TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N1M** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**
Bản án số: 89 /2023/DS-PT Ngày 28 - 02 - 2023 V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N1M

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIAG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Việt Trung.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Tính.

Ông Lê Thanh Vân.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 309/2022/TLPT-DS ngày 11/11/2022 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 268/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 386/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Nguyễn Hiệp Phương Hồng T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp Lương PA, xã Lương HL, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ah Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Long Thạnh, xã Long A, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp Long BB, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1960 (có mặt)**.**

Địa chỉ: 05, Nguyễn Bỉnh K, phường 1, TP.MT, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Tuấn Vĩnh Thụy - Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

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

1/ Chị Huỳnh Thị N, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Tân P2, xã Tân Lý Đ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà N: Huỳnh Hoàng P1, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: số 117/9, Hoàng Việt, phường 5, TP.MT, tỉnh Tiền Giang.

2/ Anh Lê Văn C, sinh năm 1988 (có mặt)

3/ Anh Lê Văn N1, sinh năm 1990 (xin vắng mặt)

4/ Lê Huỳnh N2, sinh năm 1999 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Tân P2, xã Tân Lý Đ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:* Lê Phước Sang, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 27A, ấp 3, xã Trung A, TP.MT, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Ngọc P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T trình bày:

Ngày 08/10/2019, anh có nhận chuyển nhượng của anh P phần đất có diện tích 152,2m^2, tọa lạc tại ấp Tân P2, xã Tân Lý Đ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 11; trên thửa đất có một căn nhà cấp 4, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Anh đã giao đủ tiền cho anh P. Sau khi nhận chuyển nhượng, Anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi anh yêu cầu giao đất và nhà thì anh P cố tình tránh né không thực hiện. Khi anh đến nhận đất và nhà thì bà N là người đã bán nhà, đất cho anh P và các con của bà N gồm anh C, anh N1 và anh N2 sinh sống trong căn nhà trên, không chịu giao nhà và đất cho anh.

Nay anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh P và yêu cầu anh P hoàn lại cho giá trị nhà, đất theo như giá trị hiện nay với số tiền 1.339.000.000 đồng.

* Bị đơn anh Nguyễn Ngọc P trình bày:

Ngày 08/10/2019 anh có chuyển nhượng cho anh T nhà và đất nêu trên, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 10.000.000 đồng; giá thực tế là 250.000.000 đồng, tuy nhiên anh chỉ nhận được 220.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng anh T trừ tiền huê hồng. Nguồn gốc nhà và đất này là do anh nhận chuyển nhượng của bà N vào ngày 20/5/2016 với giá là 100.000.000 đồng. Bên cạnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, anh P và bà N có lập văn bản thỏa thận tài sản trên đất là 01 căn nhà do bà N xây dựng, nhà chưa có chủ quyền. Anh P cho bà N ở lại với thời hạn 12 tháng kể từ ngày công chứng hợp đồng, sau đó bà N phải giao lại căn nhà cho anh P. Nay anh P không đồng ý theo yêu cầu của anh T.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N thì anh không đồng ý. Anh khẳng định không có việc cho vay tiền như bà N và anh C trình bày, anh đã giao đủ 100.000.000 đồng cho bà N, giao làm 02 lần: lần thứ nhất theo giấy nhận tiền bán đất và nhà ngày 21/9/2015 anh giao cho bà N số tiền 60.000.000 đồng, lần thứ hai

anh giao cho bà N 40.000.000 đồng nên bà N đã viết giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 20/5/2016 với số tiền là 100.000.000 đồng cho anh.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày:

Năm 2015 anh C vay của anh P 60.000.000 đồng. Năm 2016 bà vay của anh P 10.000.000 đồng, lần sau vay 3.000.000 đồng và 3.000.000 đồng. Tổng cộng 76.000.000 đồng. Lần vay 10.000.000 đồng có biên nhận, hai lần vay 3.000.000 đồng chỉ có 01 biên nhận, lần vay 60.000.000 đồng không có biên nhận. Hai biên nhận do bà giữ và nộp cho Tòa án. Thực tế bà không có chuyển nhượng đất cho anh P, mà anh P buộc bà ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho số tiền vay.

Nay bà có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất từ bà sang cho anh P và hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất từ anh P sang cho anh T; bà đồng ý trả lại anh P tổng số tiền vốn vay là 76.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi trên số tiền vốn 76.000.000 đồng, với mức lãi suất 10%/năm, thời gian từ ngày 01/01/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm; yêu cầu kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy xác nhận ngày 28/6/2018 và ngày 06/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn Quận, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01421.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn C trình bày:

Anh thống nhất ý kiến của mẹ anh là bà N: vào năm 2015 anh có vay của anh P số tiền 60.000.000 đồng, lãi mỗi tháng 3.000.000 đồng, anh đóng lãi đầy đủ, khi đóng lãi không có làm biên nhận hay giấy tờ gì, không có người làm chứng. Khi vay số tiền 60.000.000 đồng anh có viết biên nhận cho anh P, sau đó anh đưa bản chính cho mẹ anh là bà N giữ, tuy nhiên sau đó anh P lấy lại nên anh không còn giữ giấy tờ gì. Đối với chữ ký trong giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 21/9/2015 và 20/5/2016 không phải chữ ký của anh.

Do không biết việc mẹ anh đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho anh P nên vào năm 2016 và tháng 6 năm 2019 anh có bỏ tiền ra sửa chữa nhà như lót gạch, đóng la phong, tô tường, xây thêm 01 bên của căn nhà, tổng chi phí xây dựng là 177.831.000 đồng. Nay anh đồng ý cùng mẹ anh là bà N trả cho anh P số tiền 60.000.000 đồng của anh vay và số tiền bà N vay là 16.000.000 đồng. Nếu Tòa án buộc phải giao nhà và đất cho anh T, anh yêu cầu anh T trả lại cho anh số tiền mà anh đã bỏ ra sữa chữa nhà là 177.831.000 đồng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn N1 trình bày:

Anh là con ruột của bà N, anh không biết gì về việc chuyển nhượng nhà và đất giữa mẹ anh với anh P. Anh không có ký tên vào giấy nhận tiền bán nhà và đất ngày 20/5/2016 vì lúc đó anh đang chấp hành án. Năm 2018 khi mãn hạn tù về anh có nghe nói anh C có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P để vay 60.000.000 đồng, anh có kêu đi chuộc lại, anh P cho chuộc 180.000.000 đồng nên chưa chuộc được. Nay anh không đồng ý bán nhà và đất cho anh P vì đây là nhà thờ của cha, mẹ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn N2 trình bày:

Anh là con ruột của bà N, việc mẹ anh ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho anh P anh không biết. Thật sự mẹ anh không có bán nhà và đất cho anh P mà chỉ là mẹ anh và anh C có vay tiền của anh P. Anh không có ký tên vào giấy nhận tiền bán nhà và đất ngày 20/5/2016 và cũng không có nhận tiền.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 268/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 124, 131, 463, 466, 468, 469 của Bộ luật dân sự; 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:

Xử:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2016 số công chứng 4169, quyển số 01/2016TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 20/5/2016 số công chứng 4170, quyển số 01/2016TP/CC-SCC-SCC/HĐGD giữa bà Huỳnh Thị N và anh Nguyễn Ngọc P.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2019 số công chứng 17456, quyển số 01/2019TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 08/10/2019 số công chứng 17957, quyển số 01/2019TP/CC-SCC-SCC/HĐGD giữa anh Nguyễn Ngọc P với anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T.

Phần đất chuyển nhượng của hai hợp đồng là phần đất có diện tích 152,2m^2 (trong đó đất ở tại nông thôn 34,2m^2, đất trồng cây lâu năm 118m^2); thuộc thửa đất số 62; tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại: ấp Tân P2, xã Tân Lý Đ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01421 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 17/6/2015 cho ông Huỳnh Văn Quận.

Căn nhà chuyển nhượng của hai hợp đồng là căn nhà có diện tích 63,54m^2, kết cấu cột bê tông đúc sẵn, vách tương tô hai mặt, nền gạch men 70%, xi măng 30%, mái tole, tọa lạc tại ấp Tân P2, xã Tân Lý Đ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Bà N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Huỳnh Thị N, anh Lê Văn C có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Ngọc P 76.000.000 đồng tiền vốn vay và 49.384.800 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 125.384.800 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm đồng).

- Buộc anh Nguyễn Ngọc P trả cho anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T 554.500.000 đồng (năm trăm năm mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh P phải chịu 26.780.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà N, anh C liên đới chịu 6.269.240 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà N đã nộp 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01912 ngày 20/02/2020 và biên lai thu số 0003774 ngày 21/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang nên còn phải chịu 5.669.240 đồng.

Hoàn lại cho anh T 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01818 ngày 20/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 01/8/2022, anh Nguyễn Ngọc P có đơn kháng cáo yêu cầu: xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T và yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Ông Lê Thành Đ – đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Ngọc P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Anh Nguyễn Hoàng A – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyyễn Hiệp Phương Hồng T và chị Huỳnh Hoàng P1 – đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Huỳnh Thị N không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của anh P, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có nhiều lập luận cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không buộc nguyên đơn anh T nộp tạm ứng án phí có giá ngạch do anh T yêu cầu buộc anh P trả 1.339.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà N với anh P là hợp đồng vô hiệu, nhưng chỉ buộc bà N trả cho anh P số tiền 76.000.000 đồng và tiền lãi theo lời khai của bà N, mà không có căn cứ chứng minh, gây thiệt thòi quyền lợi cho anh P. Trong khi đó, Tòa án cấp sơ thẩm cũng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P với anh T vô hiệu, xác định lỗi trên cơ sở chênh lệch giá chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng giữa anh P và bà N, quá thiệt thòi cho quyền lợi cho anh P. Anh P không thừa nhận số tiền giao cho bà N tổng cộng 160.000.000 đồng không phải là tiền vay; bà N không có chứng cứ gì chứng minh hợp đồng giả cách, là hợp đồng vay. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Theo Giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 20/5/2016 (Bút lục 82) và Bản tự khai ngày 20/02/2020 của anh P thể hiện anh P giao cho bà N nhận số tiền 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh P cho rằng anh P đã giao cho bà N nhận 02 lần tiền tổng cộng 160.000.000 đồng; nhưng không được bà N và anh C thừa nhận. Bản án sơ thẩm căn cứ và lời

khai của bà N để buộc bà N trả cho anh P số tiền 76.000.000 đồng và tiền lãi là không có căn cứ. Anh P kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh; cho nên yêu cầu kháng cáo của anh P là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc bà N trả cho anh P 100.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi theo quy định.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quA hệ trAh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn N1, anh Lê Huỳnh N2 vắng mặt, nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc P; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 20/5/2016 được ký kết giữa bà Huỳnh Thị N với anh Nguyễn Ngọc P:

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc P cho rằng: Anh nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị N nhà và đất tranh chấp diện tích 152,2m^2, thửa đất số 62; tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Tân P2, xã Tân Lý Đ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CH01421 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 17/6/2015 cấp cho ông Huỳnh Văn Quận có chỉnh lý biến động ở trang 4 tặng cho bà Huỳnh Thị N với giá 100.000.000 đồng (Bút lục 38). Hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 20/5/2016, được công chứng tại Văn phòng công chứng Cửu Long (Bút lục 03 đến 06), anh đã giao đủ tiền cho bà N nhận theo Giấy nhận tiền bán đất và bán nhà ngày 21/9/2015 (Bút lục 140), Giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 20/5/2016 (Bút lục 81, 82); không phải là hợp đồng giả cách vay tiền như bà N trình bày, là giao dịch chuyển nhượng hợp pháp.

Bà N xác định con của bà là anh C có vay của anh P 60.000.000 đồng, để đảm bảo N vụ trả nợ thì anh P yêu cầu bà N ký Giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 21/9/2015 (Bút lục 140) và Giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 20/5/2016, sau đó là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 20/5/2016. Bà N, anh C xác định không có việc chuyển nhượng nhà, đất cho anh P. Anh Lê Văn C xác định nhà do anh bỏ tiền ra xây, sửa từ năm 2016 đến năm 2019; anh C xác định anh không có ký tên đồng ý bán nhà và đất tranh chấp (Bút lục 155).

Xét thấy: Tại Biên bản xác minh ngày 24/9/2020 (Bút lục 143), anh Nguyễn Thành Long xác định: Giá đất năm 2016 đoạn đường Tỉnh lộ 866 từ UBND xã Tân Lý Đ đến Trường Mầm non Tân Lý Đ (khu vực có đất và nhà đang tranh chấp) có giá chuyển nhượng thực tế dao động từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng/01 mét ngang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Huỳnh Văn Quận thì thửa đất tranh chấp có chiều ngang giáp Tỉnh lộ 866 là 7,23m (Bút lục 25). Cho nên giá chuyển nhượng thực tế đối với thửa đất tranh chấp tại thời điểm ký kết thỏa thuận chuyển nhượng không thể có giá 100.000.000 đồng bao gồm cả đất và nhà tranh chấp. Bên cạnh đó, theo Biên bản định giá ngày 10/6/2020 thì tổng giá trị nhà, đất tranh chấp là 972.710.812 đồng và theo Chứng thư báo cáo thẩm định giá ngày 14/3/2022 thì tổng giá trị nhà, đất, tài sản trên đất hiện nay là 1.339.000.000 đồng. Anh P và đại diện theo ủy quyền của anh P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh về giá thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp giữa bà N và anh P số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương tại thời điểm chuyển nhượng.

Mặt khác, theo Văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 20/5/2016 thì bà N chỉ được ở lại trên nhà, đất trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày công chứng văn bản (tức là kể từ ngày 20/5/2016). Nhưng bà N và các con của bà N xác định vẫn là người quản lý, sử dụng ổn định, không có việc chuyển giao quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất tranh chấp. Đồng thời cho đến thời điểm anh P ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp cho anh T vào ngày 08/10/2019 là đã hơn 02 năm, mà anh P không có động thái nào yêu cầu bà N và các con của bà N giao nhà và đất tranh chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm (Bút lục 420), đại diện theo ủy quyền của anh P cho rằng anh P cho bà N thuê nhà và đất tranh chấp; bà N và đại diện theo ủy quyền của bà N không thừa nhận; anh P và đại diện theo ủy quyền của anh P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh có giao kết cho thuê nhà đất tranh chấp với bà N và các con của bà N.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 09/11/2018 của Công an xã Tân Lý Đ (Bút lục 70), Ah Lê Phước Sang trình bày: Sau khi đi đến Tân Lý Đ, anh P có nói đi đòi tiền, nếu chủ nhà không có tiền trả thì sẽ mua nhà với giá 200.000.000 đồng. Bà N xác định bà N và con là anh C vay tiền của anh P, bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho anh P. Theo các tài liệu, chứng cứ do Công an xã Tân Lý Đ cung cấp thì anh P có cho bà N vay 02 khoản tiền gồm: số tiền 60.000.000 đồng theo Giấy cam kết mượn tiền ngày 20/6/2018 (Bút lục 72) và số tiền 26.400.000 đồng theo Giấy cam kết mượn tiền ngày 20/3/2018 (Bút lục 71). Tại Biên bản ghi lời khai ngày 09/11/2018 tại Công an xã Tân Lý Đ: Anh P cho rằng có cho bà N mượn số tiền 30.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng (Bút lục 66).

Vì vậy có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2016 giữa bà N và anh P vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[2.2] Anh P kháng cáo yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa anh và bà N, xét lỗi và bồi thường thiệt hại:

Như đã phân tích nêu trên, xét thấy giao dịch ngày 20/5/2016 giữa anh P và bà N thực chất là vay tài sản; không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà vô hiệu, nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại; mà giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa các bên đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ – đại diện theo ủy quyền của anh P cho rằng anh P giao cho bà N nhận 02 lần tổng cộng 160.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 20/5/2016 giao số tiền 100.000.000 đồng và Giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 21/9/2015 giao số tiền 60.000.000 đồng, do hai bên có thỏa thuận lại giá chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp.

Bà N, anh C và chị P1 – đại diện theo ủy quyền của bà N xác định bà N và anh C có nhận của anh P tổng cộng 76.000.000 đồng đến nay chưa trả; bà N chỉ cung cấp được tài liệu chứng cứ là Giấy mượn tiền ngày 05/01/2016 mượn số tiền 10.000.000 đồng và Biên nhận ngày 29/4/2016 mượn số tiền 3.000.000 đồng, ngoài ra không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác. Bà N, anh C và chị P1 – đại diện theo ủy quyền của bà N không thừa nhận bà N, anh C có nhận của anh P tổng 02 lần giao nhận tiền là số tiền 160.000.000 đồng.

Xét thấy: Theo nội dung của Giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 20/5/2016 (Bút lục 82) thể hiện: "Tôi và con tôi đã nhận đủ số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) trong đó có hai lần nhận tiền". Tại Bản tự khai ngày 20/02/2020 (Bút lục 38), anh P trình bày: "Nguồn gốc thửa đất này là do tôi nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị N….với tổng số tiền là 100.000.000 đồng vào ngày 20/5/2016". Lời trình bày của ông Đ mâu thuẫn với trình bày của anh P (Bút lục 38), mâu thuẫn với nội dung của Giấy nhận tiền bán nhà và bán đất ngày 20/5/2016. Ông Đ – đại diện theo ủy quyền của anh P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh anh P giao cho bà N tổng cộng 02 lần tiền là 160.000.000 đồng. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông Đ – đại diện theo ủy quyền của anh P về việc anh P có giao cho bà N số tiền 160.000.000 đồng; mà có cơ sở xác định anh P giao cho bà N số tiền 100.000.000 đồng.

Về lãi suất, anh P xác định cho bà N vay với lãi suất 5%/tháng (Bút lục 66), mức lãi suất này vượt quá mức lãi suất 20%/năm theo quy định của Điều 468 Bộ luật dân sự, cho nên việc bà N và anh C đồng ý trả tiền lãi cho anh P với mức lãi suất 10%/năm là phù hợp quy định của Điều 468 Bộ luật dân sự. Do đó, bà N và anh C còn phải liên đới trả cho anh P tiền lãi tính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/7/2022 là 07 năm 06 tháng với số tiền là:

100.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 90 tháng = 74.700.000 đồng.

Như vậy, bà N và anh C liên đới trả cho anh P tổng cộng số tiền là 174.700.000 đồng, trong đó gồm 100.000.000 đồng tiền vốn và 74.700.000 đồng tiền lãi.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 08/10/2019 giữa anh Nguyễn Ngọc P với anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T:

Như đã phân tích nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 20/5/2016 giữa bà N với anh P vô hiệu, cho nên việc anh P được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tranh chấp là không đúng quy định của pháp luật. Việc anh P chuyển nhượng nhà, đất tranh chấp cho anh T ngày 08/10/2019 cũng vô hiệu. Anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất này, là có căn cứ. Anh T và anh P thống nhất xác định tổng giá trị chuyển nhượng nhà, đất hai bên thỏa thuận là 250.000.000 đồng. Theo Chứng thư báo cáo thẩm định giá ngày 14/3/2022 thì tổng giá trị nhà, đất, tài sản trên đất hiện nay là 1.339.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ – đại diện theo ủy quyền của anh P cho rằng anh T biết rõ tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì nhà và đất tranh chấp đang do bà N và các con quản lý sử dụng, nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng vì anh T có đến gặp bà N, cho nên nh P không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Anh A – đại diện theo ủy quyền của anh T cho rằng do tin tưởng anh P xác định nhà và đất là của anh P nên anh T không có vào xem hiện trạng nhà và đất, khi anh T đến xem thì nhà và đất khóa cửa.

Xét thấy: Khi thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp, anh T không xem xét tính pháp lý của nhà và đất tranh chấp, hiện trạng nhà và đất tranh chấp có ai đang ở trên đó hay không và anh P biết rõ là nhà và đất tranh chấp bà N và các con đang quản lý sử dụng chưa giao cho anh P, nhưng không thông báo cho anh T, cho nên mỗi bên đều có lỗi như nhau. Án sơ thẩm xác định lỗi, giá trị bồi thường chênh lệch giá chuyển nhượng là có căn cứ.

Ông Đ – đại diện theo ủy quyền của anh P không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của anh P.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh P và ông Đ – đại diện theo ủy quyền của anh P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh; cho nên yêu cầu kháng cáo của anh P là không có cơ sở để chấp nhận.

Bản án sơ thẩm đã xử buộc bà N và anh C liên đới trả cho anh P số tiền vốn vay 76.000.000 đồng khi chỉ dựa trên lời thừa nhận của bà N và đại diện theo ủy quyền của bà N, là không có căn cứ. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm ở phần này, buộc bà N và anh C liên đới trả cho anh P số tiền vốn vay 100.000.000 đồng và tiền lãi là 74.700.000 đồng. Ngoài ra, bản án sơ thẩm không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[3] Xét thấy: Tại Đơn khởi kiện ngày 13/01/2020 (Bút lục 16), nguyên đơn anh T yêu cầu buộc anh P tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao nhà và đất cho anh…. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm thông báo cho anh T nộp tạm ứng án phí

không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng, là phù hợp quy định tại Điều 7 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh T có Đơn khởi kiện (thay đổi, bổ sung) ngày 19/01/2022 (Bút lục 273), yêu cầu Tòa án giải quyết là: buộc anh P trả giá trị nhà và đất; đơn khởi kiện thay đổi, bổ sung này của anh T nộp trước khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá tài sản tranh chấp (Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá tài sản tranh chấp ngày 14/3/2022 (Bút lục 338). Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cho anh T nộp tạm ứng án phí mức không có giá ngạch là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn không có căn cứ, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không Đ chấp nhận.

[4] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm, nên án phí sơ thẩm được tính lại và anh Nguyễn Ngọc P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 và 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 124, 131, 463, 466, 468, 469 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc P.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 268/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ah Nguyễn Hiệp Phương Hồng T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị N.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2016 số công chứng 4169, quyển số 01/2016TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 20/5/2016 số công chứng 4170, quyển số 01/2016TP/CC-SCC-SCC/HĐGD giữa bà Huỳnh Thị N và anh Nguyễn Ngọc P.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2019 số công chứng 17456, quyển số 01/2019TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và văn bản thỏa thuận về

tài sản trên đất ngày 08/10/2019 số công chứng 17957, quyển số 01/2019TP/CC-SCC-SCC/HĐGD giữa anh Nguyễn Ngọc P với anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T.

Phần đất chuyển nhượng của hai hợp đồng là phần đất có diện tích 152,2m^2 (trong đó đất ở tại nông thôn 34,2m^2, đất trồng cây lâu năm 118m^2); thuộc thửa đất số 62; tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại: ấp Tân P2, xã Tân Lý Đ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01421 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 17/6/2015 cho ông Huỳnh Văn Quận.

Căn nhà chuyển nhượng của hai hợp đồng là căn nhà có diện tích 63,54m^2, kết cấu cột bê tông đúc sẵn, vách tương tô hai mặt, nền gạch men 70%, xi măng 30%, mái tole, tọa lạc tại ấp Tân P2, xã Tân Lý Đ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Bà N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Huỳnh Thị N, anh Lê Văn C có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Ngọc P 100.000.000 đồng tiền vốn vay và 74.700.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 174.700.000 đồng.

- Buộc anh Nguyễn Ngọc P trả cho anh Nguyễn Hiệp Phương Hồng T 554.500.000 đồng (năm trăm năm mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 qui định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh P phải chịu 26.780.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà N, anh C liên đới chịu 8.735.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà N đã nộp 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01912 ngày 20/02/2020 và biên lai thu số 0003774 ngày 21/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang nên còn phải chịu 8.135.000 đồng.

Hoàn lại cho anh T 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01818 ngày 20/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Ngọc P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại anh P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0021015 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT.

4. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.
- Án tuyên vào lúc 08 giờ 45 phút ngày 28/02/2023, có mặt bà N, anh C.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAD huyện CT;
- CCTHADS huyện CT;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2023-H

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

Huỳnh Việt Trung