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

Bản án số: 67/2022/DS-PT
Ngày 13 - 4 - 2022
V/v đòi lại tài sản và 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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thuý

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2022 về việc "Đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2021/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 389A, đường T, khu phố M, Phường N, thành phố B, tỉnh Bến Tre;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư Phạm Thị Kim Tuyến - Văn phòng luật sư Võ Tấn Thành thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

- *Bị đơn:* Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1940 (chết);

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Phạm Thị Thu B, sinh năm 1962;

2. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1966;

3. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1974;

4. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng trú: Số nhà 468B, khu phố B, phường P, thành phố B, Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Luật sư Trương Văn Trọn - Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

5. Bà Phạm Thị A, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số nhà 213, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

6. Bà Phạm Thị Thanh H1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số nhà 481B12, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B, bà D, X, H1, A: Ông Phạm Văn L (Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2020);

7. Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 481 B12, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1987;

2. Ông Võ Trọng N, sinh năm 1997;

Địa chỉ: Số nhà 468B, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của M, N: Ông Phạm Văn L (Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2020).

3. Ông Phạm Văn D1, sinh năm 1965 (từ chối tham gia tố tụng);

Địa chỉ: Số nhà 507/B2, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Trung T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Trung T và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào ngày 05/01/2018 ông Nguyễn Trung T có nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị H phần đất thửa số 118, diện tích 41,8m^2, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre với giá 220.000.000 đồng. Ngày 02/4/2019 ông T được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ H và con gái là bà Phạm Thị D có hỏi thuê lại nhà và đất trong thời hạn 6 tháng với giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng do ông Nguyễn Trung T chưa có nhu cầu sử dụng nên cho cụ H và bà D thuê lại, việc thuê này hai bên có lập thành văn bản. Cụ H và bà D thuê nhà đóng tiền được 4 tháng thì không đóng tiền thuê nhà nữa đến ngày 20/4/2019 thì cụ H mất, bà D bỏ địa phương đi không rõ địa chỉ nơi đến nên ông T chấm dứt việc cho thuê căn nhà vì thời hạn thuê chỉ có 6 tháng. Ngày 05/11/2019 ông T đến quản lý

nhà thì phát hiện những người con của cụ H không đồng ý giao nhà và đất và có yêu cầu được mua lại phần nhà và đất này.

Ông T xác định phần đất và căn nhà trên đất tọa lạc tại thửa số 118, diện tích 41,8m^2, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre thuộc quyền quản lý hợp pháp của ông T, hành vi chiếm giữ tài sản của các con cụ H và những người đang ở trên đất là vi phạm đến quyền lợi của ông Nguyễn Trung T.

Ông Nguyễn Trung T khởi kiện yêu cầu những người ở trên đất phải di dời vật dụng trong nhà giao trả phần đất thửa số 118, diện tích 41,8m^2, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông T.

Đối với một phần diện tích 3,8m^2 (ký hiệu trên bản vẽ thửa G) theo hiện trạng sử dụng tại thửa 35, cùng tờ bản đồ số 39 do ông Phạm Văn D1 đứng tên quyền sử dụng đất ông T không có ý kiến, cũng không có tranh chấp. Nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Ông T yêu cầu giải quyết diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 41,8m^2.

Ông T đồng ý với kết quả đo đạc ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B, tỉnh Bến Tre và kết quả định giá ngày 13/10/2020 của Hội đồng định giá thành phố B.

Theo đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án, các đồng bị đơn ủy quyền ông Phạm Văn L trình bày:

Nguồn gốc phần đất và căn nhà đang tranh chấp là của cụ Nguyễn Thị H là mẹ của các đồng bị đơn, cụ H nhận chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Thị T vào năm 2009, năm 2015 chính quyền địa phương đã cất cho cụ H căn nhà tình thương trên đất có hiện trạng như hiện nay. Cụ H có 7 người con nhưng tất cả đều đi làm ăn không thường xuyên ở nhà cùng với cụ H. Một trong những người con sống chung và trực tiếp chăm sóc cụ H là bà Phạm Thị D.

Đến năm 2019 khi cụ H mất thì chị em trong gia đình mới hay biết sự việc cụ H bán nhà và đất cho ông Nguyễn Trung T nhưng khi gia đình trao đổi với bà Phạm Thị D thì được biết thực tế không có việc cụ H bán căn nhà và đất mà do bà D đã vay tiền của ông T và thế chấp quyền sử dụng đất để làm tin. Sau đó thì các con cụ H có thương lượng với ông T để giải quyết giao dịch giữa bà D và ông T nhưng không thành do hai bên không thống nhất về số tiền mà bà Phạm Thị D phải giao trả để nhận lại nhà. Các con cụ H đồng ý trả lại ông T khoản tiền mà bà D đã vay là 100.000.000 đồng và trả thêm phần lãi suất theo lãi suất Ngân hàng qui định nhưng ông Nguyễn Trung T không đồng ý. Các lần thương lượng ông T có chấp nhận cho gia đình chuộc lại phần nhà và đất này nhưng với giá 220.000.000 đồng.

Theo lời trình bày của ông L, nguyên nhân gia đình không đồng ý trả lại cho ông T số tiền 220.000.000 đồng là do bà Phạm Thị D là chị ông là người trực tiếp nuôi dưỡng chăm sóc mẹ ông lúc tuổi già. Bà D đã nhiều lần vay tiền của ông T để chơi lô đề bà D đã lợi dụng mẹ ông tuổi già và bị bệnh mất trí nhớ để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho ông T nhưng thực chất chỉ là hợp đồng vay tiền hàng tháng bà D phải đóng lãi cho ông T số tiền 4.000.000 đồng hay 5.000.000 đồng/tháng

số tiền này ông không nắm rõ vì bà D cũng không nhớ cụ thể từng thời điểm, từ khi bà D nhận tiền vay từ ông T thì không có tiền đóng lãi, do bà D không có tiền đóng lãi nên số tiền càng lúc càng tăng lên. Thực tế bà D chỉ vay ông T số tiền là 70.000.000 đồng, số tiền này ông T cho bà D vay tiền là giao dịch cá nhân của bà D và ông T không liên quan gì đến cụ H, vì vào năm 2018 cụ H đã 79 tuổi, trí nhớ không còn minh mẫn, thường nằm tại chỗ, đi lại khó khăn thì không thể đi ký chuyển nhượng, việc mẹ ông có bệnh chính quyền địa phương cũng biết vì mẹ ông có lãnh tiền mẹ liệt sĩ ở địa phương cũng không trực tiếp thực hiện mà ủy quyền cho các con nhận thay. Hiện tại căn nhà này do ông Phạm Văn L, Phạm Văn L1 đang quản lý sử dụng từ khi cụ H mất đến nay, có hai người cháu là Nguyễn Văn M và Võ Trọng N cũng thường lui tới nhưng không quản lý căn nhà. Bà Phạm Thị D cũng đã thừa nhận là do không có tiền trả vốn cũng không có tiền đóng lãi và để ông T tin tưởng cho vay tiền nên đã có nói với cụ H là chỉ ký để lãnh tiền trên phường, cụ H đã ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2018 nhưng hoàn toàn không biết có việc chuyển nhượng căn nhà và đất mà cụ đang sinh sống.

Các đồng bị đơn cho rằng, phần đất và căn nhà trên đất có rất nhiều thành viên trong gia đình sống cùng hộ khẩu với cụ H, việc bà D đã tự ý thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Trung T mà không thông qua ý kiến của các thành viên trong gia đình, theo sổ hộ khẩu tại số nhà 468B, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, các thành viên trong hộ gia đình gồm có: Bà Phạm Thị Thu B, bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị X, ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn L1 đang thực tế sinh sống trên căn nhà gắn liền với phần đất đang tranh chấp. Vì bà D đã thực hiện hành vi dối gạt cụ H để thực hiện ký kết chuyển nhượng phần đất để vay tiền nên các người con của cụ đang chung sống không hay biết việc chuyển nhượng, hợp đồng không ghi nhận có chuyển nhượng phần tài sản gắn liền với đất và không có văn bản thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản vật kiến trúc trên đất mà cụ thể là căn nhà là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong gia đình đang thực tế sinh sống trong căn nhà trên phần đất đang tranh chấp. Do việc tự ý vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất theo hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng làm tin của bà Phạm Thị D và ông Nguyễn Trung T là giả tạo và vi phạm pháp luật, nên các đồng bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2018 đã ký kết giữa cụ Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Trung T đối với phần đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 39, diện tích 41,8m^2 tọa lạc tại khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Trung T đối với phần đất tại thửa số 118, tờ bản đồ số 39, diện tích 41,8m^2, tọa lạc tại khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị H.

Phần diện tích trên bản vẽ ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có thể hiện diện tích 3,8m^2 thuộc thửa số 35 của ông D1, trước đây là gia đình ông đã mua, mua không có giấy tờ, phần đất này mua để thoát nước nên không

có làm giấy tờ. Ông L đồng ý giải quyết tranh chấp với ông T phần nhà và đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 41,8m^2. Phần diện tích 3,8m^2 thuộc thửa số 35 do ông Phạm Văn D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông đồng ý thương lượng riêng với gia đình ông D1 không tranh chấp trong vụ kiện này.

Theo bản tự khai ngày 27/7/2020 của bà Phạm Thị D và người đại diện theo uỷ quyền của bà D là ông Phạm Văn L trình bày:

Vào năm 2018 bà Phạm Thị D có vay tiền của ông Nguyễn Trung T số tiền 40.000.000 đồng để làm vốn bán trái cây, ông T lấy lãi trước 4.000.000đồng/tháng giao cho bà 36.000.000 đồng, các tháng tiếp theo trả lãi 2.000.000đồng/tháng. Do bà D nhiều lần không có tiền đóng lãi cho ông T nên vốn gốc cộng với lãi hàng tháng số tiền bà D nợ ông T là 70.000.000 đồng. Ông T yêu cầu bà D làm hợp đồng nhưng không phải hợp đồng vay mà là hợp đồng chuyển nhượng phần đất của mẹ bà là cụ Nguyễn Thị H, mục đích là để đảm bảo số tiền bà D vay của ông T và để làm tin. Do bà Phạm Thị D là người trực tiếp nuôi dưỡng cụ H, nên bà đã gạt mẹ bà nói lăn tay để làm giấy tờ lãnh lương hàng tháng trên phường nhưng thực tế là lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng phần đất và căn nhà của cụ H đang sinh sống tại thửa 118, tờ bản đồ số 39, diện tích 41,8m^2, tọa lạc tại khu phố B, phường P, thành phố B, hai bên ký hợp đồng có công chứng chứng thực vào ngày 05/01/2018 với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, mặc dù bà đồng ý ký theo hình thức hợp đồng chuyển nhượng nhưng giữa bà D và ông T có thỏa thuận thực chất chỉ là vay tiền giao sổ cho ông T theo hình thức này để làm tin, hàng tháng bà vẫn phải trả số tiền lãi 3.000.000đồng/tháng cho ông T dưới hình thức bà và cụ H thuê lại căn nhà trên.

Do bà D không có tiền đóng lãi hàng tháng đến tháng 02/2019 ông T đã chốt số tiền vay và số tiền lãi 1 lần nữa, tổng số vốn ghi trong hợp đồng là 70.000.000 đồng và 30.000.00 đồng tiền lãi thành 100.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận ông T sẽ không lấy lãi nữa, khi nào bà D giao trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông T thì ông T sẽ hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà D, nội dung trên có ghi rõ trong tờ nhận tiền ngày 20/02/2019.

Nay bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T về việc yêu cầu anh, chị, em bà giao nhà và đất cho ông Nguyễn Trung T, với lý do:

Bà là người trực tiếp giao dịch việc vay tiền thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình với ông T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 05/01/2018 là hợp đồng giả tạo chỉ để đảm bảo cho việc vay tiền của bà với ông Nguyễn Trung T, hoàn toàn không có nội dung cụ Nguyễn Thị H chuyển nhượng đất và nhà trên đất cho ông Nguyễn Trung T.

Bà Phạm Thị D và ông Nguyễn Trung T có xác lập nội dung ông T đồng ý cho bà chuộc lại phần đất tại thửa 118, tờ bản đồ số 39, diện tích 41,8m^2, tọa lạc tại khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre với giá 100.000.000 đồng tại tờ nhận tiền ngày 20/02/2019.

Phần đất và căn nhà đang tranh chấp này là của gia đình, đây là nhà để thờ cúng, hương hỏa cho ông bà, do bà cần tiền nên đã đem thế chấp cho ông T bà hoàn toàn không chuyển nhượng phần đất này cho ông T.

Ngoài ra bà D không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai và từ chối tham gia tố tụng, ông Phạm Văn D1 trình bày:

Phần đất của ông là thửa 35, giáp với thửa 118, tờ bản đồ số 39, diện tích 41,8m^2 mà các con của cụ H và ông T đang tranh chấp. Hiện tại phần đất thửa 118 trên thực địa có một phần diện tích 3,8m^2 cất nối phía sau nhà thuộc thửa 35 do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích này do gia đình ông đã chừa lại cho hộ cụ H làm đường thoát nước cho các hộ giáp ranh với đất của ông. Ông không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì đối với tranh chấp của các bên, ông có đơn từ chối tham gia vụ kiện này.

Do hoà giải không thành, Toà án nhân dân thành phố B đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2021/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trung T về việc đòi tài sản là phần đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa 118, tờ bản đồ số 39, diện tích 41,8m^2 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các đồng bị đơn bà Phạm Thị Thu B, bà Phạm Thị D, bà Phạm Văn L, ông Phạm Văn L1, bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị X và bà Phạm Thị Thanh H1, tuyên:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa cụ Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Trung T đã ký ngày 05/01/2018 vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 434286 đã cấp ông Nguyễn Trung T ngày 02/4/2019 để cấp lại cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị H.

Các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị H liên hệ cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Buộc bà Phạm Thị D phải có trách nhiệm trả số tiền đã nhận cho ông Nguyễn Trung T là 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng)* và số tiền chênh lệch giá là 96.906.000 đồng, tổng số tiền là 196.906.00 đồng *(một trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm lẻ sáu ngàn đồng).*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/12/2021, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Toà sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2018 giữa cụ Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Trung T là giả tạo và tuyên bố vô hiệu là không có cơ sở, bởi vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H và anh T đã được cụ H ký tên và điểm chỉ, được công chứng theo quy định pháp luật, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T là đúng quy định pháp luật và việc chuyển nhượng giữa cụ H và anh T đã hoàn thành, anh T đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/4/2019.

Các đồng bị đơn cho rằng có quyền lợi từ thửa đất và căn nhà trên đất nhưng việc chuyển nhượng không hỏi ý kiến của các đồng bị đơn là không đúng, bởi vì quyền sử dụng đất thửa số 118 là tài sản riêng của cụ H, cụ H có quyền tự định đoạt, về căn nhà cụ H được cấp theo diện tình nghĩa nên các đồng bị đơn cũng không có quyền lợi gì. Các đồng bị đơn cho rằng, bà D vay tiền của anh T nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong quá trình giải quyết vụ án, bà D cố tình tránh mặt là tự từ bỏ quyền lợi của mình, tại biên bản không thể đối chất ngày 11/11/2021 bà D và ông L vắng mặt nên không thể chứng minh được giữa bà D và ông T có hợp đồng vay như Tòa sơ thẩm nhận định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L cũng thừa nhận bà D có nhận số tiền 120.000.000 đồng triệu và 100.000.000 đồng, do đó có chứng cứ chứng minh anh T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho cụ H và bà D thì phải có nghĩa vụ giao nhà và đất cho anh T. Do đó, đề nghị HĐXX tuyên sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của các đồng bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn L trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2018 giữa cụ Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Trung T giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, phụ lục hợp đồng giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, không thể hiện cụ H có ký tên nhận tiền. Anh T trình bày, thực tế hợp đồng chuyển nhượng có giá 220.000.000 đồng nhưng cũng không có văn bản thoả thuận nào ghi giá 220.000.000 đồng. Anh T cho rằng, có 3 lần giao tiền nhưng các lần giao tiền cụ H không có ký nhận mà do bà D nhận. Đồng thời, trên thửa đất này là nhà tình thương có thờ cúng liệt sĩ nên cũng không thể bán hóa giá để thi hành án theo yêu cầu của nguyên đơn được. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Trung T yêu cầu bị đơn cụ Nguyễn Thị H, các đồng thừa kế của cụ H phải bàn giao toàn bộ căn nhà và giao trả phần đất thửa số 118, diện tích 41,8m^2, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông T, với lý do: Ngày 05/01/2018 ông T và cụ H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 70.000.000 đồng, phụ lục hợp đồng ngày 09/7/2018 giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D1, đến ngày 02/4/2019 ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên. Các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị H là Phạm Thị Thu B, Phạm Thị D, Phạm Thị X, Phạm Văn L, Phạm Thị A, Phạm Thị Thanh H1, Phạm Văn L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2018 giữa cụ H và ông T đối với phần đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 39 và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T để cấp lại cho các đồng thừa kế của cụ H, với lý do: cụ H không có chuyển nhượng phần đất trên cho ông T như ông T trình bày, mà do bà Phạm Thị D là người trực tiếp chăm sóc cụ H lúc già yếu, đã vay tiền của ông T nhiều lần tổng số tiền là 70.000.000 đồng nhưng không có tiền đóng lãi, nên bà D đã lừa dối cụ H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên, thực chất đây là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay của bà D với ông T, việc xác lập hợp đồng và giao nhận tiền chỉ có ông T và bà D biết và bà D là người nhận tiền của ông T, các thành viên trong gia đình không ai biết, đến năm 2019 khi cụ H mất thì các thành viên trong gia đình mới biết sự việc này, do đó không đồng ý giao trả phần đất này cho ông T.

[2] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2018 giữa ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị H phần đất thuộc thửa số 118, diện tích 41,8m^2, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng cộng thêm 10.000.000 đồng theo phụ lục hợp đồng ngày 09/7/2018.

Theo nguyên đơn trình bày, thực tế số tiền nhận chuyển nhượng là 220.000.000 đồng nhưng thoả thuận ghi trên hợp đồng là 70.000.000 đồng để giảm tiền thuế, nguyên đơn trình bày có 03 lần giao nhận tiền: lần 01 vào ngày 05/01/2018 giao 70.000.000 đồng có làm biên bản giao nhận và giao tiếp 10.000.000 đồng cùng ngày theo phụ lục hợp đồng nhưng Văn phòng công chứng ghi nhầm ngày 09/7/2018; lần 2 vào ngày 05/4/2018 giao 50.000.000 đồng nhưng ông T ghi biên nhận cộng dồn của lần giao trước thành 120.000.000 đồng; lần 3 vào ngày 20/02/2019 giao 100.000.000 đồng, có thoả thuận cho chuộc lại với giá 220.000.000 đồng nhưng ông T ghi nhầm là 100.000.000 đồng.

Theo trình bày của các đồng thừa kế của cụ H, thực chất cụ H và ông T không có thoả thuận chuyển nhượng này, việc nhận tiền cũng do bà D nhận, cụ H và các hàng thừa kế không hề biết, thực chất đây là hợp đồng giả tạo của hợp đồng vay giữa bà D và ông T số tiền 70.000.000 đồng và tiền lãi 30.000.000 đồng, nên ngày 20/02/2019 ông T làm biên nhận ghi giao tiền cho bà D 100.000.000 đồng và thoả thuận cho bà D chuộc lại đất với giá 100.000.000 đồng.

Xét thấy, lời trình bày của ông T có mâu thuẫn với nhau về số tiền và việc giao nhận tiền: Ông T trình bày giao cho bà D 80.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 220.000.000 đồng nhưng lại làm biên bản giao nhận tiền là 120.000.000 đồng, ông T trình bày cho bà D chuộc lại đất với giá 220.000.000 đồng nhưng ông T ghi nhầm là 100.000.000 đồng nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh. Mặc dù ông T và cụ H ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng việc giao nhận tiền chỉ có ông T và bà D, từ thời điểm chuyển nhượng đến nay ông T không trực tiếp quản lý nhà mà do các thành viên hộ cụ H quản lý, biên bản giao tiền và cho chuộc lại với giá 100.000.000 đồng do chính ông T viết ra. Tại bản tự khai ngày 27/7/2020 (BL 86-87) bà D trình bày, bà là người trực tiếp vay tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng với ông T mà mẹ bà là cụ H không hề biết, vào ngày 20/02/2019 bà và ông T có thoả thuận bà chuộc lại với giá 100.000.000 đồng. Như vậy, cụ H là chủ quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên nhưng lại không nhận tiền từ ông T, mà ông T lại làm biên nhận cho bà D (con của cụ H) chuộc lại với giá 100.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và cụ H là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay của bà D với ông T, do đó yêu cầu của các đồng thừa kế của cụ H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2018 là vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Hiện nay, phần đất và căn nhà trên đất vẫn do gia đình bị đơn quản lý sử dụng nên không phát sinh nghĩa vụ giao trả nhà và đất của ông T, hiện tại ông T là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 118, tờ bản đồ số 39 nên kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho các đồng thừa kế của cụ H theo quy định. Đối với số tiền 100.000.000 đồng, Toà sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, do bà Phạm Thị D là người trực tiếp nhận 100.000.000 đồng của ông T từ ngày 20/02/2019 nên bà D phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 100.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật kể từ ngày 20/02/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm, tuy nhiên Toà sơ thẩm lại tuyên buộc bà D phải hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng và ½ số tiền chênh lệch giá trị nhà và đất theo biên bản định giá ngày 13/10/2020 là 96.906.000 đồng, tổng cộng buộc bà D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T tổng số tiền là 196.906.000 đồng là chưa phù hợp, tuy nhiên bà D và các đồng thừa kế của cụ H không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét kháng cáo của ông Nguyễn Trung T là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Trung T phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2021/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre. Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 123, 124, 131, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 16, Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ 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 yêu cầu của ông Nguyễn Trung T về việc đòi tài sản là phần đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 118, tờ bản đồ Số 39, diện tích 41,8m^2, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các đồng bị đơn bà Phạm Thị Thu B, bà Phạm Thị D, bà Phạm Văn L, ông Phạm Văn L1, bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị X và bà Phạm Thị Thanh H1.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2018 giữa cụ Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Trung T đã ký ngày 05/01/2018 là vô hiệu.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 434286 đã cấp ông Nguyễn Trung T ngày 02/4/2019 để cấp lại cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị H.

Các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị H liên hệ cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Buộc bà Phạm Thị D phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Trung T số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và số tiền chênh lệch giá đất là 96.906.000 đồng, tổng cộng buộc bà Phạm Thị D phải trả cho ông Nguyễn Trung T số tiền là 196.906.000 (một trăm chín mươi sáu triệu chín trăm lẻ sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chi phí thu thập chứng cứ: Bà Phạm Thị D phải hoàn trả cho ông Nguyễn Trung T số tiền chi phí thu thập chứng cứ là 2.186.000 (hai triệu một trăm tám mươi sáu nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Trung T phải chịu số tiền án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011813 ngày 26/5/2020 của Chi cục Thi thành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Án phí sơ thẩm có giá ngạch: Buộc bà Phạm Thị D phải chịu số tiền án phí là 4.922.000 (bốn triệu chín trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trung T phải chịu số tiền án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002720 ngày 27/12/2021 của Chi cục Thi thành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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, 7a, 7b và 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương