TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 247/2020/DS-PT
Ngày: 20-7-2020
V/v tranh chấp đòi nhà đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Tấn Quốc

2. Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 20 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 226/2020/TLPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2020 về "Tranh chấp đòi nhà đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 279/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Quan Văn L, sinh năm 1965.

1.2. Bà Lâm Cẩm L, sinh năm 1967.

Cùng cư trú tại: Số 259/3, đường L, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1989; ông Phạm Văn V, sinh năm 1984; ông Đào Trung D, sinh năm 1980; ông

Nguyễn Thế A, sinh năm 1994; Cùng địa chỉ: Khu văn phòng, căn nhà số 20, Tầng 9, Tòa nhà Cantavil Premier, Số 1, đường S, xa lộ H, phường A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/3/2018, 03/7/2018 và 01/7/2019).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lương Thị Bích D và Luật sư Phạm Thành L – Công ty Luật TNHH MTV Viên An thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1964.

Cư trú tại: Số 93/127F, Ấp 6, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Cẩm N – Công ty Luật TNHH Tín Nhiệm thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Anh Nguyễn Thành H, sinh năm 1989. (Con ông C)

3.2. Cháu Nguyễn Thành T4, sinh năm 2009. (Con anh H)

Người đại diện theo pháp luật của cháu T4: Anh Nguyễn Thành H, sinh năm 1989.

Cùng cư trú tại: Số 93/127F, Ấp 6, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3.3. Anh Nguyễn Thành T3, sinh năm 1979. (Con ông C)

Cư trú tại: Ấp 1, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3.4. Chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1980. (Con ông C)

Cư trú tại: Số 41/1/112, đường L, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Anh Nguyễn Thành P, sinh năm 1983. (Con ông C)

Cư trú tại: Số 93/127F, Ấp 6, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3.6. Văn phòng Công chứng T.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Q - Trưởng Văn phòng.

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Nguyễn Thành C.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

(Ông T1, ông C, anh H, chị T, anh P, Luật sư D,

Luật sư N có mặt; ông V, ông D, ông A, Luật sư L

và ông Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; anh T3 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 02/7/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Văn T1 trình bày:* Theo đơn khởi kiện ngày 02/7/2018 thì ông L và bà L tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất theo đó ông L, bà L yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 17/9/2014. Đồng thời yêu cầu ông C trả tiền thuê nhà là 42 tháng số tiền 294.000.000đ. Yêu cầu ông C phải bàn giao toàn bộ nhà và đất trên thửa đất số 07, tờ bản đồ 11-1, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An. Quá trình giải quyết vụ án ông L và bà L xin rút các yêu cầu về tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi tiền thuê nhà. Ông L và bà L chỉ yêu cầu ông C giao trả toàn bộ nhà và đất thuộc thửa số 07. Về nguồn gốc nhà và đất thuộc thửa số 07 là do ông L và bà L nhận chuyển nhượng từ ông C và bà T1 theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 19/9/2014. Giá chuyển nhượng 1.300.000.000đ. Ông L, bà L đã thanh toán 1.300.000.000đ cho phía ông C và bà T1. Khi chuyển nhượng thì trên đất đã có 01 căn nhà như hiện trạng hiện nay nhưng do nhà chưa được cấp quyền sở hữu nên các bên chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng đất, thực tế là chuyển nhượng cả nhà và đất. Do vậy ông C bà T1 mới chủ động đưa giấy phép xây dựng nhà vào năm 2006 cho phía ông L. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì phía ông L và ông C có thỏa thuận cho ông C và bà T1 thuê lại với giá 7.000.000đ, thời hạn thuê là 24 tháng. Đồng thời ký cam kết cho ông C chuộc lại nhà đất trong thời hạn 24 tháng với giá 1.300.000.000đ. Ngày 12/12/2014 ông L và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền khác với đất thửa số 07. Thời điểm chuyển nhượng ông C cho biết thửa đất này chỉ cấp cho cá nhân ông C. Sau khi thuê nhà thì bên ông C thanh toán được 03 tháng tiền nhà số tiền 21.000.000đ rồi ngưng không thanh toán. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng phía bên ông C có nhu cầu sử dụng nhà nên các bên tiến hành cho thuê luôn chứ không làm thủ tục bàn giao nhà đất.

Nay ông L và bà L yêu cầu ông C cùng anh H, anh P và cháu T4 đang sinh sống trên căn nhà đất phải bàn giao trả lại nhà và đất đã bán cho ông L, bà L. Trường hợp bàn giao nhà bên phía nguyên đơn không hỗ trợ chi phí do bên nguyên đơn không yêu cầu ông C thanh toán tiền thuê nhà.

**Bị đơn là ông Nguyễn Thành C trình bày:* Ông C thừa nhận có vay của ông L và bà L số tiền 1.300.000.000đ do là chỗ bạn bè làm ăn chung. Bên ông C đã nhận đủ số tiền. hạn trả là 24 tháng, lãi 1 tháng là 7.000.000đ trên toàn bộ số tiền nhưng thay vào đó các bên không làm hợp đồng vay tài sản mà làm giấy hợp đồng thuê nhà ngày 17/9/2014. Thực chất ông C và bà T1 không chuyển nhượng nhà đất cho ông L và bà L mà chỉ là vay tiền. Ông C yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu với lý do hợp đồng chuyển nhượng là giả cách do khi ông L và bà L chưa được đứng tên QSDĐ thì các bên đã thỏa thuận thuê nhà với giá 7.000.000đ là tiền lãi. Thực tế gia đình ông C vẫn ở và quản lý căn nhà chứ chưa bàn giao nhà. Giá chuyển nhượng trên thị trường có thể là 4 hay 5 tỉ đồng nhưng bên nguyên đơn chỉ mua với giá 1.300.000.000đ là không phù hợp. Đồng thời, tại biên bản làm việc tại công an huyện cung cấp thì phía bà L vẫn muốn cho chuộc nhà với điều kiện trả trước 800.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và

hợp đồng thuê nhà thì phía bên ông C đã thanh toán đươc 03 tháng tiền lời là 21.000.000đ. Trong thời hạn 24 tháng sau khi bà T1 mất khoảng 2, 3 tháng bên ông C có tới gặp bà L ông L để xin chuộc lại nhà nhưng ông L yêu cầu chuộc lại với giá 1.500.000.000đ. Khi đó ông L đồng ý cho ông C bán nhà lấy tiền để chuộc nhà. Ông C đồng ý nhưng do không bán được nhà nên không chuộc được nhà. Các bên không thỏa thuận thời hạn bán nhà để chuộc lại. Thực chất ông C cũng muốn bán nhà với giá trị cao để trả tiền cho ông L số tiền dư còn lại gia đình ông C được sử dụng. Nay theo yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L thì ông C không đồng ý. Đồng thời, yêu cầu phản tố như sau: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 19/9/2014 vô hiệu. Yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản; ông C đồng ý trả tiền gốc là 1.300.000.000đ và tiền lãi 7.000.000đ tháng từ ngày vay cho tới ngày xét xử là 441.000.000đ.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thành H trình bày:* Anh H là con ruột của ông C và sinh sống tại căn nhà bên ông L và ông C đang tranh chấp. Trong suốt quá trình sinh sống trong căn nhà, ông không đóng góp để xây dựng căn nhà, cũng không tu sửa hay tôn tạo căn nhà này. Căn nhà này là tài sản chung của ông C và bà T1. Anh không có ý kiến hay yêu cầu nào liên quan trong vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thành T3 trình bày:* Anh T3 là con ruột của ông C và bà T1. Anh T3 hiện tại ở riêng chứ không ở chung trong nhà với ông C. Anh xác định toàn bộ nhà và đất đang tranh chấp là của cha mẹ anh. Anh không có đóng góp gì và tranh chấp gì với cha mẹ. Nay mẹ anh đã mất anh là người thừa kế của mẹ nhưng không tranh chấp về di sản thừa kế. Sau này trong gia đình tự thỏa thuận giải quyết. Anh không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này. Đồng thời thống nhất với lời trình bày của ông C. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Anh không có ý kiến hay yêu cầu nào liên quan trong vụ án.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:* Chị T là con ruột của ông C và bà T1. Chị hiện tại ở riêng chứ không ở chung trong nhà với ông C. Chị xác định toàn bộ nhà và đất đang tranh chấp là của cha mẹ chị. Chị cũng không có đóng góp gì và tranh chấp gì với cha mẹ. Nay mẹ chị đã mất chị là người thừa kế của mẹ nhưng không tranh chấp về di sản thừa kế. Sau này trong gia đình tự thỏa thuận giải quyết. Chị không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này. Đồng thời thống nhất với lời trình bày của ông C. Chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Chị không có ý kiến hay yêu cầu nào liên quan trong vụ án.

**Ông Nguyễn Xuân Q là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng T trình bày:* Ngày 19/9/2014, ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị T1 cùng bà Lâm Cẩm L, ông Quan Văn L đến Văn phòng Công chứng T nộp hồ sơ yêu cầu Văn phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Giấy tờ các bên nộp gồm: Giấy CMND của 04 người, 02 sổ hộ khẩu, 01 giấy chứng nhận QSDĐ do ông Nguyễn Thành C đứng tên, 01 bản trích lục bản đồ địa

chính, 01 phiếu yêu cầu cung cấp thông tin thửa đất. Qua kiểm tra các giấy tờ hợp lệ cùng sự thỏa thuận của hai bên về giá chuyển nhượng, nghĩa vụ nộp thuế và các loại phí, lệ phí. Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng. Hai bên đã tiến hành tự đọc dự thảo hợp đồng công nhận là đúng, nội dung chủ yếu của hợp đồng là ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng cho bà Lâm Cẩm L, ông Quan Văn L thửa đất 07, tờ bản đồ số 11-1, diện tích 222,4m^2, tọa lạc tại ấp 6, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Văn phòng công chứng đã in ấn hợp đồng và hai bên ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến của Công chứng viên và hợp đồng được Công chứng viên ký xác nhận và xuất ngay sau khi có số công chứng 4598,quyển 05Tp/CC-SCC/HĐGD. Do đó việc Văn phòng Công chứng T chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14/02/2020, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều: 35, 39, 147, 266, 271, 273 và Điều 277 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều: 121, 122, 256, 388, 401, 450, 426, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L đối với ông Nguyễn Thành C về tranh chấp " Đòi quyền sử dụng đất và nhà ở".

Buộc ông Nguyễn Thành C, Nguyễn Thành H, Nguyễn Thành P, Nguyễn Thành T4 bàn giao toàn bộ nhà và đất thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 11-1, tọa lạc tại ấp 6, xã N, huyện T, tỉnh Long An cho ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L đối với ông Nguyễn Thành C về yêu cầu đòi tiền thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà ngày 17/9/2014.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận Toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành C đối với ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông Nguyễn Thành C hoàn trả cho ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L số tiền 2.200.000đ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành C chịu 300.000đ án phí về tranh chấp đòi nhà và 300.000đ về phần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và 64.230.000đ về yêu cầu giải quyết hậu quả. Khấu trừ 31.890.000đ tiền tạm ứng án phí ông C nộp theo biên lai thu số 0004591 ngày 12/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa sang án phí. Ông Nguyễn Thành C còn phải nộp

thêm 32.940.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L 7.650.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003654 ngày 25/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 18/02/2020, bị đơn là ông Nguyễn Thành C kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Ông C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm trên.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/3/2020, Viện trưởng Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm trên theo hướng:

- Trong phần mở đầu của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định cháu Nguyễn Thành T4, sinh năm 2009 (là cháu nội của ông Nguyễn Thành C) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, trong phần "Nhận định của Tòa án", Tòa án cấp sơ thẩm nhận định "...Anh Nguyễn Thành T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt...". Xét thấy, cháu Nguyễn Thành T4, sinh năm 2009 là người chưa đủ 15 tuổi nên theo quy định tại khoản 5 Điều 69 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của đương sự cho người này phải do người đại diện hợp pháp của họ thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không cử người đại diện hợp pháp của cháu T4 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Chính vì vậy, cần thẩm tra xác minh để xác định người đại diện hợp pháp của cháu T4 tham gia tố tụng tại Tòa án.

- Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành C về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông C và bà Nguyễn Thị T1 với bà Lâm Cẩm L và ông Quan Văn L do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 đối với thửa số 07, thuộc tờ bản đồ số 11-1, diện tích 231,4 (đã giải tỏa trùng tu lộ Cai Tài 09m^2, nên còn lại 222,4m^2), tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An vô hiệu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông C phải chịu 64.230.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, ông C cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 07 là giả tạo nhằm che dấu Hợp đồng vay tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 07 là hợp pháp nên ông C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phát sinh từ Hợp đồng vay tài sản.

- Về việc lưu cư: Xét ông C cùng các con và cháu là Nguyễn Thành H, Nguyễn Thành P, Nguyễn Thành T4 đã và đang sinh sống trong căn nhà và đất đang tranh chấp thuộc thửa số 07. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông C cùng các con và cháu là Nguyễn Thành H, Nguyễn Thành P, Nguyễn Thành T4 phải giao toàn bộ thửa số 07 và căn nhà trên thửa đất này cho bà L nhưng không ấn định thời gian lưu cư để có điều kiện tạo lập nơi ở mới.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**Luật sư Lương Thị Bích D - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến:*

- Xét trong quá trình giải quyết vụ án này, phía ông C cho rằng số tiền 1.300.000.000 đồng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 xác lập giữa ông và bà T1 với ông L và bà L ngày 19/9/2014 là số tiền nợ vay chứ không phải tiền nhận chuyển nhượng. Do đó, phía ông C cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản nên Hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nhưng phía ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông C và các con cùng cháu của ông C là anh H, anh P và cháu T4 có nghĩa vụ liên đới giao trả thửa số 07 và căn nhà trên thửa đất này cho bà L và ông L là có cơ sở.

- Về việc phía ông C cung cấp tài liệu, chứng cứ là "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà" xác lập vào năm 2011: Xét tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông C thừa nhận là người giữ chứng cứ này nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án này ở Tòa án cấp sơ thẩm, phía ông C không cung cấp tài liệu, chứng cứ này cho Toà án. Như vậy, việc phía ông C cung cấp tài liệu, chứng cứ "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà" xác lập vào năm 2011 nói trên tại phiên tòa phúc thẩm là vi phạm thời hạn giao nộp tài liệu, chứng cứ và không có lý do chính đáng.

Hơn nữa, tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2020 do Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện, bà P và ông D1 trình bày bà P là con của ông L và bà L, còn ông D1 là chồng của bà P. Vào năm 2011, ông D1 và bà P có cho ông C và bà T1 vay số tiền 650.000.000 đồng nhưng không nhớ lãi suất và thời hạn vay. Sau khi ký "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà", bà P, ông C và bà T1 có ký "Hợp đồng ủy quyền" do Phòng Công chứng số 07 – Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/6/2011. Nội dung "Hợp đồng ủy quyền" này là bên ông C và bà T1 ủy quyền cho bà P thực hiện các công việc như bán, tặng cho... thửa số 07. Tuy nhiên, bà P chưa nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 07 nên bà P chưa thực hiện công việc nào theo "Hợp đồng ủy quyền" trên. Sau đó, ông C và bà T1 đã trả cho ông D1 và bà P số tiền 650.000.000 đồng này. Ông D1 và bà P xác định số tiền 650.000.000 đồng này là tiền riêng của vợ chồng ông D1 và bà P, không có liên quan gì đến số tiền 1.300.000.000 đồng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 xác lập giữa ông và bà T1 với ông L và bà L ngày 19/9/2014. Do ông C và bà T1 đã trả đủ số tiền 650.000.000 đồng đã vay và ông D1 và bà P cũng không có yêu cầu gì nên không yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đề nghị của Luật sư Nguyễn Thị Cẩm N về việc đề nghị tạm ngừng phiên tòa để cho đối chất giữa bà P và ông D1 với ông C về số tiền 650.000.000 đồng đã vay vào năm 2011.

Từ đó, Luật sư Lương Thị Bích D đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận đề nghị của Luật sư Nguyễn Thị Cẩm N về việc đề nghị tạm ngừng phiên tòa để cho đối chất giữa bà Quan Ngọc P và ông Nguyễn Quốc D1 với ông Nguyễn Thành C về số tiền 650.000.000 đồng đã vay vào năm 2011; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành C; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

**Luật sư Nguyễn Thị Cẩm N - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu ý kiến:*

Luật sư Nguyễn Thị Cẩm N đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm bởi Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tụng tố tụng và nội dung như sau:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Về việc Tòa án cấp sơ thẩm không cử người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thành T4, sinh năm 2009 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 5 Điều 69 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Quan Ngọc P và ông Nguyễn Quốc D1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Theo "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà" xác lập giữa bà Quan Ngọc P (con ông L và bà L) và ông Nguyễn Quốc D1 (chồng bà P) với ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2011 thì thể hiện vợ chồng ông C và bà T1 có vay vợ chồng bà P và ông D1 số tiền 650.000.000 đồng, lãi suất do hai bên thỏa thuận, thời hạn vay là 36 tháng, trả gốc và lãi vào ngày 24 Dương lịch hàng tháng. Mặc dù trong "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà" có ghi thế chấp nhà nhưng vợ chồng ông C và bà T1 chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà P và ông D1. Sau khi vay cho đến nay, vợ chồng ông C và bà T1 chưa trả 650.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi cho vợ chồng bà P và ông D1. Ông C xác định số tiền 1.300.000.000 đồng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 có số tiền 650.000.000 đồng mà ông C và bà T1 vay của vợ chồng bà P và ông D1 vào năm 2011. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà P và ông D1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

+ Về việc Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục thẩm định giá tài sản: Tòa án cấp sơ thẩm không ra Quyết định định giá tài sản và Quyết định thành lập Hội đồng định giá nhưng có Biên bản định giá tài sản ngày 06/02/2020 là vi phạm khoản 3 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về việc Tòa án cấp sơ thẩm nhập vụ án không đúng.

Ngày 26/6/2019, ông C có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 07 do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản. Ngày

12/7/2019, ông C đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không ra Thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu phản tố của ông C mà cho rằng tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 467/TB-TLVA ngày 17/7/2019, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã thể hiện đầy đủ yêu cầu phản tố của ông C và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không giao Thông báo về việc thụ lý vụ án số 467/TB-TLVA ngày 17/7/2019 cho ông C.

Xét Tòa án cấp sơ thẩm không ra Thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu phản tố của ông C và ra quyết định nhập vụ án nhưng lại nhập vụ án Thông báo về việc thụ lý vụ án số 467/TB-TLVA ngày 17/7/2019 cho ông C là vi phạm quy định tại khoản 1 và khoản 3 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi ông C khiếu nại việc này, Tòa án cấp sơ thẩm không ra Quyết định giải quyết khiếu nại mà ban hành Công văn giải quyết khiếu nại là không đúng quy định của pháp luật và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa ra căn cứ pháp luật để giải quyết khiếu nại là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 256 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

+ Về việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án không đầy đủ: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Thi hành án dân sự năm 2014 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để giải quyết vụ án này. Tuy nhiên, trong vụ án này, các đương sự có tranh chấp về đất đai, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng các quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Công chứng năm 2006.

+ Về việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng lãi suất không đúng: Theo nội dung "Bản cam kết cho chuộc lại nhà và đất" xác lập ngày 17/9/2014 thì hai bên thỏa thuận bà L và ông L cho ông C chuộc lại nhà và đất trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. Theo nội dung "Hợp đồng thuê đất" cũng xác lập ngày 17/9/2014 thì hai bên thỏa thuận bà L và ông L cho ông C thuê thửa số 07 và căn nhà trên thửa đất này với thời hạn 24 tháng, giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 7.000.000 đồng/tháng là tiền thuê nhà hàng tháng, còn ông C trình bày đây là tiền lãi của số tiền 1.300.000.000 đồng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 xác lập ngày 19/9/2014. Theo Quyết định số 1627/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng Nhà nước thì: *" ...1. Cho vay ngắn hạn là các khoản vay có thời hạn cho vay đến 12 tháng; 2. Cho vay trung hạn là các khoản vay có thời hạn cho vay từ trên 12 tháng đến 60 tháng..."*. Như vậy, theo lời trình bày của ông C thì khoản vay 1.300.000.000 đồng là khoản vay trung hạn chứ không phải ngắn hạn như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định tại trang 07: *"... Ngày 31/01/2020, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Thủ Thừa có công văn cho biết lãi suất cho vay trong hạn với khoản vay ngắn hạn là 11.5%/năm..."*.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 1 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: *"... Lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng..."*. Như vậy, theo quy định này thì chỉ khống chế mức lãi suất tối đa chứ không khống chế mức lãi suất tối thiểu. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số tiền lãi 7.000.000 đồng/tháng là thấp hơn mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước quy định là không bảo đảm quyền lợi của bên cho vay, từ đó cho rằng số tiền 7.000.000 đồng/tháng là tiền thuê nhà chứ không phải tiền lãi là không đúng, không có cơ sở.

+ Về việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giá chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 cao hơn giá chuyển nhượng trên thực tế là không đúng: Theo Chứng thư Thẩm định giá số 2020-14/TĐ-EXIMVAS ngày 09/6/2014 của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa trưng cầu thì tổng giá trị thửa số 07 và căn nhà trên thửa đất này là 1.786.400.000 đồng. Trong khi đó, giá trị nhà và đất ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 chỉ có 1.300.000.000 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng nhà và đất ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá theo Chứng thư thẩm định giá nói trên là không phù hợp với thực tế.

+ Về việc bà Lâm Cẩm L và ông Quan Văn L vi phạm thỏa thuận trong "Bản cam kết cho chuộc lại nhà và đất" xác lập ngày 17/9/2014: Theo nội dung bản cam kết này thì hai bên thỏa thuận bà L và ông L cho ông C chuộc lại nhà và đất trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn 24 tháng thì bà L và ông L làm thủ tục chuyển quyền và đến ngày 02/12/2014, bà L và ông L được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 07 nên bà L và ông L vi phạm thỏa thuận trong "Bản cam kết cho chuộc lại nhà và đất" xác lập ngày 17/9/2014.

Từ đó, Luật sư Nguyễn Thị Cẩm N đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa ngày 20/7/2020 để cho đối chất giữa bà Quan Ngọc P và ông Nguyễn Quốc D1 với ông Nguyễn Thành C về số tiền 650.000.000 đồng đã vay vào năm 2011.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành C và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271,

272, 273, 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

- Về kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành C, thấy rằng:

Ngày 17/9/2014 giữa ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L và ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị T1 ký *"Bản cam kết cho chuộc lại nhà đất"*, có nội dung: Căn nhà số 93/127F trên thửa số 07 đã được công chứng mua bán với giá 1.300.000.000 đồng; do không có chỗ ở nên bên bán (ông C, bà T1) xin thuê lại nhà trong 02 năm với giá thuê 7.000.000 đồng/tháng; Cam kết:

+ Trong vòng 24 tháng nếu vợ chồng ông C có đủ 1.300.000.000 đồng trả cho vợ chồng ông L thì hủy hợp đồng mua bán, vợ chồng ông L trả nhà lại cho vợ chồng ông C;

+ Nếu không trả tiền thì vợ chồng ông L được quyền đăng bộ nhà; vợ chồng ông C không được khiếu nại với bất cứ hình thức gì.

+ Trong thời gian sử dụng nhà vợ chồng ông C phải có trách nhiệm gìn giữ bảo quản nhà…

+ Trong vòng 24 tháng vợ chồng ông L tạo điều kiện cho vợ chồng ông C được mua bán căn nhà hoặc thế chấp vay tiền ngân hàng để trả tiền lại cho vợ chồng ông L.

Ngày 19/9/2014 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T. Ngày 02/12/2014 ông L, bà L được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Xét theo nội dung trong "Bản cam kết cho chuộc lại nhà và đất" xác lập ngày 17/9/2014 thì hai bên thỏa thuận: Bà L và ông L cho ông C chuộc lại nhà và đất trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. Do chưa hết thời hạn 24 tháng mà bà L và ông L làm thủ tục chuyển quyền và được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 07 vào ngày 02/12/2014 nên ông L và bà L vi phạm thỏa thuận theo cam kết trên. Tuy nhiên, như ông C trình bày (Bút lục 287) trong thời hạn 24 tháng như thỏa thuận, ông C có đến xin chuộc lại nhà và vợ chồng ông L đồng ý cho chuộc với giá 1.500.000.000 đồng, khi đó ông L có đồng ý cho ông C bán nhà để lấy tiền chuộc nhà nhưng do không bán được nhà nên ông C không có tiền chuộc.

Căn cứ lời trình bày của ông C cho thấy vợ chồng ông L có thực hiện theo nội dung bản cam kết ngày 17/9/2014 nhưng ông C không thực hiện được việc chuộc lại nhà trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký bản cam kết.

Căn cứ Biên bản định giá ngày 06/02/2020: Giá trị căn nhà thời điểm năm 2014 là 301.425.000 đồng, giá trị đất thời điểm năm 2014 là 1.950.000 đồng/m^2 (222,4m^2 x 1.950.000 đồng/m^2 = 443.680.000 đồng). Như vậy, theo thời giá năm 2014 thì giá trị căn nhà và đất tại thời điểm năm 2014 thấp hơn 1.300.000.000

đồng.

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp thêm chứng cứ là Chứng thư Thẩm định giá số 2020-14/TĐ-EXIMVAS ngày 09/6/2014 của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa trưng cầu thể hiện tổng giá trị nhà đất là 1.786.400.000 đồng; mục đích thẩm định giá là để làm giá khởi điểm để bán đấu giá... Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01/7/2020 bị đơn cung cấp *"Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà*" kèm theo *"Hợp đồng ủy quyền"* có công chứng tại Phòng Công chứng số 7 - Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/6/2011 giữa ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Quốc D1 và bà Quan Ngọc P, nội dung thể hiện ông C, bà T1 có vay của ông D1, bà P số tiền 650.000.000 đồng. Phía ông C cho rằng những chứng cứ này là để chứng minh giao dịch chuyển nhượng giữa ông C, bà T1 với ông L, bà L là hợp đồng giả cách, giao dịch thật sự là hợp đồng vay tài sản.

Xét theo Chứng thư số 2020-14/TĐ-EXIMVAS ngày 09/6/2014 thì tổng giá trị thửa số 07 và căn nhà trên thửa đất này vào thời điểm tháng 6/2014 là 1.786.400.000 đồng, đây là giá trị tài sản làm giá khởi điểm để bán đấu giá. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông C cũng xác nhận chứng thư này mục đích để làm giá khởi điểm để bán đấu giá tài sản nên giá trị tài sản theo chứng thư không phải là giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường. Vì vậy, phía ông C căn cứ giá trị nhà và đất theo Chứng thư thẩm định giá số 2020-14/TĐ-EXIMVAS ngày 09/6/2014 để cho rằng giá chuyển nhượng ghi trong trong Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường là không có cơ sở.

Về "*Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà*" kèm theo "*Hợp đồng ủy quyền*" ngày 30/6/2011 giữa ông C, bà T1 với ông D1, bà P, nội dung thể hiện ông C, bà T1 có vay của ông D1, bà P số tiền 650.000.000 đồng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, ông Nguyễn Quốc D1 và bà Quan Ngọc P trình bày số tiền vay 650.000.000 đồng này là của riêng vợ chồng ông D1, bà P và không liên quan gì với số tiền 1.300.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T1 với ông L, bà L. Đồng thời vợ chồng ông C, bà T1 đã trả số tiền 650.000.000 đồng cho vợ chồng ông D1, bà P xong. Do đó, không có cơ sở cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2014 giữa ông C, bà T1 với ông L, bà L có liên quan "*Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà*" kèm theo "*Hợp đồng ủy quyền*" ngày 30/6/2011 giữa ông C, bà T1 với ông D1, bà P.

Xét bên ông C không chứng minh được bản chất thật sự của số tiền 1.300.000.000 đồng vợ chồng ông L, bà L đưa cho vợ chồng ông C, bà T1 là tiền vay. Hiện nay phía ông C xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng T và thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà số 93/127F, ấp 6, xã Nhị Thành là hoàn toàn tự nguyện. Về giá chuyển nhượng như phân tích ở phần trên ông C không chứng minh được giá chuyển nhượng không phù hợp giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Về thực hiện cam kết thỏa thuận giữa hai bên, vợ

chồng ông L, bà L có thực hiện theo nội dung cam kết ngày 17/9/2014 là cho phía ông C chuộc lại nhà trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng ông C không chuộc lại nhà. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C là có cơ sở.

- *Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An*:

+ Về việc xác định tư cách tố tụng của đương sự (*xác định năng lực pháp luật tố tụng dân sự và năng lực hành vi tố tụng dân sự của đương sự*):

Tại phần mở đầu của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định cháu Nguyễn Thành T4, sinh năm 2009 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; phần nhận định của Tòa án, bản án nhận định "anh Nguyễn Thành T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt…". Thấy rằng, cháu Nguyễn Thành T4, sinh năm 2009 là người chưa đủ mười lăm tuổi, theo quy định pháp luật phải do người đại diện hợp pháp của cháu T4 thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Tòa án. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không cử người đại diện hợp pháp của cháu T4 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng quy định tại khoản 5 Điều 69 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xét vi phạm thủ tục tố tụng này không ảnh hưởng đến bản chất và đường lối xét xử vụ án và Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm khắc phục sai sót này.

+ Về án phí:

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L về việc đòi quyền sử dụng đất và nhà ở; đồng thời không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành C đối với ông L, bà L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Từ đó tuyên buộc ông Nguyễn Thành C chịu 300.000đ án phí về tranh chấp đòi nhà đất, 300.000đ về phần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có cơ sở, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành C về yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản không được Tòa án chấp nhận nên ông Nguyễn Thành C không có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về việc giải quyết hậu quả cho ông L, bà L. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Thành C phải chịu án phí có giá ngạch, số tiền 64.230.000đ về yêu cầu giải quyết hậu quả là không đúng quy định pháp luật được hướng dẫn tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, làm ảnh hưởng quyền lợi của ông Nguyễn Thành C.

+ Về thời gian lưu cư:

Căn nhà và đất tranh chấp thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 11-1, tọa lạc tại ấp 6, xã N, huyện T, tỉnh Long An là nơi ông Nguyễn Thành C cùng các con và cháu là Nguyễn Thành H, Nguyễn Thành P, Nguyễn Thành T4 đã và đang sinh sống từ trước đến nay. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông C, anh H, anh P, cháu T4 phải bàn giao toàn bộ nhà và đất nêu trên cho ông L, bà L cũng cần xem xét cho ông C, anh

H, anh P, cháu T4 có thời gian lưu cư để có điều kiện tạo lập nơi ở mới.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành C, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa bản án dân sự 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành C và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Vào các ngày 25/6 và 27/6/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Văn V, ông Đào Trung D và ông Nguyễn Thế A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ngày 15/7/2020, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Phạm Thành L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ngày 20/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do.

- Ngày 21/8/2019, ông Nguyễn Xuân Q - Đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại Tòa án các cấp.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người nói trên.

[3] Về việc ông Nguyễn Thành C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Vào ngày 13/8/2002, Hộ ông Nguyễn Thành C được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 07, diện tích 231,4m^2, loại đất Thổ, thuộc tờ bản đồ số 11-1, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa số 07 là do cha mẹ ông C để lại cho ông C quản lý sử dụng từ năm 1985.

Đến năm 2004, ông C xây dựng một căn nhà tọa lạc trên thửa đất này có cấu trúc: 01 trệt + 01 lầu.

Đến ngày 01/11/2006, ông C được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp Giấy phép xây dựng (Hợp thức hóa) số 124/GPXD-UBND đối với căn nhà đã xây dựng trên thửa số 07 vào năm 2004.

Đến ngày 17/9/2014, ông C đề nghị sửa từ "Hộ Ông (bà): Nguyễn Thành C" thành "Ông Nguyễn Thành C" theo "Đơn xin xóa hộ" và theo Văn bản ủy quyền ngày 17/9/2014 tại Văn phòng Công chứng T của bà Nguyễn Thị T1 là vợ ông C và các anh Nguyễn Thành P, Nguyễn Thành H là con của ông C và Nguyễn Thành T4 là cháu của ông C do anh Nguyễn Thành H là đại diện. Cũng trong ngày 17/9/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thủ Thừa cập nhật chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 07 nói trên từ "Hộ Ông (bà): Nguyễn Thành C" thành "Ông Nguyễn Thành C".

Đến năm 2014, ông C và bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 07 và căn nhà trên thửa đất này cho bà Lâm Cẩm L và ông Quan Văn L với giá 1.300.000.000 đồng. Hai bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 và được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 07, bà L và ông L đã giao cho ông C và bà T1 đủ số tiền 1.300.000.000 đồng và ông C và bà T1 đã giao cho bà L và ông L Giấy phép xây dựng (Hợp thức hóa) số 124/GPXD-UBND ngày 01/11/2006.

Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 07 và căn nhà trên thì vào ngày 17/9/2014, hai bên có lập "Bản cam kết cho chuộc lại nhà và đất", theo nội dung bản cam kết này thì hai bên thỏa thuận bà L và ông L cho ông C chuộc lại nhà và đất trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. Cũng trong ngày 17/9/2014, hai bên có thỏa thuận ký "Hợp đồng thuê đất", theo nội dung hợp đồng thuê đất này thì hai bên thỏa thuận bà L và ông L cho ông C thuê thửa số 07 và căn nhà trên thửa đất này với thời hạn 02 năm, giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán là ngày 17 (Dương lịch) hàng tháng.

Đến ngày 02/12/2014, bà L và ông L được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 07.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông C và Luật sư Nguyễn Thị Cẩm N - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm, xét yêu cầu này là không có cơ sở bởi các lý do sau đây:

- Thứ nhất, về việc phía ông C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không cử người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thành T4, sinh năm 2009 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 5 Điều 69 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

Xét tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Thành H xác định cháu Nguyễn Thành T4, sinh năm 2009 là con của anh H. Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm không cử người đại diện theo pháp luật của cháu T4 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh H tham gia tố

tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định người đại diện theo pháp luật của cháu T4 là anh H. Xét vi phạm thủ tục tố tụng này là không nghiêm trọng và Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm.

- Thứ hai, về việc phía ông C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Quan Ngọc P và ông Nguyễn Quốc D1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

Xét phía ông C trình bày theo "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà" xác lập giữa bà Quan Ngọc P (con ông L và bà L) và ông Nguyễn Quốc D1 (chồng bà P) với ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2011 thì vợ chồng ông C và bà T1 có vay vợ chồng bà P và ông D1 số tiền 650.000.000 đồng, lãi suất do hai bên thỏa thuận, thời hạn vay là 36 tháng, trả gốc và lãi vào ngày 24 Dương lịch hàng tháng. Mặc dù trong "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà" có ghi thế chấp nhà nhưng vợ chồng ông C và bà T1 chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà P và ông D1. Sau khi vay cho đến nay, vợ chồng ông C và bà T1 chưa trả 650.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi cho vợ chồng bà P và ông D1. Ông C xác định số tiền 1.300.000.000 đồng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 có số tiền 650.000.000 đồng mà ông C và bà T1 vay của vợ chồng bà P và ông D1 vào năm 2011.

Xét tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông C mới cung cấp tài liệu, chứng cứ "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà" xác lập vào năm 2011 nói trên. Phía ông C thừa nhận là người giữ chứng cứ này nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án này ở Tòa án cấp sơ thẩm, phía ông C không cung cấp tài liệu, chứng cứ này cho Toà án. Theo quy định tại khoản 4 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì thời hạn giao nộp tài liệu, chứng cứ do Thẩm phán được phân công ấn định nhưng không được vượt quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo thủ tục sơ thẩm theo quy định của Bộ luật này. Như vậy, việc phía ông C cung cấp tài liệu, chứng cứ "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà" xác lập vào năm 2011 nói trên tại phiên tòa phúc thẩm là vi phạm thời hạn giao nộp tài liệu, chứng cứ và không có lý do chính đáng.

Hơn nữa, qua xem xét tài liệu, chứng cứ trên do phía ông C cung cấp thì tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2020, bà Quan Ngọc P và ông Nguyễn Quốc D1 trình bày bà P là con của ông L và bà L, còn ông D1 là chồng của bà P. Vào năm 2011, ông D1 và bà P có cho ông C và bà T1 vay số tiền 650.000.000 đồng nhưng không nhớ lãi suất và thời hạn vay. Sau khi ký "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà", bà P, ông C và bà T1 có ký "Hợp đồng ủy quyền" do Phòng Công chứng số 07 – Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 30/6/2011. Nội dung "Hợp đồng ủy quyền" này là bên ông C và bà T1 ủy quyền cho bà P thực hiện các công việc như bán, tặng cho... thửa số 07. Tuy nhiên, bà P chưa nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 07 nên bà P chưa thực hiện công việc nào theo "Hợp đồng ủy quyền" trên. Sau đó, ông C và bà T1 đã trả cho ông D1 và bà P số tiền

650.000.000 đồng này. Ông D1 và bà P xác định số tiền 650.000.000 đồng này là tiền riêng của vợ chồng ông D1 và bà P, không có liên quan gì đến số tiền 1.300.000.000 đồng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 xác lập giữa ông bà và bà T1, ông C với ông L và bà L ngày 19/9/2014. Do ông C và bà T1 đã trả đủ số tiền 650.000.000 đồng đã vay và ông D1 và bà P cũng không có yêu cầu gì nên không yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án này.

Từ nhận định trên xét phía ông C cho rằng trong số tiền 1.300.000.000 đồng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 xác lập giữa ông và bà T1 với ông L và bà L ngày 19/9/2014 có số tiền 650.000.000 đồng mà ông C và bà T1 vay của ông D1 và bà P vào năm 2011 nhưng phía ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Trong khi đó, phía ông D1 và bà P trình bày có cho vợ chồng ông C và bà T1 vay số tiền 650.000.000 đồng vào năm 2011 nhưng đã trả xong. Ông D1 và bà P xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết đưa ông D1 và bà P tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Thứ ba, về việc phía ông C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục thẩm định giá tài sản:

Xét ngày 06/02/2020, Tòa án cấp sơ thẩm có ra Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá số 12/2020/QĐ-ĐG (Bút lục số 46A). Do đó, việc phía ông C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không ra Quyết định định giá tài sản và Quyết định thành lập Hội đồng định giá theo quy định tại khoản 3 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là không đúng sự thật.

- Thứ tư, về việc phía ông C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm nhập vụ án là không đúng:

Xét đáng lẽ sau khi thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông L và bà L thì Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu khởi kiện này. Sau đó, phía ông C có yêu cầu phản tố và Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu này thì ra tiếp Thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn. Việc Tòa án cấp sơ thẩm ra chung một Thông báo thụ lý về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và yêu cầu phản tố của phía bị đơn là không đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trong Thông báo về việc thụ lý vụ án số 467/TB-TLVA ngày 17/7/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã thể hiện đầy đủ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và yêu cầu phản tố của phía bị đơn và trong quá trình hòa giải tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn và phía bị đơn cũng trình bày đầy đủ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của mình. Do đó, Hội đồng xét xử xét Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về việc ra chung một Thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và yêu cầu phản tố của phía bị đơn nhưng vi phạm này không nghiêm trọng nên không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm.

- Thứ năm, về phía ông C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án không đầy đủ:

Xét trong vụ án này, phía ông L và bà L khởi kiện yêu cầu ông C giao trả thửa số 07 và căn nhà trên thửa đất này. Còn ông C có yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 xác lập giữa ông và bà T1 với ông L và bà L ngày 19/9/2014 vô hiệu với lý do Hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là đòi tài sản (quyền sử dụng đất và nhà ở), yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hợp đồng vay tài sản theo quy định tại các khoản 2, 3 và 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Thi hành án dân sự năm 2014 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án mà không áp dụng các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Nhà ở năm 2014 để giải quyết vụ án này là thiếu sót. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục được thiếu sót này trong phần "Nhận định của Tòa án" và phần "Quyết định" khi tuyên án nên không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm.

- Thứ sáu, về việc phía ông C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng lãi suất không đúng:

Xét Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và xác định số tiền 7.000.000 đồng/tháng là tiền thuê nhà hàng tháng theo "Hợp đồng thuê đất" xác lập ngày 17/9/2014. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng nếu số tiền 1.300.000.000 đồng là tiền vay như lời trình bày phía ông C chứ không phải là tiền chuyển nhượng thì số tiền 7.000.000 đồng/tháng mà phía ông C cho rằng là tiền lãi còn thấp hơn mức lãi suất ngắn hạn mà Ngân hàng cho vay là không cần thiết. Bởi lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và xác định số tiền 7.000.000 đồng/tháng là tiền thuê nhà hàng tháng thì không cần nhận định để so sánh số tiền thuê nhà này thấp hơn lãi suất mà Ngân hàng cho vay, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm vấn đề này.

- Thứ bảy, về việc phía ông C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giá chuyển nhượng ghi trong trong Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 cao hơn giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường là không đúng:

Xét theo Chứng thư Thẩm định giá số 2020-14/TĐ-EXIMVAS ngày 09/6/2014 của Công ty Cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa trưng cầu thì tại Mục 1 trang 01 có ghi: "...1 Mục đích thẩm định giá: Xác định giá trị tài sản làm giá khởi điểm để bán đấu giá...". Như vậy, theo Chứng thư này thì tổng giá trị thửa số 07 và căn nhà trên thửa đất này vào thời điểm tháng 6/2014 là 1.786.400.000 đồng, đây là giá trị tài sản làm giá khởi điểm để bán đấu giá chứ không phải là giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường. Do đó, việc phía ông C căn cứ giá trị nhà và đất theo Chứng thư Thẩm định giá số 2020-14/TĐ-EXIMVAS ngày 09/6/2014 để cho rằng giá chuyển

nhượng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường là không có cơ sở.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 06/02/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện Thủ Thừa thì giá trị nhà và đất vào năm 2014 như sau: Giá trị quyền sử dụng thửa đất số 07 là 433.680.000 đồng và giá trị căn nhà 301.426.000 đồng, tổng giá trị nhà và đất là 735.106.000 đồng, thấp hơn giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/9/2014. Từ nhận định trên, xét phía ông C cho rằng giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/9/2014 thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh nên không được chấp nhận.

- Thứ tám, về việc phía ông C cho rằng bà Lâm Cẩm L và ông Quan Văn L vi phạm thỏa thuận trong "Bản cam kết cho chuộc lại nhà và đất" xác lập ngày 17/9/2014:

Xét theo nội dung trong "Bản cam kết cho chuộc lại nhà và đất" xác lập ngày 17/9/2014 thì hai bên thỏa thuận bà L và ông L cho ông C chuộc lại nhà và đất trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. Do chưa hết thời hạn 24 tháng mà bà L và ông L làm thủ tục chuyển quyền và được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 07 vào ngày 02/12/2014 nên ông L và bà L đã vi phạm thỏa thuận theo cam kết trên. Tuy nhiên, trong thời hạn 24 tháng tính từ tháng 9/2014 đến tháng 9/2016, phía ông C thừa nhận không có thỏa thuận với phía ông L và bà L vấn đề chuộc lại nhà và đất. Đến tháng 7/2018, khi ông L và bà L khởi kiện ra Tòa án yêu cầu phía ông C giao nhà và đất thì phía ông C mới đề nghị cho chuyển nhượng nhà và đất cho người khác để trả số tiền 1.300.000.000 đồng và tiền lãi để lấy số tiền chênh lệch để mua phần đất khác nhưng ông L và bà L không đồng ý.

Từ nhận định trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót, vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung. Tuy nhiên, vi phạm này không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến bản chất và đường lối xét xử vụ án này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị phía ông C và Luật sư Nguyễn Thị Cẩm N.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án này, phía ông C cho rằng số tiền 1.300.000.000 đồng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 xác lập giữa ông và bà T1 với ông L và bà L ngày 19/9/2014 là số tiền nợ vay chứ không phải tiền nhận chuyển nhượng. Do đó, phía ông C cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản nên Hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Xét thấy với những tài liệu, chứng cứ do phía ông C cung cấp, lời trình bày phía ông C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có đủ cơ sở để kết luận ông C và bà T1 có vay của bà L và ông L số tiền 1.300.000.000 đồng. Do đó, cũng không có đủ cơ sở để kết luận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất

số 07 do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông C và các con, cháu của ông C là anh H, anh P và cháu T4 có nghĩa vụ liên đới giao trả thửa số 07 và căn nhà trên thửa đất này cho bà L và ông L là có cơ sở.

[4] Về căn nhà trên thửa số 07:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2018 và Biên bản định giá tài sản ngày 06/02/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện Thủ Thừa thì trên thửa số 07 có một căn nhà có cấu trúc: 01 trệt + 01 lầu; Tổng diện tích xây dựng: 162,77m^2; Kết cấu chính: Tầng trệt (Móng, cột, đà bê tông cốt thép; tam cấp lát đá hoa cương; nền lát gạch ceramic; vách tường xây gạch, mặt trong ốp gạch ceramic, phía trên sơn nước; cầu tháng bê tông cốt thép, lát đá hoa cương, tay vịn gỗ), Tầng lầu (sàn, cột, đà bê tông cốt thép; Nền lát gạch ceramic; Vách tường xây gạch, Mặt trong ốp gạch ceramic, phía trên sơn nước; Trần prima khung nhôm; Mái ngói).

Xét theo lời trình bày của phía ông L và bà L thì ông, bà nhận chuyển nhượng của ông C và bà T1 quyền sử dụng thửa đất số 07 và căn nhà trên thửa đất này. Do căn nhà mới được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp Giấy phép xây dựng số 124/GPXD-UBND ngày 01/11/2006 nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 tại Văn phòng Công chứng T vào ngày 19/9/2014 thì phía ông C có đưa cho phía ông L và bà L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 07 và bản chính Giấy phép xây dựng nói trên. Còn phía ông C thì cho rằng do ông L và bà L yêu cầu đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 07 và đưa luôn bản chính Giấy phép xây dựng nói trên mới cho vay tiền nên phía ông C mới đưa, chứ thật sự phía ông C không có chuyển nhượng nhà và đất cho ông L và bà L.

Xét như nhận định ở đoạn [3], do không có đủ cơ sở để kết luận ông C và bà T1 có vay của bà L và ông L số tiền 1.300.000.000 đồng nên việc phía ông C cho rằng do ông L và bà L yêu cầu đưa bản chính Giấy phép xây dựng mới cho vay tiền là không có cơ sở. Do đó, việc phía ông L và bà L trình bày do phía ông C và bà T1 chuyển nhượng luôn căn nhà trên thửa số 07 nên mới đưa bản chính Giấy phép xây dựng nói trên cho ông L và bà L là có cơ sở nên được chấp nhận.

[5] Về việc Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị việc Tòa án cấp sơ thẩm không cử người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thành T4 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Thành H xác định cháu Nguyễn Thành T4, sinh năm 2009 là con của anh H. Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm không cử người đại diện theo pháp luật của cháu T4 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định người đại diện theo pháp luật của cháu T4 là anh H. Xét vi phạm thủ

tục tố tụng này là không nghiêm trọng và Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An về vấn đề này.

[6] Về việc Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Thành C phải chịu 64.230.000 đồng tiền án phí dân sơ thẩm phát sinh từ hợp đồng vay tài sản là không đúng quy định của pháp luật:

Xét Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 07 xác lập giữa ông C và bà T1 với ông L và bà L do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 nói trên vô hiệu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông C phải chịu 64.230.000 đồng tiền án phí dân sơ thẩm đối với số tiền 1.300.000.000 đồng mà ông C cho rằng là tiền nợ gốc đã vay và 441.000.000 đồng tiền lãi mà phía ông C đồng ý trả cho phía ông L và bà L chứ không phải tiền chuyển nhượng là không đúng theo quy định của pháp luật. Bởi lẽ, phía ông C cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 07 là giả tạo nhằm che dấu Hợp đồng vay tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố này, tức công nhận Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 07 ngày 19/9/2014 là hợp pháp nên ông C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 1.300.000.000 đồng mà ông C cho rằng là tiền nợ gốc đã vay và 441.000.000 đồng tiền lãi. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An về vấn đề này.

[7] Về việc Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét cho ông Nguyễn Thành C, các con và cháu lưu cư: Xét ông C cùng các con và cháu là anh Nguyễn Thành H, anh Nguyễn Thành P và cháu Nguyễn Thành T4 đã và đang sinh sống trong căn nhà và đất đang tranh chấp thuộc thửa số 07. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông C cùng các con và cháu là Nguyễn Thành H, Nguyễn Thành P, Nguyễn Thành T4 phải giao toàn bộ thửa số 07 và căn nhà trên thửa đất này cho bà L, ông L nhưng không ấn định thời gian lưu cư để có điều kiện tạo lập nơi ở mới là thiếu sót. Do đó, Hội đồng xét xử ấn định cho ông C, anh H, anh P và cháu T4 được lưu cư trong căn nhà tọa lạc trên thửa số 07 với thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành (Ngày 20/7/2020). Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An về vấn đề này.

[8] Từ nhận định ở các đoạn [3], [4], [5], [6] và [7], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành C, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên.

[9] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, cụ thể:

Ông Quan Văn L và bà Lâm Cẩm L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Ông Nguyễn Thành C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu đòi nhà và đất của nguyên đơn được chấp nhận. Như vậy, ông C phải chịu tổng cộng 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thành C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 2.200.000 đồng và phía nguyên đơn là ông Quan Văn L và bà Lâm Cẩm L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158, 161, 162, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà L, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành C nên ông C phải nộp 2.200.000 đồng để hoàn trả cho ông L và bà L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành C.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 14/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 121, 122, 256, 388, 401, 450, 426, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 43, 46 của Luật Nhà ở năm 2014 và các Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành C giao trả nhà và đất.

Buộc ông Nguyễn Thành C, anh Nguyễn Thành H, anh Nguyễn Thành P và cháu Nguyễn Thành T4 có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L toàn bộ thửa số 07, diện tích 222,4m^2, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 11-1, tọa lạc tại ấp 6, xã N, huyện T, tỉnh Long An và căn nhà tọa lạc trên thửa đất này có cấu trúc: 01 trệt + 01 lầu; Kết cấu chính: Tầng trệt (Móng, cột, đà bê tông cốt thép; tam cấp lát đá hoa cương; nền lát gạch ceramic; vách tường xây gạch, mặt trong ốp gạch ceramic, phía trên sơn nước; cầu tháng bê tông cốt thép, lát đá hoa cương, tay vịn gỗ), Tầng lầu (sàn, cột, đà bê tông cốt thép; Nền lát gạch ceramic; Vách tường xây gạch, Mặt trong ốp gạch ceramic, phía trên sơn nước; Trần prima khung nhôm; Mái ngói).

(Theo Giấy phép xây dựng số 124/GPXD-UBND ngày 01/11/2006 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2018 và Biên bản định giá tài sản ngày 06/02/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện Thủ Thừa).

Ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật về nhà ở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà trên thửa số 07 nói trên.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành C trả tiền thuê nhà phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà xác lập ngày 17/9/2014 mà ông L và bà L đã rút.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành C về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị T1 với bà Lâm Cẩm L và ông Quan Văn L do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 19/9/2014 đối với thửa đất số 07, diện tích 222,4m^2, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 11-1, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An vô hiệu.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành C về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 056642 (Số vào sổ cấp GCN: CH 02419) do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp cho ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L ngày 02/12/2014 đối với thửa số 07 nói trên mà ông C đã rút.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Thành C phải nộp 2.200.000 đồng (*Hai triệu hai trăm ngàn đồng*) để hoàn trả cho ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải

thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về thời gian lưu cư: Ông Nguyễn Thành C, anh Nguyễn Thành H, anh Nguyễn Thành P và cháu Nguyễn Thành T4 được lưu cư trong căn nhà trên thửa số 07 nói trên với thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án dân sự phúc thẩm này có hiệu lực thi hành (tức từ ngày 20/7/2020 đến ngày 20/01/2021).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thành C phải nộp 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 31.890.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004591 ngày 12/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa nên hoàn trả cho ông C 31.290.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn thừa.

Hoàn trả cho ông Quan Văn L, bà Lâm Cẩm L 7.650.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003654 ngày 25/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Thành C phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004988 ngày 25/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa nên không phải nộp tiếp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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*:**
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lê Minh Tuấn