử dụng đất và nhà tại địa chỉ 58 đường Lý Công U, khóm BK7, phường BK, thành phố LX, tỉnh AG, yêu cầu ông Tr, bà L trả tiền thuê nhà từ 27/5/2021 đến ngày 27/11/2021 là 60.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Ph rút lại yêu cầu khởi kiện, bị đơn đồng ý nên cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 219 đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Nam Ph.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Tr, bà L tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1877, quyển số 03/2021.TP/CC-SCC-HĐGD ngày 27/5/2021 vô hiệu và ông Ph chuyển trả lại quyền sử dụng đất nhà ở cho vợ chồng ông. Yêu cầu ông Lý Nam Ph trả lại cho vợ chồng ông 64.000.000 đồng tiền lãi đã đóng và 15.000.000 đồng tiền phí đã trả cho ông Ph. Tổng cộng là 79.000.000 đồng; yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[3] Xét đơn kháng cáo của ông Tr, bà L Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Ông Ph, ông Tr, bà L, ông T1 đều thống nhất, nhà đất này là của ông Tr, bà L và ông Ph, ông Tr, bà L đồng ý tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1877, quyền số 03/2021.TP/CC- SCC/HĐGD ngày 27/5/2021 vô hiệu và xác định hợp đồng ký kết là hợp đồng vay tài sản. Căn cứ Điều 124 bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn còn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng bị vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”.

Các ông bà Ph, T1, Hận xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông Ph, ông Tr, bà L nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Minh T1, bà Đinh Thị Hoài H1 với bên nhận chuyển nhượng Lý Nam Ph, được Văn phòng Công chứng Hoàng Gia chứng nhận có số công chứng 1877, quyền số 03/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2021 vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông Tr, bà L có yêu cầu ông Ph thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp giấy chứng nhận số CS13370, ngày 20/3/2020 diện tích sử dụng là 74,3m², thửa đất số 257, tờ bản đồ số 62, phường Bình Khánh, thành phố L X, tỉnh AG, loại đất ở tại đô thị cho vợ chồng ông bà, ông Ph. Ông Ph, ông Tr, bà L, ông T1 điều xác định nhà đất nêu trên là của ông Tr, bà L. Do đó, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ông Tr, bà L được quyền liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh LX để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở là Lý Nam Ph sang thành tên Ngô Anh Tr, Từ Ngọc L. Ông Lý Nam Ph có nghĩa vụ giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13370 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp ngày 20/3/2020 được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LX xác định ngày 05/02/2021 cho ông Tr, bà L.

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lý Nam ph, ông Nguyễn Minh T1, vợ chồng ông Tr, bà L thừa nhận, sau khi trả nợ ngân hàng số tiền 1.336.000.000 đồng, ông Ph đưa cho ông T1 để ông T1 đưa trực tiếp cho ông Tr, bà L số tiền 199.000.000 đồng tiền mặt nhận từ ông T1. Và thống nhất số tiền vay là 1.600.000.000 đồng vốn, có nhận tiền đóng lãi trước là 48.000.000 đồng, được nguyên đơn thừa nhận. Riêng đối với khoản tiền 16.000.000 đồng tiền lãi bị đơn nhờ ông Từ Chí C đưa cho ông Ph, ngoài lời khai của ông C thì không còn chứng cứ nào khác, ông Ph cũng không thừa nhận có nhận số tiền này nên cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu này là có căn cứ. Về việc tính lãi do các đương sự không thống nhất về lãi suất nên cấp sơ thẩm áp dụng Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 tính lãi suất lại 20%/năm là hoàn T1 có căn cứ, nhưng khi tính lãi tính từ ngày 27/5/2021 chưa trừ số tiền 48.000.000 đồng đã nhận lãi trước. Do đó cần tính lãi lại cho phù hợp như sau: Từ ngày 27/5/2021 đến 20/9/2022 là 481 ngày, lãi suất 1.600.000.000 đồng x 20%/năm x 481 ngày = 421.699.000 đồng.

Trừ lãi đã nhận trước: 421.699.000 đồng – 48.000.000 đồng = 373.699.000 đồng.

Cộng vốn lãi: 1.600.000.000 đồng + 373.699.000 đồng = 1.973.699.000 đồng.

Đối với yêu cầu ông Ph trả lại số tiền 15.000.000 đồng tiền phí khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/5/2021. Cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 4 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ký giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Minh T1, bà Đinh Hoài H1, với bên chuyển nhượng ông Lý Nam Ph thì ông Lý Nam Ph là bên B phải chịu trách nhiệm nộp phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Tr, bà L yêu cầu, ông Ph không thừa nhận, có nhận số tiền này của ông Trong, bà L, ông Tr, bà L cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là hoàn T1 có căn cứ. Mặc khác về cách tuyên án cấp sơ thẩm tuyên Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận, là chưa đúng theo quy định pháp luật, nên cần điều chỉnh lại theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L được chấp nhận một phần, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 169/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố LX quyết định.

Xử :

1/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Nam Ph đối với các yêu cầu khởi kiện:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L yêu cầu ông Tr, bà L trả lại tài sản cho ông là quyền sử dụng đất và nhà tại địa chỉ 58 đường Lý Công U, phường BK, thành phố LX, tỉnh AG.

- Yêu cầu ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L trả tiền thuê nhà từ ngày

27/5/2021 đến ngày 27/11/2021 là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L: Tuyên bố văn bản công chứng của Văn phòng công chứng Hoàng G là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, ký giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Minh T1, bà Đinh Hoài Hận với bên nhận chuyển nhượng Lý Nam Ph, được Văn phòng Công chứng Hoàng Gia chứng nhận có số công chứng 1877, quyền số 03/2021.TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 27/5/2021” vô hiệu.

- Ông Lý Nam Ph có nghĩa vụ bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS13370 do được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp cấp ngày 20/3/2020 cho Huỳnh Tấn K, Ngô Thị Kiều Tr1 (Đến ngày 07/02/2021 được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh LX xác nhận chuyển nhượng cho Nguyễn Minh T1, Đinh Hoài H1 và ngày 25/02/2021 chuyển nhượng cho Lý Nam Ph) với tổng diện tích sử dụng là 74,3m², thửa đất số 257, tờ bản đồ số 62, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, loại đất ở tại đô thị; nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích xây dựng 70,1m², diện tích sàn 145,3m², cấp nhà 2.2 cho ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L. Ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở nên được quyền liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh LX để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thành tên Ngô Anh Tr, Từ Ngọc L đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

- Ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L có nghĩa vụ trả cho ông Lý Nam Ph số tiền vay là 1.973.699.000 đồng (một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn) đồng. Trong đó: Nợ gốc là 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng và tiền lãi là 373.699.000 (Ba trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L: Buộc ông Lý Nam Ph có nghĩa vụ khấu trừ tiền đóng lãi đã trả cho ông Tr, bà L số tiền 48.000.000 (Bốn mươi tám triệu) đồng.

4/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L: Buộc ông Lý Nam Ph có nghĩa vụ trả cho ông Tr, bà L số tiền 31.000.000 (Ba mươi một triệu) đồng

5/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng. Ông Lý Nam Ph phải chịu, ông Ph đã nộp đủ.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lý Nam Ph phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu của ông Tr, bà L được Hội đồng xét chấp nhận; ông Ph rút đơn khởi kiện nên được nhận lại 1.800.000 (Một triệu, tám trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp. Sau khi trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp ông Ph được nhận lại 1.500.000 (Một triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000869, ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG.

- Ông Ngô Anh Tr, bà Từ Ngọc L phải nộp 71.210.000 (Bảy mươi một triệu, hai trăm ba mươi nghìn) đồng đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện với ông Lý Nam Ph và 1.550.000 (Một triệu, trăm năm mươi nghìn) đồng đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng số tiền án phí ông Tr, bà L có nghĩa vụ nộp là 72.760.000 (Bảy mươi hai triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn) đồng nhưng được trừ một phần vào 2.275.000 (Hai triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001450, ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG. Ông Tr, bà L còn phải nộp thêm 70.485.000 (Bảy mươi triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn) đồng.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị ph sinh hiệu lực từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh AG;
- TAND thành phố L X;
- THA thành phố L X;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Cao Minh Lễ

