TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 393/2023/DS-PT
Ngày 18-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 276/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 352/2023/QĐPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 403/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954; địa chỉ: số 24/6A, khu phố H, phường H, thành phố A, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Lê Ánh T (tên gọi khác là O), sinh năm 1963; địa chỉ: số 351/7, Phường X, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn H1, chức vụ: Chủ tịch; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Trần Mạnh H2, sinh năm 1979; địa chỉ: số 108, khu phố Z, phường T, thành phố Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Mạnh H2: Ông Đinh Ngọc K, sinh năm 1953, địa chỉ: số 28/9C, khu phố Đ, thành phố A, tỉnh Bình Dương (Giấy uỷ quyền ngày 30/11/2022); có mặt.

3. Bà Vũ Thị P, sinh năm 1997; vắng mặt;

4. Ông Vũ Ngọc C, sinh năm 1985; vắng mặt;

5. Ông Vũ Ngọc L, sinh năm 1984; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số 351/7, Phường X, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 01/12/2012, bà Nguyễn Thị H có đưa cho bà Lê Ánh T (tên gọi khác là O) 210.000.000 đồng để góp tiền mua nhà trọ. Đến ngày 07/12/2012, bà H đưa tiếp cho bà T 190.000.000 đồng. Tổng cộng bà H đưa cho bà T 2 lần là 400.000.000 đồng, bà T đưa cho bà H giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị N (bản chính) và bà Lê Ánh T (bản phô tô). Đồng thời, bà T hứa sẽ trả cho bà H 100m^2 phòng trọ. Bà T nói 100m^2 phòng trọ hàng tháng cho thuê được 10.000.000 đồng, do bà H không lấy tiền hàng tháng nên cộng thêm tiền lời thì hàng tháng bà T trả cho bà H 12.000.000 đồng. Từ tháng 12/2012 đến tháng 12/2021 là 108 tháng, bà T chưa trả tiền thuê nhà trọ, tổng cộng số tiền thuê nhà trọ là 1.296.000.000 đồng.

Ngày 14/6/2014, bà Lê Ánh T có viết giấy sang nhượng nhà có 08 phòng trọ diện tích 140m^2 với giá 1.400.000.000 đồng. Theo nội dung giấy viết sang nhượng nhà, bà H đưa cho bà T lần 1 là 415.000.000 đồng (số tiền này bà H đưa nhiều lần từ năm 2012 và đến ngày 14/6/2014 bà T mới viết giấy), lần 2 là một trăm trăm triệu. Dòng chữ "trăm trăm triệu" của lần 2 là chữ bà H và bà H viết thêm dòng "người mua ký ngày 20/6/2014, tôi Nguyễn H còn thiếu chín trăm triệu tiền mua phòng trọ", ký tên ở dưới.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bà T phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 08 phòng trọ và bà H sẽ trả cho bà T số tiền còn thiếu là 885.000.000 đồng (tại Giấy sang nhượng ngày 20/6/2014 bà H viết nhầm là 900.000.000 đồng). Đồng thời, bà H yêu cầu bà T phải trả tiền cho thuê nhà trọ là 1.296.000.000 đồng.

Bà H không yêu cầu giám định chữ viết tại giấy sang nhượng nhà và thống nhất với biên bản xem xét thẩm định do Tòa án tiến hành ngày 09/12/2022, thống nhất kết quả định giá và trích lục đo đạc do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai phát hành ngày 16/01/2023.

Tại phiên tòa, bà H thừa nhận năm 2019 bà T có trả cho bà H 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Bị đơn là bà Lê Ánh T trình bày:

Năm 2000, bà Lê Ánh T có nhận chuyển nhượng đất bằng giấy tay và xây 06 phòng trọ cho thuê. Đến khoảng năm 2009, bà T nhận chuyển nhượng thêm đất và xây thêm thành 15 phòng trọ. Phần đất này của làng đại học nên chưa được cấp giấy chứng nhận. Tháng 4/2014, bà T chuyển nhượng lại cho ông Trần Mạnh H2 với giá 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng). Sau khi ông H2 trả tiền đủ, bà T đã giao nhà cho ông H2 quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Đối với bà H, ngày 01/12/2012 bà T có vay của bà H 210.000.000 đồng, ngày 07/12/2012 bà H cho bà T vay tiếp 190.000.000 đồng; tổng cộng hai lần là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Do bà T chưa có tiền trả nên khoảng tháng 6/2014 (bà T không nhớ ngày), bà H yêu cầu bà T viết giấy sang nhượng phòng trọ để làm tin và khi viết giấy bà H hứa sẽ cho bà T vay thêm 100.000.000 đồng. Do đó, bà T có viết giấy sang nhượng 8 phòng trọ. Nội dung giấy sang nhượng có ghi: "*tôi sang nhượng lại cho cô H số nhà 24/6A T, Đ, A, Bình Dương số tiền 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu), nay tôi đã nhận số tiền là:*

Lần 1 là bốn trăm mười lăm…

Lần 2 là một…"

Do bà H hứa cho vay thêm tiền, nhưng chưa đưa nên bà T viết đến "lần 2 là một" dừng lại. Chữ "triệu" ở dòng lần 1 và chữ "trăm trăm triệu" dòng lần 2 do bà H tự viết vào. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà T không đồng ý, vì giữa bà T và bà H chỉ có quan hệ vay mượn tiền chứ không có việc mua bán nhà đất. Thực tế bà H cho bà T mượn 400.000.000 đồng, nhưng khi viết giấy bà H yêu cầu phải ghi thêm 15.000.000 đồng tiền lãi, nên bà T ghi 415.000.000 đồng (bốn trăm mười lăm triệu đồng). Tuy nhiên, số tiền nợ 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) bà T đã nhận trả cho bà H trong vụ án bà H khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân quận Q năm 2020 và được xét xử bằng Bản án số 374/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, còn 15.000.000 đồng chưa trả.

Ông Đinh Ngọc K là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Mạnh H2 trình bày:

Ngày 15/4/2014, bà Lê Ánh T có sang nhượng cho ông Trần Mạnh H2 căn nhà một trệt, một lầu trên đó có 15 phòng trọ với giá 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng) kèm theo Giấy biên nhận số 163 + 164 + 165 ngày 20/3/2014 của Ủy ban nhân dân (UBND) phường H và biên lai thu thuế sử dụng đất năm 2000. Ông H2 đã trả đủ tiền, nhận nhà và tiếp tục cho thuê. Năm 2019, ông H2 có làm thủ tục đăng ký với nhà nước, phần đất đã được đo vẽ năm 2022 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu bà T trả lại căn nhà đã bán cho ông H2, ông H2 không đồng ý vì ông H2 đã mua bán hợp lệ với bà T và đã sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay không có ai tranh chấp.

Đại diện Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố A trình bày: UBND thành phố A không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và yêu cầu độc lập (nếu có). UBND thành phố A yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Ngọc L, anh Vũ Ngọc C và chị Vũ Thị P không có yêu cầu gì trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại Biên bản xác minh do Tòa án tiến hành ngày 07/12/2022 thể hiện: Đối với biên nhận số 163 + 164 + 165 hiện nay UBND phường H không lưu trữ hồ sơ này; vị trí đất theo hồ sơ số 163 + 164 + 165 các đương sự đang tranh chấp trước đây có nguồn gốc của Trường Đại học Nông lâm – Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14/12/2018, UBND tỉnh Bình Dương có Quyết định số 3568 về việc thu hồi đất của Trường Đại học Nông Lâm tại phường H, giao toàn bộ khu đất cho UBND thị xã A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương quản lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Lê Ánh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà.

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà có 8 phòng trọ giữa bà H và bà T vô hiệu do giả tạo.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Ánh T trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Ánh T phải chịu 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/6/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Biên bản xác minh do Tòa án tiến hành ngày 07/12/2022 (bút lục 79) thể hiện: *"vị trí đất theo hồ sơ số 163 + 164 + 165 các đương sự đang tranh chấp trước đây có nguồn gốc của Trường Đại học Nông lâm – Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 14/12/2018, UBND tỉnh Bình Dương có quyết định số 3568 về việc thu hồi đất của Trường Đại học Nông Lâm tại phường H, giao toàn bộ khu đất cho UBND thị xã A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương quản lý"*. Nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất 140m^2 cùng 08 phòng trọ trên đất ngày 20/6/2014 giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Ánh T, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về giao nhận tiền: tại Đơn khởi kiện đề ngày 05/8/2019 (bút lục 139) có trong hồ sơ vụ án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 374/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Q giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn Lê Ánh T (chính là nguyên đơn, bị đơn trọng vụ án này) thì bà H trình bày bà H đã giao số tiền 1.664.000.000 đồng cho bà T (từ năm 2012 đến năm 2018 góp tiền hụi tổng số tiền là 864.000.000 đồng + ngày 20/6/2014 đưa 400.000.000 đồng + ngày 24/7/2018 đưa 200.000.000 đồng + 200.000.000 đồng) để góp vốn với bà T kinh doanh nhà trọ. Số tiền 400.000.000 đồng được bà H xác định trong đơn khởi kiện "*Ngày 20/6/2014 tôi đưa cho bà là 400.000 (bốn trăm triệu đồng)*". Như vậy, số tiền 415.000.000 đồng ngày 20/6/2014 tương đồng với số tiền 400.000.000 đồng giao cùng ngày 20/6/2014 đã được xem xét, xác định là tiền vay tại Bản án dân sự sơ thẩm số 374/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Q. Nên không có căn cứ xác định giữa bà H có giao tiền chuyển nhượng cho bà T và bà T cũng không giao đất và nhà cho bà H nên không phát sinh hậu quả khi tuyên giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản án án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Xem xét chứng cứ do nguyên đơn giao nộp gồm:

01 giấy viết tay có tiêu đề "Giấy sang nhượng nhà có 8 phòng", không đề ngày, tháng, năm có nội dung: "*Tôi tự tên Vũ Văn T1 (Lê Ánh T)… nay tôi sang nhượng số phòng 8 phòng tổng số là 140m^2… nay tôi sang nhượng lại cho cô H … số tiền là (1.400.000.000) một tỷ bốn trăm triệu đồng nay tôi đã nhận số tiền là: lần 1 là bốn trăm triệu đồng; lần 2 là một trăm trăm triệu… tôi làm giấy này để cam kết khi nào đủ tiền thì tôi giao phòng*", có chữ ký, họ tên của bà Lê Ánh T (góc phải) và phía dưới có dòng chữ: "*người mua ký. Ngày 20/6/2014 tôi Nguyễn H còn thiếu chín trăm triệu tiền mua phòng trọ*", có chữ ký, họ tên bà Nguyễn Thị H (bút lục 91).

Và 01 giấy viết tay, không có tiêu đề, được phân chia thành 02 đoạn có nội dung: "*Bỏ cũ mới tiếp: Biên nhận này cô giữ, O giữ phô tô - Ngày 1/12/2012 tôi tên Lê Ánh T… nhận của cô H… tổng tiền là: Hai trăm mười triệu đồng chẵn… lời hàng tháng trả góp vào để mua phòng… là bốn trăm triệu đồng trả lời góp hàng tháng vào mua phòng…", "có thế chấp cho cô 1 sổ đỏ ở A… bồi tháng sau sẽ trả 100m^2 phòng trọ…số tiền cho thuê phòng trọ góp hụi cũ mới được mười hai triệu đồng mỗi tháng. Người nhận ký nhận phương án hai tổng đầu tư 400.000.000*" có chữ ký, họ tên bà H, phần này do bà H viết. Đoạn thứ hai có nội dung: "*Hôm nay ngày 7/12/2012 Tôi Lê Ánh T… tôi nhận tiếp (190.000.000) một trăm chín mươi triệu đồng chẵn cô hai lần ngày 1/12/2012 và ngày 7/12/2012 tổng cộng là (400.000.000) bốn trăm triệu đồng nay tôi đã nhận số tiền là: lần 1 là bốn trăm mười lăm triệu – lần 2 là một trăm trăm triệu…",* có chữ ký, họ tên bà Lê Ánh T, phần này do bà T viết (bút lục 90).

Xét cả hai tài liệu, chứng cứ nêu trên đều được các bên thừa nhận được lập trong quá trình giao dịch. Tuy nhiên, bị đơn chỉ thừa nhận quan hệ vay tài sản với nguyên đơn mà không có giao dịch chuyển nhượng nhà, đất và thuê nhà đất như nguyên đơn trình bày. Bị đơn xác định có vay của bà H hai lần vào năm 2012 cụ thể: vay 210.000.000 đồng vào ngày 01/12/2012 và 190.000.000 đồng vào ngày 07/12/2012, tổng số tiền 400.000.000 đồng; năm 2018 vay tiếp 200.000.000 đồng nhưng thực tế bà H chỉ đưa bà T 150.000.000 đồng; việc bà T viết "Giấy sang nhượng nhà có 8 phòng" là để làm tin (bút lục 32), tuy nhiên bà T cho rằng ở dòng chữ "lần 2 là một trăm trăm triệu" thì bà T chỉ viết "lần 2 là một", còn các chữ "trăm trăm triệu" không phải do bà T viết. Bà H thừa nhận chữ viết "trăm trăm triệu" do bà H viết thêm vào. Bà H không chứng minh được chữ viết thêm của bà H được sự đồng ý đúng với ý chí của bà T nên không chứng minh được bà T có nhận của bà H số tiền 100.000.000 đồng và không có chứng cứ khác về việc giao nhận số tiền 515.000.000 đồng vào ngày 20/6/2014.

[2.2] Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/7/2022, bà H khai nhận: *"Từ năm 2010, tôi nhiều lần cho cô T vay tiền…, đến ngày 01/12/2012 tôi viết giấy cộng dồn cô T đã vay 210.000.000đ. Hai bên thỏa thuận số tiền này để góp tiền mua nhà trọ… Đến ngày 07/12/2012, tôi đưa tiếp cho cô T 190.000.000đ. Tổng cộng tôi đưa cho cô T 400.000.000đ, cô T hứa sẽ trả cho tôi 100m^2 phòng trọ. Cô T nói 100m^2 phòng trọ của tôi hàng tháng cho thuê được*

10.000.000đ, do tôi không lấy tiền hàng tháng nên cộng thêm tiền lời thì hàng tháng cô T trả cho tôi 12.000.000đ… (bút lục 29).

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án "Đòi tài sản" giữa bà Nguyễn Thị H (nguyên đơn) và bà Lê Thị Ánh T (bị đơn) do Tòa án nhân dân quận Q xét xử theo Bản án dân sự sơ thẩm số 374/2020/DS-ST ngày 30/9/2020. Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/8/2019 có nội dung: "*năm 2012 tôi góp hụi với bà T mỗi năm là: 14400.000 (một trăm bốn tư triệu đồng), đến năm 2018 được 86400.000 (tám trăm sáu tư triệu đồng, ngày 20/6/2014 tôi đưa cho bà là 400.000 (bốn trăm triệu đồng), ngày 24/7/2018 tôi đưa cho bà là 200.000 (hai trăm triệu đồng), một giấy trả lời của số tiền đã có là 200.000 (hai trăm triệu đồng). Tổng số tiền tôi đã đưa cho bà là: 1.664.000.000 (một tỷ sáu trăm sáu tư triệu đồng chẵn)… Nay tôi khởi kiện bà phải trả hết số tiền là 1.664.000.000 (một tỷ sáu trăm sáu tư triệu đồng chẵn)…"* (bút lục 139). Và tại Bản án số 374/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định buộc bà T trả cho bà H số tiền 600.000.000 đồng (bút lục 140-142).

Tại đơn khởi kiện ngày 09/12/2021, bà H xác định nhận chuyển nhượng nhà, đất với giá 1.400.000.000 đồng, đã trả 515.000.000 đồng, nay đồng ý trả cho bà T số tiền 885.000.000 đồng (bút lục 01).

Như vậy, từ năm 2019 bà H đã biết bà T chuyển nhượng hết phòng trọ cho người khác nên bà H khởi kiện đòi lại số tiền bà H đã chuyển cho bà T. Lời khai của bà H không thống nhất về số tiền, khi bà H cho rằng góp hụi mua phòng trọ, khi cho rằng tiền vay sau đó thỏa thuận thành tiền góp mua phòng trọ và số tiền đã trả cho bà T là 515.000.000 đồng hay 1.664.000.000 đồng. Nội dung trong "Giấy sang nhượng nhà có 8 phòng" không thể hiện lần một là 415.000.000 đồng là bà T nhận ngày nào, trong khi bà T cho rằng 415.000.000 đồng là tiền vay năm 2021 và 15.000.000 đồng tiền lãi suất. Và vào ngày 15/4/2014, bà Lê Ánh T đã sang nhượng cho ông Trần Mạnh H2 căn nhà một trệt, một lầu trên đó có 15 phòng trọ với giá 2.700.000.000 đồng kèm theo Giấy biên nhận số 163 + 164 + 165 ngày 20/3/2014 của UBND phường H theo Giấy sang nhượng nhà, đất ngày 15/4/2014 (bút lục 39). Tại phiên tòa, bà H xác định phần nhà, đất bà T chuyển nhượng cho ông H2 là phần bà T chuyển nhượng cho bà H. Vậy, thời điểm ngày 20/6/2014, bà T không còn nhà, đất để chuyển nhượng cho bà H do đã chuyển nhượng cho ông H2.

Từ những tài liệu, chứng cứ được phân tích nêu trên, không có căn cứ để xác định giữa nguyên đơn và bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất, mà xét các chứng cứ thì có cơ sở xác định các bên xác lập "Giấy sang nhượng nhà có 8 phòng" nhưng thực tế chỉ nhằm cấn trừ nợ vay mà không có việc chuyển nhượng nhà, đất và không có việc giao nhận tiền để chuyển nhượng nhà, đất. Và số tiền đã giao nhận giữa nguyên đơn và bị đơn đã được giải quyết bằng Bản án số 374/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm xác

định hợp đồng chuyển nhượng nhà theo "Giấy sang nhượng nhà có 8 phòng" giữa bà H và bà T vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền thuê nhà trọ là 1.296.000.000 đồng:

Như phân tích tại mục [2.1] nêu trên thì nguyên đơn cung cấp 01 giấy viết tay, không có tiêu đề, được phân chia thành 02 đoạn có nội dung: "*Bỏ cũ mới tiếp: Biên nhận này cô giữ, O giữ phô tô… Bồi tháng sau sẽ trả 100m^2 phòng trọ…số tiền cho thuê phòng trọ góp hụi cũ mới được mười hai triệu đồng mỗi tháng…"* (bút lục 90) để cho rằng có việc thỏa thuận thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, theo nội dung chứng cứ này không có nội dung nào thể hiện việc bị đơn đồng ý thỏa thuận trả tiền thuê phòng trọ cho nguyên đơn mỗi tháng 12.000.000 đồng, nguyên đơn không cung cấp chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4] Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả cho bị đơn số tiền lãi là 15.000.000 đồng, đây là số tiền lãi bị đơn còn nợ nguyên đơn chưa trả. Xét thấy, mặc dù bị đơn xác định số tiền 15.000.000 đồng này là tiền nợ lãi của khoản vay trong giao dịch vay tài sản còn nợ lại chưa trả cho nguyên đơn nhưng đây chỉ là lời khai của bị đơn, tuy nhiên trong vụ án này bị đơn tự nguyện trả số tiền này cho nguyên đơn là có lợi cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện là không vượt quá phạm vi giải quyết vụ án.

[2.5] Từ những căn cứ nêu trên có thể thấy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H được miễn nộp.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố A;
- TAND thành phố A;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc