TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 27/2018/DS-PT Ngày: 22 - 01 - 2018 V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Xuân Trúc
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Bà Nguyễn Thị Hồng Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Răng – Kiểm sát viên.

Ngày 19 và 22 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 287/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2017/DSST ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố CM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 353/2017/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Tạ Trung T - Sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 09, Phan Chu Trinh, khóm 4, phường 2, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*: Anh Lê Thanh H - sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4 ,thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố CM; Địa chỉ: Số 77, Ngô Quyền, Khóm 1, phường 9, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hứa Minh H – Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh D – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố CM (Vắng mặt).

2. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương.

Địa chỉ: Số 09, Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Thái H – Quyền Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Cà Mau (Có mặt).

3. Chị Phù Ái N - sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 09, Phan Chu Trinh, khóm 4, phường 2, thành phố CM, tỉnh Cà Mau. Chị N ủy quyền cho Tạ Trung T tham gia tố tụng theo giấy uỷ quyền ngày 26/8/2016 tại Văn phòng Công chứng Minh Hải.

4. Ông Lê Thanh K - sinh năm 1948.

5. Bà Phạm Thị C - sinh năm 1954 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 08 Bùi Thị Xuân khóm 2, phường 4, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

6. Anh Lê Tấn T1, sinh năm 1981.

7. Anh Lê Tấn L, sinh năm 1982.

8. Anh Lê Tấn Tr, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Số 08 Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

Ông K, anh T1, anh L, anh Tr đồng ủy quyền cho bà Bà Phạm Thị C.

9. Lê Thanh A, sinh năm 2006 (con anh Lê Tấn T)

Đại diện hợp pháp của Lê Thanh A: Chị Phạm Thị D, sinh năm 1987 (mẹ ruột)

10. Lê Nguyễn Ngọc A (con anh Lê Tấn L)

Đại diện hợp pháp của Lê Nguyễn Ngọc A: Chị Nguyễn Hằng N (mẹ ruột)

11. Lê Nguyễn Ánh D, sinh năm 2008 (con anh Lê Tấn Tr)

Đại diện hợp pháp của Lê Nguyễn Ánh D: Chị Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1988 (mẹ ruột)

Cùng địa chỉ: Khóm 2, phường 4, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

12. Lê Thanh P, sinh năm 1999 (con anh H)

13. Lê Thanh H (con anh H)

14. Lê Thanh D, sinh năm 2006 (con anh H)

15. Lê Ngọc Khánh V (con anh H)

Đại diện hợp pháp của P, H, D và V là: Chị Nguyễn Thị Loan T (mẹ ruột)

Cùng địa chỉ: Khóm 2, phường 4, thành phố CM, tỉnh Cà Mau

16. Đoàn Phạm Trung Th, sinh năm 2004

17. Đoàn Phạm Phương Th, sinh năm 2008

18. Đoàn Phạm Ngọc Th, sinh năm 2008

Đại diện hợp pháp của Trung Th, Phương Th và Ngọc Th là: Chị Phạm Thị Thu T, sinh năm 1977 (mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Khóm 2, phường 4, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

19. Chị Nguyễn Hằng N (Vắng mặt)

20. Chị Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

21. Chị Phạm Thị Q (Vắng mặt)

22. Chị Phạm Hồng T (Vắng mặt)

23. Chị Phạm Thị D, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

24. Chị Phạm Thị Thu T, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

25. Chị Nguyễn Thị Loan T (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 2, phường 4, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Anh Tạ Trung T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Anh Tạ Trung T trình bày: Vào khoảng tháng 10 năm 2012 anh H có gặp anh thế chấp căn nhà số 08 Bùi Thị Xuân, khóm 2 phường 4, thành phố CM cho anh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất do anh H đứng tên, vì anh H đang vay tiền và thế chấp cho Ngân hàng Á Châu - Chi nhánh tỉnh Cà Mau, anh H vay số tiền 500.000.000đ để trả vào Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh, sau khi lấy giấy anh H vay thêm 400.000.000đ, tổng cộng là 900.000.000đ với mức lãi suất thỏa thuận là 4%/ tháng và làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất với giá ghi trong hợp đồng là 500.000.000đ. Anh H đóng lãi được 01 tháng thì ngưng. Sau đó anh H kêu đưa thêm 100.000.000đ cho đủ 1.000.000.000đ và anh H tiếp tục kêu đưa thêm 200.000.000đ. Tổng cộng là 1.200.000.000đ và làm thủ tục mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển tên cho anh. Sau khi anh vay tiền của Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long (MHB) anh đưa thêm cho anh H 140.000.000đ cộng với phần lãi Hải còn thiếu chưa trả đủ thành số tiền 1.200.000.000đ. Anh H và anh thỏa thuận mỗi ngày anh H đóng tiền lãi 1.000.000đ anh H đóng được 10 ngày thì ngưng, được thời gian anh H có gởi 30.000.000đ cho anh. Sau đó, anh có đến nhà anh H để yêu cầu giao nhà thì gặp bà Phạm Thị C là mẹ ruột anh H, lúc này bà C năn nỉ cho ở tiếp vì hoàn cảnh khó khăn và bà C đồng ý đóng lãi thay anh, mỗi tháng là 9.300.000đ đóng được 01 tháng thì ngưng. Hiện căn nhà trên anh đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài gòn Công Thương - Chi nhánh tỉnh Cà Mau. Theo Hợp đồng tín dụng vào ngày 08/12/2016, đến nay chưa đến thời gian thanh lý hợp đồng. Nay anh yêu cầu anh H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao căn nhà số 08 Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM cho anh. Nếu anh H không giao nhà thì phải trả anh lại số tiền 1.664.000.000đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Nguyên đơn, bị đơn thừa nhận đến Phòng Công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất, khi lập hợp đồng, bị đơn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, vì vậy không có cơ sở cho rằng giả tạo, quy trình công chứng là đúng quy định. Từ căn cứ đó, hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất đã được điều chỉnh sang tên của anh T và chị N. Nên việc anh T và chị N sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình để thế chấp tại Ngân hàng là hợp pháp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn của nguyên đơn.

Anh Lê Thanh H trình bày: Vào ngày 11/10/2012 anh có vay anh T số tiền là 500.000.000đ để trả vào khoản nợ vay của Ngân hàng Á Châu và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất, anh và anh T có đến Phòng Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng giá là 500.000.000đ. Sau đó giữa anh và anh T có làm hợp đồng cầm cố nhà và đất giá là 900.000.000đ viết tay có chữ ký hai bên, anh T có đưa thêm cho anh

400.000.000đ, thỏa thuận lãi suất 4%/ tháng, mỗi tháng đóng lãi là 36.000.000đ anh đóng lãi được 03 tháng số tiền là 108.000.000đ có anh T ký nhận trong tờ cầm cố, sau đó anh không thiếu tiền lãi 57 ngày anh T qui ra là 68.400.000đ. Anh T đưa anh 31.600.000đ nên số tiền qui ra thành 1.000.000.000đ.

Quá trình này anh không có khả năng đóng lãi nên anh T đưa thêm 100.000.000đ cộng với khoản tiền lãi của khoảng hơn hai tháng anh T tính là 100.000.000đ đến ngày 21/5/2013 số nợ là 1.200.000.000đ, anh tiếp tục góp lãi mỗi ngày là 1.600.000đ, góp được 61 ngày là 97.600.000đ thì không còn khả năng nên ngưng, sau đó anh T đòi lấy nhà nên anh tiếp tục trả 30.000.000đ và xin anh T giảm lãi xuống 3%/tháng, anh T đồng ý, mỗi ngày góp cho anh T 1.000.000đ, góp được 21 ngày là 21.000.000đ, sau đó không còn khả năng, anh T đòi lấy nhà nên mẹ anh, là bà C có trả cho anh T số tiền 9.300.000đ. Như vậy, tổng cộng anh đã nhận tiền mặt của anh T là 1.031.600.000đ. Phần lãi anh đã trả cho anh T số tiền là 265.900.000đ anh xác định giữa anh và anh T có ký chuyển nhượng nhưng mục đích để vay tiền nhằm giả tạo, nay anh không đồng ý giao nhà và xin chuộc lại nhà với giá là 1.100.000.000đ, vì trong thời gian này anh đã trả cho anh T số lãi rất nhiều.

Bà Phạm Thị C trình bày: Căn nhà số 08 Bùi Thị Xuân khóm 2, phường 4, thành phố CM là của bà và ông Lê Thanh K. Ông bà có 04 người con, tất cả đều chung sống trên căn nhà có ba thế hệ, anh H là con lớn trong gia đình do Hải và vợ là Thảo không có tiền làm ăn nên có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng Á Châu làm vốn và do sức khỏe của ông bà già, yếu, việc đứng tên vay tiền khó khăn, nên ông bà có lập hợp đồng tặng cho Hải nhưng mục đích là để Hải vay tiền. Sau khi Hải vay tiền Hải mang ra ngoài thế chấp cho anh T và chuyển tên cho anh T. Ông, bà hoàn toàn không hay biết đến khi anh T đến nhà đòi lấy nhà thì bà mới biết, lúc đó bà có hứa trả lãi tiếp Trí nên có trả cho Trí số tiền 9.300.000đ. Nay bà xác định căn nhà này gồm có ông , bà và các em của bà cùng các con cháu đang ở không thể chuyển nhượng, giao nhà, nên xin chuộc lại và có yêu cầu hủy giấy tờ chuyển nhượng tặng cho. Hợp đồng chuyển nhượng của anh H và Trí, Ngọc. Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và Trí, Ngọc và thống nhất theo trình bày của anh H.

Đối với Ngân hàng TMCP Sài gòn Công Thương (gọi tắt Ngân hàng): Trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt không tham gia phiên tòa, Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và anh T, chị N có thế chấp tài sản là căn nhà số 08 Bùi Thị Xuân, Khóm 2, Phường 4 thành phố CM do hợp đồng tín dụng, hiện nay chưa đến thời gian thanh toán nên Ngân hàng chưa có yêu cầu.

Đối với UBND thành phố CM: Tại công văn số 1538/UBND-NC ngày 17/9/2015 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Thanh H ngày 04/01/2012 tại thửa số 203 tờ bản đồ số 11 với tổng diện tích 79,00m^2 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố chỉnh lý biến động ngày 15/5/2013 cho anh Tạ Trung T, Phù Ái N là đúng theo quy trình, quy định. Đồng thời yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 132/2017/DS-ST ngày 03/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố CM đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 điều 26, 34, 147, 227, 237 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

- Áp dụng các điều 129, 320, 410, 471,474, 476 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Trung T, bà Phù Ái N buộc anh Lê Thanh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất. Giao căn nhà và đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM theo hợp đồng công chứng chứng thực ngày 12/10/2012.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị C hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng nhà, đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM theo hợp đồng ngày 02/11/2011 giữa ông Lê Thanh K bà Phạm Thị C và anh Lê Thanh H.

Tuyên bố :

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4 TP Cà Mau vào ngày 30/11/2011 giữa ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị C với anh Lê Thanh H vô hiệu.

+ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM vào ngày 12/10/2012 giữa anh Lê Thanh H và anh Tạ Trung T, Phù Ái N vô hiệu.

+ Hợp đồng tín dụng số 02-16.125/GNN ngày 8/12/2016/HĐTD giữa anh Tạ Trung T, Phù Ái N với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương vô hiệu một phần. Phần bảo đảm tiền vay bằng hình thức thế chấp tài sản được quy định tại điểm 5.2 điều 5 của hợp đồng.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 13.221 ngày 13/9/2013 thế chấp đất phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM vào ngày 13/9/2013 giữa anh Tạ Trung T, Phù Ái N với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất số BG 220989 do Ủy ban nhân dân thành phố CM cấp vào ngày 04/01/2012 mang tên Lê Thanh H phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM có điều chỉnh sang tên anh Tạ Trung T và Phù Ái N cho bà Phạm Thị C và ông Lê Thanh K. Ông, bà có nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh mang tên ông, bà. Chi phí do ông, bà tự chịu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 220989 do Ủy ban nhân dân thành phố CM cấp vào ngày 04/01/2012 mang tên Lê Thanh H phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 220989 do Ủy ban nhân dân Thành phố CM cấp vào ngày 21/5/2013 mang tên Tạ Trung T, Phù Ái N phần đất tọa lạc tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM.

Buộc anh Lê Thanh H thanh toán cho Tạ Trung T và Phù Ái N số tiền tổng cộng 1.446.192.500 đồng (Một tỷ, bốn trăm bốn mươi sáu triệu, một trăm chín mươi hai ngàn, năm trăm đồng)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 17 tháng 10 năm 2017, anh Tạ Trung T kháng cáo cho rằng án sơ thẩm xét xử không khách quan, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh và anh H là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Anh đã được cấp quyền sử dụng đất và giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng chứ không phải là 1.031.600.000 đồng theo như cách tính của Tòa sơ thẩm. Do đó, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc anh Lê Thanh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, trường hợp không giao được nhà và đất thì đề nghị bà C, ông K và anh Lê Thanh H phải liên đới trả cho anh số tiền 1.664.000.000 đồng.

Ngày 17/10/2017 Ngân hàng TMCP Sài gòn Công Thương có đơn kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng giữa anh Tạ Trung T, Phù Ái N với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương và buộc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 220989 do Ủy ban nhân dân thành phố CM cấp vào ngày 04/01/2012 mang tên Lê Thanh H phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM có điều chỉnh sang tên Tạ Trung T và Phù Ái N cho bà Phạm Thị C và ông Lê Thanh K. Yêu cầu buộc anh T và chị N phải thanh toán nợ gốc và lãi tiền vay tại các hợp đồng số 16.125/HĐTDHM ngày 08/6/2016 và hợp đồng số 16.420/HĐTC ngày 30/11/2016. Lý do: Ngân hàng cho vay hoàn toàn đúng quy định.

Ngày 14/11/2017 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương có đơn xin rút kháng cáo với lý do các đương sự đã thỏa thuận và giải quyết với các bên có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Ngân hàng xác định đã rút kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của cả đương sự. Buộc anh Lê Thanh H có trách nhiệm thanh toán cho anh Tạ Trung T số tiền 500.000.000 đồng. Điều chỉnh án phí các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Đình chỉ giải quyết kháng cáo của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại hồ sơ sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận ngày 12/10/2012 nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn cho cho rằng nhà và đất là của ông K, bà C cho bị đơn mượn để thực hiện giao dịch vay tiền và giao dịch này là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, còn nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp của anh H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng đồng

tặng cho quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất và hủy giấy chứng nhận mang tên của nguyên đơn buộc anh Lê Thanh H thanh toán cho anh Tạ Trung T và chị Phù Ái N số tiền 1.446.192.500 đồng, trong đó vốn là 1.031.600.000 đồng số còn lại là lãi sau khi đã đối trừ số lãi bị đơn đã trả là không đúng nên đã kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc anh Lê Thanh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật, trường hợp không giao được đất đề nghị bà C, ông K và anh Lê Thanh H phải liên đới trả số tiền 1.664.000.000 đồng, trong đó vốn là 1.200.000.000 đồng chứ không phải là 1.031.600.000 đồng theo như cách tính của Tòa sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và nguyên đơn xác nhận sau khi án sơ thẩm đã tuyên thì các đương sự đã có thỏa thuận là ông K, bà C cùng anh H trả cho nguyên đơn số tiền 900.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, nguyên đơn sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn để bị đơn vay tiền trả tiếp cho nguyên đơn số tiền còn lại là 500.000.000 đồng nhưng sau đó thỏa thuận của các đương sự chỉ được thực hiện một phần, phần còn lại đã không thực hiện được với lý do nguyên đơn cho rằng việc thỏa thuận của các đương sự không được Phòng Công chứng và và Ủy ban nhân dân chấp nhận công chứng hoặc chứng thực nên nguyên đơn không thể thực hiện việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, còn bị đơn cho rằng lỗi dẫn đến không thực hiện được thỏa thuận nói trên là do nguyên đơn không giao giấy chứng nhận nên bị đơn không thể vay tiền trả lại cho nguyên đơn. Vì vậy, các bên đã không thống nhất thỏa thuận tiếp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị Tòa án xét xử theo đúng yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Qua xem xét Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Xét hợp đồng tặng cho nhà và đất giữa ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị C và Lê Thanh H ngày 30/11/2011, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông K, bà C thực tế trên phần đất có gắn liền với nhà, trong căn nhà này có nhiều thành viên cùng chung sống. Do đó, án sơ thẩm xác định khi ký kết hợp đồng tặng cho thì những người còn lại trong hộ gia đình không thống nhất nên vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ.

[2] Xét hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM ngày 12/10/2012 tại thửa số 203 tờ bản đồ số 11 diện tích 79m^2 giữa anh Tạ Trung T, chị Phù Ái N và anh Lê Thanh H. Nhận thấy căn nhà và đất đã được tặng cho anh Lê Thanh H và anh H có thế chấp căn nhà và đất cho Ngân hàng Á châu - Chi nhánh tỉnh Cà Mau. Giữa anh H và anh T đều thừa nhận anh H có vay tiền anh T, số tiền 500.000.000 đồng và cùng ngày anh H đã trả số tiền trên cho Ngân hàng Á Châu để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất, sau đó cả hai ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại Phòng công chứng số 1 với giá là 500.000.000 đồng. Sau đó anh H tiếp tục nhận của anh T số tiền 400.000.000 đồng, hai bên lại gộp số tiền này thành 900.000.000 đồng cho nên điều này chứng tỏ việc chuyển nhượng nhà đất là không có căn cứ pháp luật. Mặt khác, thời điểm ngày 21/5/2013 anh T tiếp tục giao cho anh H số tiền 100.000.000 đồng. Anh H lại thừa nhận giao 131.600.000 đồng và làm hợp đồng cầm cố căn nhà giá 1.200.000.000 đồng. Đối với anh H thừa nhận nhận tổng cộng số tiền vốn là 1.031.600.000 đồng. Tại lời khai ngày 10/4/2015 anh

thiếu lãi là 57 ngày là 68.400.000 đồng, như vậy đối chiếu theo sổ theo dõi của phía anh H thì số tiền 1.200.000.000 đồng có khoản tiền lãi 68.400.000 đồng và khoản tiền 100.000.000 đồng. Do đó, án sơ thẩm xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng đất giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay nên tuyên vô hiệu và xét lỗi để xử lý hậu quả hợp đồng là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn vẫn thừa nhận khi anh H vay số tiền 900.000.000 đồng với mức lãi suất thỏa thuận là 4%/ tháng anh H có làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất cho anh T với giá ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, anh T xác định anh H chỉ đóng lãi được 01 tháng lãi thì ngưng. Sau đó, anh H kêu đưa thêm 100.000.000 đồng cho đủ 1.000.000.000 đồng và tiếp tục anh H kêu đưa thêm 200.000.000 đồng, tổng cộng là 1.200.000.000 đồng. Nhưng tại hồ sơ thể hiện mỗi tháng anh H đóng lãi 36.000.000 đồng, sau khi nhận tiền anh H đóng được 03 tháng lãi đến ngày 11/3/2013 ngưng có ký nhận của anh T (BL 50), sau đó có đóng được khoảng 1,5 tháng khoảng 52.000.000 đồng thì ngưng. Đến ngày 21/5/2013 anh T có đưa thêm cho anh H số tiền 100.000.000 đồng. Anh H có nhận thêm 31.600.000 đồng. Tổng cộng anh H nhận tiền mặt của anh T số tiền là 1.031.600.000 đồng vì còn thiếu số tiền lãi 68.400.000 đồng và phần lãi 100.000.000 đồng nên cộng dồn tiền lãi là 1.200.000.000 đồng. Do đó, án sơ thẩm chỉ chấp nhận vốn vay là 1.031.600.000 đồng và sau khi đối trừ các khoản lãi của anh H đã trả buộc phải trả số tiền 1.446.192.500 đồng là hoàn toàn có căn cứ. Các đương sự xác định sau khi xử sơ thẩm ông K, bà C, anh H đã trả được số tiền 900.000.000 đồng nên hiện nay bị đơn chỉ còn nợ lại số tiền là 546.192.500 đồng. Tại phiên tòa, anh T cũng chỉ yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ lại là 546.192.500 đồng. Phía bà C, anh H đề nghị Tòa án xem xét việc các đương sự có thỏa thuận và thực hiện thanh toán xong 900.000.000 đồng nên chỉ phải trả tiếp số tiền còn lại 500.000.000 đồng nhưng do anh T không thực hiện giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà C chỉ đồng ý cùng ông K trả số tiền vốn là 1.031.600.000 đồng sau khi đối trừ 900.000.000 đồng mà ông K bà C đã trả, còn tiền lãi phải do anh H tự trả. Qua xem xét Hội đồng xét xử thấy rằng, việc bà C, ông K xác định không biết việc anh H thế chấp nhà và đất để vay tiền của anh T nên không phải chịu trách nhiệm là không có căn cứ. Bởi lẽ, chính bà C cũng thừa nhận mục đích bà và ông K làm hợp đồng chuyển tên sang cho anh H là để làm cơ sở cho anh H thế chấp vay tiền nên việc vay tiền của anh H là hoàn toàn theo đúng ý chí của bà C, ông K. Nay anh H không thanh toán tiền vay cho anh T thì bà C, ông K phải cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán cho anh T. Mặt khác, tại Đơn yêu cầu ngày 05/4/2017 của ông K, bà C, chính ông bà cũng thống nhất hứa sẽ trả tiền cho anh T. Do đó, cần sửa án sơ thẩm buộc cả ông K, bà C, anh H cùng có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho anh T là phù hợp.

[4] Đối với kháng cáo của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương, các đương sự xác định đã thanh toán nợ cho Ngân hàng xong nên ngày 14/11/2017 Ngân hàng đã có đơn rút kháng cáo. Xét thấy việc rút kháng cáo của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương là tự nguyện và hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận định chỉ xét xử đối với nội dung kháng cáo của Ngân hàng.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Tạ Trung T, sửa án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Do các đương sự tự nguyện thỏa thuận trả xong số tiền 900.000.000 đồng nên xem xét điều chỉnh lại án phí và buộc anh Lê Thanh H, bà Phạm Thị C, ông Lê Thanh K phải chịu án phí trên tổng số tiền 546.192.500 đồng.

Án phí phúc thẩm: Anh T không phải chịu. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương phải chịu 150.000 đồng.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương.

Chấp nhận kháng cáo của anh Tạ Trung T.

Sửa bản án sơ thẩm số 132/2017/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố CM.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Trung T, chị Phù Ái N buộc anh Lê Thanh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất. Giao căn nhà và đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM theo hợp đồng công chứng chứng thực ngày 12/10/2012.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị C hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng nhà, đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, TP Cà Mau theo hợp đồng ngày 02/11/2011 giữa ông Lê Thanh K bà Phạm Thị C và anh Lê Thanh H.

Tuyên bố :

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM ngày 30/11/2011 giữa ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị C với anh Lê Thanh H vô hiệu.

+ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM vào ngày 12/10/2012 giữa anh Lê Thanh H và anh Tạ Trung T, Phù Ái N vô hiệu.

+ Hợp đồng tín dụng số 02-16.125/GNN ngày 8/12/2016/HĐTD giữa anh Tạ Trung T, Phù Ái N với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương vô hiệu một phần. Phần bảo đảm tiền vay bằng hình thức thế chấp tài sản được quy định tại điểm 5.2 điều 5 của hợp đồng.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 13.221 ngày 13/9/2013 thế chấp đất phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM vào ngày 13/9/2013 giữa anh Tạ Trung T, Phù Ái N với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất số BG 220989 do Ủy ban nhân dân thành phố CM cấp vào ngày 04/01/2012 mang tên Lê Thanh H phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM có điều chỉnh sang tên anh Tạ Trung T và Phù Ái N cho bà Phạm Thị C và ông Lê Thanh K. Ông, bà có nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh mang tên ông, bà. Chi phí do ông, bà tự chịu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 220989 do Ủy ban nhân dân Thành phố CM cấp vào ngày 04/01/2012 mang tên Lê Thanh H phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 220989 do Ủy ban nhân dân Thành phố CM cấp vào ngày 21/5/2013 mang tên Tạ Trung T, Phù Ái N phần đất tọa lạc tại số 08, Bùi Thị Xuân, khóm 2, phường 4, thành phố CM.

Buộc ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị C và anh Lê Thanh H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho anh Tạ Trung T và chị Phù Ái N số tiền 546.192.500 đồng (Năm trăm bốn mươi sáu triệu, một trăm chín mươi hai ngàn, năm trăm đồng)

Kể từ ngày anh Tạ Trung T có đơn yêu cầu thi hành án ông K, bà C, anh H phải thực hiện xong, nếu không thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự trên số tiền vốn và thời gian chậm thi hành.

3. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 200.000 đồng ngày 04/3/2015 đã dự nộp 200.000 đồng theo biên lai số 0000710 được chuyển thu án phí. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương phải nộp án phí 200.000 đồng (Chưa nộp). Ông K, bà C và anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 25.847.700 đồng. Bà C, ông K đã dự nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí vào ngày 26/9/2017 theo biên lai số 0003662 được đối trừ và nộp tiếp số còn lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Tạ Trung T không phải chịu. Ngày 17/10/2017, anh T đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0003837 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CM được nhận lại. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương phải chịu 150.000 đồng, Ngân hàng đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003835 ngày 17/10/2017 được đối trừ.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố CM;
- Chi cục THADS thành phố CM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

Trịnh Xuân Trúc