

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 01/2022/DS-PT

Ngày 04-01-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, 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 Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Lê Minh Tuấn

Bà Trịnh Thị Phúc

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Ô¹ 1/55A khu phố X, thị trấn T3, huyện T3, tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Thông T1, sinh năm 1943.

2. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1943.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 144 Châu Thị K, xã N1, thành phố A, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phan Thị Thùy L, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Số 144 Châu Thị K, xã N1, thành phố A, tỉnh Long An, là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 03/5/2019, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Luật sư Thái Thị Diễm T2 của Công ty Luật TNHH MTV N thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (vắng mặt).

2. Luật sư Nguyễn Đình Thái H1 của Văn phòng Luật sư Thái H1 thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Thông H, sinh năm 1982 (có mặt).

2. Bà Phan Thị Thùy L, sinh năm 1988 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 144 Châu Thị K, xã N1, thành phố A, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Số 173/1 ấp Bình Cang 1, xã T4, huyện T3, tỉnh Long An (vắng mặt).

4. Bà Phùng Thị Cẩm K, sinh năm 1967.

Người đại diện hợp pháp của bà K: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1964. Cùng địa chỉ cư trú: Ô¹ 1/55A khu phố X, thị trấn T3, huyện T3, tỉnh Long An, là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 15/9/2020, có mặt).

5. Ông Trần Ngọc L1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

6. Bà Trần Kim S, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 144 Châu Thị K, xã N1, thành phố A, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh T, nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 07/10/2011, ông và ông T1, bà Đ thỏa thuận là ông T1 và bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 20, 21, tờ bản đồ số 05, xã An Vĩnh Ngãi, thành phố A, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M520548 cấp ngày 26/10/1998 và 01 căn nhà cấp 4 cho ông với giá chuyển nhượng là 86.000.000đ. Tại thời điểm ký hợp đồng, ông đã giao cho ông T1 và bà Đ đủ số tiền 86.000.000đ, ông T1 và bà Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ. Trong hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/10/2011, ông T1 viết vào mục giá trị đất “86.000.000 tám mươi sáu triệu đồng” và ký tên lần tay, các chữ còn lại là chữ của ông. Hết thời gian 30 ngày theo thỏa thuận, ông T1 và bà Đ không đồng ý tiến hành các thủ tục theo quy định để sang tên. Nay ông yêu cầu ông T1 và bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/10/2011, bàn giao nhà và đất trên cho ông sử dụng.

Vào năm 2011, ông bận đi học ở Sài Gòn không có thời gian tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền

nên ông có nhờ ông H1 đứng tên dùm trong hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục. Ông T1 và bà Đ cũng đồng ý nên ký cùng lúc 02 hợp đồng, 01 ký chuyển nhượng cho ông (là hợp đồng chính), ký chuyển nhượng cho ông H1 (là hợp đồng để thực hiện thủ tục). Giữa ông và ông H1 có thỏa thuận về việc đứng tên dùm này cùng ngày 07/10/2011.

Ông xác định ông hoàn toàn không có cho ông T1 và bà Đ vay tiền. Việc thỏa thuận chuyển nhượng là do ông trực tiếp thực hiện với ông T1 và bà Đ mà không có sự tham gia của bà K.

Bị đơn ông Trần Thông T1 và bà Võ Thị Đ do bà Phan Thị Thùy L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2011, ông T1 và bà Đ có thể chấp quyền sử dụng đất thửa 20, 21 tờ bản đồ số 05, xã An Vĩnh Ngãi, thành phố A, tỉnh Long An vay tiền tại ngân hàng. Do không có tiền đáo hạn ngân hàng, ông T1 có nhờ người giới thiệu gặp bà K để vay tiền đáo hạn.

Tại nhà bà K, bà K và ông T1, bà Đ thỏa thuận bà K cho ông T1 và bà Đ vay 30.000.000đ, chưa thỏa thuận tiền lãi, thời gian trả là 02 tuần. Đồng thời thỏa thuận bà K sẽ làm thủ tục đáo hạn lại cho ông T1 và bà Đ.

Khoảng 04 ngày sau, do không đủ tiền trả vào ngân hàng nên ông T1 và bà Đ đến nhà bà K tiếp tục vay thêm 20.000.000đ. Lúc này, bà K tính tiền lãi của 04 ngày trên số tiền 30.000.000đ là 4.000.000đ nên bà K chỉ đưa tiếp 16.000.000đ. Như vậy, ông T1 và bà Đ có vay của Khanh 50.000.000đ, đã trả lãi 4.000.000đ tiền lãi. Khi vay có làm biên nhận mượn tiền, biên nhận mượn tiền do bà K giữ.

Ông T1 và bà Đ tiến hành trả nợ vào ngân hàng mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhà. Bà K đến lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục vay lại.

Tuy nhiên, bà K làm thủ tục vay không được nhưng nói với ông T1 và bà Đ là đã làm thủ tục xong và vay được 86.000.000đ. Bà K kêu ông T1 và bà Đ ra quán cà phê để ký giấy lãnh tiền. Lúc đến quán cà phê, bà K đưa nhiều giấy tờ yêu cầu ông T1 và bà Đ ký tên và lấn tay. Tuy nhiên, bà K không đưa thêm bất kỳ khoản tiền nào khác.

Phần ghi “86.000.000 tám mươi sáu triệu đồng” trong hợp đồng mua bán đất là do ông T1 ghi. Chữ ký và lấn tay bên dưới hợp đồng là của ông T1 và bà Đ ký và lấn tay.

Sau đó, bà K có nhờ ông H1 khởi kiện để lấy đất của ông T1 và bà Đ vào năm 2013. Lúc này ông T1 và bà Đ mới biết về việc bà K đã lừa họ ký vào các hợp đồng mua bán đất trên.

Nay ông T1 và bà Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/10/2011 vô hiệu. Bản chất hợp đồng không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T1 và bà Đ bị lừa dối khi ký kết nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất trên. Ông T1 và bà Đ đồng ý hoàn trả

86.000.000đ và tiền lãi từ khi ký hợp đồng 07/10/2011 đến nay. Yêu cầu bà K và ông T hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 20, 21, tờ bản đồ số 05, xã An Vĩnh Ngãi, thành phố A, tỉnh Long An.

Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/10/2011 giữa ông H1, ông T1 và bà Đ thì ông T1, bà Đ hoàn toàn không biết ông H1, chưa gặp lần nào nên không có việc thỏa thuận chuyển nhượng cùng ông H1. Đến khi ông H1 khởi kiện năm 2013 thì ông T1, bà Đ mới biết đến ông H1 và hợp đồng này. Bà xác định chữ viết “tám mươi sáu triệu đồng” là do ông T1 viết, chữ ký và lấn tay cuối văn bản là của ông T1 và bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thùy L và ông Trần Thông H trình bày:

Ông, bà xác định nhà tại số 144 Châu Thị Kim và quyền sử dụng đất tại các thửa 20, 21, tờ bản đồ số 05, xã An Vĩnh Ngãi, thành phố A, tỉnh Long An là tài sản của ông T1 và bà Đ. Ông, bà không có quyền lợi liên quan đến tài sản này nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Cẩm K do ông Nguyễn Thanh T đại diện trình bày:

Bà K hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng giữa ông T và ông T1, bà Đ. Bà K cũng không có cho ông T1 và bà Đ vay tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Trước đây, vì ông thiếu nợ bà K nên bà K nhờ ông đi kiện vợ chồng ông T1. Khi ra Tòa, ông mới thấy giấy tờ bà K đưa ra khác với lời bà K nói với ông nên ông đã rút đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc L1, bà Trần Kim S trình bày:

Năm 2011, ông T1 và bà Đ có cho ông, bà sinh sống trên quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp. Ông, bà có cất 01 căn nhà tạm trên đất. Tuy nhiên, ông, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố A đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu ông Trần Thông T1 và bà Võ Thị Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/10/2011. Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 07/10/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh T, ông Trần Thông T1, bà Võ Thị Đ và “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 07/10/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1, ông Trần Thông T1, bà Võ Thị Đ vô hiệu do giả tạo.

2. Buộc ông Trần Thông T1 và bà Võ Thị Đ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T và bà Phùng Thị Cẩm K số tiền vốn vay 86.000.000đ và tiền lãi 77.552.000đ, tổng cộng là 163.552.000đ (một trăm sáu mươi ba triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Thanh T hoàn trả 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M520548 do UBND Thị xã A (nay là thành phố A) cấp ngày 26/10/1998 cho ông Trần Thông T1 và bà Võ Thị Đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 11/5/2021, Tòa án nhân dân thành phố A nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T đề ngày 07/5/2021 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Thanh T trình bày: Do ông bận đi học ở Thành phố Hồ Chí Minh mới nhờ ông H1 làm thủ tục nhận chuyển nhượng nhà đất của bị đơn, hai bên có lập giấy thỏa thuận cùng ngày 07/10/2011 với 02 hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay giữa bị đơn với ông T, với ông H1 có cùng nội dung. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa hai bên là hợp đồng vay tiền là không đúng vì không có chứng cứ nào thể hiện có việc vay tiền. Trong giao dịch mua bán này bà K hoàn toàn không biết nhưng cấp sơ thẩm cho rằng bà K tham gia giao dịch là không có cơ sở. Từ khi ông T1, bà Đ chuyển nhượng cho ông đã 10 năm nhưng vẫn không chịu giao nhà đất, gây thiệt hại rất lớn cho ông nên ông yêu cầu ông T1, bà Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao nhà đất cho ông.

Tại phiên tòa ngày 30/12/2021, luật sư Thái Thị Diễm T2, luật sư Nguyễn Đình Thái H1 và bà Phan Thị Thùy L thống nhất trình bày:

Trước khi ông H1 khởi kiện bị đơn ra Tòa vào năm 2013 để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn không hề biết ông H1 là ai và hoàn toàn không có giao kết bất kỳ giao dịch nào với ông H1, không có cùng ký với ông H1 trong Hợp đồng mua bán nhà đất ghi ngày 07/10/2011.

Lúc đầu ý thức của ông H1 đi kiện thay cho ông T là kiện tranh chấp hợp đồng vay tiền, không phải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bản thân ông H1 không xác định được phần đất chuyển nhượng có vị trí ở đâu, khi tiến hành đo đạc giải quyết tranh chấp ông T cũng không chỉ được ranh giới đất của bị đơn nên cho rằng có việc chuyển nhượng là không có cơ sở. Giá đất vào thời điểm năm 2011 tính theo đơn giá nhà nước đã hơn 160.000.000đ, còn theo giá thực tế là 402.000.000đ/682,7m² trong khi giá trên hợp đồng chỉ là 86.000.000đ/1.390,95m², hình thức hợp đồng mua bán nhà đất viết tay là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa hôm nay, bà L thống nhất với các ý kiến đã trình bày, đồng ý trả cho ông T số tiền vay 86.000.000đ và khoản tiền lãi như án sơ thẩm đã tuyên. Với lý do trên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa ngày 30/12/2021, ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông H1 cho rằng trước khi ông khởi kiện bị đơn ra Tòa vào năm 2013 thì ông không biết bị đơn là ai, ông không hề có giao kết hợp đồng mua bán nhà đất với bị đơn, do ông thiếu nợ bà K nên bà đến nhờ ông ký các giấy tờ và nói là để khởi kiện bị đơn về hợp đồng vay nhưng sau đó khi ra Tòa ông phát hiện là ký vào hợp đồng mua bán nhà đất và khởi kiện bị đơn về hợp đồng chuyển nhượng nên ông đã rút đơn khởi kiện.

Ngoài ra, các bên đương sự thống nhất với các ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Ông T cho rằng do bạn đi học ở Thành phố Hồ Chí Minh mới nhờ ông H1 làm thủ tục nhận chuyển nhượng nhà đất của bị đơn, hai bên có lập giấy thỏa thuận cùng ngày 07/10/2011 với 02 hợp đồng mua bán nhà đất bằng giấy tay giữa bị đơn với ông T, với ông H1 có cùng nội dung. Tuy nhiên, theo ông H1 thì năm 2013 ông T nhờ ông đứng ra khởi kiện bị đơn và nói rằng chỉ kiện tranh chấp hợp đồng vay, bà K là người giao các giấy tờ nhờ ông ký vào thời điểm đó chứ không phải ký vào ngày 07/10/2011, sau đó ông mới phát hiện đơn khởi kiện không phải kiện hợp đồng vay mà kiện hợp đồng chuyển nhượng và phát hiện ông đã ký vào giấy thỏa thuận, hợp đồng mua bán nhà đất trên nên ông rút đơn khởi kiện. Xét thấy, lời trình bày của ông H1 là phù hợp với lời khai của bị đơn và các chứng cứ khác có trong hồ sơ.

Đồng thời, trong hợp đồng mua bán nhà đất ghi giá là 86 triệu đồng/1.390,95m² nhưng tại thời điểm năm 2011 theo đơn giá nhà nước thì phần đất này đã hơn 160 triệu đồng còn giá thị trường là 402 triệu đồng/682,7m². Ông T cho rằng việc mua bán hai bên có thỏa thuận ra công chứng, do bị đơn không ra nhưng đây chỉ là lời trình bày không có gì chứng minh.

Với các chứng cứ nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm xử bác yêu cầu của ông T là có căn cứ, ông T kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì khác nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là

phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Ông T kháng cáo yêu cầu ông T1 và bà Đ phải bàn giao nhà đất cho ông với diện tích đất 682,7m² theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/5/2020 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố A duyệt ngày 26/5/2020. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Chứng cứ ông T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn là lời trình bày của ông T cùng với tờ Hợp đồng mua bán nhà đất có chữ ký của ông T và bị đơn ghi ngày 07/10/2011 thể hiện mua bán thửa đất số 20, 21 tổng diện tích 1.390,95m² với giá 86 triệu đồng. Bị đơn thì không thừa nhận có sự việc mua bán nhà đất mà chỉ vay tiền của ông T.

[6] Tuy nhiên, Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/10/2011 ghi tổng giá trị nhà đất 86 triệu đồng/1.390,95m² nhưng thời điểm năm 2011 thì giá trị của 682,7m² đất (diện tích đo đạc thực tế) theo đơn giá nhà nước đã là 161.588.000 đồng, theo giá thị trường là 271.282.000 đồng, còn tổng giá trị nhà đất theo giá thị trường đến 402.791.000 đồng. Ông T cho rằng ông có ra Văn phòng công chứng để cùng bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng nhưng chỉ là lời trình bày không có gì chứng minh. Khi tiến hành đo đạc để giải quyết tranh chấp ông T cũng không xác định được ranh giới hai thửa đất mua bán (thửa 20, 21) theo Biên bản về việc không đo đạc được do Tòa án nhân dân thành phố A lập ngày 26/7/2019. Trên thực tế từ khi lập Hợp đồng mua bán ngày 07/10/2011 cho đến khi phát sinh tranh chấp năm 2021 thì gia đình bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất này còn ông T không có động thái yêu cầu bị đơn giao nhà đất theo hợp đồng và yêu cầu bị đơn giao kết lại hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng. Ông T cho rằng đã yêu cầu giao nhà đất từ năm 2011 mà bị đơn không đồng ý giao, ông đã khiếu nại ra chính quyền địa phương nhưng chỉ là lời trình bày không có gì chứng minh.

[7] Ngoài ra, ông H1 khai ông không biết gì về giao dịch giữa ông T với bị đơn, ông và bị đơn cũng không có bất kỳ giao dịch nào, vào năm 2013 ông T nhờ ông đứng ra khởi kiện bị đơn và nói rằng chỉ kiện tranh chấp hợp đồng vay, bà K là người giao các giấy tờ nhờ ông ký vào thời điểm đó và không có bị đơn cùng ký chứ không phải ký vào ngày 07/10/2011. Sau đó ông mới phát hiện ông đã ký vào giấy thỏa thuận, hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên.

[8] Kết hợp các tình tiết, chứng cứ nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa ông T với ông T1, bà Đ là giao dịch vay tiền, việc lập hợp đồng mua bán nhà đất là giả tạo, che giấu hợp đồng vay nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu là có cơ sở. Xét thấy, nhà đất vẫn do bị đơn quản lý sử dụng, còn bị đơn nhận 86 triệu đồng của ông T từ giao dịch vay tiền,

ông T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn từ giao dịch vô hiệu nên cấp sơ thẩm buộc ông T trả cho bị đơn, không giải quyết bồi thường thiệt hại (không phát sinh thiệt hại do giao dịch vô hiệu giả tạo) là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết luôn hợp đồng vay tiền trong vụ án nhằm giải quyết triệt để tranh chấp giữa hai bên là phù hợp với quy định tại Điều 5, Điều 188 Bộ luật Tố tụng dân sự, bởi lẽ giao dịch giữa hai bên thực chất là hợp đồng vay, số tiền tranh chấp trong hợp đồng vay nhỏ hơn giá trị nhà đất tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng tự nguyện thanh toán số tiền vay này.

[10] Từ những căn cứ trên, xét thấy ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Ông T phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 16/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố A.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 305, 474, 476 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 122, 124, 131, 357, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu ông Trần Thông T1 và bà Võ Thị Đ phải giao cho ông Nguyễn Thanh T: Phần đất và 01 căn nhà cấp 4 trên đất với diện tích đất đo đạc thực tế là 682,7m² thuộc thửa 20, 21 tờ bản đồ số 5 tại xã An Vĩnh Ngãi, thành phố A, tỉnh Long An (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M520548 cấp ngày 26/10/1998 và Bản trích đo địa chính ngày 25/5/2020 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố A duyệt ngày 26/5/2020).

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 07/10/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh T với ông Trần Thông T1, bà Võ Thị Đ và “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 07/10/2011 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Trần Thông T1, bà Võ Thị Đ là vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Thông T1 và bà Võ Thị Đ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T và bà Phùng Thị Cẩm K số tiền vốn vay 86.000.000đ và tiền

lãi 77.552.000đ, tổng cộng là 163.552.000đ (một trăm sáu mươi ba triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

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 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 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Buộc ông Nguyễn Thanh T hoàn trả 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M520548 do Ủy ban nhân dân thị xã A (nay là thành phố A) cấp ngày 26/10/1998 cho ông Trần Thông T1 và bà Võ Thị Đ.

4. Về chi phí tố tụng là 29.900.000đ (hai mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Thanh T phải nộp 23.700.000đ (đã nộp xong).

- Ông Trần Thông T1 và bà Võ Thị Đ phải nộp 6.200.000đ (đã nộp xong).

5. Về án phí:

- Ông Nguyễn Thanh T phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 2.150.000đ đã nộp theo Biên lai thu số 0002837 ngày 10/4/2019 và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005360 ngày 11/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A; ông T được hoàn trả 1.850.000đ (một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí.

- Ông Trần Thông T1, bà Võ Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố A;
- Chi cục THADS thành phố A;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Trịnh Thị Phúc Lê Minh Tuấn

Trần Tấn Quốc

Nơi nhận:

- . TAND huyện;
- . TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- . VKSND tỉnh Long An;
- . Chi cục THADS huyện;
- . Đường sự;
- . Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc