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

Bản án số: 197/2024/DS-PT
Ngày: 23-4-2024
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Bà Kiều Kim Xuân

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa***: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/01/2024; ngày 29/02/2024; ngày 23/4/2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 253/2023/TLPT- DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2023/DS-ST ngày 03/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo; kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 451/2023/QĐPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2023 giữa:

***1. Nguyên đơn*:** Anh Tôn Văn Q, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số A, khóm Tân H, phường An H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của anh Q là chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm: 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm: 1966.

2.2. Bà Lê Thị Mỹ Ng, sinh năm: 1965.

Cùng địa chỉ: Số C, ấp Khánh H, xã Tân K, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của ông N, bà Mỹ Ng là ông Hứa Văn Đ, sinh năm: 1967. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B, ấp Khánh N, xã Tân K, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/3/2021).

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

3.1. Ông Nguyễn Phước S, sinh năm: 1960. (Vắng mặt)

3.2. Bà Trần Bích N, sinh năm: 1959. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp Bình P, xã Bình T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Phòng Công chứng A tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn P, chức vụ Trưởng Phòng Công chứng A tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố S. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Thanh S, chức vụ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S.

3.5. Chị Trương Hồng Th, sinh năm: 1978. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, khóm Tân H, phường An H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Anh Nguyễn Hoàng H, sinh năm: 1984. (Vắng mặt)

3.7. Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1989. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số X, ấp Khánh H, xã Tân K, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Chị Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm: 1986. (Vắng mặt)

3.9. Anh Nguyễn Thế B, sinh năm: 1989. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số Z, ấp Khánh N, xã Tân K, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Chùa Thường Q. (Vắng mặt)

- *Người đại diện:* Ông Võ Văn H (Võ Văn H), sinh năm 1960 – Trụ trì chùa.

Địa chỉ: Số R, ấp Khánh H, xã Tân K, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1956. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số O, ấp Khánh H, xã Tân K, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Bà Trần Ngọc S, sinh năm: 1961. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số S, ấp Bình H, xã Bình T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.13. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1961. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số U, Khóm U, Phường U, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.14. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1971. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số N, ấp Khánh H, xã Tân K, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Tôn Văn Q là nguyên đơn;

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng ngày 01/01/2016 ông N, bà Mỹ Ng có thỏa thuận bán cho anh Q thửa đất số 185 và căn nhà trên đất với số tiền tổng cộng là 150.000.000đồng, lúc đó ông N có đưa anh Q xem bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 185 do ông N đứng tên, không có đưa anh Q xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến sáng ngày 08/01/2016 khi ra Phòng công chứng A tỉnh Đồng Tháp để công chứng hợp đồng thì anh Q mới biết thửa đất số 185 do ông S đã đứng tên quyền sử dụng đất; lúc đó anh Q, ông N, bà Mỹ Ng, ông S, bà Bích N thỏa thuận thống nhất ông S, bà Bích N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) thửa đất số 185 cho anh Q, anh Q trả số tiền mua nhà, đất 150.000.000đồng cho ông N để ông N trả cho ông S.

Sau khi ký hợp đồng công chứng xong khi ra phía trước phòng công chứng ông N yêu cầu anh Q đưa số tiền 68.000.000đồng cho ông S (nhưng việc giao dịch trước đó giữa ông N, bà Lê Thị Mỹ Ng với ông S, bà Trần Bích N như thế nào thì anh Q không biết, anh Q đưa số tiền 68.000.000đồng cho ông S là tiền anh Q trả mua nhà, đất của ông N, bà Mỹ Ng, lẽ ra anh Q đưa cho ông N, bà Mỹ Ng; nhưng ông N yêu cầu anh Q đưa cho ông S nhận), khi anh Q đưa tiền cho ông S nhận, ông S có viết biên nhận nhận tiền ngày 08/01/2016, biên nhận này là do ông S tự viết nội dung và ghi họ tên. Đến chiều ngày 08/01/2016 tại nhà ông N, bà Mỹ Ng thì anh Q có trả thêm 82.000.000đồng còn lại cho ông N, bà Mỹ Ng nhận cộng với số tiền 68.000.000đồng ông N yêu cầu anh Q đưa cho ông S lúc sáng, tổng cộng là 150.000.000đồng, lúc nhận thêm 82.000.000đồng ông N, bà Mỹ Ng có ký tên vào "Giấy mua bán tài sản" ngày 08/01/2016.

Đến ngày 02/02/2016 anh Q được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 185. Do thời điểm đó anh Q chưa có nhu cầu sử dụng nhà và thửa đất 185 này nên anh Q đồng ý để ông N, bà Mỹ Ng tạm ở lại nhà và đất

một thời gian nhưng không nói rõ thời gian bao lâu (chỉ nói ở đến lúc ông ngoại anh Q qua đời thì giao trả lại), anh Q đồng ý để ông N, bà Mỹ Ng ở lại nhà, đất để chăm lo cho ông ngoại anh Q, nhưng do ông N, bà Mỹ Ng không chăm lo, nên đến khoảng tháng 10/2020 anh Q có yêu cầu ông N, bà Mỹ Ng di dời tài sản trả lại nhà, đất cho anh Q sử dụng, nhưng ông N, bà Mỹ Ng không đồng ý, nên anh Q nộp đơn tranh chấp đến UBND xã Tân K yêu cầu hòa giải, nhưng hòa giải không thành, anh Q nộp đơn khởi kiện đến Tòa án.

Nay anh Q yêu cầu ông N và bà Mỹ Ng, anh Nguyễn Hoàng H, chị Nguyễn Thị Kim C liên đới di dời tài sản giao trả lại cho anh Q thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35, qua đo đạc thực tế thể hiện các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M1, diện tích 799,5m^2 và căn nhà trên thửa đất 185; anh Q đồng ý cho ở thêm thời gian 03 tháng và đồng ý hỗ trợ chi phí di dời là 20.000.000đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông N, bà Mỹ Ng thì anh Q không đồng ý.

Khoảng năm 2018 – 2019 anh B và chị N có san lắp cát trên một phần thửa đất số 185, với số tiền san lắp cát anh Q nghe anh B, chị N nói lại là 16.000.000đồng. Do anh B, chị N không có yêu cầu gì đối với phần cát san lắp này, nên anh Q không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác.

Trong trường hợp HĐCNQSDĐ ngày 22/5/2015 giữa ông N, bà Mỹ Ng và ông Nguyễn Phước S vô hiệu; HĐCNQSDĐ ngày 08/01/2016 giữa ông Nguyễn Phước S, bà Trần Bích N và anh Q vô hiệu thì anh Q yêu cầu trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho anh Q thời điểm năm 2023, anh Q không có tranh chấp, không có yêu cầu gì về các khoản thuế đã nộp trước đây và 02 ngôi mộ có trên đất. Ngoài ra, anh Q không có yêu cầu gì khác.

- Theo đơn phản tố và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Trước đây, vào năm 2014 ông N bị bệnh ung thư dạ dày, rất cần tiền để điều trị bệnh, nên ngày 22/5/2015 ông N, bà Mỹ Ng vay của ông S số tiền 50.000.000đồng với lãi suất 3.000.000đồng/tháng, khi vay tiền ông N, bà Mỹ Ng có thế chấp cho ông S thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 do ông N đứng tên giấy chứng nhận. Hình thức thế chấp là ông N, bà Mỹ Ng ra Phòng công chứng số 2 tỉnh ĐồngTháp ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 185 qua cho ông S đứng tên, đồng thời thỏa thuận sau khi ông N, bà Mỹ Ng trả xong tiền vốn vay và tiền lãi cho ông S thì ông S cùng với ông N, bà Mỹ Ng ra Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp ký vào văn bản thỏa thuận về việc không thực hiện HĐCNQSDĐ cho ông S, ông S sẽ trả lại cho ông N, bà Mỹ Ng bản chính giấy chứng nhận QSDĐ.

Do ông N bị bệnh không có tiền, nên từ khi vay tiền của ông S ngày 22/5/2015 đến ngày 08/01/2016 ông N, bà Mỹ Ng không trả tiền vốn vay, tiền lãi vay cho ông S lần nào. Đến đầu tháng 01/2016 anh Q thấy ông N, bà Mỹ Ng khó khăn nên anh Q cho ông N, bà Mỹ Ng mượn tiền để trả vốn, trả lãi cho ông S; anh Q đã trả cho ông S tiền vốn vay, tiền lãi vay thay cho ông N, bà Mỹ Ng gồm 50.000.000đồng tiền vốn vay và 24.000.000đồng tiền lãi vay (từ ngày

22/5/2015 đến ngày 08/01/2016 là 08 tháng x 3.000.000đồng/tháng = 24.000.000đồng), tổng cộng là 74.000.000đồng, khi anh Q đưa số tiền 74.000.000đồng cho ông S thì có làm giấy tờ biên nhận hay không thì ông N, bà Mỹ Ng không biết. Đến ngày 11/01/2016 anh Q có cho ông N, bà Mỹ Ng mượn thêm 26.000.000đồng để ông N điều trị bệnh; nên cộng tiền anh Q trả cho ông S và tiền anh Q đưa trực tiếp cho ông N, bà Mỹ Ng mượn tổng cộng hai khoản là 100.000.000đồng.

Anh Q cho rằng số tiền 100.000.000đồng cho ông N, bà Mỹ Ng mượn như trên là tiền anh Q vay ngân hàng để cho vay lại, nên buộc ông N, bà Mỹ Ng phải đóng lãi vay là 35.000đồng/100.000.000đồng/ngày và ông N, bà Mỹ Ng đã đóng lãi vay 35.000đồng/100.000.000đồng/ngày cho anh Q từ ngày vay 11/01/2016 đến ngày 01/02/2020 (bà Mỹ Ng đưa tiền lãi vay cho vợ anh Q là chị T nhận), sau đó không tiếp tục đóng lãi, chưa trả tiền vốn vay lần nào cho đến nay. Khi bà Mỹ Ng đóng tiền lãi vay cho chị T nhận không có làm giấy tờ, hay biên nhận gì. Nay ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Q. Ông N có đơn yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 22/5/2015 giữa ông N, bà Mỹ Ng và ông S, vì đây là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay mượn tiền có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông S số bìa CB 623430, số vào sổ CH05877 do UBND thành phố S cấp ngày 27/11/2015. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà Mỹ Ng và ông S bị tuyên vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 08/01/2016 giữa ông S, bà Bích N và anh Q, vì đây là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay mượn tiền có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho anh Q số bìa CC 752741, số vào sổ CH06059 do UBND thành phố S cấp ngày 02/02/2016. Do HĐ CNQSDĐ giữa ông S, bà Bích N và anh Q bị tuyên vô hiệu.

- Công nhận cho ông N, bà Mỹ Ng tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 qua đo đạc thực tế gồm các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M1, diện tích 799,5m^2. Ông N đồng ý cùng với bà Mỹ Ng trả lại cho anh Q số tiền 100.000.000đồng và đóng lãi theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 01/02/2020 trở về sau.

Khoảng năm 2018, 2019 anh B và chị N có san lấp cát trên một phần thửa đất số 185, số tiền san lấp cát là bao nhiêu thì ông N, bà Mỹ Ng không biết. Do anh B, chị N không có yêu cầu gì đối với phần cát san lấp này, nên ông N, bà Mỹ Ng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác.

Trong trường hợp HĐCNQSDĐ ngày 22/5/2015 giữa ông N, bà Mỹ Ng và ông S vô hiệu; HĐCN QSDĐ ngày 08/01/2016 giữa ông S, bà Bích N và anh Q vô hiệu thì ông N, bà Mỹ Ng không có tranh chấp, không có yêu cầu gì về số

tiền vốn vay, tiền lãi vay mà trước đây ông N, bà Mỹ Ng đã trả cho ông S, bà Bích N; Ông N không có tranh chấp, không có yêu cầu gì về các khoản thuế đã nộp trước đây, cũng không có tranh chấp, không có yêu cầu gì về 02 ngôi mộ có trên đất. Ngoài ra, ông N không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Mỹ Ng trình bày: Bà Mỹ Ng thống nhất nhất ý kiến, trình bày yêu cầu của ông N. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Nguyễn Phước S có đơn yêu cầu vắng mặt, nhưng ông có ý kiến như sau:

Trước đây ngày 22/5/2015 ông có cho ông N, bà Mỹ Ng vay số tiền 50.000.000đồng, lãi vay thỏa thuận là bao nhiêu thì ông không nhớ (do sự việc đã quá lâu), thời hạn vay thỏa thuận là khoảng 5 tháng kể từ lúc vay. Khi vay tiền ông N, bà Mỹ Ng có thế chấp cho ông S thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35, hình thức thế chấp là ông N, bà Mỹ Ng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2015 cho ông S, trong ngày 22/5/2015 ông S đã giao đủ số tiền vốn vay 50.000.000đồng cho ông N, bà Mỹ Ng. Do trong HĐCNQSDĐ có ghi phải đăng ký QSDĐ trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng được công chứng, chứng thực, nếu quá thời hạn, hợp đồng không còn giá trị thực hiện nên ông S, ông N, bà Mỹ Ng thống nhất làm thủ tục để ông S đứng tên thửa đất 185. Số tiền 50.000.000đồng ghi trong HĐCNQSDĐ ngày 22/5/2015 là tiền ông S cho ông N, bà Mỹ Ng vay. Sau khi vay tiền thì ông N, bà Mỹ Ng không có đóng tiền lãi, không trả tiền vốn vay cho ông.

Đến đầu tháng 01/2016 ông S, ông N, bà Mỹ Ng và anh Q thống nhất với nhau là ông, bà Bích N là vợ ký HĐCNQSDĐ thửa đất 185 chuyển qua cho anh Q, anh Q trả cho ông số tiền mà ông N, bà Mỹ Ng vay hiện còn nợ ông. Ngày 08/01/2016 ông, bà Bích N, anh Q, ông N, bà Mỹ Ng đến Phòng công chứng A tỉnh Đồng Tháp để công chứng HĐCNQSDĐ, hợp đồng thể hiện là ông S, bà Bích N chuyển nhượng thửa đất số 185 cho anh Q, sau khi ký hợp đồng thì anh Q đã đưa cho ông số tiền 68.000.000đồng mà ông N, bà Mỹ Ng còn nợ (số tiền này ông N yêu cầu anh Q đưa cho ông S nhận), ông S có làm biên nhận tiền ngày 08/01/2016 (trong số tiền 68.000.000đồng anh Q trả cho ông S thay ông N, bà Mỹ Ng thì có 50.000.000đồng vốn vay, 14.500.000đồng tiền lãi vay đến ngày 08/01/20216), còn số tiền 3.500.000đồng tiền thuế và phí công chứng ông S phải nộp để đứng tên QSDĐ thửa đất số 185 năm 2015.

Ông S, bà Bích Ng thừa nhận có ký hợp đồng để sang tên QSDĐ thửa đất 185 cho anh Q và nhận số tiền 68.000.000đồng như trên, còn việc giữa anh Q với ông N, bà Mỹ Ng thỏa thuận việc mua bán nhà, đất hay vay mượn, thế chấp tài sản như thế nào thì ông không biết. Giá tiền ghi trong HĐ CNQSDĐ ngày 08/01/2016 là 150.000.000đồng, ghi theo yêu cầu của ông N và anh Q, ông không có nhận số tiền này.

Ông không có yêu cầu gì trong vụ án. Không có tranh chấp, không có yêu cầu gì về các khoản thuế đã nộp trước đây trong trường hợp 02 HĐ CNQSDĐ vô hiệu.

+ Bà Trần Bích N có đơn yêu cầu vắng mặt và có ý kiến như sau:

Thống nhất lời trình bày ý kiến của ông S, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

+ Phòng Công chứng A tỉnh Đồng Tháp có đơn yêu cầu vắng mặt và có ý kiến như sau:

Phòng Công chứng A tỉnh Đồng Tháp có công chứng HĐCNQSDĐ thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 giữa bên chuyển nhượng là ông N, bà Mỹ Ng và bên nhận chuyển nhượng là ông S số công chứng 3268, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2015 và công chứng HĐCNQSDĐ thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 giữa bên chuyển nhượng là ông S, bà Bích N và bên nhận chuyển nhượng là anh Q số công chứng 158, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2016. Việc công chứng các HĐ CNQSDĐ như trên là đúng quy định của pháp luật về công chứng. Phòng Công chứng A tỉnh Đồng Tháp không có yêu cầu gì trong vụ án.

+ Ủy ban thành phố S có đơn yêu cầu vắng mặt và có ý kiến như sau:

Ủy ban thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/11/2015 cho ông S và cấp ngày 02/02/2016 cho anh Q đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp. Ủy ban không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

+ Chị Trương Hồng T trình bày:

Chị T xác định thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 và căn nhà tại số 221/1, ấp Khánh H, xã Tân K, thành phố S, Đồng Tháp là tài sản riêng của anh Q, anh Q mua nhà, đất này của ông N, bà Mỹ Ng từ nguồn tiền riêng của anh Qkhông liên quan gì đến chị T. Anh Q mua nhà, đất đang tranh chấp của ông N, bà Ng chứ không có việc anh Q cho ông N, bà Ng vay tiền; cũng không có việc ông N, bà Ng đưa tiền lãi vay cho chị T nhận lần nào. Trong vụ án này chị T không có tranh chấp, cũng không có yêu cầu gì.

+ Anh Nguyễn Hoàng H, chị Nguyễn Thị Kim C có đơn yêu cầu vắng và có ý kiến như sau:

Thửa đất số 185 và căn nhà trên đất là của ông N, bà Mỹ Ng; anh H, chị C không có đóng góp gì để tạo lập nhà, đất này. Hiện anh H, chị C đang sống chung với ông N, bà Mỹ Ng trong căn nhà trên thửa đất số 185. Trong vụ án này anh H, chị C không có tranh chấp, cũng không có yêu cầu gì. Nếu nhà, đất đang tranh chấp thuộc về ai và những người này yêu cầu anh H, chị C di dời đi nơi khác thì anh H, chị C tự nguyện di dời mà không yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời.

+ Chùa Thường Q có đơn yêu cầu vắng mặt và có ý kiến như sau:

Chùa Thường Q xác định ranh giới quyền sử dụng đất thửa đất 12 của Chùa với thửa đất số 185 là đường nối các mốc M1 – M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 13/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Trường hợp ranh giới quyền sử dụng đất như trên có thay đổi so với ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Chùa cũng thống nhất theo ranh giới thực tế xác định như trên là đường nối các mốc M1 – M2. Trong vụ án này Chùa Thường Q không có tranh chấp, cũng không có yêu cầu gì.

+ Ông Nguyễn Văn P có đơn yêu cầu vắng mặt và có ý kiến như sau:

Ông P xác định ranh giới quyền sử dụng đất thửa đất 257 của ông P với thửa đất số 185 là trụ đá hiện trạng đường nối các mốc M1 – M5 theo sơ đồ đo đạc ngày 13/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Trường hợp ranh giới quyền sử dụng đất như trên có thay đổi so với ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P cũng thống nhất theo ranh giới thực tế xác định như trên là trụ đá hiện trạng đường nối các mốc M1 – M5. Trong vụ án này ông P không có tranh chấp, cũng không có yêu cầu gì.

+ Bà Trần Ngọc S có đơn yêu cầu vắng mặt và có ý kiến như sau:

Bà S xác định ranh giới quyền sử dụng đất thửa đất 246 của bà S với thửa đất số 185 là đường nối các mốc M2 – d – M3 theo sơ đồ đo đạc ngày 13/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Trường hợp ranh giới quyền sử dụng đất như trên có thay đổi so với ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà S cũng thống nhất theo ranh giới thực tế xác định như trên là đường nối các mốc M2 – d – M3. Trong vụ án này bà S không có tranh chấp, cũng không có yêu cầu gì.

+ Bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T xác định ranh giới quyền sử dụng đất thửa đất 234, 235 của bà T với thửa đất số 185 là đường nối các mốc M3 – M4 theo sơ đồ đo đạc ngày 13/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Trường hợp ranh giới quyền sử dụng đất như trên có thay đổi so với ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T cũng thống nhất theo ranh giới thực tế xác định như trên là đường nối các mốc M3 – M4. Trong vụ án này bà T không có tranh chấp, cũng không có yêu cầu gì, nhưng trước đây, bà có nghe ông N nói chuyển nhượng đất cho anh Q, nhưng cụ thể việc chuyển nhượng như thế nào thì bà T không biết.

+ Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông H xác định ranh giới quyền sử dụng đất thửa đất 186 của ông H với thửa đất số 185 là đường nối các mốc M4 – M5 theo sơ đồ đo đạc ngày 13/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Trường hợp ranh giới quyền sử dụng đất như trên có thay đổi so với ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H cũng thống nhất theo ranh giới thực tế xác định như trên là đường nối các mốc M4 – M5. Trong vụ án này ông H không có tranh chấp, cũng không có yêu cầu gì, nhưng trước đây, ông có nghe anh Q nói nhận chuyển nhượng đất của ông N, nhưng cụ thể việc chuyển nhượng như thế nào thì ông H không biết.

+ Chị Nguyễn Thị Mỹ N, anh Nguyễn Thế B dù đã được tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ, nhưng không có văn bản nêu ý kiến và vắng mặt không có lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2023/DSST ngày 03/7/2023 của Tòa án thành phố S tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Tôn Văn Q về việc tranh chấp yêu cầu ông Nguyễn Hữu N và bà Lê Thị Mỹ Ng, anh Nguyễn Hoàng H, chị Nguyễn Thị Kim C liên đới di dời tài sản giao trả cho anh Q thửa 185, tờ bản đồ số 35 và căn nhà trên thửa đất 185.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu N về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố HĐ CNQSDĐ thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 giữa ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Mỹ Ng và ông Nguyễn Phước S được Phòng Công chứng A tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 22/5/2015 vô hiệu.

- Tuyên bố HĐ CNQSDĐ thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 giữa ông Nguyễn Phước S, bà Trương Bích Ng và anh Tôn Văn Q được Phòng Công chứng A tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 08/01/2016 vô hiệu.

- Đề nghị UBND thành phố S thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 số bìa CC 752741, số vào sổ CH06059 do UBND thành phố S cấp ngày 02/02/2016 cho anh Tôn Văn Q.

Công nhận cho ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Mỹ Ng tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 185, tờ bản đồ số 35 qua đo đạc thực tế diện tích 799,5m^2 các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M1 và nhà trên thửa đất 185 đều tọa lạc tại ấp Khánh H, xã Tân K, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp bổ sung xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 25/5/2023 (Hiện nhà, đất ông N, bà Mỹ Ng đang sử dụng).

(Có Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp bổ sung xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 25/5/2023 kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, chi phí, lệ phí, các loại thuế ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Mỹ Ng chịu.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được Tòa án tuyên xử cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Mỹ Ng liên đới trả cho anh Tôn Văn Q số tiền vốn vay là 150.000.000 đồng và tiền lãi vay từ ngày 08/01/2016 đến ngày 03/7/2023 là 101.062.500 đồng; tổng cộng tiền vốn vay, tiền lãi vay là 251.062.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu trả tiền lãi của số tiền còn phải

thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Anh Tôn Văn Q phải chịu 300.000đồng án phí đối với yêu cầu đòi lại nhà, đòi lại quyền sử dụng đất không được chấp nhận; phải chịu án phí 600.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn ông N được chấp nhận và phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông N được chấp nhận. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh Q đã nộp 3.750.000đồng theo biên lai thu số 0008688 ngày 01/3/2021. Sau khi khấu trừ anh Q được nhận lại 2.550.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hữu N và bà Lê Thị Mỹ Ng phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 12.553.000 đồng đối với nghĩa vụ trả tiền vốn vay, tiền lãi vay cho anh Tôn Văn Q.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Tôn Văn Q phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.394.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản anh Q đã nộp tạm ứng 3.394.000 đồng (anh Q đã nộp xong).

5. Về chi phí trưng cầu giám định: Ông Nguyễn Hữu N và bà Lê Thị Mỹ Ng phải liên đới chịu 14.790.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí trưng cầu giám định ông N, bà Mỹ Ng đã nộp tạm ứng 14.790.000 đồng (ông N, bà Mỹ Ng đã nộp xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/7/2023 anh Tôn Văn Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm xử, yêu cầu cấp phúc thẩm xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh.

- Ngày 28/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có Quyết định kháng nghị số 114/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 03/7/2023 của Tòa án thành phố S theo hướng sửa bản án sơ thẩm về áp dụng lãi suất.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Tôn Văn Q vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

-Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Tôn Văn Q; Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 114/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 28/7/2023, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, sửa bản án sơ thẩm về lãi suất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Q, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào năm 2014 ông N bị bệnh ung thư, không có tiền điều trị bệnh, nên vợ chồng ông có vay của ông S số tiền 50.000.000đ, khi vay tiền ông N, bà Mỹ Ng ra Phòng công chứng A ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho ông S, sau đó ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/11/2015 và hai bên có thỏa thuận với nhau nếu sau này ông N trả nợ xong thì ông S làm thủ tục sang tên trả lại, việc này được ông S và ông N thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do ông N, bà Mỹ Ng không có khả năng trả nợ xuất phát từ việc ông N, bà Mỹ Ng vay tiền của ông S làm hợp đồng giả tạo chuyển nhượng QSD thửa đất số 185. Sau đó ông S, bà Bích Ng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 185 lại cho anh Q, lý do anh Q đưa tiền cho ông N, bà Mỹ Ng vay để trả tiền vốn, lãi mà ông N, bà Mỹ N nợ của ông S. Cho nên từ trước đến nay ông N, bà Mỹ N vẫn quản lý, sử dụng nhà và đất, anh Q cũng biết phía ông N xây dựng thêm nhà phụ trên thửa đất số 185 vào năm 2020, nhưng anh cũng không có tranh chấp gì. Theo anh Q trình bày, anh cho ông N, bà Mỹ Ng ở nhờ lại nhà và đất một thời gian, nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh.

Vì vậy, ngày 08/01/2016 ông S cùng vợ là bà Trần Bích Ng lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 cho anh Q, các bên thỏa thuận với giá 150.000.000đ, ông S nhận số tiền 68.000.000đ và đưa 82.00.000đ cho ông N, bà Mỹ Ng rồi ông N, bà Mỹ Ng viết giấy tay mua bán tài sản và đã nhận số tiền 150.000.000đ, anh Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/02/2016 (lý do anh Q đứng tên quyền sử dụng đất là do ông S chuyển qua, nhưng trong giấy tay mua bán tài sản ngày 08/01/2016 cũng không thể hiện sự thỏa thuận giữa ông S, ông N, bà Mỹ Ng với anh Q để xác định ông N, bà Mỹ Ng có thống nhất cho ông S chuyển nhượng sang tên cho anh Q). Xét thấy, trong vụ án này xuất phát từ việc ông N, bà Mỹ Ng vay tiền của ông S nhưng không có tiền trả, nên anh Q đứng ra trả nợ thay cho ông N, bà Mỹ N, rồi dẫn đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin chứ không có việc mua bán nhà và đất giữa ông N, bà Mỹ Ng với anh Q. Việc anh Q cho rằng anh mua nhà và đất của ông N, bà Mỹ Ng là không phù hợp, mà có căn cứ xác định anh Q cho ông N, bà Mỹ Ng vay tiền như lời trình bày của ông N, bà Mỹ Ng. Nên

việc anh Q yêu ông N, bà Mỹ Ng di dời tài sản giao trả nhà và đất cho anh Q là không có căn cứ, mà chỉ là hợp đồng vay tiền. Mặt khác, tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng thì giá thị trường thửa đất 185 thời điểm năm 2016 là 791.483.200 đồng và giá căn nhà chính trên đất là 203.769.000 đồng; tổng cộng căn nhà chính và đất giá là 995.252.200 đồng, có giá trị cao hơn nhiều so với số tiền 150.000.000 đồng mua nhà, đất mà nguyên đơn trình bày. Vì vậy, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của anh Q và xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N, bà Mỹ Ng với anh Q là hợp đồng giả cách để che giấu một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản, cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này là vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự, còn hợp đồng vay tiền là phù hợp với quy định pháp luật nên vẫn có hiệu lực, nên án sơ thẩm buộc ông N, bà Mỹ Ng trả lại số tiền vốn vay 150.000.000đ cho anh Q là có căn cứ. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Q yêu cầu ông N, bà Mỹ Ng, anh Nguyễn Hoàng H, chị Nguyễn Thị Kim C liên đới di dời tài sản để giao trả lại cho anh thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của anh Q, yêu cầu buộc ông N, bà Mỹ Ng, anh Nguyễn Hoàng H, chị Nguyễn Thị Kim C liên đới di dời tài sản giao lại diện tích đất 799,5m^2 và căn nhà cho anh Q theo hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp. Bản án nhận định việc chuyển nhượng nhà và đất giữa ông N, bà Mỹ Ng và ông S; giữa ông S, bà Bích N và anh Q chỉ là hợp đồng giả tạo để nhằm đảm bảo khoản tiền mà ông N, bà Mỹ Ng vay của ông S, anh Q là có căn cứ.

Đối với khoản tiền anh Q đưa cho ông N, bà Ng, Bản án sơ thẩm căn cứ Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 để áp dụng lãi suất 9%/năm đối với số tiền vốn vay 150.000.000đ và tính lãi từ ngày 08/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03/7/2023), vì bản án nhận định cho rằng hợp đồng vay được xác lập tại thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực áp dụng. Theo nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa phù hợp theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm.

Khoản 1 Điều 2 quy đinh:

"1. Hợp đồng vay tài sản không phải là hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01/01/2017 (ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 hắt đầu có hiệu lực) thì việc áp dụng pháp luật về lãi, lãi suất xác định như sau:

c) Hợp đồng đang được thực hiện là hợp đồng mà các bên chưa thực hiện xong quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận và các quyền, nghĩa vụ khác phát sinh từ hợp đồng mà pháp luật có quy định...

Hợp đồng đang được thực hiện mà lãi, lãi suất phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc áp dụng pháp luật để xác định lãi, lãi suất như sau:

Đối với khoảng thời gian trước ngày 01/01/2006 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, Nghị quyết ngày 28/10/1995 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995.

Đối với khoảng thời gian từ ngày 01/01/2006 đến trước ngày 01/01/2017 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005.

Đối với khoảng thời gian từ ngày 01/01/2017 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân Sự năm 2015.

Vì vậy, hợp đồng vay giữa anh Q và ông N, bà Mỹ Ng mặc dù được thực hiện trước khi có Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, nhưng hợp đồng này thuộc trường hợp *"Hợp đồng đang được thực hiện mà lãi, lãi suất phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015... "* Do đó, lãi suất không vượt 20% năm (theo Điều 468) nên đối với khoảng thời gian từ ngày 08/01/2016 đến trước ngày 01/01/2017 thì áp dụng quy định Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 để tính lãi mới phù hợp, còn đối với khoảng thời gian từ ngày 01/01/2017 đến ngày 03/7/2023 thì phải áp dụng quy định Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 mới phù hợp. Án sơ thẩm chỉ áp dụng Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 để tính lãi buộc ông N, bà Mỹ Ng trả cho anh Q là chưa đảm bảo, làm ảnh hưởng đến quyền lợi cho anh Q. Hội đồng xét xử xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

Đối với số tiền ông N, bà Mỹ Ng đã vay và nhận của anh Q 150.000.000đồng vào ngày 08/01/2016. Do ông N, bà Mỹ Ng thừa nhận chưa trả tiền vốn vay và không chứng minh được việc đã trả tiền lãi vay cho anh Q, nên ông N, bà Mỹ Ng có trách nhiệm liên đới trả tiền vốn vay là 150.000.000 đồng và tiền lãi từ khi vay 08/01/2016 đến ngày xét xử 03/7/2023 như sau:

- Từ ngày 08/01/2016 đến ngày 30/12/2016 là 11 tháng 22 ngày x 150.000.000đồng x 7,5% = 11.000.000 đồng (theo Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005) [1];

- Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 03/7/2023 là 66 tháng x 150.000.000đồng x 1,66% = 164.340.000đồng (theo Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015) [2];

[1]+ [2] = 175.340.000đ. Tổng cộng vốn và lãi là: 325.340.000đ. Ông N, bà Mỹ Ng có trách nhiệm trả số tiền vốn vay và tiền lãi trên cho anh Q là phù hợp.

Đối với yêu cầu phản tố của ông N án sơ thẩm nhận định, xuất phát từ hợp đồng vay tiền, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đây là hợp đồng giả cách để che giấu một giao dịch dân sự khác, nên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N là có căn cứ.

Đối với ông Nguyễn Phước S đã được ông N trả nợ xong, còn phần đất thì ông đã chuyển nhượng sang tên lại cho anh Q. Trong vụ án này ông S không có yêu cầu và các đương sự khác cũng không có yêu cầu gì, nên án sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo anh Q; Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 114/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 28/7/2023, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, sửa bản án sơ thẩm về lãi suất.

Do sửa bản án sơ thẩm nên anh Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của Q; Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 114/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 28/7/2023, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, sửa bản án sơ thẩm về lãi suất. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ các Điều 124, 131, 132, 166, 357, 468, 500, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 100, 166, 167, 179, 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 123 Luật nhà ở năm 2014; 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. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Tôn Văn Q.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 114/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 28/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

3. Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 24/2023/DS-ST ngày 03/7/2023 của Tòa án thành phố S về phần lãi suất.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Tôn Văn Q về việc tranh chấp yêu cầu ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Mỹ Ng, anh Nguyễn Hoàng H, chị Nguyễn Thị Kim C liên đới di dời tài sản giao trả cho anh Q thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 và căn nhà có trên thửa đất số 185.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu N về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 giữa ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Mỹ Ng và ông Nguyễn Phước S được Phòng Công chứng A tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 22/5/2015 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 giữa ông Nguyễn Phước S, bà Trương Bích Ng và anh Tôn Văn Q được Phòng Công chứng A tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 08/01/2016 là vô hiệu.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố S thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35 số bìa CC 752741, số vào sổ CH06059 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 02/02/2016 cho anh Tôn Văn Q.

6. Công nhận cho ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Mỹ Ng tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 35, qua đo đạc thực tế diện tích 799,5m^2 theo các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 trở về M1 và căn nhà trên thửa đất số 185, đều tọa lạc tại ấp Khánh H, xã Tân K, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp bổ sung xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 25/5/2023 (hiện nhà và đất do ông N, bà Mỹ Ng đang quản lý, sử dụng).

(Có Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp bổ sung xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 25/5/2023 kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, chi phí, lệ phí, các loại thuế ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Mỹ Ng chịu.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được Tòa án tuyên xử cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

7. Buộc ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Mỹ Ng liên đới trả cho anh Tôn Văn Q số tiền vốn vay là 150.000.000đồng và tiền lãi vay từ ngày 08/01/2016 đến ngày 03/7/2023 là 175.340.000đồng; tổng cộng tiền vốn vay, tiền lãi vay là 325.340.000đồng.

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) mà người phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Về án phí:

- Anh Tôn Văn Q phải chịu 300.000đồng án phí đối với yêu cầu đòi lại nhà, đòi lại quyền sử dụng đất không được chấp nhận; phải chịu 600.000 đồng án phí đối với yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn ông N được chấp nhận và phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông N được

chấp nhận. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh Q đã nộp 3.750.000đồng theo biên lai thu số 0008688 ngày 01/3/2021. Sau khi khấu trừ anh Q được nhận lại 2.550.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Hữu N và bà Lê Thị Mỹ Ng phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 16.267.000đồng đối với nghĩa vụ trả tiền vốn vay, tiền lãi vay cho anh Tôn Văn Q.

9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Tôn Văn Q phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.394.000 đồng (anh Q đã nộp tạm ứng và chi xong).

10. Về chi phí trưng cầu giám định: Ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Mỹ Ng phải liên đới chịu 14.790.000đồng (ông N, bà Mỹ Ng đã nộp tạm ứng và chi xong).

11. Án phí phúc thẩm:

- Anh Tôn Văn Q không phải chịu tiền án phí phúc thẩm, anh được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0003072, ngày 18/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

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, 7b 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:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S;
- TAND thành phố S;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội