TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 67/2023/DS-PT
Ngày: 11-01-2023
V/v: Tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lại Huỳnh Tú**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Nguyễn Bá Thịnh**

2. Bà **Nguyễn Thị Minh Phượng**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên -** Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Hoàng -** Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 569/2022/TLPT-DS ngày 07/12/2022 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dung đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6278/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 175/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị Thu T**, sinh năm 1959; (có mặt)

Địa chỉ: Số 23 đường 33 , Tổ Y, Khu phố Z, phường X, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Thị D**, thuộc Văn phòng luật sư MDL – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Đặng Văn L**, sinh năm 1974; (vắng mặt)

2.2 Bà **Ngô Thị L1**, sinh năm 1976; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 2/60A ấp X, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông **Nguyễn Phan V**, sinh năm 1959; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 23 đường 33 , Tổ Y, Khu phố Z, phường X, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Trẻ **Đặng Thị Bích L2**, sinh năm 2006;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Lê có ông **Đặng Văn L**, sinh năm 1974 và bà **Ngô Thị L1**, sinh năm 1976; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 2/60A ấp X, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 **Văn phòng công chứng S** (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 136 đường C, phường K, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà **Đỗ Thị Thu T** – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu T trình bày:

Ngày 01/7/2010 bà T có cho ông L, bà L1 vay số tiền 50.000.000 đồng không thoả thuận lãi suất, hẹn thời gian 03 tháng trả nợ, ông L, bà L1 có giao giấy CNQSDĐ và cùng bà T đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất diện tích 65,76m^2 thửa số 134-54, tờ bản đồ 07 xã V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích ông L, bà L1 vay tiền để buôn bán, nội dung vay tiền có lập trên giấy nhận tiền ngày 01/7/2010, lập thành 2 bản mỗi bên giữ một bản, ông L, bà L1 ký tên lăn tay trên giấy nhận tiền.

Đến ngày 03/3/2011 ông L, bà L1 vay thêm bà T số tiền 70.000.000 đồng, thời điểm vay thêm hai bên thoả thuận ngày 03/4/2011 sẽ trả hết nợ, trường hợp không trả nợ thì bà T được quyền đăng ký sang tên diện tích nhà đất trên. Nội dung trên giấy cam kết ngày 03/3/2011 do bà L1 ghi, sau ông L, bà L1 cùng ký tên. Giấy cam kết có 01 bản do bà T giữ. Đến hạn trả nợ bà T liên hệ nhưng ông L, bà L1 vẫn không trả tiền nợ, do đó ngày 29/11/2012 bà T thực hiện việc sang tên diện tích đất và nhà trên. Sau khi sang tên bà T không có nhu cầu ở nhà trên nên hai bên lập bản cam kết ngày 13/3/2013 nội dung bà T đồng ý cho ông L, bà L1 ở nhờ diện tích đất và nhà trên khi nào bà T có nhu cầu thì lấy lại. Chữ viết trên bản cam kết do bà T viết sau đó ông L, bà L1 ký tên lăn tay.

Đến khoảng năm 2019 bà T yêu đòi lại diện tích đất và nhà trên thì ông L, bà L1 không đồng ý với lý do họ cho rằng đây là nhà của họ. Ngày 09/4/2019 bà T có gửi thông báo đòi lại nhà đất trên nhưng ông L, bà L1 không đồng ý nên bà T khởi kiện tại Toà án. Từ khi bà T thực hiện việc sang tên chuyển nhượng thì ông L bà L1 là người quản lý, sử dụng diện tích nhà đất trên do được bà T cho ở

nhờ. bà T thỉnh thoảng có đến diện tích nhà, đất trên. Trên đất có căn nhà cấp 4, xây tường lợp tôn thời điểm bà T thực hiện việc chuyển nhượng thì hiện trạng nhà đất và bây giờ không có sự thay đổi gì.

Bà T khởi kiện yêu cầu ông L, bà L1 trả lại diện tích 65,76m^2 thửa số 134-54, tờ bản đồ 07 xã V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh cho bà T, trường hợp ông L, bà L1 có nhu cầu mua lại diện tích đất và nhà trên thì bà T đồng ý bán với giá theo giá trị kết quả định giá là 1.064.000.000 đồng. bà T thống nhất với kết quả đo đạc và định giá mà Toà án công bố trong phiên họp công khai chứng cứ, không yêu cầu định giá lại. Ngoài ra nguyên đơn không trình bày gì thêm.

Bị đơn bà Ngô Thị L1 trình bày:

Vào năm 2010 cụ thể là ngày 01/7/2010 bà có vay bà T số tiền 50.000.000 đồng để lấy vốn buôn bán, khi vay hai bên thoả thuận lãi suất 5%/tháng không hẹn thời gian trả, hai vợ chồng bà có ký tên trong giấy nhận tiền, đồng thời bà giao giấy CNQSDĐ diện tích 65,76m^2 thửa số 134-54, tờ bản đồ 07 xã V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh do hộ ông Đặng Văn L đứng tên cho bà T giữ làm tin. Cùng ngày 01/7/2010 bà T yêu cầu vợ chồng bà đến phòng công chứng S ký thế chấp, trong suy nghĩ bà chỉ giao giấy đỏ để thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên, bà có thắc mắc thì bà T nói công chứng không có thế chấp phải lập hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng này chỉ là hình thức khi nào bà trả hết nợ bà T sẽ trả giấy CNQSDĐ lại cho bà.

Sau đó bà đóng lãi mỗi tháng 2.500.000 đồng, mỗi lần đóng lãi bà đến nhà bà T hoặc bà T đến nhà bà lấy, có lúc bà nhờ người xe ôm tên B đem tiền lên đóng cho bà T, có khi bà gửi bưu điện cho bà T, bà đóng lãi liên tục từ năm 2010 đến năm 2013. Năm 2013 bà T yêu cầu bà và chồng ký tên vào bản cam kết ngày 13/3/2013 nội dung ở nhờ nhà của bà T, khi bà thắc mắc về nội dung trên vì bà không bán nhà gì thì bà T nói viết để bà T đi vay tiền lại, nên bà đồng ý ký tên lăn tay nhưng thực tế vợ chồng bà vẫn sử dụng căn nhà đó từ trước đến nay.

Bà L1 đóng lãi đến năm 2018 thì gặp khó khăn không có khả năng trả lãi nữa thì bà T định bán nhà bà cho người khác, khi người khác đến xem nhà thì bà phản đối vì bà xác định không bán nhà đất chỉ thế chấp giấy tờ nhà đất cho bà T. Bà có khởi kiện ở công an xã V vì bà T cho người đến nhà bà gây rối thì bà T bỏ về và kiện bà tại Toà án. Bà thừa nhận nội dung và chữ ký trên giấy nợ ngày 03/3/2011 là của bà nhưng do bà tin tưởng ký theo lời của bà T và hoàn toàn không có nhận số tiền 70.000.000 đồng theo giấy cam kết ngày 03/3/2011. Nay bà đồng ý chuộc lại diện tích nhà đất trên từ bà T với giá trị 110.000.000 đồng. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, bà xác định không có việc mua bán nhà đất trên, bà chỉ có nợ tiền bà T nên phải thế chấp giao giấy đỏ cho bà T. Bà hoàn toàn không có bán nhà đất, hợp đồng bán nhà đất thực chất chỉ để đảm bảo khoản vay cho bà T. Bà xác định đã đóng lãi cho bà T rất nhiều gần 300.000.000 đồng vượt quá rất nhiều khoản tiền gốc bà nợ nhưng khi đóng lãi không ký nhận giấy tờ gì, bà yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng công chứng đã ký với bà T, yêu cầu trả lại QSDĐ đất và nhà diện tích 65,76m^2 thửa số 134-

54, tờ bản đồ 07 xã V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng bà. bà L1 thống nhất với kết quả đo đạc và định giá mà Toà án công bố trong phiên họp công khai chứng cứ, không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn ông Đặng Văn L trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà L1. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, ông xác định không có việc mua bán nhà đất trên ông chỉ có nợ tiền bà T nên phải thế chấp giao giấy đỏ cho bà T. Ông hoàn toàn không có bán diện tích đất và nhà trên, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thực chất chỉ để đảm bảo khoản vay cho bà T. Ông yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng công chứng đã ký với bà T, yêu cầu bà T trả lại QSDĐ đất và nhà diện tích 65,76m^2 thửa số 134-54, tờ bản đồ 07 xã V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh cho ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phan V trình bày:

Ông là chồng bà Đỗ Thị Thu T, đối với tranh chấp giữa bà T và vợ chồng ông L, bà L1 ông không nắm rõ và thống nhất ý kiến với bà T, ông không tranh chấp với bà T trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trẻ Đặng Thị Bích L2 trình bày:

Em L2 là con của ông L, bà L1. Đối với nội dung tranh chấp cụ thể em không nắm, hiện em đang cùng sinh sống với ông L, bà L1 tại diện tích 65,76m^2 thửa số 134-54, tờ bản đồ 07 xã V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, từ khi bà sinh sống tại diện tích nhà trên hoàn toàn không thấy bà T đến đòi nhà hay bàn giao nhà cho bà T, em thống nhất ý kiến với ông L, bà L1 và không có tranh chấp gì với ông L, bà L1 trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Sài Gòn trình bày:

Ngày 01/7/2010 công chứng viên Văn phòng công chứng S đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007336 đối với diện tích 65,76m^2 thửa số 134-54, tờ bản đồ 07 xã V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đỗ Thị Thu T và ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1. Quá trình công chứng đúng theo quy định pháp luật. Đối với tranh chấp giữa bà Đỗ Thị Thu T và ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 007336 Văn phòng công chứng Sài Gòn không có ý kiến gì đồng thời có đơn xin vắng mặt từ chối tham gia tố tụng.

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và kết quả định giá của đơn vị định giá là công ty TNHH tư vấn và thẩm định giá Vaska, không yêu cầu tiến hành đo đạc, định giá lại.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền 5.633.870 đồng chi phí đo đạc và số tiền 10.000.000 đồng chi phí định giá. Các bên thống nhất giải quyết chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu T đối với bị đơn ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 về yêu cầu đòi tài sản là Quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 đối với bà Đỗ Thị Thu T về yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất số 007336 ngày 01/7/2010.

Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 007336 ngày 01/7/2010 tại văn phòng công chứng Sài Gòn giữa bà Đỗ Thị Thu T và ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1.

Ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 được quyền sử dụng diện tích 65,76m^2 thửa số 134-54, tờ bản đồ 07 xã V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/12/2004 (theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 09/6/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên môi trường thành phố Hồ Chí Minh). bà Đỗ Thị Thu T có trách nhiệm trả cho ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/12/2004.

Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ tiến hành điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 65,76m^2 thửa số 134-54, tờ bản đồ 07 xã V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nội dung bản án này. ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Thu T số tiền tổng cộng 257.377.440 (hai trăm năm mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi bảy ngàn bốn trăm bốn mươi) đồng trong đó tiền gốc 120.000.000 đồng và tiền lãi 137.377.440 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: bà Đỗ Thị Thu T phải chịu chi phí xem xét thẩm định, chi phí đo đạc và chi phí định giá là 18.633.870 đồng. Ghi nhận bà T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

Bà Đỗ Thị Thu T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số AG/2011/06459 ngày 15/5/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Bà Đỗ Thị Thu T phải chịu chị án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Chi

cục Thi hành án Dân sự huyện C hoàn trả cho ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0045656 ngày 12/4/2022.

Ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 chịu án phí đối với nghĩa vụ thanh toán hợp đồng vay tài sản là 12.868.872 (mười hai triệu tám trăm sáu mươi tám ngàn tám trăm bảy mươi hai) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/9/2022, bà Đỗ Thị Thu T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà T là luật sư Nguyễn Thị D trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà T xuất trình chứng cứ mới là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 29/01/2010 giữa ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 với bà Đỗ Thị Thu T và nội dung hợp đồng đặt cọc này thể hiện ông L, bà L1 đồng ý bán căn nhà 2/60A ấp X, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 134-54, tờ bản đồ số 07 diện tích 65,76m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân dân huyện C cấp ngày 31/12/2004. Điều này chứng tỏ trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 01/7/2010 tại Văn phòng Công chứng S thì hai bên đã giao kết đặt cọc để đảm bảo cho việc mua bán chuyển nhượng và ý chí ban đầu của hai bên là mua bán chuyển nhượng nhà đất chứ không phải vay tài sản như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, phía bị đơn cũng đã đồng ý cho nguyên đơn đăng bộ sang tên theo giấy cam kết ngày 03/3/2011 và thừa nhận nguyên đơn là chủ sở hữu nhà đất, bị đơn chỉ ở nhờ trong nhà để giữ giùm cho nguyên đơn, bị đơn cũng đồng ý trả lại nhà đất cho nguyên đơn khi nguyên đơn có nhu cầu sử dụng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 01/7/2010 tại Văn phòng công chứng S đối với diện tích 65,76m^2 tại thửa đất số 134-54, tờ bản đồ số 07, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp và nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất diện tích 65,76m^2 thuộc thửa đất số 134-54, tờ bản đồ số 07, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/12/2004 (cập nhật biến động ngày 29/11/2012).

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T và sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bà Đỗ Thị Thu T thống nhất với ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà và không bổ sung gì thêm.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu phản tố, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 02 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bà T và sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C theo nội dung phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Thu T trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Đặng Văn L và bà Ngô Thị L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phan V, Văn phòng Công chứng S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Bà T khởi kiện yêu cầu ông L, bà L1 trả lại quyền sử dụng đất và nhà diện tích 65,76m^2 thửa đất số 134-54, tờ bản đồ 07, xã V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà L1, ông L yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L1 và bà T và đòi lại quyền sử dụng đất diện tích 65,76m^2 thửa đất số 134-54, tờ bản đồ 07, xã V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất" là chưa đầy đủ, cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Khoản 2, Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vào ngày 01/7/2010, bị đơn có ký giấy nhận tiền của nguyên đơn với số tiền 50.000.000 đồng, cùng ngày hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng: 007336 lập ngày 01/7/2010 tại Văn phòng công chứng S đối với diện tích 65,76m^2 thửa đất số 134-54, tờ bản đồ số 07, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời bị đơn đã giao cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , số vào sổ cấp giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/12/2004 .

Đến ngày 03/3/2011, bị đơn ký giấy cam kết với nội dung sẽ trả cho nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng vào ngày 03/4/2011, trường hợp trả không đúng hạn thì nguyên đơn được quyền đăng bộ sang tên diện tích nhà đất trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 01/7/2010.

Do bị đơn không thực hiện việc trả nợ theo cam kết ngày 03/3/2011 nên nguyên đơn đã thực hiện việc sang tên diện tích đất trên vào ngày 29/11/2012.

Đến ngày 13/3/2013, hai bên ký bản cam kết với nội dung nguyên đơn là chủ sở hữu nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/12/2004, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn ở trong nhà đất trên để giữ giùm cho nguyên đơn, khi nào nguyên đơn có nhu cầu sử dụng thì bị đơn sẽ trả lại nhà đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T xuất trình chứng cứ mới là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 29/01/2010 giữa ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 với bà Đỗ Thị Thu T với nội dung ông L, bà L1 đồng ý bán căn nhà 2/60A ấp X, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 134-54, tờ bản đồ số 07, diện tích 65,76m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân dân huyện C cấp ngày 31/12/2004.

Hội đồng xét xử xét thấy, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ngày 01/7/2010 tại Văn phòng Công chứng S thì hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 29/01/2010 và ý chí ban đầu của hai bên là mua bán chuyển nhượng nhà đất chứ không phải vay tài sản như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, phía bị đơn cũng đã đồng ý cho nguyên đơn đăng bộ sang tên theo giấy cam kết ngày 03/3/2011 và thừa nhận nguyên đơn là chủ sở hữu nhà đất, bị đơn chỉ ở nhờ để giữ giùm nhà đất cho nguyên đơn, bị đơn cũng đồng ý trả lại nhà đất cho nguyên đơn khi nguyên đơn có nhu cầu sử dụng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) đối với diện tích 65,76m^2 của thửa đất số 134-54, tờ bản đồ số 07, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh lập tại Văn phòng công chứng S ngày 01/7/2010 là hợp pháp và nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất diện tích 65,76m^2 thuộc thửa đất số 134-54, tờ bản đồ 07, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/12/2004 (cập nhật biến động ngày 29/11/2012).

Tại khoản 2 Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại" và tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật".

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện C thì tại nhà đất diện tích 65,76m^2 thuộc thửa đất số 134-54, tờ bản đồ 07 ấP X, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có ông L, bà L1 và con gái tên Đặng Thị Bích L2 đang sinh sống.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà T và luật sư của nguyên đơn đều xác nhận số tiền 50.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 01/7/2010 và số tiền 70.000.000 đồng theo giấy cam kết ngày 03/3/2011 được cấn trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 007336 ngày 01/7/2010 tại Văn phòng công chứng S đối với thửa đất số 134-54, tờ bản đồ số 07, diện tích 65,76m^2.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là nhà đất diện tích 65,76m^2 thuộc thửa đất số 134-54, tờ bản đồ số 07 xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1, trẻ Đặng Thị Bích L2 (có ông L, bà L1 làm đại diện) có nghĩa vụ di dời khỏi nhà đất trên để trả lại cho bà T trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 007336 tại Văn phòng Công chứng S ngày 01/7/2010. Hội đồng xét xử xét thấy việc bị đơn cho rằng mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đảm bảo cho việc trả nợ vay, thực tế giữa các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là không có cơ sở bởi lẽ phía bị đơn đã thừa nhận việc chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn thông qua nội dung cam kết ngày 03/3/2011, ngày 13/3/2013 và việc chuyển nhượng đất là hợp pháp như đã nhận định tại mục [2.1]. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 007336 tại Văn phòng Công chứng S ngày 01/7/2010.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa án sơ thẩm theo hướng đã phân tích nêu trên.

[2.3] Về án phí, chi phí tố tụng:

[2.3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[2.3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.3.3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá. Nguyên đơn đã nộp chi phí xem xét thẩm định, chi phí đo đạc và chi phí định giá là 18.633.870 đồng nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả chi phí này cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Thu T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu T đối với bị đơn ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 về yêu cầu đòi lại tài sản là nhà đất diện tích 65,76m^2 thuộc thửa đất số 134-54, tờ bản đồ 07, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1, trẻ Đặng Thị Bích L2 (có ông L, bà L1 làm đại diện) có nghĩa vụ di dời khỏi nhà đất trên để trả lại nhà đất diện tích 65,76m^2 thuộc thửa đất số 134-54, tờ bản đồ 07, xã V, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đỗ Thị Thu T trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 đối với bà Đỗ Thị Thu T về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) chứng thực số 007336 ngày 01/7/2010 tại Văn phòng công chứng S giữa bà Đỗ Thị Thu T và ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1.

3. Buộc ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Thu T số tiền chi phí xem xét thẩm định, chi phí đo đạc và chi phí định giá là 18.633.870 (mười tám triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

ông Đặng Văn L, bà Ngô Thị L1 chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông L, bà L1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số thu số AA/2021/0045656 ngày 12/4/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, ông L, bà L1 phải nộp thêm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Đỗ Thị Thu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AG/2011/06459 ngày 15/5/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú