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

Bản án số: 257/2024/DS-PT
Ngày 12-6-2024
V/v Tranh chấp "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất vô hiệu; tranh chấp yêu cầu đòi lại tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thùy Trang; bà Phạm Ngọc Giàu.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Vào ngày 12-6-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024, về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp yêu cầu đòi lại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Minh Đ, sinh năm 1965, cư trú tại: Ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Minh Đ*:* Anh Trần Quốc T, sinh năm 1982, cư trú tại: Ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1993; anh Nguyễn Hòa A, sinh năm 1991. Cùng cư trú tại: Số G A, đường B T, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Trúc L*, anh* Nguyễn Hòa A*:* Anh Lê Hòa Thái S, sinh năm 1989, cư trú tại: Nhà số E, đường ố"Số I P, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt tại phiên tòa.

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

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964.

+ Chị Võ Ngọc L1, sinh năm 1983; anh Tô Văn T1, sinh năm 1978.

+ Anh Võ Bình T2, sinh năm 1995; chị Phan Thị Yến L2, sinh năm 1997.

Cùng cư trú tại: Ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; bà H, anh T2 có mặt tại phiên tòa, chị L1, anh T1, chị L2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Văn phòng C1, địa chỉ trụ sở: Khu phố D, nội ô thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vương Văn T3, Trưởng Văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ngân hàng Thương mại ổ"Cổ phần Việt Nam T, địa chỉ trụ sở chính: Số F L, quận Đ, Thànhố H; vắng mặt không lý do.

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Minh Đ, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của ông Võ Minh Đ ***và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của ông*** Đ ***là anh*** Trần Quốc T ***trình bày:***

Vào năm 2021, ông Võ Minh Đ có vay của ông Út M 1.200.000.000 đồng, thế chấp tài sản là 1.410,1 m^2 đất tại ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07125 ngày 14-12-2020, ông Võ Minh Đ đứng tên.

Đến tháng 4 năm 2022 ông Đ có nhu cầu vay thêm 800.000.000 đồng, ông M trả lời không có tiền cho vay nên ông Đ tìm người khác để vay, có người giới thiệu cho ông Đ biết chị Nguyễn Thị Hồng A1 ở thành phố T, không biết năm sinh, địa chỉ. Qua trao đổi, chị A1 giới thiệu cho ông Đ người cho vay là vợ chồng anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L.

Anh A, chị L đồng ý cho vay 2.000.000.000 đồng với điều kiện phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ chấp nhận nên cả hai bên đến Văn phòng Công chứng Vương Văn T3 ký hợp đồng vay có thế chấp tài sản, trong hợp đồng chỉ ghi số tiền 500.000.000 đồng.

Khoảng 02 tuần sau, hai bên đến Ngân hàng V tại Chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh ký văn bản gì ông Đ không nhớ, sau đó cả hai bên về Chi nhánh của Ngân hàng này tại Tây Ninh để nhận tiền vay. Anh A, chị L giao cho ông Đ 3.000.000.000 đồng, ông Đ nói chỉ cần vay 2.000.000.000 đồng nhưng anh A nói còn lại 1.000.000.000 đồng khi nào ông Đ sử dụng mới tính lãi nên ông Đ nhận hết 3.000.000.000 đồng.

Sau khi nhận tiền, hàng tháng ông Đ trả cho anh A, chị L 60.000.000 đồng tiền lãi, hình thức trả là chuyển vào tài khoản của chị Nguyễn Thị Hồng A1 mở tại Ngân hàng S1 để chị A1 chuyển trả cho anh A, chị L.

Đến tháng 01 năm 2023 ông Đ không còn khả năng trả tiền lãi nên kêu bán đất, ông Đ yêu cầu anh A, chị L gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho xem thì ông Đ phát hiện ra anh A, chị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ hỏi sự việc thì anh A, chị L nói nếu bây giờ trả 4.000.000.000 đồng thì anh chị sẽ sang tên đất lại cho ông Đ. Ông Đ không chấp nhận nên khởi kiện yêu cầu như sau:

Yêu cầu Toà án tuyên bố ợp"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003382, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-4-2022,

tại Văn phòng C1, đối với thửa đất số 831 nêu trên, giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Minh Đ và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L vô hiệu do giả tạo, thực tế là ông Đ thế chấp để vay của anh A, chị L số tiền 3.000.000.000 đồng.

Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, ông Đ đồng ý trả lại số tiền đã vay, không tiếp tục trả lãi. Nếu Tòa án buộc ông Đ trả lãi thì yêu cầu tính lại tiền lãi đã trả theo quy định pháp luật.

Anh A, chị L phản tố yêu cầu giao nhà đất, ông Đ không chấp nhận.

- Bị đơn anh Nguyễn Hòa A***, chị*** Nguyễn Thị Trúc L ***do ông*** Đặng Tấn L3 ***đại diện theo ủy quyền trong giai đoạn xét xử sơ thẩm trình bày:***

Anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Đ vì việc chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật, không có việc cho vay và thế chấp như ông Đ trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã thuê lại nhà đất, có giấy tờ chứng minh. Nay phát sinh tranh chấp, anh A và chị L chấm dứt hợp đồng thuê. Anh A phản tố yêu cầu ông Đ giao trả nhà đất cho anh A, chị L; không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê.

Thửa đất số 831, tờ bản đồ 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY339855 ngày 14-12-2020, ông Võ Minh Đ đứng tên đã thế chấp tại Ngân hàng V, Chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 27-4-2022 để vay số tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay 25 năm, nợ vay gốc và tiền lãi trả dần hàng tháng.

Ngân hàng có lập văn bản thỏa thuận 03 bên vào ngày 27-4-2022, giữa: Bên cho vay là Ngân hàng V, tại Chi nhánh Quận 11 Thành phố Q; bên vay là anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L; bên bán tài sản ký đồng ý thế chấp là ông Võ Minh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C1***, do ông*** Vương Văn T3 ***đại diện theo pháp luật có văn bản trình bày:***

Việc công chứng ợp"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003382, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-4-2022, giữa ông Võ Minh Đ và anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L là đúng theo trình tự pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng ại cổ phần"Thương mại Cổ phần V***:*** Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H ***trình bày trong giai đoạn xét xử phúc thẩm:***

Bà là vợ của ông Võ Minh Đ, bà và ông Đ có 04 người con chung, gồm: Võ Thị Thúy A2, Võ Thanh B, Võ Bình T2 sống chung nhà với bà và ông Đ; Võ Ngọc L1 có chồng và có nhà riêng.

Thửa đất 831 nguồn gốc là của cha mẹ ông Đ để lại, bà và ông Đ giữ gìn, thờ cúng.

Nhà bà và nhà của vợ chồng chị L1 đều nằm trên thửa đất 831, ngoài ra còn có 01 tiệm uốn tóc của anh T2; quán cà phê của chị L1, một chuồng bò, một chuồng heo và một số cây ăn trái.

Bà thống nhất theo ý kiến của ông Đ, không có việc bán đất, chỉ là vay và thế chấp giấy đất. Bà và ông Đ chấp nhận trả nợ cho chị L, anh A2; yêu cầu anh A2, chị L sang tên đất lại cho ông Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Võ Ngọc L1 ***trình bày trong giai đoạn xét xử phúc thẩm:***

Chị là con của ông Đ, bà H, chị đã có chồng và ra ở riêng, chồng chị là anh Tô Văn T1.

Chị thống nhất theo yêu cầu của ông Đ; nếu yêu cầu của ông Đ không được Tòa án chấp nhận, phải giao đất cho người khác thì chị yêu cầu người được giao đất phải bồi thường giá trị tài sản của vợ chồng chị trên đất theo giá đã định, cụ thể gồm: Một nhà ở có quán cà phê, một chuồng gà, một chuồng bò, theo sơ đồ hiện trạng vị trí tài sản là nhà ở và quán cà phê là vị trí số 8 và số 7, chuồng gà vị trí số 6, chuồng bò vị trí số 2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Tô Văn T1 ***có bản tự khai như sau:***

Anh là chồng chị Võ Ngọc L1, thống nhất theo ý kiến chị L1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Bình T2 ***trình bày trong giai đoạn xét xử phúc thẩm:***

Anh là con của ông Đ, bà H, anh đã có vợ là chị Phan Thị Yến L2, vợ chồng anh sống chung với ông Đ, bà H. Anh thống nhất theo ý kiến của ông Đ, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Đ thì anh yêu cầu hoàn trả giá trị tài sản của vợ chồng anh trên đất là tiệm uốn tóc, theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp là tài sản ở vị trí số 9.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Phan Thị Yến L2 ***có bản tự khai như sau:***

Chị là vợ anh Võ Bình T2, thống nhất theo ý kiến anh T2.

- Đất trong hợp đồng chuyển nhượng qua thẩm định: Có diện tích 1.410,1 m^2, giá trị thực tế là 5.534.000.000 đồng; trên đất có nhà, công trình phụ, cây trồng của gia đình ông Đ.

- Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Đ đối với chị Nguyễn Thị Trúc L, anh Nguyễn Hòa A.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Trúc L, anh Nguyễn Hòa A đối với ông Võ Minh Đ.

Buộc ông Võ Minh Đ trả lại cho chị Nguyễn Thị Trúc L, anh Nguyễn Hòa A các tài sản, gồm:

Diện tích đất 1410,1 m^2, thửa 831, tờ bản đồ số 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY339855, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14-12-2020 cho ông Võ Minh Đ đứng tên, đất tọa lạc tại: Ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp thửa 30 dài 17,99 m + 13,10 m + 9,47 m + 3,99 m + 1,79 m + 6,47 m; Tây giáp thửa 832 dài 15,32 m + 21,41 m + 4,40 m + 8,86 m; Nam giáp các thửa: Thửa 825 dài 7,75 m, thửa 826 dài 10,00 m, thửa 827 dài 7,91 m + 1,03 m; Bắc giáp đường X - Bàu Đồn dài 1,62 m + 29,29 m và giáp thửa 832 dài 2,69 m.

Nhà và công trình khác trên đất, gồm: Nhà ở chính 219,7 m^2; nhà tole 54,7 m^2; nhà tole 151,9 m^2; nhà rửa xe và tiệm làm tóc 94,0 m^2; nhà tắm 7,9 m^2; bồn nước 1,7 m^2; chuồng gà 22,4 m^2; chuồng lợn 15,7 m^2; chuồng bò 31,4 m^2.

Cây trồng trên đất, gồm: 03 cây cao su; 02 cây mít, 02 cây bưởi, 03 cây dừa có trái, 04 cây đu đủ có trái, 01 bụi chuối, 01 cây xoài, 03 cây xanh, 01 cây me, 03 cây trứng cá, 01 cây mãng cầu, 02 cây cóc, 01 cây mai, 01 cây điệp.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Ông Võ Minh Đ phải chịu 11.000.000 đồng, đã nộp xong.

Về án phí sơ thẩm: Ông Võ Minh Đ phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông Đ đã nộp theo Biên lai thu số 0025224 ngày 27-2-2023 của C ục"cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

- Ngày 13-10-2023, ông Võ Minh Đ ***kháng cáo:*** Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh A, chị L.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Minh Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là anh Trần Quốc T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Đ.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của ông Võ Minh Đ là không có căn cứ nhưng bản án sơ thẩm có các sai sót sau đây cần phải sửa: Tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không tuyên buộc nguyên đơn chịu án phí; không xử lý tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp; không tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ; sửa bản án sơ thẩm về án phí và tuyên bổ sung về quyền, nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Võ Minh Đ trong thời hạn và hợp lệ theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về xác định người tham gia tố tụng: Trên đất chuyển nhượng có tài sản, chủ sở hữu ngoài ông Đ ra còn có vợ ông Đ là bà Nguyễn Thị H; các con ông Đ là vợ chồng chị Võ Ngọc L1, anh Tô Văn T1; vợ chồng anh Võ Bình T2, chị Phạm Thị Yến L4. Tòa án cấp sơ thẩm định đoạt tài sản trên đất nhưng không đưa họ vào tham gia tố tụng là vi phạm Điều 70, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm đã khắc phục được, họ đồng ý tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm, không thắc mắc khiếu nại gì nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm vì lý do này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

- Xét về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng V ổ"Cổ phần Việt Nam T: Theo quy định tại Điều 84 của Bộ luật Dân sự thì Chi nhánh không phải là pháp nhân mà là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân. Đối chiếu quy định này thì pháp nhân tham gia tố tụng là Ngân hàng \o "thương"Thương mại ổ"Cổ phần Việt Nam T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đưa Chi nhánh Q vào tham gia tố tụng trong vụ án là không đúng. Tuy nhiên, vi phạm nêu trên không làm ảnh hưởng quyền lợi của các bên đương sự nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

- Ngân hàng Thương mại ổ"Cổ phần Việt Nam T không tham gia tố tụng theo thông báo của Tòa án; đã tống đạt hợp lệ triệu tập đến dự phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt Ngân hàng Thương mại ổ"Cổ phần Việt Nam T.

- Ông Vương Văn T3, chị Võ Ngọc L1, anh Tô Văn T1, chị Phan Thị Yến L2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

- Về xác định quan hệ tranh chấp: Anh Nguyễn Hòa A phản tố yêu cầu ông Võ Minh Đ giao nhà đất đã chuyển nhượng, không tranh chấp về hợp đồng thuê đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng thuê đất là không đúng, dẫn đến áp dụng điều luật không chính xác. Tuy nhiên sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa lại cho đúng.

[2] Xét kháng cáo của ông Võ Minh Đ, thấy rằng:

Đất ông Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L là 1.410,1 m^2, thửa 831, tờ bản đồ số 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY339855, số vào sổ cấp GCN: CS07125 ngày 14-12-2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, ông Võ Minh Đ đứng tên. Nguồn gốc đất là do ông Đ nhận tặng cho riêng từ cha mẹ ruột.

Ông Đ khai, vào năm 2021 có thế chấp phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn M1 để vay số tiền 1.200.000.000 đồng, có lập hợp đồng tại Văn phòng

Công chứng Vương Văn T3. Đến tháng 4 năm 2022 ông Đ yêu cầu ông M1 cho vay thêm 800.000.000 đồng nhưng ông M1 không có tiền cho vay, ông Đ được chị Nguyễn Thị Hồng A1 giới thiệu vợ chồng anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L. Giữa ông Đ và anh A, chị L không ký kết hợp đồng vay mà ký kết hợp đồng chuyển nhượng 1.410,1 m^2 đất nêu trên. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 26-4-2022, số công chứng 003382 quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng nhưng thực tế anh A, chị L đã giao cho ông Đ 3.000.000.000 đồng, ông Đ thừa nhận. Anh A, chị L trình bày có giao cho chị A1 600.000.000 đồng đặt cọc đất cho ông Đ nên giá đất nhận chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng nhưng anh A, chị L không có chứng cứ chứng minh, ông Đ không thừa nhận. Vì vậy, có căn cứ xác định giá đất chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng.

Về việc giao tiền, ông Đ và anh A, chị L khai thống nhất nhau là sau khi thỏa thuận xong, bên anh A trả cho ông M1 số tiền 1.200.000.000 đồng mà ông Đ đang nợ. Các bên đến Văn phòng C1 thực hiện thủ tục, ông M1 khai tại biên bản lấy lời khai ngày 28-7-2023 (bút lục 100) là *đã nhận đủ 1.200.000.000 đồng tiền nợ ông* Đ *trả, giao bằng hình thức chuyển khoản 700.000.000 đồng, trả tiền mặt 500.000.000 đồng, chính người mua đất giao tiền và nhận giấy tờ đất*, sau đó các bên làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Khi chuyển nhượng không giao tiền mặt mà thỏa thuận là anh A, chị L vay vốn ngân hàng, thế chấp diện tích đất này nên vào ngày 27-4-2022 ông Đ cùng anh A, chị L đến Ngân hàng Thương mại ổ"Cổ phần Việt Nam T, tại Chi nhánh Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ký ợp"Hợp đồng cho vay số LN2204205618525 và văn bản thỏa thuận giữa 03 bên, nội dung giao dịch là anh A, chị L vay của Ngân hàng V 3.000.000.000 đồng, thời hạn trả 300 tháng; tài sản thế chấp là 1.410,1 m^2 đất của ông Đ, ông Đ ký tên bên bán đất để cho anh A, chị L thế chấp vay.

Đến ngày 16-5-2022, ông Đ cùng anh A, chị L; đại diện N đến Văn phòng Công chứng ố"Số 01, tỉnh Tây Ninh ký kết hợp đồng thế chấp.

Số tiền 3.000.000.000 đồng được chuyển vào tài khoản của ông Đ mở tại Ngân hàng Thương mại ổ"Cổ phần Việt Nam T. Khi rút tiền, hai bên đã thanh toán với nhau số tiền đã ứng trước trả cho ông M1, số còn lại giao cho ông Đ. Như vậy ông Đ đã nhận đủ 3.000.000.000 đồng từ anh A và chị L.

Ngoài ra, ông Đ còn viết giấy tay cam kết là tự nguyện chuyển nhượng và thuê lại phần đất chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm, với giá 30.000.000 đồng/tháng, nếu không thanh toán đủ tiền thuê hàng tháng thì anh A, chị L được lấy đất lại trước thời hạn. Giấy tay viết vào ngày 26-4-2022, tại Văn phòng C1 có video clip quay lại cảnh ông Võ Minh Đ viết, đọc và ký tên và Văn phòng C1 đã công chứng, số công chứng 003382, quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc chuyển nhượng là có thật, hoàn toàn tự nguyện, đã trả tiền xong. Đất là tài sản ông Đ nhận tặng cho và đứng tên ấy"giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 167, Điều 188

của Luật Đất đai; trình tự thủ tục chuyển nhượng thực hiện đúng theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

Ông Đ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay giữa anh A, chị L và ông Đ nhưng không có chứng cứ chứng minh giữa ông Đ và anh A, chị L có giao dịch vay tiền.

Chứng cứ ông Đ cung cấp là giao dịch chuyển tiền cho người tên Nguyễn Thị Hồng A1 và cho rằng là chuyển trả tiền lãi cho anh A, chị L nhưng anh A, chị L không thừa nhận, chỉ thừa nhận chị Nguyễn Thị Hồng A1 là môi giới cho anh chị mua đất của ông Đ, không biết rõ thông tin cá nhân, không còn liên lạc. Ông Đ không cung cấp được địa chỉ của chị A1 nên Tòa án không thể triệu tập, các bản sao kê chứng từ chuyển khoản từ ông Đ sang chị A1 chỉ ghi nội dung *chú* Đ *chuyển tiền*, không có thông tin nào liên quan đến anh A, chị L và không có chứng cứ chứng minh anh A, chị L nhờ chị A1 nhận tiền lãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ cho rằng giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 500.000.000 đồng chứng minh giả tạo là không đúng vì thực tế anh A, chị L đã trả 3.000.000.000 đồng, ông Đ thừa nhận; bên ông Đ cho rằng giá 3.000.000.000 đồng không phù hợp giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ cho rằng đất là tài sản chung của vợ chồng ông Đ, bà Nguyễn Thị H nhưng không có chứng cứ chứng minh, căn cứ theo quy định tại Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình thì tài sản chung của vợ chồng trong trường hợp được tặng cho phải là tặng cho chung nhưng theo hồ sơ đăng ký thì chỉ một mình ông Đ nhận tặng cho từ cha mẹ vào năm 2020, việc ông Đ được tặng cho riêng bà H cũng thừa nhận.

Theo nội dung ông Đ cam kết với anh A, chị L thể hiện tài sản đã thuộc quyền sở hữu của anh A, chị L, ông Đ ký hợp đồng thuê lại để ở, nếu ông Đ không trả tiền thuê đất đúng hạn thì phải trả lại tài sản thuê trước hạn. Ông Đ thừa nhận đã ngưng trả tiền từ tháng 01 năm 2023 đến nay nên anh A phản tố yêu cầu giao tài sản cho anh A, chị L, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố là đúng theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự. Anh A, chị L không tranh chấp không yêu cầu gì về hợp đồng thuê đất nên ghi nhận.

Về tài sản trên đất, gồm: Nhà ở chính, nhà bếp, chuồng heo, chuồng gà, chuồng bò, bồn nước đã hết niên hạn sử dụng; 01 tiệm làm tóc và rửa xe không nằm trong danh mục định giá.

Các tài sản định giá được gồm: Nhà vệ sinh trị giá 11.613.000 đồng; cây trồng trên đất trị giá 12.457.000 đồng, tổng cộng 24.070.000 đồng.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất hai bên không thỏa thuận về tài sản trên đất, anh A, chị L cho rằng chuyển nhượng cả tài sản trên đất nhưng không có chứng cứ chứng minh, ông Đ không thừa nhận. Tài sản là của ông Đ, bà H

không thể di dời được nên anh A và chị L phải thanh toán giá trị cho ông Đ, bà H là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Võ Minh Đ về việc tuyên tố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng phải sửa ản"bản án sơ thẩm về thanh toán giá trị tài sản trên đất như đã nêu trên.

[3] Chị Võ Ngọc L1, anh Tô Văn T1 yêu cầu bồi thường một nhà ở có quán cà phê, một chuồng gà, một chuồng bò, theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất là tài sản tại vị trí số 8 và số 7, chuồng gà vị trí số 6, chuồng bò vị trí số 2. Anh Võ Bình T2, chị Phạm Thị Yến L4 yêu cầu bồi thường tiệm làm tóc , theo sơ đồ hiện trạng là tài sản vị trí số 9. Nhưng căn cứ theo biên bản định giá ngày 23-5-2023 của Hội đồng định giá huyện G thì các tài sản này hết niên hạn sử dụng và không nằm trong danh ục"mục định giá, ông Đ không thắc mắc khiếu nại gì về việc định giá nên không có căn cứ xem xét giải quyết.

[4] Ngoài ra, ản"bản án sơ thẩm có các sai sót cần phải sửa như sau:

Đơn kiện ngày 27-3-2023 (bút lục 48) do anh Nguyễn Hòa A đứng tên yêu cầu phản tố đòi giao trả nhà đất cho anh A, chị L; anh A là người nộp tiền tạm ứng án phí, không có chị L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của anh A, chị L là không chính xác.

Tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không tuyên buộc nguyên đơn chịu án phí và không xử lý tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp; không tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án.

[5] Do sửa bản án sơ thẩm nên phải sửa phần án phí sơ thẩm. Anh A, chị L phải chịu án phí đối với số tiền thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Đ, theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

[6] Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, sửa bản án sơ thẩm về án phí; về quyền, nghĩa vụ thi hành án là có căn cứ.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của ị"Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ông Đ phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 157, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 502, Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 của Luật Đất đai; Điều 26, 27, 29 của ị"Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Minh Đ.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Đ đối với anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Tuyên bố ợp"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Minh Đ và anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L, do Văn phòng C1 công chứng số 003382 quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-4-2022, đối với 1.410,1 m^2 đất thửa 831, tờ bản đồ số 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY339855, số vào sổ cấp GCN: CS07125 ngày 14-12-2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, ông Võ Minh Đ đứng tên, đất tọa lạc tại: Ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có hiệu lực pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Hòa A.

Buộc ông Võ Minh Đ phải giao thửa đất số 831, tờ bản đồ 36 như đã nêu trên cho anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L.

Buộc bà Nguyễn Thị H, chị Võ Ngọc L1, anh Tô Văn T1, anh Võ Bình T2, chị Phạm Thị Yến L4 cùng với ông Võ Minh Đ phải giao toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất cho anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L.

Có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án.

- Buộc anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L phải thanh toán cho ông Võ Minh Đ, bà Nguyễn Thị H 24.070.000 (hai mươi bốn triệu không trăm bảy chục nghìn) đồng giá trị tài sản trên đất.

- Kể từ ngày ông Đ, bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh A, chị L chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng anh A, chị L còn phải trả cho ông Đ, bà H tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ghi nhận anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L không tranh chấp, không yêu cầu gì về hợp đồng thuê đất đối với ông Đ.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Ông Võ Minh Đ phải chịu 11.000.000 (mười một triệu) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Võ Minh Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0025224 ngày 27-2-2023 của C ục"cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

+ Anh Nguyễn Hòa A, chị Nguyễn Thị Trúc L phải chịu 1.203.500 (một triệu hai trăm lẻ ba nghìn năm trăm) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm anh Nguyễn Hòa A đã nộp theo Biên lai thu số 0025342 ngày 27-3-2023 của C ục"cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, số tiền còn lại phải nộp là 903.500 (chín trăm lẻ ba nghìn năm trăm) đồng.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Võ Minh Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp

theo Biên lai thu số: 0025912 ngày 17 tháng 10 năm 2023, của C ục"cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND TTN;
- TAND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu ;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đặng Thị Đồng