

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 432/2020/DS-PT
Ngày 18 – 9 – 2020
V/v “*tranh chấp đòi lại QSDĐ và nhà ở,
tranh chấp HĐCN, QSDĐ và hợp đồng
vay tài sản*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Chí Thiện - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2020/TLPT-DS, ngày 28 tháng 02 năm 2020; về việc “*tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và nhà ở, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: HĐCN, QSDĐ) và hợp đồng vay tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2019/DS-ST, ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm **số: 574/2020/QĐ-PT, ngày 27 tháng 4 năm 2020**, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1967; Cư trú tại: Ấp TH, xã TP, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1966; Cư trú tại: Ấp 4, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2019, có mặt). **Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1988, cư trú tại: 79 ấp HG, xã MP, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang, (theo văn bản ủy quyền ngày 18/05/2020, có mặt).**

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị Xuân D, sinh năm 1957; Cư trú tại: Ấp M, xã LĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (chết 15/10/2018).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Chị Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1990 (có mặt);
2. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1983 (có mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp M, xã LĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của chị Trần Thị Mỹ H: Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1957; cư trú tại 125/3, LTK, tổ 10, khu phố 8, phường 5, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang, (theo văn bản ủy quyền 18/5/2010 - có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị Mỹ H: Ông Bùi Lưu L1, Văn phòng luật sư LH, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1981; Cư trú tại: 3/F, 414 Zhonggang Road, Quận Tân Trang, thành phố Đài Bắc mới, Đài Loan - Trung Quốc (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Cẩm T1: Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981; Cư trú tại: Số 211B, LTK, Phường 5, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2018 (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: ông Phạm Văn Tr - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Văn C - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT. Theo văn bản ủy quyền số 6889/GUQ-STNMT năm 2018 (vắng mặt).

2. Văn phòng Công chứng Ấp Bắc;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Văn Ph- Trưởng Văn phòng Công chứng (có đơn xin vắng mặt ngày 18/5/2020).

Địa chỉ: ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

3. Anh Dương Hoàng A, sinh năm 1986; Cư trú tại: Ấp BL, xã BP, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Chỗ ở hiện nay: ấp M, xã LĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 10/10/2019).

- Người kháng cáo: Anh Nguyễn Thanh T, chị Trần Thị Mỹ H, chị Nguyễn Thị Cẩm T1, là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/8/2018, tại các bản tự khai và quá trình hòa giải tại Tòa án, nguyên đơn bà Lê Thị Đ trình bày:

Vào tháng 8/2016, bà D và bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày

08/8/2016. Cụ thể: Bà D chuyển nhượng cho bà Đ thửa số 01, tờ bản đồ số 18, diện tích 220,1m² loại đất ở nông thôn tại ấp M, xã LĐ. Hai bên thỏa thuận miệng là 800.000.000 đồng, để giảm thuế nên trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng. Đến ngày 20/01/2017 thì bà Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCN.QSDD) số vào sổ cấp GCN: SC00366 đối với thửa đất số 01.

Khi làm hợp đồng thì bà Đ đã thanh toán 400.000.000 đồng tại Công chứng nhưng không làm giấy, số tiền còn lại thỏa thuận sẽ giao khi nào có GCN.QSDD. Khi nhận GCN.QSDD thì không thể hiện về quyền sở hữu nhà (do nhà chưa được cấp quyền sở hữu) nên đến ngày 27/6/2017 thì bà D và bà Đ có gặp hai người con là Trần Thị Mỹ H và Nguyễn Thanh T ký hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ghi số tiền là 400.000.000 đồng và đã thanh toán khi ký hợp đồng.

Ngày 20/01/2017 khi có giấy do bà D không đưa giấy nên bà Đ không có đưa tiếp 400 triệu đồng. Bà Đ là người trực tiếp nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CT. Phiếu hẹn nhận giấy là bà D giữ. Bà Đ và bà D trực tiếp đi nhận giấy tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, do bà Đ chưa đưa tiền đủ nên bà D giữ giấy. Vào ngày 27/6/2017 khi có giấy thì bà Đ đưa tiếp 400 triệu đồng có 02 người con ký vào giấy HĐCN.QSDD và nhà.

Theo hợp đồng thì phải giao nhà khi giao tiền xong nhưng gia đình bà D xin được ở lại để dọn nhà khoảng hai ba tháng sau tuy nhiên đến nay vẫn chưa thực hiện việc giao nhà.

Nay bà Đ yêu cầu bà D, anh T, chị H giao nhà cho bà Đ.

Tại đơn phản tố đề năm 2018 của bị đơn Mai Thị Xuân D, đơn phản tố ngày 20/5/2019 của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn anh Nguyễn Thanh T, chị Trần Thị Mỹ H, Nguyễn Thị Cẩm T1 và các bản tự khai và quá trình hòa giải tại Tòa án, bị đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày:

Theo Hợp đồng công chứng ngày 08/8/2016 là việc mượn tiền vào ngày 08/8/2016 bà D có mượn của bà Đ số tiền 100.000.000 đồng. Bà Đ yêu cầu làm HĐCN.QSDD để làm tin. Việc 02 bên ký hợp đồng công chứng ngày 08/8/2016, các anh, chị không biết. Khi vay 100.000.000 đồng không có làm hợp đồng vay. Do có nghe mẹ (là bà D) nói lại là bà Đ có yêu cầu ký HĐCN.QSDD mới đồng ý cho vay. Sau đó, thấy bà Đ thường xuyên lên lấy lãi, bà Đ yêu cầu ký tên bên sổ bà Đ giữ chứ bà D không có giữ giấy tờ gì. Khi bà Đ khởi kiện thì gia đình mới biết bà Đ được đứng tên. Ngày 27/6/2017 bà Đ lên lấy lãi thì có thỏa thuận sẽ giao tiếp cộng 100.000.000 đồng trước đây và cho vay tiếp đủ 400.000.000 đồng và yêu cầu có con cái ký tên mới đồng ý đưa tiền tiếp, nên chị H, anh T có ký tên vào HĐCN đất và nhà vào ngày 27/6/2017 chị H, anh T không có đọc lại nghĩ là giấy vay.

Sau khi ký tên thì bà Đ không có tiếp tục giao 400.000.000 đồng, lúc đó bà D là mẹ của các anh chị nhập viện, các anh chị không có chứng kiến việc

đưa 400.000.000 đồng.

Nay các anh chị yêu cầu:

1/ Hủy HĐCN.QSĐĐ số công chứng 2822, quyển số 01 TP/SCC/HĐGD ký ngày 08/8/2016 tại Phòng Công chứng Ấp Bắc, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

2/ Yêu cầu bà Lê Thị Đ làm thủ tục chuyển trả lại QSĐĐ mà bà đã chuyển tên trái phép, lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là anh Nguyễn Thanh T, chị Trần Thị Mỹ H, Nguyễn Thị Cẩm T1. Chị H, anh T, chị T1 đồng ý trả lại bà Đ số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai và đơn xin xét xử vắng mặt, anh Dương Hoàng A trình bày: Anh là con rể của bà Mai Thị Xuân D. Anh về ở căn nhà và phân đất có diện tích 220,1m², thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 18, tại ấp M, xã LĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang từ năm 2012.

Trước đây, anh thấy mẹ vợ anh (bà D) có quan hệ mượn tiền với bà Đ nhiều lần, anh không rõ số tiền bao nhiêu.

Từ năm 2016 đến tháng 06/2018, anh thấy bà Đ nhiều lần đến nhà gặp bà D lấy tiền lãi, mỗi lần đóng lãi 3.000.000 đồng. Anh không nhớ rõ ngày.

Từ tháng 6/2018, bà D bị bệnh nên không có đóng lãi cho bà Đ nên sau đó bà Đ thường đến nhà yêu cầu bà D đóng lãi nhiều lần nhưng bà D bệnh nặng nên không có tiền đóng do đó nảy sinh tranh chấp.

Bà D ký hợp đồng công chứng cho bà Đ lúc nào anh không biết, chỉ đến khi bà Đ đến nhà đòi tiền nhiều lần bà D mới nói là bà Đ yêu cầu ký hợp đồng công chứng bán đất cho bà Đ thì bà Đ mới cho mượn tiền. Lúc đó mẹ anh cần tiền nên đồng ý ký tên mà không cho anh biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh không đồng ý vì HĐCN.QSĐĐ là giả tạo nhằm mục đích bảo đảm cho việc bà D mượn tiền. Việc bà Đ cố tình sang tên phần đất trên nhằm chiếm đoạt tài sản của bà D và gia đình bà D là trái pháp luật.

Anh Hoàng A thống nhất với yêu cầu nêu trên của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Mai Thị Xuân D là anh Nguyễn Thanh T, chị Trần Thị Mỹ H, Nguyễn Thị Cẩm T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Ấp Bắc do ông Lâm Văn Ph đại diện theo pháp luật trình bày:

Việc công chứng HĐCN.QSĐĐ ngày 08/6/2016 giữa bà Đ và bà D là thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về công chứng.

Vì vậy, Văn phòng Công chứng Ấp Bắc kính đề nghị quý Tòa không công nhận việc yêu cầu hủy HĐCN.QSĐĐ số công chứng 2822 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2016 của Văn phòng Công chứng Ấp Bắc tỉnh

Tiền Giang và Văn phòng Công chứng Ấp Bắc đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang- ông Đỗ Văn C là đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt, không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 105, 115, 116, 117, 118, 119, 166, 463, 500, 501, 502, 503, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 35, 37, 147, 160, 161, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 27, Điều 29 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:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đ.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Mai Thị Xuân D gồm anh Nguyễn Thanh T, chị Trần Thị Mỹ H, chị Nguyễn Thị Cẩm T1 cùng các thành viên trong hộ gia đình chị Trần Thị Mỹ H giao trả cho bà Lê Thị Đ nhà đất tại thửa số 01, tờ bản đồ số 18, diện tích 220,1m² (đo đạc thực tế 220,8m²) loại đất ở nông thôn, trên đất có căn nhà tại ấp M, xã LĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số SC00366 ngày 20/01/2017 cho bà Lê Thị Đ. (có sơ đồ đo đạc kèm theo). Thời gian lưu cư của các thành viên trong hộ gia đình chị Trần Thị Mỹ H là 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Lê Thị Đ trả những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị Xuân D gồm anh Nguyễn Thanh T, chị Trần Thị Mỹ H, chị Nguyễn Thị Cẩm T1 số tiền 300.000.000 đồng.

Thời gian giao trả tiền và giao nhà thực hiện khi hết thời hạn lưu cư.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Mai Thị Xuân D là anh Nguyễn Thanh T, chị Trần Thị Mỹ H, Nguyễn Thị Cẩm T1 yêu cầu: Hủy HĐCN.QSDĐ số công chứng 2822, quyền số 01 TP/SCC/HĐGD ký ngày 08/8/2016 tại Phòng Công chứng Ấp Bắc, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, yêu cầu bà Lê Thị Đ làm thủ tục chuyển trả lại QSDĐ mà bà đã chuyển tên trái phép, lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn anh Nguyễn Thanh T, chị Trần Thị Mỹ H, Nguyễn Thị Cẩm T1. Chị H, anh T, chị T1 đồng ý trả lại bà Đ số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo

của các đương sự theo luật định.

- Ngày 03 tháng 12 năm 2019 anh T, chị H và chị Cẩm T1 có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2019/DS-ST, ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Lý do kháng cáo:

- HĐCN.QSĐĐ và nhà ở giữa bà Đ và bà D là vô hiệu vì đất cấp cho hộ gia đình mà chỉ có một mình bà D ký tên là không đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa đây là hợp đồng giả cách, vì bà Đ mua nhà tiền tỷ với giá 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Những lời trình bày và hợp đồng viết tay chỉ nhằm hợp thức hóa nâng cao giá trị nhà và đất. Ngày 08/8/2016 khi ký HĐCN.QSĐĐ thì bà Đ chỉ giao cho bà D 100.000.000 đồng; ngày 27/6/2017 khi ký giấy tay hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thì bà Đ không có ký tên và cũng không có giao cho bà D 400.000.000 đồng.

Vì thế, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của những người kháng cáo và những người kháng cáo chỉ đồng ý trả bà Đ 100.000.000 đồng nhận ngày 08/8/2016 và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Những người kháng cáo chị H, chị Cẩm T1 do anh Hoàng A và ông D1 làm đại diện, trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- *Nguyên đơn bà Lê Thị Đ do ông Nguyễn Văn Ca và chị Dương Mỹ L đại diện, trình bày:* HĐCN.QSĐĐ ngày 08/8/2016 và HĐCN nhà, đất ngày 27/6/2017 đều là hợp pháp bà D và anh T, chị H đồng ý ký tên nên bảo lưu trình bày và yêu cầu của bà Đ tại cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị H, anh T và chị Cẩm T1, giữ nguyên án sơ thẩm.

Luật sư L, trình bày: Kháng cáo của chị H, anh T và chị Cẩm T1 là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, do HĐCN.QSĐĐ ngày 08/8/2017 là hợp đồng giả tạo vì giá nhà, đất tại thời điểm chuyển nhượng bà Đ thừa nhận 800.000.000 đồng nhưng chỉ ký hợp đồng 100.000.000 đồng và thực tế bà Đ chỉ giao bà D số tiền 100.000.000 đồng; HĐCN nhà, đất ngày 27/6/2017 chỉ là dự thảo hợp đồng do bà Đ không ký tên và không có giao bà D 400.000.000 đồng. Nên đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố và kháng cáo của anh T, chị H và chị Cẩm T1.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của anh T, chị H và chị Cẩm T1 là có căn cứ chấp nhận một phần do HĐCN.QSĐĐ ngày 08/8/2016 và HĐCN nhà, đất ngày

27/6/2017 có hiệu lực, giá nhà, đất là 800.000.000 đồng nhưng bà Đ không có chứng cứ đã giao cho bà D ngày 27/6/2017 là 400.000.000 đồng và ngày 08/8/2016 bà D chỉ thừa nhận có nhận của bà Đ 100.000.000 đồng, nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm buộc bà Đ phải trả tiếp cho anh T, chị H và chị Cẩm T1 700.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 28/11/2019 đến ngày 03/12/2019 những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Mai Thị Xuân D là chị Trần Thị Mỹ H, anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị Cẩm T1 cùng có đơn kháng cáo nên kháng cáo của các đương sự vừa nêu là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Đối với kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị Xuân D, gồm: Chị Trần Thị Mỹ H, anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị Cẩm T1, xét:

[2.1] Đối với HĐCN.QSĐĐ số công chứng 2822, quyển số 01/TP/SCC/HĐGD ký ngày 08/8/2016 giữa hộ bà Mai Thị Xuân D với bà Lê Thị Đ, theo hợp đồng thì hộ bà Mai Thị Xuân D chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ thửa đất số 01, tờ bản đồ số 18, diện tích 220,1m² đất ở nông thôn (trên đất có nhà của hộ bà Mai Thị Xuân D đang ở), tọa lạc tại ấp M, xã LĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, với giá 100.000.000 đồng; hộ bà Mai Thị Xuân D có trách nhiệm giao thửa đất số 01 nêu trên cho bà Lê Thị Đ vào thời điểm hợp đồng được công chứng.

Xét, theo bà Lê Thị Đ trình bày: Hộ bà Mai Thị Xuân D thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nêu trên cho bà Đ với giá 800.000.000 đồng (*hiện nay giá theo kết quả thẩm định giá ngày 01/8/2019 là: giá đất 220,80m² = 883.200.000 đồng, giá trị công trình xây dựng trên đất = 772.784.792 đồng, tổng cộng = 1.655.094.792 đồng*) nhưng để giảm thuế nên chỉ ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, khi ký HĐCN bà Đ đã trả trước cho bà D 400.000.000 đồng nhưng không có làm biên nhận. Lời trình bày của bà Đ không được bà D và sau này là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D (các con bà D) thừa nhận; ngược lại bà D và các con bà D cho rằng do cần tiền nên bà D có vay của bà Đ 100.000.000 đồng lãi suất 3%/tháng để đảm bảo nợ vay bà Đ yêu cầu ký HĐCN.QSĐĐ để làm tin, vì tin tưởng nên bà D đồng ý ký tên HĐCN thửa đất số 01 gắn liền nhà không ngờ từ đó bà Đ sang tên QSĐĐ thửa đất số 01 của hộ bà D, sau khi vay bà D trả lãi đến tháng 6/2017 thì ngưng do bà D bệnh nặng không khả năng đóng lãi tiếp. Lời trình bày của bà D và các con bà D về hợp đồng vay và đóng lãi thì bà Đ không thừa nhận. Như

vậy, lời trình bày của bà Đ cho rằng ngày 08/8/2016 khi ký HĐCN.QSDĐ bà Đ giao bà D 400.000.000 đồng (không làm biên nhận) thì bà D không thừa nhận, bà Đ không có chứng cứ khác để chứng minh; ngược lại bà D và các con bà D cho rằng bà D có vay của bà Đ 100.000.000 đồng ngày 08/8/2016 (ký HĐCN.QSDĐ để đảm bảo hợp đồng vay) và đóng lãi 3%/tháng đến tháng 6/2017 thì ngưng, việc vay và đóng lãi của bà D không được bà Đ thừa nhận, bà D và các con bà D cũng không có chứng cứ khác để chứng minh. Cho nên, xác định ngày 08/8/2016 khi ký HĐCN.QSDĐ thửa đất số 01 thì bà D có nhận của bà Đ 100.000.000 đồng.

Từ HĐCN. QSDĐ ngày 08/8/2016 đối với thửa đất số 01 gắn liền nhà mà bà Đ đi đăng ký sang tên QSDĐ và ngày 20/01/2017 bà Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp GCN.QSDĐ số phát hành CG712431, số vào sổ cấp GCN: SC00365 đối với thửa đất số 01 nên bà D và các con bà D cho rằng đây là hợp đồng giả tạo (giả cách) là có căn cứ, bởi: mặc dù bà D và các con bà D không có chứng cứ chứng minh hợp đồng vay tài sản do bà Đ không thừa nhận, nhưng chứng cứ về chênh lệch giá nhà, đất: Giá nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng bà Đ thừa nhận là 800.000.000 đồng (*giá nhà đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.655.984.792 đồng*) nhưng bà Đ chỉ nhận chuyển nhượng cả nhà, đất có 100.000.000 đồng là không thể chấp nhận, cho nên khẳng định: HĐCN.QSDĐ ngày 08/8/2016 là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản nên theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 thì HĐCN.QSDĐ bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực. Vì thế, kháng cáo yêu cầu hủy HĐCN.QSDĐ ngày 08/8/2016 của chị H, anh T và chị Cẩm T1 là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với giấy tay: HĐCN.QSDĐ và nhà ký ngày 27/6/2017 giữa bà D, chị H và anh T với bà Đ. Theo bà Đ do khi có GCN.QSDĐ bà D nhận nhưng không giao bà Đ là do bà Đ chưa trả số tiền 400.000.000 đồng còn lại nên ngày 27/6/2017 bà Đ tiếp tục giao số tiền 400.000.000 đồng để nhận GCN.QSDĐ và khi nhận đủ tiền thì phải giao nhà nhưng do bà D xin ở lại để dọn nhà khoảng 02, 03 tháng sau sẽ giao nhà nhưng đến nay không giao; còn theo bà D và các con bà D thì ngày 27/6/2017 bà D bệnh nặng xin bà Đ cho vay thêm 400.000.000 đồng bà Đ kêu ký Hợp đồng nên ký mà không đọc, nhưng khi ký xong thì bà Đ không có giao 400.000.000 đồng, nên nay không thừa nhận và không đồng ý trả số tiền này. Xét: Giấy tay: HĐCN.QSDĐ và nhà đối với thửa đất số 01 lập ngày 27/6/2017 giữa bà D, chị H, anh T với bà Đ vẫn là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản, vì tại thời điểm này thửa đất số 01 của hộ bà D đã không còn nữa, do bà Đ đã được đứng tên GCN.QSDĐ thửa đất số 01 vào ngày 20/01/2017 nên việc lập hợp đồng ngày 27/6/2017 chỉ là hình thức vay tiền có biên nhận và như vậy HĐCN.QSDĐ và nhà ngày 27/6/2017 bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo hợp đồng ngày 27/6/2017 thì bà Đ giao bà D 400.000.000 đồng ngay khi hợp đồng thành lập, bà D và các con bà D cho rằng bà Đ không có giao 400.000.000 đồng nhưng bà Đ không thừa nhận trong khi hợp đồng ngày 27/6/2017 bà D và chị H, anh T đã

ký tên nên phải chịu trách nhiệm. Do đó, phần kháng cáo không đồng ý trả 400.000.000 đồng của chị H, anh T, chị Cẩm T1 là không có căn cứ.

[2.3] Từ nhận định trên, HĐCN. QSDĐ ngày 08/8/2016 và giấy tay HĐCN. QSDĐ và nhà ngày 27/6/2017 là vô hiệu và hợp đồng vay tài sản có hiệu lực, nên số tiền vốn lãi được tính như sau:

+ Đối với khoản vay 100.000.000 đồng ngày 08/8/2016 đây là thời gian áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 bà D cho rằng vay lãi suất 3%/tháng, bà Đ không thừa nhận, nên theo khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: Lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng. Tại thời điểm bà Đ cho bà D vay ngày 08/8/2016 mức lãi suất cơ bản theo Quyết định số: 2868/QĐ-NHNN ngày 01/12/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đang có hiệu lực quy định: Mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/năm, nên mức lãi điều chỉnh là: $9\%/năm \times 150\% = 13,5\%/năm (= 1,125\%/tháng)$. Vậy lãi được tính là: Từ 08/8/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/11/2019) là 1.207 ngày, cụ thể: $100.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/tháng \times 1.207 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày} = 45.262.500 \text{ đồng lãi}$.

+ Đối với khoản vay 400.000.000 đồng ngày 27/6/2017 đây là thời kỳ áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 bà D thừa nhận lãi suất vay là 3%/tháng nhưng không thừa nhận có nhận tiền vay trong khi bà Đ không thừa nhận có cho vay mà là nhận chuyển nhượng nhà, đất, vì thế Hội đồng xét xử coi đây là trường hợp: Các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất, vì thế căn cứ vào khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 mức lãi suất được áp dụng là 10%/năm (tương đương 0,834%/tháng), cụ thể như sau:

Từ ngày 27/6/2017 đến 28/11/2019 là 884 ngày. Lãi được tính là:

$400.000.000 \text{ đồng} \times 0,834\%/tháng \times 884 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày} = 98.300.8000 \text{ đồng lãi}$. Vậy vốn vay và lãi đến ngày xét xử sơ thẩm chị H, anh T, chị Cẩm T1 cùng có trách nhiệm liên đới trả bà Đ là: $500.000.000 \text{ đồng vốn} + 143.563.3000 \text{ đồng lãi} = 643.563.300 \text{ đồng}$. Lấy tròn là 643.563.000 đồng.

[3] Đối với kháng cáo của chị H, anh T, chị Cẩm T1: Yêu cầu bà Lê Thị Đ làm thủ tục chuyển trả lại QSDĐ mà bà đã chuyển tên trái phép, lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là anh Nguyễn Thanh T, chị Trần Thị Mỹ H, Nguyễn Thị Cẩm T1. Xét, như nhận định trên do HĐCN.QSDĐ ngày 08/8/2016 và ngày 27/6/2017 là giả tạo nên bị vô hiệu và do đó căn cứ để Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp GCN.QSDĐ cho bà Đ không còn nữa, lẽ ra căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa hủy GCN.QSDĐ số phát hành CG712431, số vào sổ cấp GCN: SC00365 đối với thửa đất số 01 cấp ngày 20/01/2017, song do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp GCN.QSDĐ cho bà Đ là thực hiện thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc đăng ký biến động, cấp

GCN.QSDD cho bà Đ trên cơ sở kết quả giao dịch. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp GCN.QSDD thì theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 Tòa không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên HĐCN.QSDD vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCN.QSDD phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Nên không cần thiết buộc bà Đ phải lập thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất số 01 cho chị H, anh T, chị Cẩm T1 mà căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật chị H, anh T và chị Cẩm T1 kê khai đăng ký và được cấp lại GCN.QSDD.

[4] Từ những viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của chị H, anh T và chị Cẩm T1, sửa án sơ thẩm như đã nhận định trên.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Đ nộp 50% và chị H, anh T, chị Cẩm T1 nộp 50% chi phí tố tụng là: 3.883.300 đồng, bà Đ đã nộp tạm ứng được khấu trừ không phải nộp thêm; chị H, anh T, chị Cẩm T1 nộp 3.883.300 đồng để trả lại bà Đ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên tính lại án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: Chị H, anh T, chị Cẩm T1 liên đới nộp án phí giá ngạch của số tiền phải trả là: 643.563.000 đồng = {20.000.000 đồng + (243.563.000 đồng x 4%)} = 29.742.000 đồng (lấy tròn), được khấu trừ từ 2.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008856 ngày 01/10/2018 còn lại phải nộp tiếp là 27.242.000 đồng; bà Đ phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008688 ngày 15/8/2018 bà Đ không phải nộp thêm. Các biên lai đều nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị Mỹ H, chị Nguyễn Thị Cẩm T1, anh Nguyễn Anh T không phải nộp, hoàn trả chị H, anh T, chị Cẩm T1 mỗi người nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001180, 0001181 và 0001182 cùng ngày 03/12/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 273; Điều 148, 160, 161 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 129, khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 1 Điều 688, Điều 124 Bộ luật dân sự, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của Chị Trần Thị Mỹ H, chị Nguyễn Thị Cẩm T1, anh Nguyễn Anh T; sửa bản án sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ, chấp nhận một phần yêu cầu tố tụng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai Thị Xuân D là: Chị Trần Thị Mỹ H, anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị Cẩm T1.

1.1. Buộc chị Trần Thị Mỹ H, anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị Cẩm T1 liên đới trả bà Lê Thị Đ 500.000.000 đồng vốn vay và 143.563.300 đồng lãi, tổng cộng là 643.563.000 (sáu trăm bốn mươi ba triệu năm trăm sáu mươi ba ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2822, quyền số 01/TP/SCC/HĐGD ký ngày 08/8/2016 giữa hộ bà Mai Thị Xuân D với bà Lê Thị Đ; vô hiệu giấy tay: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ký ngày 27/6/2017 giữa bà Lê Thị Đ với bà Mai Thị Xuân D, chị Trần Thị Mỹ H, anh Nguyễn Thanh T.

1.3. Chị Trần Thị Mỹ H, anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị Cẩm T1 có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 18, diện tích 220,1m²- đất ở nông thôn, tại ấp M, xã LĐ, tỉnh Tiền Giang theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đ nộp 50% và chị H, anh T, chị Cẩm T1 nộp 50% chi phí tố tụng là: 3.883.300 đồng, bà Đ đã nộp tạm ứng được khấu trừ không phải nộp thêm; chị H, anh T, chị Cẩm T1 nộp 3.883.300 đồng để trả lại bà Đ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Trần Thị Mỹ H, anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị Cẩm T1 liên đới nộp án phí sơ thẩm là 29.742.000 đồng, được khấu trừ từ 2.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008856 ngày 01/10/2018 còn lại phải nộp tiếp là 27.242.000 đồng; bà Đ phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008688 ngày 15/8/2018 bà Đ không phải nộp thêm. Các biên lai đều nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị Mỹ H, chị Nguyễn Thị Cẩm T1, anh Nguyễn Anh T không phải nộp, hoàn trả chị H, anh T, chị Cẩm T1 mỗi người nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001180, 0001181 và 0001182 cùng ngày 03/12/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND tỉnh Tiền Giang.
- VKSND tỉnh Tiền Giang.
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang.
- Các đương sự (7).
- Lưu HS (02) VP (5) 17b (án 09)

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

Nguyễn Văn Tửu