

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **130/2018/DS-PT**

Ngày 08 - 10 - 2018

V/v tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hùng Nuôi.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Khánh Hùng.

Ông Nguyễn Văn Dũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Trần Hồng Diễm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2018, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 119/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Bà Trần Thị A, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số 405/2 (số cũ 413), đường ABC, khóm 8, phường 3, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng.

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Bích B1. Địa chỉ: Số 132 ấp Phú Ninh A, xã AN, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng (theo Biên bản lấy lời khai bà Trần Thị A, ngày 08-10-2018). (có mặt)

*** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Lưu Trí A1 – Văn phòng Luật sư A1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Số 363 đường LHP, khóm 5, phường 3, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng (Đăng ký số 87 ngày

19/7/2018). (có mặt)

2- *Bị đơn*: Bà Trần Ngọc B, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 06 đường 30/4, ấp An Ninh 1, thị trấn X1, huyện X, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Bà Trần Ngọc C, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số 5B đường Ung Công Uẩn, ấp An Thành, thị trấn X1, huyện X, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền ngày 21/7/2015). (có mặt).

* *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Luật sư Huỳnh Ánh C1 – Văn phòng Luật sư Huỳnh Ánh C1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Số 72 đường NTT, khóm 1, phường 2, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng (Đăng ký ngày 19/7/2018). (có mặt).

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

3.1. Bà Trần Ngọc C, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số 5B đường Ung Công Uẩn, ấp An Thành, thị trấn X1, huyện X, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Bích B1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 132 ấp Phú Ninh A, xã AN, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị Bích B2; Địa chỉ: Số 405/2 (số cũ 413), đường ABC, khóm 8, phường 3, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bà B2*: Bà Nguyễn Thị Bích B1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 132 ấp Phú Ninh A, xã AN, huyện Y, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt).

3.4. Ông Nguyễn Quốc B3; Địa chỉ: Số 405/2 (số cũ 413), đường ABC, khóm 8, phường 3, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.5. Bà Võ Thị D;

3.6. Ông Huỳnh Thanh D1;

Cùng địa chỉ: Số 409, đường ABC, khóm 8, phường 3, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng. (bà D, ông D1 vắng mặt)

7. Ông Trần Hoàng E;

8. Bà Nguyễn Thị Cẩm G;

Cùng địa chỉ: Số 413, đường ABC, khóm 8, phường 3, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng. (ông E, bà G vắng mặt)

4- *Người kháng cáo*: Bà Trần Thị A là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

1. Nguyên đơn Trần Thị A trình bày: Vào ngày 25/9/2001 âm lịch, bà A có hỏi vay của bà C số tiền 35.000.000đồng, do làm ăn bị thất bại nên bà A không trả được tiền cho bà C. Do đó đến ngày 28/10/2004 bà C buộc bà A làm hợp đồng vay tiền thế chấp tài sản, lúc này số tiền vốn và tiền lãi lên đến 60.000.000đồng.

Ngày 17/4/2005, bà C làm biên nhận lại cho bà A ký tên với số tiền là 110.000.000đồng trong đó số tiền ghi là mượn thêm 50.000.000đồng nhưng thực sự số tiền mượn thêm là 10.000.000 đồng và lãi trong đó là 40.000.000đồng. Do không có tiền trả cho bà C nên ngày 27/4/2006 bà C làm giấy thỏa thuận lại buộc bà A phải ký nhận số tiền vay 160.000.000đồng, trong đó số tiền mượn thêm là 2.000.000đồng. Ngày 02/8/2006 bà C làm giấy thỏa thuận buộc bà A ký nhận số tiền là 180.000.000đồng nhưng bà A không đồng ý ký tên. Ngày 20/8/2006 bà C tính lãi số tiền trên đến ngày 20/02/2008 phát sinh thêm là 37.260.000 đồng, tổng cộng là 217.260.000 đồng. Ngày 24/9/2008 bà A được Nhà nước đền bù giải phóng mặt bằng được 74.047.318đồng, số tiền này bà C lấy và trừ số nợ trên nên còn nợ lại bà C số tiền 147.260.000đồng. Do không có tiền trả nợ nên bà C đã ép bà A phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà số 205/1 đường ABC, khóm 8, phường 3, thành phố Z cho bà Trần Ngọc B, hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất này đã hoàn thành và bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng mua bán nhà ở, đất ở ngày 07/8/2006 lập giữa bà Trần Thị A và Trần Ngọc B và yêu cầu bà B trả lại giá trị căn nhà theo biên bản họp Hội đồng định giá ngày 21/6/2017 với số tiền 262.576.518đồng và bà A đồng ý trả cho bà B số tiền 100.000.000 đồng theo đúng nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/8/2006 và trừ đi tiền giải phóng mặt bằng 74.047.318 đồng, bà A đồng ý trả cho bà B số tiền 25.952.682đồng.

2. Bị đơn Trần Ngọc B trình bày: Vào khoảng năm 2001, bà C có giới thiệu cho bà A vay tiền ở Quỹ tín dụng Trung ương số tiền 35.000.000đồng để bà A nuôi cá. Khi đến hạn trả tiền thì bà A không có tiền trả nên bà A có hỏi mượn tiền của bà C số tiền 35.000.000đồng để đáo hạn, khi nào Ngân hàng cho vay lại thì bà A trả lại, tuy nhiên sau đó Ngân hàng không cho bà A vay lại nên bà A có đưa cho bà quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 205/1 đường ABC, khóm 8, phường 3, thành phố Z để làm tin. Đến năm 2004 bà A hỏi mượn thêm 25.000.000đồng cộng với số tiền vay trước 35.000.000đồng tổng cộng hai lần vay là 60.000.000 đồng, vì số tiền này quá lớn nên có đề nghị bà A và các con của bà A phải viết giấy thế chấp nhà đất để đảm bảo tiền vay. Ngày 27/4/2005, bà A có vay thêm 50.000.000đồng để mua xe cho con bà chạy xe ôm. Tổng cộng số tiền vốn vay là 110.000.000đồng.

Đến ngày 27/4/2006 bà A mượn thêm 50.000.000đồng, tổng cộng số tiền vốn vay đến thời điểm này là 160.000.000đồng, bà A có làm biên nhận và gợi ý bán căn nhà và đất nêu trên cho bà Trần Ngọc B, hai bên có thỏa thuận là cho bà A được chuộc lại trong thời hạn 01 năm, nếu không có tiền chuộc lại thì bà A đồng ý giao quyền sở hữu căn nhà này cho bà B (có giấy thỏa thuận của hai bên lập ngày 27/4/2005). Đến hạn chuộc nhà và đất nhưng bà A không có khả năng chuộc nên bà A đồng ý bán căn nhà và đất này lại với giá chuyển nhượng là 180.000.000đồng cho bà Trần Ngọc B và làm các thủ tục chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên theo quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng xong thì bà B đã trả cho bà A số tiền mua nhà 180.000.000đồng. Số tiền này bà A trả cho bà C số tiền vốn vay còn nợ là 166.600.000 đồng, số tiền dư còn lại bà B đã trả cho bà A nhưng không làm biên nhận.

Khi chuyển nhượng xong thì do căn nhà này diện tích nhỏ, cần sửa chữa lại nên bà B cho bà A thuê lại căn nhà này với giá 800.000đồng/tháng. Thời hạn thuê 01 năm, hết hạn hợp đồng bà A phải trả nhà lại cho bà B. Căn nhà trên có một phần bị giải tỏa khi ban giải phóng mặt bằng mời lên nhận tiền bồi hoàn thì bà B lên nhận nhưng do trong hồ sơ vẫn còn đứng tên bà Trần Thị A nên bà A có làm giấy ủy quyền cho bà B nhận số tiền đền bù 74.047.318đồng. Lúc nhận tiền bà B cho bà A số tiền 4.070.000đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê thì bà A không chịu trả lại nhà nên xảy ra tranh chấp và bà A xin chuộc lại nhà.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm và phúc thẩm trước đây bà A cũng đồng ý xin chuộc lại nhà và đất trên với số tiền 163.500.000đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích B1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà B2 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

4. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị D, ông Huỳnh Thanh D1: Từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay đều vắng mặt và không có văn bản trả lời thông báo thụ lý và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng E và bà Nguyễn Thị Cẩm G trình bày: Nguồn gốc căn nhà và đất tại số 413 ABC, khóm 8, phường 3, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị D, ông Huỳnh Thanh D1 với số tiền 260.000.000 đồng vào năm 2012. Sau khi chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên thì vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE280840 do Ủy ban nhân dân thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 27/4/2012. Sau khi nhận chuyển nhượng xong vợ chồng ông đã sửa mái tôn, nâng nền, sửa nhà, sửa cửa, đóng la phong, lăng bê, làm nhà tắm, sửa chữa vào năm 2012 với số tiền 70.000.000đồng nhưng các hóa đơn chứng từ không còn giữ nữa. Đối với yêu cầu khởi kiện chuộc lại nhà của nguyên đơn ông, bà không đồng ý vì căn nhà này hiện nay vợ chồng ông, bà đang quản lý vì khi ông, bà nhận chuyển nhượng căn nhà trên của bà D, ông D1 thì bà D, ông D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên việc chuyển nhượng nhà và đất của ông, bà là hợp pháp.

* Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2018, đã quyết định: Căn cứ Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 156, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 217, Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 452, Điều 453, khoản 1 Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009; khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị A, về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở được lập ngày 07/8/2006 giữa bà Trần Ngọc B và bà Trần Thị A tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu bà B trả lại giá trị căn nhà theo biên bản họp Hội đồng định giá ngày 21/6/2017 với số tiền 262.576.518 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí định giá và thông báo quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 28/6/2018, nguyên đơn Trần Thị A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và xác định lại quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” lấy nhà trừ nợ cho bà Trần Ngọc C để buộc bà Trần Ngọc B hoàn trả lại giá trị căn nhà 405/2, ABC, khóm 8, phường 3, thành phố Z cho nguyên đơn A đúng với quy định pháp luật.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Thị A là bà Nguyễn Thị Bích B1 không rút lại đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo của nguyên đơn Trần Thị A; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền, lợi hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà A có vay tiền của bà C, nhưng do là ăn thất bại và có vay thêm nhiều lần, sau đó bà C buộc bà A phải ký nhận số tiền vay là 160.000.000 đồng (có lãi nhập vốn 88.000.000 đồng), sau đó vốn và lãi phát sinh đến 217.260.000 đồng, đến thời điểm nhận tiền giải phóng mặt bằng thì bà B đã nhận và trừ vào số tiền nợ trên nên bà A còn nợ 163.000.000 đồng, sau đó bà C ép buộc bà A phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà Trần Ngọc B để cản trừ tiền nợ giữa bà A và bà C. Về hình thức hợp đồng là đúng quy định, nhưng các bên giao nhận tiền là cản trừ nợ và các bên không có giao nhận nhà với nhau. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng mua bán nhà ở, đất ở ngày 07/8/2006 lập giữa bà Trần Thị A và Trần Ngọc B và yêu cầu bà B trả lại giá trị căn nhà theo biên bản họp Hội đồng định giá ngày 21/6/2017 với số tiền 262.576.518 đồng. Bà A đồng ý trả cho bà B số tiền 100.000.000 đồng theo đúng nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/8/2006 và trừ đi tiền giải phóng mặt bằng 74.047.318 đồng, bà A đồng ý trả cho bà B số tiền 25.952.682 đồng.

* Luật sư bảo vệ quyền, lợi hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc C trình bày: Đây là hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Trần Thị A và bà Trần Ngọc B, việc chuyển nhượng này đúng theo quy định pháp luật và bà B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Z cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với bà A và bà C là quan hệ vay tiền, do bà A làm ăn thất bại không có khả năng thanh toán cho bà C nên đã gợi ý chuyển nhượng nhà và đất cho bà B để cản trừ nợ, giá trị chuyển nhượng thực tế là 180.000.000 đồng nên quan hệ với bà A và bà B là quan hệ khác không liên quan đến vay nợ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và cho rằng kháng cáo không có cơ sở xem xét, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn Trần Thị A là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 27/10/2009, nguyên đơn Trần Ngọc B yêu cầu bị đơn Trần Thị A trả lại nhà và đất đã nhận chuyển nhượng ngày 07/8/2006, ngày 12/11/2009 Tòa án nhân dân thành phố Z thụ lý vụ án xác định quan hệ tranh chấp “Đòi lại nhà, đất”, tại bản án sơ thẩm số 68/2010/DS-ST ngày 14/7/2010 chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn B và buộc bị đơn A giao trả nhà, đất; tại bản án phúc thẩm số 187/2010/DS-PT ngày 22/11/2010 giữ nguyên bản án sơ thẩm; tại quyết định giám đốc thẩm số 100/2014/DS-GĐT ngày 05/3/2014 hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm, ngày 17/3/2015 Tòa án nhân dân thành phố Z thụ lý lại vụ án, ngày 25/4/2015 bị đơn A có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà, đất lập ngày 27/4/2006, ngày 25/6/2015 Tòa án nhân dân thành phố Z đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (do nguyên đơn rút đơn khởi kiện) và xác định lại địa vị tố tụng nguyên đơn Trần Thị A, bị đơn Trần Ngọc B; về quan hệ pháp luật vẫn xác “Tranh chấp đòi lại nhà, đất” cho đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, do nguyên đơn A yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, đất ở ngày 07/8/2006 và buộc bị đơn B trả lại giá trị nhà đất số tiền 262.576.518 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật và chính xác, nên theo kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” là không có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc B3, bà Võ Thị D, ông Huỳnh Thanh D1, bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Trần Hoàng E đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt của các đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét xử, đương sự khác vắng mặt nhưng có đại diện. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tuy nhiên, nguyên đơn là người kháng cáo cũng đã được triệu tập hợp lệ lần hai mà vẫn vắng mặt nhưng tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 08/10/2018 nguyên đơn Trần Thị A đồng ý ủy quyền cho con là bà Nguyễn Thị Bích B1 đại diện tại phiên tòa phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà B1 đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận cho bà B1 là người đại diện hợp pháp của bà A.

[III] Về nội dung:

[1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và các bên thừa nhận giữa nguyên đơn Trần Thị A và bị đơn Trần Ngọc B có xác lập và ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở - đất ở (Số 205/1 đường ABC, phường 3, TXST) ngày 07/8/2006, theo đó nguyên đơn A chuyển nhượng cho bị đơn B căn nhà kiên cố (diện tích sử dụng 40,62m²) gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 22,50m² (Loại đất T), thửa đất số 47, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại số 205/1 (số mới 413) ABC, khóm 8, phường 3 thị xã (nay thành phố) Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (sau đây gọi nhà đất số 205/1), các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền và ngày 18/9/2006 đã chỉnh lý cho bị đơn Trần Ngọc B đứng tên chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580103 (Hồ sơ gốc số 647) ngày 25/11/2003 của UBND thị xã (nay thành phố) Sóc Trăng cấp cho bà Trần Thị A. Ngày 25/1/2008 bị đơn B có nhận tiền đền bù, hỗ trợ di dời giải phóng mặt bằng công trình đường ABC số tiền 74.047.318đồng theo Tờ ủy quyền ngày 24/1/2008 của nguyên đơn Trần Thị A.

[2] Bị đơn B đã chuyển nhượng nhà đất số 205/1 cho ông Huỳnh Thanh D1 và bà Võ Thị D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (công chứng ngày 14/10/2011), các bên hoàn tất thủ tục chuyển quyền, UBND thành phố Z đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 280951 ngày 27/2/2012 cho bà D và ông Hùng.

[3] Ông Huỳnh Thanh D1 và bà Võ Thị D chuyển nhượng lại nhà đất số 205/1 cho ông Trần Hoàng E và bà Nguyễn Thị Cẩm G theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công chứng ngày 12/3/2012), các bên hoàn tất thủ tục chuyển quyền, UBND thành phố Z đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 280840 ngày 27/4/2012 cho ông E và bà .

[4] Do vậy, những tình tiết, sự kiện [1], [2] và [3] các bên đương sự không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 và 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[5] Tuy nhiên, theo nguyên đơn Trần Thị A thì do nguyên đơn vay nợ của bà Trần Ngọc C (mẹ bị đơn Trần Ngọc B), bà C tính lãi nhập vốn không có khả năng trả nợ nên bà C đã ép nguyên đơn phải ký Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/8/2006 chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn Trần Ngọc B, hợp đồng đã hoàn thành và đã chỉnh lý cho bị đơn B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, đất ở ngày 07/8/2006 lập giữa nguyên đơn Trần Thị A với bị đơn Trần Ngọc B và yêu cầu bị đơn B trả lại giá trị nhà đất với số tiền 262.576.518đồng và nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền

100.000.000đồng theo đúng nội dung hợp đồng và trừ đi tiền giải phóng mặt bằng 74.047.318 ồng, nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 25.952.682đồng.

[6] Bị đơn B xác nhận nguyên đơn có nhờ bà C vay nợ nhiều lần tổng cộng số tiền vốn vay là 160.000.000đồng, do không có khả năng trả nên nguyên đơn bán căn nhà và đất nêu trên cho bị đơn, hai bên có thỏa thuận là cho nguyên đơn được chuộc lại trong thời hạn 01 năm, nếu không có tiền chuộc lại thì nguyên đơn ý giao quyền sở hữu căn nhà đất cho bị đơn. Hết hạn 01 năm nguyên đơn A không có khả năng chuộc nên nguyên đơn đồng ý bán nhà đất cho bị đơn giá là 180.000.000đồng và làm các thủ tục chuyển quyền theo quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng xong thì bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền mua nhà 180.000.000đồng, số tiền này nguyên đơn trả cho bà C số tiền vốn vay còn nợ là 166.600.000đồng, số tiền dư còn lại bị đơn đã trả cho nguyên đơn nhưng không làm biên nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn B cho nguyên đơn A thuê lại với giá 800.000đồng/tháng, thời hạn thuê 01 năm, hết hạn thuê nguyên đơn A phải trả nhà lại cho bị đơn B.

[7] Để chứng minh cho việc bà C cho vay và có lãi nhập vốn, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án “Biên nhận ngày 25/9/2001lâ”, “Hợp đồng vay tiền thế chấp tài sản ngày 28/10/2004”, “Biên nhận ngày 27/4/2005”, “Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2006” và 02 giấy tính tiền (BL 31 – 36). Đồng thời, để chứng minh cho việc phản đối, bị đơn cung cấp cho Tòa án “Hợp đồng mua bán nhà ở - đất ở (Số 205/1 đường ABC, phường 3, TXST) ngày 07/8/2006” (sau đây gọi Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/8/2006), “Hợp đồng thuê nhà ngày 20/8/2006”, “Giấy nhận tiền đền bù, hỗ trợ di dời giải phóng mặt bằng ngày 25/1/2008” và “Tờ ủy quyền ngày 24/1/2008” của nguyên đơn A.

[8] Xét thấy, theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì thể hiện tại “Biên nhận ngày 25/9/2001lâ” nguyên đơn vay của bà C số tiền 35.000.000đồng, tại “Hợp đồng vay tiền thế chấp tài sản ngày 28/10/2004” nguyên đơn vay của bà C số tiền 60.000.000đồng, tại “Biên nhận ngày 27/4/2005” nguyên đơn vay của bà C số tiền 60.000.000đồng và vay thêm 50.000.000đồng, cộng chung là 110.000.000đồng và tại “Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2006” nguyên đơn vay của bà C số tiền 160.000.000đồng đều không thể hiện là có tiền lãi nhập tiền vốn. Tuy nhiên, tại “Biên nhận ngày 27/4/2005” có ghi thêm 40Tr lãi, 10Tr vốn và tại “Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2006” cũng có ghi thêm 48Tr lãi, 2Tr vốn, các dòng chữ ghi thêm bằng mực đỏ là do nguyên đơn A ghi nhưng không được bị đơn B và bà C thừa nhận, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ khác để chứng minh trong tổng số tiền nợ bà C 160.000.000đồng là có lãi nhập vốn. Mặt khác, sau khi phát sinh tranh chấp tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 22/9/2008 nguyên đơn thừa nhận nợ bà C 163.000.000đồng và tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 17/4/2009 nguyên đơn thừa nhận nợ bà C 170.000.000đồng, đều không thể hiện có lãi nhập vốn. Đồng thời, tại đơn kháng cáo ngày 26/7/2010 và phiên tòa phúc thẩm ngày 22/11/2010 nguyên đơn cũng đồng ý xin chuộc lại nhà và đất với số tiền 163.500.000 đồng. Do đó, theo nguyên đơn cho rằng trong tổng số tiền nguyên đơn vay bà C 160.000.000đồng mà đã trừ vào số tiền bị đơn B nhận chuyển nhượng nhà đất là có tiền lãi nhập vào là không có cơ sở.

[9] Ngoài ra, theo nguyên đơn cho rằng do nguyên đơn nợ tiền của bà C không có khả năng trả nợ nên bà C đã ép nguyên đơn phải ký Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/8/2006 để chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn B nhưng nguyên đơn cũng không chứng minh được có việc bị bà C ép buộc phải ký Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/8/2006. Xét thấy, tuy nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/8/2006 xuất phát từ việc vay nợ giữa nguyên đơn và bà C nhưng trên thực tế sau khi ký hợp đồng nguyên đơn cùng bị đơn lập thủ tục chuyển quyền và đến ngày 18/9/2006 đã chính lý cho bị đơn Trần Ngọc B đứng tên chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở, nguyên đơn ký Hợp đồng thuê nhà ngày 20/8/2006 để thuê lại nhà đất của bị đơn nhận chuyển nhượng, cũng như nguyên đơn lập Tờ ủy quyền ngày 24/1/2008 cho bị đơn nhận tiền đền bù, hỗ trợ di dời giải phóng mặt bằng đều là tự nguyện, vì khi xác lập các văn bản trên nguyên đơn đều không có bất cứ phản đối hoặc khiếu nại gì đến số tiền nợ bà C có lãi nhập vốn, số tiền chuyển nhượng nhà đất chưa trả và ký Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/8/2006 có sự ép buộc của bà C. Đồng thời, Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/8/2006 lập tại Phòng Công chứng số 01 có công chứng viên chứng kiến và xác nhận các bên ký là tự nguyện. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, cũng như sau khi phát sinh tranh chấp tại hòa giải cơ sở bị đơn và bà C đều tạo điều kiện và cho thời gian nguyên đơn chuộc lại nhà đất nhưng nguyên đơn không thực hiện. Do vậy, theo nguyên đơn ký Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/8/2006 có sự ép buộc của bà C là không có căn cứ.

[10] Đối với số tiền chuyển nhượng nhà đất tuy theo Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/8/2006 số tiền là 100.000.000đồng, nhưng theo các chứng cứ và thừa nhận của đương sự thì trên thực tế số tiền chuyển nhượng là 180.000.000đồng, mặc dù số tiền chuyển nhượng này nguyên đơn không trực tiếp nhận toàn bộ do bị đơn giao trả, mà bị đơn giao cho bà C để cản trừ khoản nợ nguyên đơn thiếu, nguyên đơn biết việc cản trừ nợ và trả số tiền còn lại, cũng như phân tích tại phần [9] nguyên đơn không phản đối, khiếu nại việc trừ nợ và nhận số tiền còn lại là mặc nhiên chấp nhận theo phương thức trả tiền của bị đơn. Do đó, cấp sơ thẩm xác định việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền mua bán đã hoàn thành là có cơ sở.

[11] Xét thấy, Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 07/8/2006 được xác lập bằng văn bản, có công chứng theo quy định, nội dung giao kết là tự nguyện, không trái pháp luật và đúng theo quy định tại Điều 91, Điều 92 và Điều 93 Luật Nhà ở năm 2015 và Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đối với nhà và đất ở đã chuyển nhượng mặc dù phía bị đơn chưa nhận và chưa vào ở, nhưng trên thực tế sau khi chuyển nhượng do chưa có nhu cầu sử dụng nên nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng thuê nhà ngày 20/8/2006, theo đó nguyên đơn đồng ý thuê lại nhà và đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn, nên tại thời điểm ký Hợp đồng thuê nhà ngày 20/8/2006 là xem như nguyên đơn đã giao nhà cho bị đơn. Do vậy, quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bị đơn kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng hoặc thời điểm giao nhà.

[12] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, nhận thấy toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[14] Do kháng cáo không được chấp nhận, bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do người kháng cáo là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[15] Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Thị A.

2/- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 19 tháng 06 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Căn cứ: Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 156, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 217, Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ: Điều 452, Điều 453, khoản 1 Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009. Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị A, về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở được lập ngày 07/8/2006 giữa bà Trần Ngọc B và bà Trần Thị A tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu bà B trả lại giá trị căn nhà theo biên bản họp Hội đồng định giá ngày 21/6/2017 với số tiền 262.576.518 đồng.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị A phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng án phí sơ thẩm có giá ngạch 13.128.825 đồng, phần tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự bà A đã nộp là 2.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 005664 ngày 19/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Z, như vậy bà A phải nộp thêm 11.078.825 đồng.

2.3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Tổng số tiền là 2.200.000 đồng, bà Trần Thị A phải chịu và bà A đã nộp xong.

4/- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Trần Thị A được miễn toàn bộ.

5/- Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- TAND thành phố Z;
- Lưu hồ sơ vụ án; TDS.

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

(đã ký và đóng dấu)

Phạm Hùng Nuôi