TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2018/DS-PT
Ngày 20 - 6 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; thuê nhà và vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng
Các Thẩm phán: Ông Châu Việt Thanh
Ông Nguyễn Văn Tài

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Tăng Giàu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/TLPT-DS ngày 14 tháng 03 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; thuê nhà và vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2018/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Số 096C, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Đồng bị đơn:*

1. Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1956 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1962 (có mặt)

Cùng địa chỉ thường trú: Số 090, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Cùng địa chỉ tạm trú: Số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Ngô Văn Đ: Ông Lâm Quốc T là Luật sư của Công ty Luật hợp doanh T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Ngô Kim Đ1, sinh năm 1989 (có mặt)

2. Chị Ngô Thúy N, sinh năm 1994 (có mặt)

Cùng địa chỉ thường trú: Số 090, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

Cùng địa chỉ tạm trú: Số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày: Bà có cho bà Nguyễn Thị Thanh T vay tiền nhiều lần, khi vay bà chỉ thỏa thuận riêng với bà T nên ông Ngô Văn Đ là chồng bà T không biết. Bà cho bà T vay tiền từng lần cụ thể như sau: Lần 01 ngày 29/4/2015 (âm lịch) cho vay 118.000.000 đồng; lần 02 ngày 08/7/2015 cho vay 80.000.000 đồng; lần 03 ngày 20/7/2015 cho vay 20.000.000 đồng; lần 04 ngày 22/9/2015 cho vay 110.000.000 đồng; lần 05 ngày 28/9/2015 cho vay 15.000.000 đồng; lần 06 ngày 12/10/2015 cho vay 35.000.000 đồng và lần 07 ngày 18/10/2015 cho vay 10.000.000 đồng. Tổng số tiền bà cho bà T vay là 388.000.000 đồng và lãi suất tất cả các lần cho vay hai bên thỏa thuận là 2%/tháng. Mỗi lần vay bà T đều có viết biên nhận cho bà, tuy nhiên biên nhận ghi là mượn tiền nhưng thực tế là giao dịch vay. Ngoài ra, bà có cho bà T vay số tiền 35.000.000 đồng ngày 16/4/2015, có làm biên nhận nhưng khi khởi kiện bà đã làm lạc mất biên nhận này, nay bà đã tìm được và cung cấp cho Tòa án thành phố B nhưng bà không khởi kiện với số tiền 35.000.000 đồng này. Khi giao tiền bà T có hứa khi nào Nhà nước giao tiền bồi thường giải tỏa căn nhà số 090, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu thì bà T sẽ trả tiền nợ cả gốc và lãi cho bà nhưng đến nay bà T vẫn không trả nợ cho bà, mặc dù bà đã yêu cầu bà T trả tiền nhiều lần. Nên bà khởi kiện yêu cầu ông Đ và bà T cùng có trách nhiệm trả cho bà số tiền nợ gốc là 388.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày vay tiền cuối cùng là ngày 18/10/2015 đến khi trả xong nợ.

Ngày 30/3/2015, ông Đ và bà T đã chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất tại số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho bà và hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng hợp pháp. Sau khi chuyển nhượng do bà chưa có nhu cầu sử dụng nên bà cho ông Đ, bà T thuê lại căn nhà trên với giá là 2.500.000 đồng/tháng. Ông Đ, bà T đã đóng 08 tháng tiền thuê nhà và sau đó không đóng nữa, nên đến tháng 09/2016 bà yêu cầu lấy lại nhà. Ngày 09/9/2016 ông Đ, bà T đã làm tờ cam kết đến tháng 01/2017 sẽ giao nhà cho bà nhưng đến nay ông Đ, bà T không giao nhà như đã cam kết. Nay bà yêu cầu ông Đ, bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, giao trả căn nhà số 023, đường Đ, Khóm

5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho bà và trả tiền thuê nhà trong 16 tháng từ ngày 03/12/2015, giá thuê là 2.500.000 đồng/tháng, tổng cộng là 40.000.000 đồng.

Khi bà nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất tại số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, nhưng thực tế là 1.000.000.000 đồng. Bà đã giao tiền cho ông Đ, bà T tất cả 02 lần: Lần 01 giao 530.000.000 đồng trước khi ký kết hợp đồng khoảng 03 ngày; lần 02 giao 470.000.000 đồng cùng ngày với ngày ký kết hợp đồng. Hai lần giao tiền chuyển nhượng nhà, đất bà có làm biên nhận giao tiền nhưng bà đã giao hết biên nhận cho ông Đ, bà T vì hai bên ký đã ký hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng rõ ràng. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của căn nhà số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu do bà giữ nhưng chưa chuyển tên cho bà. Lý do, bà chưa chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà được là do ông Đ, bà T không đồng ý đi làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B mà yêu cầu bà đưa thêm 300.000.000 đồng thì mới đồng ý làm thủ tục sang tên và bà không đồng ý.

Bị đơn ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T thống nhất trình bày: Bà T có vay tiền của bà H nhiều lần, từng lần vay cụ thể như thế nào ông Đ không biết do ông không nhận tiền. Bà T vay tiền của bà H cả tiền gốc và tiền lãi là 423.000.000 đồng (theo các biên nhận mà bà H cung cấp). Nay bà H yêu cầu ông, bà cùng có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 388.000.000 đồng thì ông bà đồng ý và đồng ý trả tiền lãi phát sinh trên số tiền 388.000.000 đồng theo lãi suất Nhà nước quy định là 9%/năm. Về yêu cầu khởi kiện của bà H buộc ông, bà thực hiện hợp đồng và giao căn nhà, quyền sử dụng đất tại số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho bà H thì ông bà không đồng ý, vì ông bà xác định không có chuyển hượng nhà, đất cho bà H nên ông bà cũng không đồng ý trả tiền thuê nhà theo yêu cầu của bà H. Ông bà không có nhận số tiền 1.000.000.000 đồng của bà H và cũng không nhận được bất cứ thông báo nào của cơ quan đăng ký đất đai về việc làm thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Bà Nguyễn Thị Thanh T xác định các biên nhận do bà H cung cấp đúng là chữ viết và chữ ký của bà, nhưng bà chỉ nợ bà H số tiền 160.000.000 đồng tiền gốc, số tiền còn lại là tiền lãi. Ngoài ra, thời gian vay tiền không phải từ năm 2015 như bà H trình bày mà là từ tháng 3/2014. Sau khi vay tiền bà đã đóng lãi nhiều lần cho bà H với lãi suất 30%/tháng. Sau đó, bà không có khả năng trả tiền lãi cho bà H nên bà H nói với bà và ông Đ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của căn nhà số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho bà H thì bà H sẽ giảm lãi suất xuống còn 8%/tháng nên bà và ông Đ đồng ý. Đến khoảng đầu năm 2015, bà và ông Đ có ký giấy tay chuyển nhượng nhà và

quyền sử dụng đất cho bà H để làm tin, lúc đó bà H giảm lãi suất cho bà còn 2%/tháng; khi ký tên bà và ông Đ chỉ ký trên tờ giấy tập học sinh tại quán nước đối diện nhà ông bà chứ không có đến Văn phòng công chứng huyện H và ông bà cũng không có ý định chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất cho bà H. Bà không có chứng cứ chứng minh khoản tiền ghi trong biên nhận là tiền lãi và bà cũng không nhớ, không chứng minh được số tiền bà đã đóng lãi cho bà H là bao nhiêu nên bà không có yêu cầu phản tố đối với bà H. Khi bà và bà H giao dịch vay tiền thì có mặt bà và bà H, không có ai khác để chứng kiến, khi cho vay tiền thì bà H làm biên nhận còn khi trả lãi thì bà H không làm giấy biên nhận. Ngày 07/12/2015 bà có trả cho bà H 10.000.000 đồng và có yêu cầu bà H làm biên nhận, ngoài ra bà không còn biên nhận nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Kim Đ1 và chị Ngô Thúy N thống nhất trình bày: Anh chị không biết gì về giao dịch chuyển nhượng căn nhà và đất tại số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa cha mẹ anh chị là ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Trần Thị H nên anh chị không đồng ý giao nhà và quyền sử dụng đất cho bà H.

Từ nội dung trên tại Bản án sơ thẩm số: 07/2018/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 129, 131, 471, 474 và Điều 476 Bộ luật Dân sự 2005; 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; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 000591 ngày 30 tháng 3 năm 2015 giữa ông Ngô Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Trần Thị H vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị H trả cho ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN394152 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/01/2013 cho ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Buộc ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T trả cho bà Trần Thị H tổng số tiền 458.412.030 đồng (Bốn trăm năm mươi tám triệu bốn trăm mười hai ngàn không trăm ba mươi đồng). Trong đó, tiền nợ gốc là 388.000.000 đồng và nợ lãi là 70.412.030 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H yêu cầu ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T trả 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) tiền thuê nhà.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; chi phí giám định; lãi suất trong giai đoạn thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 02 năm 2018, nguyên đơn bà Trần Thị H kháng cáo yêu cầu ông Ngô Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh T trả cho bà căn nhà số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và tiền thuê nhà từ ngày 03/11/2015 đến khi Tòa án xét xử xong. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh T trả thêm số tiền 35.000.000 đồng, kể từ ngày 16/4/2015 và lãi suất theo quy định của pháp luật cho đến khi Tòa án tỉnh Bạc Liêu xét xử xong vụ việc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu ông Đ, bà T trả tiền thuê nhà và trả số tiền vay 35.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Ngô Văn Đ trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất tại số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu có ký kết nhưng không có thực hiện, cũng không có việc giao nhận tiền của các bên, do đó hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu ngay từ đầu do che dấu hợp đồng vay tiền giữa bà H và bà T. Hơn nữa, tại cấp sơ thẩm bà H xác định đã giao cho ông Đ, bà T số tiền 1.000.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà H xác định đưa cho ông Đ, bà T 930.000.000 đồng, xét thấy lời khai của bà H trước sau là không thống nhất; ông Đ, bà T không thừa nhận có nhận tiền như bà H trình bày; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 07/2018/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H yêu cầu ông Đ, bà T trả cho bà căn nhà số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử, xét thấy: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) được ký kết giữa ông Ngô Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Trần Thị H vào ngày 30/03/2015 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng

H, có đầy đủ chữ ký của các bên từ trang 03 đến trang 04 của hợp đồng, Cơ quan giám định kết luận đúng là chữ ký và chữ viết của ông Đ, bà T, nhưng tại trang 01 và 02 của hợp đồng không có chữ ký của ông Đ, bà T, bà H là vi phạm khoản 8 Điều 40 Luật Công chứng, cụ thể tại khoản 8 Điều 40 Luật Công chứng quy định: "*Người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch* ***thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch...***".

Tại biên bản xác minh ngày 13/7/2017 và ngày 19/6/2017, ông Trần Văn N là công chứng viên công chứng hợp đồng của ông Đ, bà T với bà H xác định bản chính của hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 000591 giữa ông Đ, bà T với bà H hiện Văn phòng công chứng H không lưu giữ, lý do ngày 03/4/2017 bà H đến mượn bản chính hợp đồng để nộp cho Tòa án thành phố B; hợp đồng được lập thành 03 bản có giá trị như nhau (giống nhau), 01 bản Văn phòng công chứng giữ, mỗi bên giữ 01 bản; việc làm và ký tên trong hợp đồng thì Văn phòng công chứng H in ra cho các bên ký trước, sau đó công chứng viên ký sau và sau cùng là cán bộ công chứng đóng dấu giáp lai và dấu mộc.

Bà H cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm 02 hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 000591 ngày 30/03/2015 giữa ông Đ, bà T với bà H (bút lục từ số 45 đến 54). Tòa án cấp sơ thẩm cho ông Trần Văn N xem thì ông N xác định 02 bản hợp đồng bà H cung cấp cho Tòa án là của Văn phòng công chứng H và ông là công chứng viên của Văn phòng công chứng H ký tên. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy tại trang 03 của 02 hợp đồng không thống nhất về thể thức trình bày văn bản từ dòng thứ 01 đến dòng thứ 09 và tại dòng thứ 16 từ trên xuống, cụ thể:

+ Tại dòng thứ 01 của trang 03 từ trên xuống (bút lục 47) dấu hai chấm ":" viết liền với chữ đất "2. Tài sản gắn liền với đất**:** Nhà ở"; còn tại dòng thứ 01 của trang 03 từ trên xuống (bút lục 52) dấu hai chấm ":" viết không liền với chữ đất "2. Tài sản gắn liền với đất **:** Nhà ở".

+ Tại dòng thứ 02 và thứ 03 của trang 03 từ trên xuống (bút lục 47) viết: "**thành phố B**"; còn tại dòng thứ 02 và thứ 03 của trang 33 từ trên xuống (bút lục 52) viết: "**Tp. B**", chữ thành phố viết tắt.

+ Tại dòng thứ 02 đến thứ 09 của trang 03 từ trên xuống (bút lục 47) dấu hai chấm ":" đều lệch về phía bên trái của dấu hai chấm ":" sau chữ đất ở dòng thứ 01; còn tại dòng thứ 02 đến thứ 09 của trang 03 từ trên xuống (bút lục 52) dấu hai chấm ":" đều lệch về phía bên phải của dấu hai chấm ":" sau chữ đất ở dòng thứ 01.

+ Tại dòng thứ 16 của trang 03 từ trên xuống (bút lục 47) chữ "***năm***" chữ "***n***" viết thường; còn tại dòng thứ 16 của trang 03 từ trên xuống (bút lục 52) chữ "***Năm***" chữ "***N***" viết hoa.

Như vậy, có căn cứ xác định 02 bản hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 000591 ngày 30/03/2015 giữa ông Đ, bà T với bà H được đánh máy và in ra không cùng một lúc, không giống nhau như công chứng viên Trần Văn N xác định và vi phạm Luật Công chứng, nên vô hiệu về hình thức của hợp đồng.

[3] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) được ký kết giữa ông Ngô Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Trần Thị H vào ngày 30/03/2015, Hội đồng xét xử, xét thấy: Bà H xác định ngày 30/03/2015, ông Đ, bà T đã chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho bà với giá 1.000.000.000 đồng, nhưng giá ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, bà đã giao cho ông Đ, bà T đủ 1.000.000.000 đồng, khi giao tiền có làm biên nhận và bà giao biên nhận cho ông Đ, bà T giữ vì hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) đã được công chứng hợp pháp. Sau khi chuyển nhượng do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà cho ông Đ, bà T thuê lại căn nhà với giá 2.500.000 đồng/tháng và ông Đ, bà T đã đóng cho bà được 08 tháng tiền thuê nhà. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà H xác định bà đã đưa cho ông Đ, bà T tiền chuyển nhượng nhà và đất tổng cộng là 930.000.000 đồng. Xét thấy, lời khai của bà H trước sau là không thống nhất; ông Đ, bà T không thừa nhận có nhận tiền của bà H, bà H không có chứng cứ chứng minh, nên không có căn cứ xác định bà H đã giao cho ông Đ, bà T 930.000.000 đồng như lời khai của bà H tại phiên tòa phúc thẩm, không có căn cứ xác định ông Đ, bà T đã chuyển nhượng cho bà H nhà và quyền sử dụng đất tại số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, mà có căn cứ xác định ông Đ, bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà H để bà H giảm lãi của khoản tiền 388.000.000 đồng mà bà T đã vay của bà H theo sự thừa nhận của ông Đ, bà T.

[4] Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) được ký kết giữa ông Ngô Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Trần Thị H vào ngày 30/03/2015 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc bà H trả lại cho ông Đ, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BN394152 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/01/2013 là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H yêu cầu ông Đ, bà T trả cho bà căn nhà số 023, đường Đ, Khóm 5, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu ông Đ, bà T trả tiền thuê nhà và trả số tiền vay 35.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bà H, nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng cáo này của bà H, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H yêu cầu ông Đ, bà T trả tiền thuê nhà và trả số tiền vay 35.000.000 đồng.

[6] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H; có căn cứ chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 07/2018/DS-ST ngày 06/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm, bà H phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 129, 131, 471, 474 và Điều 476 Bộ luật Dân sự 2005; 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2018/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 000591 ngày 30 tháng 03 năm 2015 giữa ông Ngô Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Trần Thị H vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị H trả cho ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN394152 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 16/01/2013 cho ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Buộc ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T trả cho bà Trần Thị H tổng số tiền 458.412.030 đồng (Bốn trăm năm mươi tám triệu bốn trăm mười hai nghìn không trăm ba mươi đồng). Trong đó, nợ gốc là 388.000.000 đồng và nợ lãi là 70.412.030 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H yêu cầu ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T trả 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) tiền thuê nhà.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của bà Trần Thị H yêu cầu ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T trả tiền thuê nhà từ ngày 03/11/2015 đến khi Tòa án xét xử xong vụ án và trả tiền vay 35.000.000 đồng.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 500.000 đồng. Bà Trần Thị H phải chịu toàn bộ, bà Trần Thị H đã nộp xong.

5. Chi phí giám định là 5.420.000 đồng (Năm triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng). Ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu toàn bộ, ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp xong.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị H phải chịu 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm ngàn đồng). Bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng án phí số tiền 13.425.000 đồng (Mười ba triệu, bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007355 ngày 21/03/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được đối trừ, bà Trần Thị

H được hoàn lại số tiền 11.125.000 đồng (Mười một triệu, một trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T cùng phải chịu 22.336.481 đồng (Hai mươi hai triệu, ba trăm ba mươi sáu ngàn, bốn trăm tám mươi mốt đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng. Bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007998 ngày 28/02/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

7. Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của 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 Bạc Liêu;
- TAND thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Trương Thanh Dũng