TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 300/2023/DS-PT Ngày 23-8-2023 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 23 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 193/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố T bị K3ng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 218/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Trương Minh G, sinh năm 1959 (vắng mặt).

2. Bà Cao Thị H1, sinh năm 1962 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 158 B, Phường 2, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng địa chỉ tạm trú: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G: Bà Cao Thị H1, sinh năm 1962 (theo Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2023, có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Số 262/23C Tỉnh lộ 827, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An. Địa chỉ tạm trú: Số 46/5/18 H2 (nay là 53/16 B1), Phường 1, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

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

1. Bà Võ Thị Tuyết V, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Số 46/5/18 H2 (nay là 53/16 B1), Phường 1, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972 (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2022, có mặt).

2. Ông Huỳnh K. Địa chỉ cư trú: Số 217 R, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An (vắng mặt).

3. Ông Trương Minh H3, sinh năm 1996 (có đơn xin vắng mặt).

4. Bà Lâm Thị Kim N, sinh năm 2001(có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

5. Văn phòng công chứng H4 (nay là Văn phòng công chứng T2). Địa chỉ trụ sở: Số 12 N1, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

6. Ngân hàng P1. Địa chỉ trụ sở: Số 25 Bis K1, phường N2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

7. Ngân hàng P1 – Chi nhánh Long An. Địa chỉ trụ sở: Số 130-132 T3, Khu phố 3, thị trấn B2, huyện B2 tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng P1 – Chi nhánh Long An: Ông Nguyễn Hoàng K2 - Chuyên viên quan hệ K3ch hàng (theo Văn bản uỷ quyền ngày 21/02/2023, có đơn xin vắng mặt).

- *Người K3ng cáo:* Ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2020 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1 do ông Trương Minh G là người đại diện theo ủy quyền có nội dung như sau:

Do nhu cầu cần số tiền để phục vụ cho gia đình nên vào tháng 8/2019 ông G và bà H1 có vay của ông Huỳnh K số tiền 400.000.000đ lãi suất 4%/tháng và phải chịu 8% lần đầu khi nhận tiền, ông G, bà H1 chỉ nhận 352.000.000đ để sản xuất và sửa nhà, nhưng ông K kêu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCN QSDĐ) chứ không phải làm hợp đồng vay tiền, do lúc đó cần tiền nên ông bà đồng ý ký HĐCN QSDĐ đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27, loại đất trồng cây hàng năm K3c, diện tích 428,5m^2 tọa lạc tại Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An mà ông G, bà H1 đã cất nhà và sinh sống ở đó. Bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Hồng K3, sinh năm 1977 địa chỉ 58/1 hẻm 368 C1, Khu phố Bình An 2, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An. Do số tiền trên

không đủ sử dụng nên ông G phải thương lượng với ông Huỳnh K để vay thêm 400.000.000đ vào đầu tháng 10/2019, ông K yêu cầu hủy hợp đồng cũ và lập hợp đồng mới với số tiền chuyển nhượng là 800.000.000đ vào ngày 04/10/2019 bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H. Ông K tính số tiền vay như sau: Thu hồi số tiền đã vay lần đầu 400.000.000đ; Số tiền lãi còn nợ tháng 9/2019 là 9.000.000đ, cộng thành 409.000.000đ; 8% tiền đầu mà ông G bà H1 phải chịu là: 800.000.000đ x 8% = 64.000.000đ; Tiền lãi tháng 10/2019 là 800.000.000đ x 4% = 32.000.000đ. Tổng cộng các khoản ông K thu về là 205.0000.000đ. Như vậy số tiền ông G bà H1 đã vay 800.000.000đ, nhưng thực chất chỉ nhận 352.000.000đ + 295.000.000đ = 647.000.000đ. Nay ông G và bà H1 yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ giữa ông G, bà H1 với ông H được xác lập vào ngày 04/10/2019, số công chứng 10158 tại Văn phòng công chứng H4 bị vô hiệu do giả tạo; Buộc ông Nguyễn Văn H phải có trách nhiệm giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CS 246008, số vào sổ CS 07176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 12/7/2019 đối với phần đất thuộc thửa đất số 10 cho ông G và bà H1. Ông G và bà H1 sẽ hoàn trả số tiền 647.000.000đ cùng với số tiền lãi theo quy định pháp luật mà ông G và bà H1 đã vay mượn của ông H.

Theo Đơn phản tố đề ngày 22/12/2020 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn ông Nguyễn Văn H có nội dung như sau:

Ngày 04/10/2019, ông H có ký HĐCN QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất với ông G, bà H1 đối với thửa đất số 10, giá chuyển nhượng là 800.000.000đ, ông H đã giao đủ tiền cho ông G, bà H1 và khi ký hợp đồng đã có nhà trên đất. Ngày 06/3/2020, ông H ký hợp đồng cho thuê nhà với ông G, bà H1, giá thuê nhà là 2.000.000đ/tháng, tiền điện nước bên thuê tự trả, thời hạn thuê 90 ngày kể từ ngày 06/3/2020 đến ngày 06/6/2020. Đến nay đã hết thời hạn thuê mà ông G bà H1 không trả lại nhà mà yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ thì ông H không đồng ý. Ông H yêu cầu công nhận phần đất diện tích 428,5m^2 thuộc thửa đất số 10 do ông H đứng tên và căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H. Ông H yêu cầu ông G, bà H1 giao lại căn nhà cấp 4 cùng QSDĐ thửa đất số 10 cho ông H quản lý, sử dụng và trả số tiền thuê nhà còn nợ là 6.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông H rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông G và bà H1 trả số tiền thuê nhà còn nợ là 6.000.000đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh H3, bà Lâm Thị Kim N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông H3 và bà N thống nhất xác định phần nhà đất tranh chấp là của ông G và bà H1, ông H3 và bà N không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông H3 là người chở ông G đến Văn phòng công chứng H4 gặp ông Huỳnh K vay tiền chứ ông G không bán nhà đất cho ông H. Trong thời gian ở với ông G bà H1, ông H3 tự cất căn nhà tôn (nhà tiền chế) ở cạnh ngôi nhà đang tranh chấp, ông Hoá và bà N đồng ý tự tháo dỡ. Ông H3 bà N cho ông G mượn 200.000.000đ để xây

cất căn nhà đến hoàn thiện. Nay ông H3 bà N yêu cầu ông G và ông H có trách nhiệm trả cho ông H3 bà N số tiền 200.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng P1 – Chi nhánh Long An (gọi tắt là HDBank) trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

HDBank cấp hạn mức tín dụng cho ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị Tuyết V theo Hợp đồng tín dụng số: 20490/22MN/HĐTD ngày 09/5/2022, dư nợ hiện tại là 400.000.000đ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là QSDĐ được cấp theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 246008 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 12/7/2019 cho ông Trương Minh G, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H ngày 05/3/2020. HDBank đã thực hiện nhận thế chấp tài sản nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, thể hiện qua Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 9564/20MN/HĐBĐ ngày 18/5/2020 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành tỉnh Long An; Cập nhật thế chấp trên GCNQSDĐ ngày 18/5/2020; Đến thời điểm hiện nay thì tài sản nêu trên vẫn đang được HDBank nhận làm tài sản bảo đảm để đảm bảo cho các khoản vay của ông H và bà V. Tại thời điểm HDBank thẩm định tài sản để nhận thế chấp cũng như thực tế đến nay, ông H và bà V vẫn quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. HDBank đã thực hiện đúng, đủ các quy định của pháp luật liên quan trong hoạt động cho vay và nhận tài sản bảo đảm.

Đối với vụ việc nêu trên, HDBank đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để giữ nguyên hiện trạng tài sản, không thay đổi chủ sở hữu tài sản bảo đảm. Trong trường hợp Tòa chấp thuận yêu cầu của nguyên đơn, HDBank đề nghị Tòa xem xét giải quyết quyền lợi của HDBank đối với khoản nợ của ông H và bà V tại HDBank và tài sản bảo đảm HDBank đang nhận thế chấp. Đồng thời, việc bàn giao tài sản thế chấp là QSDĐ mà HDBank đang nhận thế chấp phải được thực hiện sau khi ông H và bà V hoàn tất nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi phát sinh và các nghĩa vụ tài chính (nếu có) cho HDBank.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H4 (nay là Văn phòng công chứng T2) trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Việc công chứng chứng thực HĐCN QSDĐ giữa ông G bà H1 với ông H được thực hiện đúng theo quy định pháp luật về trình tự, thủ tục và nội dung. Các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, đã được công chứng viện giải thích rõ về quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý trong việc giao kết và thực hiện hợp đồng nêu trên. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

Người làm chứng ông Cao Văn T4 trình bày trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm có nội dung như sau:

Ngày 04/10/2019 ông có thấy và chứng kiến ông Huỳnh K cho ông Trương Minh G vay 400.000.000đ, vì ông là người nhận xây nhà cho ông G do đó ông phải chờ ông ấy vay được tiền mới tạm ứng cho ông mua vật tư xây nhà.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông G bà H1 xác định chỉ ký HĐCN QSDĐ để chuyển nhượng đất, thời điểm đó ông bà chưa xây nhà. Ông bà đồng ý giao đất cho ông H, đề nghị ông H trả lại tiền xây nhà để ông bà tìm chỗ ở mới, nếu giao hết nhà đất thì ông G, bà H1 không có chỗ ở. Sau đó ông G bà H1 xác định ông H chưa thanh toán tiền chuyển nhượng nên yêu cầu ông H phải trả tiền chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố T đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh G, bà Cao Thị H1 đối với ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Minh G, bà Cao Thị H1 với ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27, loại đất trồng cây hàng năm K3c, địa chỉ thửa đất xã P, huyện C, tỉnh Long An theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2019, số công chứng 10159, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng H4.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trương Minh G, bà Cao Thị H1 về việc buộc ông Nguyễn Văn H phải có trách nhiệm giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 246008, số vào sổ số CS 07176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 12/7/2019 đối với phần đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27, có diện tích 428,50 m^2 tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An cho ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1.

2. Chập nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Trương Minh G, bà Cao Thị H1, ông Trương Minh H3 và bà Lâm Thị Kim N giao lại căn nhà cấp 4 cùng quyền sử dụng đất diện tích 428,5m^2 thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn H quản lý, sử dụng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Trương Minh H3, bà Lâm Thị Kim N tháo dỡ nhà tiền chế thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Biên bản thẩm định ngày 14/02/2023.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1 trả 6.000.000đ tiền thuê nhà.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 21/3/2023, Tòa án nhân dân thành phố T nhận được đơn kháng cáo của ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm,

yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông H hoàn trả tiền mua nhà đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Cao Thị H1 không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông đồng ý hỗ trợ 10.000.000đ chi phí di dời nhà cho ông G và bà H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Các đương sự thống nhất thừa nhận vào ngày 04/10/2019 ông G bà H1 có ký HĐCN QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất với ông H đối với thửa đất số 10, hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 800.000.000đ; ngày 06/3/2020 ông H và ông G, bà H1 ký hợp đồng thuê nhà trên thửa đất số 10, bên cho thuê là ông H, bên thuê là ông G, bà H1, thời hạn thuê 90 ngày với giá thuê 2.000.000đ/tháng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông G, bà H1 cho rằng ông bà vay tiền của ông Huỳnh K và làm HĐCN QSDĐ với ông H là giả cách nhưng không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào để chứng minh, trong khi ông K đã được tòa án triệu tập, đối chất nhưng không có mặt và ông H thì không thừa nhận.

Xét thấy, HĐCN QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất ngày 04/10/2021 giữa ông G, bà H1 với ông H được công chứng, chứng thực đúng theo quy định của pháp luật, đồng thời giữa ông G, bà H1 với ông H có thỏa thuận lập hợp đồng thuê lại nhà với nội dung ghi mục đích thuê "*Ở - có thời gian làm nhà mới"* nên có cơ sở xác định ông G, bà H1 có chuyển nhượng cả nhà và đất tại thửa đất số 10 cho ông H và các bên đã hoàn thành xong nghĩa vụ theo hợp đồng đã thỏa thuận; đồng thời hợp đồng thuê lại nhà giữa các bên cũng đã hết thời hạn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông G, bà H1 về việc vô hiệu đối với HĐCN QSDĐ nêu trên và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H buộc ông G, bà H1 cùng ông H3, bà N giao trả lại nhà đất cho ông H quản lý sử dụng là có căn cứ. Do đó kháng cáo của ông G, bà H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải hoàn trả tiền mua nhà, mua đất là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H tự nguyện hỗ trợ cho ông G, bà H1 số tiền 10.000.000đ chi phí di dời nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông G và bà H1, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc ghi nhận sự tự nguyện của ông H hỗ trợ cho ông G, bà H1 số tiền 10.000.000đ chi phí di dời nhà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tống đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết yêu cầu K3ng cáo:

[3] Nguyên đơn ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Văn H hoàn trả tiền mua nhà đất vì ông bà cho rằng chỉ nhận tiền từ ông Huỳnh K chứ không nhận tiền trực tiếp từ ông H. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Ông G bà H1 thừa nhận có ký HĐCN QSDĐ ngày 04/10/2019 đối với thửa đất số 10 với ông H, hợp đồng này được công chứng chứng thực đúng theo quy định tại Điều 2 Luật Công chứng năm 2014 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Ông G bà H1 cho rằng HĐCN QSDĐ là giả cách cho hợp đồng vay tài sản, tuy nhiên xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án chính ông G bà H1 trình bày chỉ nhận tiền từ ông K, trong khi giao dịch vay tiền giữa ông K với ông G bà H1 với giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông G bà H1 với ông H là riêng biệt; ông K đã được Toà án triệu tập hợp lệ để đối chất làm rõ nhưng ông K vắng mặt cũng như không có ý kiến trình bày, ông H thì không thừa nhận; ông G bà H1 cũng không đưa ra được căn cứ gì chứng minh được việc chuyển nhượng QSDĐ với ông H là giả cách cho giao dịch vay tiền.

[5] Mặt khác, xét thấy trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì ông G bà H1 cho rằng HĐCN QSDĐ ngày 04/10/2019 là giả cách cho hợp đồng vay tài sản, thực chất không có việc chuyển nhượng QSDĐ mà chỉ có giao dịch vay tiền và thế chấp GCNQSDĐ. Tại phiên toà sơ thẩm, lúc thì ông G bà H1 cho rằng chỉ ký HĐCN QSDĐ để chuyển nhượng đất cho ông H chứ không chuyển nhượng nhà nên yêu cầu ông H phải trả lại tiền nhà, lúc thì ông G bà H1 cho rằng ông H chưa giao 800.000.000đ tiền chuyển nhượng nên yêu cầu ông H phải trả lại số tiền này. Như vậy lời trình bày của ông G bà H1 trước sau không thống nhất. Đồng thời, ông G bà H1 cũng thừa nhận ngày 06/3/2020 có ký hợp đồng thuê nhà với ông H, nội dung ông G bà H1 thuê lại

căn nhà trên thửa đất số 10 của ông H, mục đích "ở - có thời gian làm nhà mới". Chính những điều này đã cho thấy việc chuyển nhượng QSDĐ theo HĐCN QSDĐ ngày 04/10/2019 giữa ông G và bà H1 với ông H với giá 800.000.000đ là sự thật, phù hợp với lời khai của ông G bà H1 là có vay của ông K 800.000.000đ nên thế chấp thửa đất số 10 bằng HĐCN QSDĐ với ông H, như vậy số tiền 800.000.000đ là tiền ông H thanh toán hợp đồng chuyển nhượng, ông G bà H1 cũng đã giao nhà đất sau đó ông H cho ông G bà H1 thuê nhà lại nên hai bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng, ông H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng trên GCNQSDĐ ngày 05/3/2020 là phù hợp với quy định tại các Điều 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 95, 188, 195 Luật Đất đai năm 2013.

[6] Ngoài ra theo Chứng thư thẩm định giá số 209/07/08/2020/TĐG LA-BĐS ngày 07/8/2020 của Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức thì thửa đất số 10 và căn nhà trên đất của ông G bà H1 tại thời điểm tháng 8/2020 chỉ có giá 459.073.000đ, trong khi giá mà ông G bà H1 đã chuyển nhượng cho ông H trước đó tại thời điểm tháng 10/2019 là 800.000.000đ (gần gấp đôi giá thực tế) là đã có lợi cho ông G bà H1. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G bà H1 là hoàn toàn có căn cứ. Ông G bà H1 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để xem xét nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông H đồng ý hỗ trợ 10.000.000đ chi phí di dời nhà cho ông G bà H1 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông H.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông G bà H1, sửa một phần bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của ông H về việc hỗ trợ chi phí di dời nhà cho ông G bà H1 với số tiền 10.000.000đ như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông G bà H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm do là người cao tuổi theo quy định tại 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. Ông H phải chịu 500.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch trên số tiền 10.000.000đ chi phí di dời nhà mà ông H tự nguyện hỗ trợ cho ông G bà H1.

[10] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố T.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 357, 482, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 129 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 12, 26, 27 và 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H, cụ thể đối với các yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Minh G, bà Cao Thị H1 với ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27, loại đất trồng cây hàng năm khác, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, hợp đồng được Văn phòng công chứng H4 công chứng số 10159, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2019.

- Buộc ông Nguyễn Văn H phải có trách nhiệm giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 246008, số vào sổ số CS 07176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 12/7/2019 đối với phần đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27, có diện tích 428,5m^2 đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An cho ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất đối với ông Trương Minh G, bà Cao Thị H1, ông Trương Minh Hoá và bà Lâm Thị Kim N.

- Buộc ông Trương Minh G, bà Cao Thị H1, ông Trương Minh H3 và bà Lâm Thị Kim N giao lại quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn H quản lý, sử dụng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Trương Minh H3 và bà Lâm Thị Kim N tháo dỡ nhà tiền chế trên thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận, diện tích thửa đất số 10 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An phê duyệt ngày 07/7/2020. Kết cấu, hiện trạng căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 10 theo Chứng thư thẩm định giá số 209/07/08/2020/TĐG LA-BĐS ngày 07/8/2020 của Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức. Kết cấu, hiện trạng nhà tiền chế trên thửa đất số 10 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/02/2023 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng thuê nhà với ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1, cụ thể đối với yêu cầu buộc ông G và bà H1 trả cho ông H 6.000.000đ (sáu triệu đồng) tiền thuê nhà.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H về việc đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà cho ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1 với số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định K3c.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá:

- Ông Trương Minh G, bà Cao Thị H1 liên đới chịu 13.000.000 đồng, ông Trương Minh G, bà Cao Thị H1 đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Văn H chịu 2.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông Nguyễn Văn H đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1 được miễn án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông G và bà H1 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004432 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

- Ông Nguyễn Văn H phải chịu 500.000đ (năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch. Khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001157 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An, ông H còn phải nộp thêm 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Minh G và bà Cao Thị H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc