

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 64/2019/DS-PT
Ngày 28-3-2019
V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Hữu Chiến.**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Sơn;**
Bà **Lê Thị Thu Trang.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hà Thị Cẩm Vân** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông **Trần Văn Sự** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 95/2018/DS-ST ngày 17 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2019/QĐPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị **Huỳnh Thị Ngọc D**, sinh năm 1985; địa chỉ: Số X, Đường Đ, khu phố 3, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Huỳnh Văn M**, sinh năm 1964; địa chỉ: Số Y, Đường Đ, khu phố 3, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh –là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 15-01-2018). (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh **Lầu Anh T**, sinh năm 1980; địa chỉ: Số Z, ấp TH, xã TT, huyện HT, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 7, tổ 23, ấp NB, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh –là người đại diện theo ủy quyền. (theo văn bản ủy quyền ngày 04-4-2018). (Có mặt)

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

- Chị A, sinh năm 1982; địa chỉ: Số Z, ấp TH, xã TT, huyện HT, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

- Bà H, sinh năm 1938. địa chỉ: Số 6/6, ấp TH, xã TT, huyện HT, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 7, tổ 23, ấp NB, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh –là người đại diện theo ủy quyền. (theo văn bản ủy quyền ngày 20-4-2018). (Có mặt)

4. Người kháng cáo: Anh Lâu Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 12 năm 2017, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Huỳnh Thị Ngọc D và người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Văn M trình bày:

Ngày 30-11-2015, chị D nhận chuyển nhượng của anh T 01 phần đất diện tích 109,5 m², thuộc thửa số 559, tờ bản đồ số 34, trên đất có 01 căn nhà tường, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng; Khi thỏa thuận việc chuyển nhượng là chuyển nhượng nhà và đất. Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Tây Ninh, tại Văn phòng công chứng có mặt chị D và anh T, chị A nhưng do đất là tài sản riêng của anh T nên không có yêu cầu chị A ký tên. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chị D giao cho anh T 200.000.000 đồng, hai bên thống nhất khi nào chị D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh T, chị A phải giao nhà và đất cho chị D, việc thỏa thuận này không có lập văn bản.

Sau đó, anh T không chuyển nhượng mà xin chuộc lại nhà và đất, anh T trả lại tiền chuyển nhượng và tiền lãi theo quy định của pháp luật thì chị D đồng ý cho anh T chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng, việc anh T xin chuộc lại đất cũng không có lập văn bản. Hết thời hạn 06 tháng, anh T không có ý kiến gì về việc chuộc lại đất nên chị D đem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D và anh T đi đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh huyện HT, ngày 08-7-2016 chị D được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi chị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị không liên lạc được với anh T nên yêu cầu Ủy ban nhân dân xã TT giải quyết. Tại biên bản

giải quyết tranh chấp ngày 30-9-2016 và ngày 05-10-2016 của Ủy ban nhân dân xã TT thì anh T không có mặt nên không giải quyết được. Ngày 14-10-2016, chị D khởi kiện anh T tại Tòa án nhân dân huyện HT. Trong quá trình Tòa án giải quyết thì giữa ông, anh T và bà H có gặp nhau tại Tòa án và anh T tiếp tục xin chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng nên ông đồng ý cho anh T chuộc lại nhà và đất với số tiền 220.000.000 đồng, thời hạn chuộc lại là 06 tháng, thỏa thuận có lập thành văn bản vào ngày 24-5-2017, có chữ ký của ông, anh Lầu Anh T, bà H còn chị ruột của anh T là Lầu Thị Mai L ký tên chứng kiến. Sau khi các bên làm văn bản thỏa thuận chuộc lại nhà đất xong thì chị D rút lại yêu cầu khởi kiện nên Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Hết thời hạn 06 tháng, anh T vẫn không chuộc lại nhà và đất nên chị D khởi kiện tại Tòa án yêu cầu anh Lầu Anh T trả lại cho chị D toàn bộ nhà và đất đã chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu phản tố của anh Lầu Anh T, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D và anh T vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa chị D và anh T; chị D không đồng ý, vì giữa chị D và anh T chỉ có việc chuyển nhượng đất với nhau, không có việc vay tiền như anh T trình bày.

Theo đơn phản tố ngày 09-8-2018 của bị đơn anh Lầu Anh T. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh T1 trình bày:

Anh T có vay của Ngân hàng TMCP Đông Á – chi nhánh Tây Ninh, PGD Long Hoa (sau đây gọi là Ngân hàng) số tiền 130.000.000 đồng, có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T đứng tên (phần đất đang tranh chấp với chị D). Chị D nói với anh T với phần đất đang tranh chấp chị D có thể vay giúp anh T từ 250.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng. Chị D bắt buộc sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra anh T phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D, chị D mới đồng ý cho vay. Ngày 30-11-2015, anh T vay chị D 200.000.000 đồng, mức lãi suất thỏa thuận là 5%/tháng, thời hạn vay 20 ngày, chị D nhận trước tiền lãi của 20 ngày số tiền là 20.000.000 đồng nên thực tế chị D chỉ đưa cho anh T 180.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền thì cùng ngày, anh T và chị D đến Văn phòng Công chứng Tây Ninh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung là anh T đồng ý chuyển nhượng cho chị D quyền sử dụng đất diện tích 109,5 m², tờ bản đồ số 34, thửa đất số 559, đất tại ấp TH, xã TT, huyện HT, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại số 4980, Quyền số 10.TP/CC-SCC/HĐGD. Mục đích của việc làm hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của anh T đối với chị D thực tế hai bên không có việc chuyển nhượng đất với nhau. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T thì chị D giữ, nhưng nhà và đất trong hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng anh T, chị A quản lý sử dụng cho đến nay. Khi chị D khởi kiện anh T tại Tòa án lần thứ

nhất thì anh T mới biết chị D đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó thì chị D rút lại đơn khởi kiện và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Trong quá trình Tòa án giải quyết anh có được tiếp cận chứng cứ do ông M cung cấp là giấy chuộc nhà đất ngày 24-5-2017, có chữ ký của anh Lầu Anh T và bà H, anh chưa nghe anh T nói về giấy chuộc nhà đất ngày 24-5-2017 này nên anh không có ý kiến. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của chị D đối với anh T thì anh T không đồng ý, đồng thời anh T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D và anh T vô hiệu do giả tạo với các lý do sau đây:

- Thời điểm năm 2015 khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng giá đất là 600.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng chỉ là 200.000.000 đồng.

- Trong hợp đồng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không bán căn nhà trên đất vì căn nhà này thuộc quyền sở hữu của bà H, là nhà tình nghĩa bà H được Nhà nước tặng cho nên anh T không có quyền bán.

- Từ khi hai bên chuyển nhượng thì vợ chồng anh T, chị A vẫn là quản lý, sử dụng nhà và đất.

Anh T sẽ đồng ý trả lại cho chị D số tiền 200.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi của số tiền này từ ngày vay đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án theo quy định của pháp luật, cụ thể là theo mức lãi suất 1%/tháng.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị A, bà H trình bày:

Bà H, chị A thống nhất với yêu cầu của anh T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị D.

Tại bản án sơ thẩm số 95/2018/DS -ST ngày 24-10-2018 của Tòa án nhân dân huyện HT, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Áp dụng Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Ngọc D đối với anh Lầu Anh T về việc đòi lại tài sản.

Buộc anh Lầu Anh T, chị A trả lại cho chị Huỳnh Thị Ngọc D 01 phần đất có diện tích 109,5 m², thửa số 559, tờ bản đồ số 34, tại ấp TH, xã TT, huyện HT, tỉnh Tây Ninh và căn nhà trên đất, có tự cận:

- Hướng Đông giáp đường Trần Phú dài 5,09 mét.
- Hướng Tây giáp thửa 164 dài 4,38 mét.
- Hướng Nam giáp thửa 560 dài 6,96 mét; 1,59 mét; 15,16 mét.
- Hướng Bắc giáp thửa 555 dài 8,72 mét; 1,54 mét; 15,58 mét.

Anh Lầu Anh T và chị A được lưu cư trên nhà, đất nêu trên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn lưu cư thì anh T,

chị A phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản, đồ dung sinh hoạt trong gia đình đi nơi khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lầu Anh T đối với chị Huỳnh Thị Ngọc D về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D và anh T vô hiệu do giả tạo.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo.

*** Nội dung kháng cáo:** Ngày 02-01-2019 anh Lầu Anh T làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị D. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D và anh T là vô hiệu do giả tạo, anh T chấp nhận trả cho chị D 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Ý kiến Kiểm sát viên:

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo luật Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng:* Điều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội qui phiên tòa.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lầu Anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ngày 30-11-2015 anh Lầu Anh T và chị Huỳnh Thị Ngọc D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 109,5 m², thửa đất số 559, tờ bản đồ 34, tại ấp TH, xã TT, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tây Ninh. Ngày 08-7-2016, chị D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Tại “*giấy chuộc nhà đất*” ngày 24-5-2017, có chữ ký của anh Lầu Anh T, dấu lặn tay của bà H và chữ ký của người chứng kiến là chị Lầu Thị Mai L với nội dung “*Nguyên tôi có bán 01 phần đất và 01 căn nhà trên đất tọa lạc tại 29/3, ấp TH, xã TT cho chị Huỳnh Thị Ngọc D với giá 200.000.000 đồng. Sau*

khí tôi, mẹ tôi, chị tôi bàn bạc, thỏa thuận nay tôi làm giấy này xin chuộc lại nhà đất nêu trên với giá 220.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng,.....”

[3] Việc chuyển nhượng nhà và đất được anh Lầu Anh T thừa nhận và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Anh T kháng cáo cho rằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nhưng anh T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Những căn cứ, lập luận để kháng cáo mà anh T nêu ra tại cấp phúc thẩm đã được cấp sơ thẩm xem xét đánh giá đầy đủ, toàn diện và chấp nhận yêu cầu của chị D là có căn cứ, đúng pháp luật.

Anh T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh T phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh Lầu Anh T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 95/2018/DS -ST ngày 17-12-2018 của Tòa án nhân dân huyện HT, tỉnh Tây Ninh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Ngọc D đối với anh Lầu Anh T.

Buộc anh Lầu Anh T, chị A trả lại cho chị Huỳnh Thị Ngọc D 01 phần đất có diện tích 109,5 m², thửa số 559, tờ bản đồ số 34, tại ấp TH, xã TT, huyện HT, tỉnh Tây Ninh và căn nhà trên đất, có tự cận:

- Hướng Đông giáp đường Trần Phú dài 5,09 mét.
- Hướng Tây giáp thửa 164 dài 4,38 mét.
- Hướng Nam giáp thửa 560 dài 6,96 mét; 1,59 mét; 15,16 mét.
- Hướng Bắc giáp thửa 555 dài 8,72 mét; 1,54 mét; 15,58 mét.

Anh Lầu Anh T và chị A được lưu cư trên nhà, đất nêu trên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn lưu cư thì anh T, chị A phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản, đồ dung sinh hoạt trong gia đình đi nơi khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lầu Anh T đối với chị Huỳnh Thị Ngọc D về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D và anh T vô hiệu do giả tạo.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lầu Anh T phải chịu 600.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0012400 ngày 16-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT, tỉnh Tây Ninh. Anh T còn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng)

Hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Ngọc D 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019253 ngày 03-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT, tỉnh Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lầu Anh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0012849 ngày 04-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh đã nộp xong khoản tiền này.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Lầu Anh T tự nguyện chịu 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí đo đạc, định giá ghi nhận anh T đã nộp và chi xong.

Chị Huỳnh Thị Ngọc D tự nguyện chịu 100.000 đồng (Một trăm ngàn đồng) chi phí trích lục hồ sơ ghi nhận chị D đã nộp xong và chi xong.

Trong 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, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)**

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- TAND H.;
- Chi cục H.;
- Phòng KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

Lê Hữu Chiến