

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH AN GIANG

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 242/2024/DS-PT

Ngày 11 tháng 10 năm 2024

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ và ông Nguyễn Phước Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Lương Thị Hương
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 159/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Hồ Văn H, sinh năm 1965;

1.2 Bà Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1971 (Có mặt);

Cùng cư trú: Số 170/1, đường TH Đ, khóm ĐT 5, phường MP, thành phố LX, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tín E, sinh năm 1992, nơi cư trú: ấp BP, xã HA, huyện CM, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 10/10/2024 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Văn Được là Luật sư của Công ty luật TNHH một thành viên Ngọc Phước thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Dương Hồng H2, sinh năm 1958 (Có mặt);

2.2 Bà Đinh Thị Nh, sinh năm 1960 (Có mặt);

Cùng cư trú: Số 16 Q2, khóm ĐT 6, phường MP, thành phố LX, tỉnh AG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Bùi Trần Phú Thư là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phú Thư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên.

Địa chỉ: Số 99, đường Nguyễn Thái Học nối dài, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên: Ông Đinh Văn Bảo - Chủ tịch là người đại diện theo pháp luật (Xin vắng mặt).

3.2 Văn phòng Công chứng Huỳnh Gia (Trước đây là Văn phòng Công chứng Hoàng Gia).

Địa chỉ: Số 123, đường Nguyễn Thái Học, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Huỳnh Gia: Bà Nguyễn Thị Việt Huỳnh – Trưởng văn phòng là người đại diện theo pháp luật (Vắng mặt).

3.3 Bà Dương Đình Mai Thị Huỳnh Ng, sinh năm 1996 (Có mặt);

Nơi cư trú: Số 16Q2, đường Trần Phú, khóm Đông Thịnh 6, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th là nguyên đơn; ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh là bị đơn và bà Dương Đình Mai Thị Huỳnh Ng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th ủy quyền cho ông Nguyễn Tín E trình bày:

Vào ngày 28/8/2015 ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th có thỏa thuận sang nhượng căn nhà có kết cấu nền lát xi măng, khung tiền chế, vách gạch + tole, gác gỗ, trần lợp tole (căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu) gắn liền với phần đất diện tích 56m², thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 041310 (số vào sổ CH 01818) do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 06/12/2010 cho ông H2 và bà Nh, đã được điều chỉnh biến động cho ông H, bà Th ngày 16/7/2016. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 60.000.000 đồng nhưng thực tế các bên mua bán với giá 486.000.000 đồng.

Nguồn gốc tài sản trước khi nhận chuyển nhượng là do ông H2, bà Nh bị kê biên phát mãi tài sản tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên nên ông H, bà Th đã xuất tiền ra để ông H2, bà Nh trả tiền cho Cơ quan Thi

hành án lấy tài sản sang nhượng cho ông bà. Vì chưa có nhu cầu sử dụng nên ông bà cho ông H2, bà Nh thuê lại nhà, đất:

Lần 1: cho thuê từ ngày 28/8/2015 đến ngày 24/3/2016 giá thuê 3.600.000 đồng/tháng (có hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng Hoàng Gia);

Lần 2: cho thuê từ ngày 24/3/2016 đến ngày 24/8/2018 giá thuê 6.000.000 đồng/tháng (có hợp đồng bằng giấy tay).

Vợ chồng ông H2, bà Nh còn viết cam kết nếu không trả tiền thuê nhà hàng tháng thì ông bà có quyền lấy lại nhà bất kỳ lúc nào.

Do trong thời gian dài ông H2, bà Nh không trả tiền thuê nhà cho ông, bà nên vào ngày 29/01/2019 Văn phòng thừa phát lại Long Xuyên lập vi bằng về việc ông bà giao thông báo cho ông H2, bà Nh yêu cầu trả lại nhà trong thời hạn 15 ngày (đến ngày 14/02/2019 hết hạn trả nhà, đất).

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông H, bà Th yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông H2, bà Nh giao trả căn nhà và đất như trên.

Ngoài ra ông H, bà Th còn yêu cầu ông H2, bà Nh có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, đất từ ngày 29/01/2019 đến ngày xét xử, mỗi tháng 6.000.000 đồng tạm tính từ ngày 29/01/2019 đến ngày 06/12/2023 là 354.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Dương Hồng H2 và bà Đinh Thị Nh trình bày:

Ngày 28/8/2015 ông bà vay của ông H, bà Th số tiền 30.000.000 đồng. Ông, bà với ông H, bà Th lập hợp đồng cầm cố tại Văn phòng Công chứng Hoàng Gia. Ông bà có thể chấp bán chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 041310 (CH01818) ngày 06/12/2010 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông, bà diện tích 56m², thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Khoảng tháng 9/2015 ông bà cần bổ sung vốn làm ăn nên đến nhà ông H, bà Th vay thêm số tiền 90.000.000 đồng.

Tổng cộng 02 lần vay là 120.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, ông bà đã đóng lãi cho ông H, bà Th số tiền 24.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 282 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/8/2015 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 92 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/8/2015. Ông bà không biết và hoàn toàn không ký tên vào 02 hợp đồng này.

Tháng 7/2016 ông H, bà Th tự ý làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên BĐ 041310 (CH01818) ngày 06/12/2010 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông H, bà Th ngày 16/7/2016 (điều chỉnh biến động tại trang 4) diện tích 56m², thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ông bà nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 282 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/8/2015 là hợp đồng giả tạo thực chất

là hợp đồng vay có thể chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 92 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/8/2015 lúc này tài sản vẫn còn của ông bà nên không có lý do gì lại phải thuê tài sản của ông bà để sử dụng với giá 3.600.000 đồng/tháng đến 6.000.000 đồng/tháng; Giá trị căn nhà và đất của ông bà trị giá 1.500.000.000 đồng không lý do gì ông bà phải chuyển nhượng với giá 486.000.000 đồng.

Do đó, ông bà phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 282 quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/8/2015 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 92, quyền số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/8/2015.

2. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 041310 (CH01818) do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 06/12/2010 cho ông H, bà Th (điều chỉnh biên độ tại trang 4) diện tích 56m², thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lại tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ông bà đồng ý trả lại số tiền 120.000.000 đồng cho ông H, bà Th và không đồng ý trả lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng Huỳnh Gia trình bày: Vào ngày 28/8/2015 Văn phòng công chứng Hoàng Gia (Nay là Văn phòng công chứng Huỳnh Gia) có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bên thuê là ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh với bên cho thuê là ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th.

Qua kiểm tra đối chiếu yêu cầu công chứng 02 hợp đồng do các bên tham gia giao dịch cung cấp gồm bản chính, các văn bản giấy tờ có liên quan về nội dung, mục đích giao dịch thể hiện đúng ý với nguyện vọng của các bên, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên Văn phòng Công chứng đã soạn thảo hai hợp đồng theo yêu cầu của các bên giao dịch. Tại thời điểm soạn thảo hợp đồng các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự đã tự đọc lại và đồng ý các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Các bên đã tự ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng trước mặt Công chứng viên và Hợp đồng đã được Công chứng viên ký và phát hành đúng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 và Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 282 ngày 28/8/2015 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 92 ngày 28/8/2015 giữa các bên giao dịch ông H, bà Th với ông H2, bà Nh đầy đủ căn cứ pháp lý, đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 41 Luật Công chứng năm 2014.

Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên có đơn đề nghị xét xử vắng mặt không có ý kiến đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bà Dương Đình Mai Thị Huỳnh Ng trình bày: Bà thống nhất theo trình bày và yêu cầu của bị đơn. Do bận công việc bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 85, khoản 2 Điều 95, Điều 138, Điều 157, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 273, 278 và Điều 280 của Bộ luật tố Tụng dân sự;
- Điều 124, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 471, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th:

- Buộc ông Dương Hồng H2 và bà Đinh Thị Nh trả lại quyền sử dụng đất 56m², loại đất ở tại đô thị tại thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37 của phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01818 ngày 06/12/2010 cho Dương Hồng H2, Đinh Thị Nh (Đến ngày 16/7/2016 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th theo hồ sơ số 4989/16) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích 56m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4 (Thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 01/7/2021) với cấu trúc nền láng xi măng, vách gạch + tole, khung gỗ + khung sắt tiền chế, sàn lầu gỗ + mái tole;

- Buộc ông Dương Hồng H2 và bà Đinh Thị Nh có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, đất từ ngày 29/01/2019 đến ngày mở phiên tòa 18/01/2024 với số tiền 354.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Hồng H2 và bà Đinh Thị Nh:

Tuyên bố vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bên chuyển nhượng ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh với bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th do Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận có số công chứng 282 quyền số 01.TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 28/8/2015.

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký giữa bên cho thuê ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th với bên thuê ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh do Văn phòng Công chứng Hoàng Gia chứng nhận có số công chứng 92 quyền số

01.TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/8/2015.

Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Ông Dương Hồng H2 và bà Đinh Thị Nh có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th số tiền gốc và lãi là 853.416.000 đồng (Trong đó gốc là 486.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 18/01/2024 là 367.416.000 đồng)

- Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01818 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho Dương Hồng H2, Đinh Thị Nh ngày 06/12/2010 (Đến ngày 16/7/2016 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th theo hồ sơ số 4989/16).

- Ông Dương Hồng H2 và bà Đinh Thị Nh được liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

6. Về chi phí tố tụng khác:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th phải chịu 3.994.200 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Dương Hồng H2 và bà Đinh Thị Nh đã tạm ứng nên ông H và bà Th có nghĩa vụ hoàn lại số tiền lại cho ông H2 và bà Nh.

- Về chi phí giám định: Bà Đinh Thị Nh và ông Dương Hồng H2 phải chịu 7.050.000 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th phải chịu 18.000.000 đồng (17.700.000 đồng + 300.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng và 8.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0004261 ngày 18/6/2019 và số 00001219, ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông H và bà Th còn phải nộp thêm 9.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Dương Hồng H2 và bà Đinh Thị Nh là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15 tháng 4 năm 2024 ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th nộp Đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án, yêu cầu giám định giọng nói của ông theo quy định để giải quyết vụ án được chính xác.

Ngày 01 tháng 4 năm 2024 ông Dương Hồng H2 và bà Đinh Thị Nh nộp Đơn kháng cáo toàn bộ bản án xét xử ngày 28/3/2024, phúc xử theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà; ông bà đồng ý trả số tiền 120.000.000 đồng cho nguyên đơn và không đồng ý trả lãi.

Ngày 08 tháng 4 năm 2024 bà Dương Đình Mai Thị Huỳnh Ng nộp Đơn kháng cáo toàn bộ bản án xét xử ngày 28/3/2024, phúc xử theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà và đoạn ghi âm bà đã ghi được tại nhà của ông H và bà Th cuộc nói chuyện giữa mẹ của bà và ông H để làm sáng tỏ vụ án; bà hoàn

toàn đồng ý trả đủ số tiền 120.000.000 đồng cho nguyên đơn (Bà không đồng ý trả lãi). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ng xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bác kháng cáo của bị đơn. Buộc ông H2, bà Nh trả lại cho ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 56m², loại đất ở tại đô thị, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01818 cấp ngày 06/12/2010 cho ông H2, bà Nh (Ngày 16/7/2016 chuyển quyền cho ông H, bà Th) và buộc ông H2 và bà Nh có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, đất từ ngày 29/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 354.000.000 đồng.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho bị đơn: Chúng tôi thống nhất với các căn cứ mà cấp sơ thẩm nhận định để tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cùng ngày 28/8/2015 vô hiệu do giả tạo. Án sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền theo hợp đồng vay tài sản đối với số tiền 486.000.000 đồng và trả lãi là vi phạm Điều 467 và Điều 468 của Bộ luật dân sự. Do đó, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không buộc bị đơn trả tiền, nếu nguyên đơn có yêu cầu trả tiền thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên về tiền lãi ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh phải trả lãi cho ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th từ ngày 28/8/2015 đến ngày xét xử (ngày 28/3/2015) đối với số tiền 486.000.000 đồng với lãi suất 9%/năm là 375.435.000 đồng, phần còn lại của bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th; ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh và bà Dương Đình Mai Thị Huỳnh Ng kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn luật định (riêng ông Dương Hồng H2 và bà Đinh Thị Nh được miễn nộp tiền tạm ứng án phí do là người cao tuổi) nên đủ cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của các ông bà theo trình tự phúc thẩm.

Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th ủy quyền cho ông Nguyễn Tín E theo Giấy ủy quyền ngày 10/10/2024. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

UBND thành phố Long Xuyên có yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa theo Công văn số 5049/UBND-NC ngày 19/6/2024, Văn phòng Công chứng Huỳnh Gia đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Về kháng cáo của ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th; ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh và bà Dương Đình Mai Thị Huỳnh Ng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2015 được ký kết tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia, nội dung hợp đồng thỏa thuận bên chuyển nhượng (Ông H2, bà Nh) và bên nhận chuyển nhượng (Ông H, bà Th) đối với phần đất diện tích 56m², thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên trị giá 60.000.000 đồng, thanh toán một lần bằng tiền mặt sau khi ký hợp đồng.

Hợp đồng hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất mà không thỏa thuận mua bán căn nhà gắn liền trên đất. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng ghi trị giá 60.000.000 đồng nhưng tại Biên nhận nhận tiền ngày 28/8/2015 thể hiện ông H2, bà Nh ký nhận của ông H, bà Th số tiền 486.000.000 đồng và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông H2 và bà Nh thừa nhận Biên nhận nhận tiền ngày 28/8/2015 do bà Nh viết theo yêu cầu của ông H và ông H2, bà Nh cùng ký tên.

Tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2015 ghi “quyền sử dụng đất nêu trên được chuyển giao cho ông H, bà Th kể từ thời điểm ông H, bà Th thực hiện xong việc trước bạ và đăng ký quyền sở hữu”. Đến ngày 10/11/2016 ông H mới thực hiện việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất theo Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước. Tuy nhiên, tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 28/8/2015 hai bên lại thỏa thuận ông H, bà Th cho ông H2, bà Nh thuê phần đất diện tích 56m², thời hạn thuê 06 tháng tính từ ngày 24/8/2015 đến ngày 24/3/2016 với giá thuê 3.600.000 đồng/tháng là trước ngày hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2015 và tại thời điểm này ông H2, bà Nh chưa phải thực hiện nghĩa vụ giao đất cho ông H, bà Th theo thỏa thuận. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng thuê đất thì hàng tháng ông H2, bà Nh cũng không trả tiền thuê đất theo thỏa thuận nên việc hai bên ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 28/8/2015 là không phù hợp với thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H2 và bà Nh cho rằng ông bà không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cùng ngày 28/8/2015 và Biên nhận nhận tiền ngày 28/8/2015. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2022 ông H2, bà Nh thừa nhận Biên nhận nhận

tiền ngày 28/8/2015 do bà Nh viết và ông H2, bà Nh cùng ký tên. Tại Kết luận giám định số 4878/KL-KTHS ngày 18/10/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: “1. Chữ ký đứng tên Dương Hồng H2 trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A3 so với chữ ký đứng tên Dương Hồng H2 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2, M4, M5, M6 là do một người ký ra; 2. Chữ ký đứng tên Đinh Thị Nh trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A3 so với chữ ký đứng tên Đinh Thị Nh trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M3, M5, M7 là do một người ký ra” và tại Kết luận giám định số 4599/KL-KTHS ngày 26/9/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận “Tiếng nói của người nam trong file âm thanh mẫu cần giám định không phải tiếng nói của ông Hồ Văn H trong mẫu so sánh”.

Như vậy, cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cùng ngày 28/8/2015 vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Th yêu cầu ông H2, bà Nh trả lại căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 56m², thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và trả tiền thuê đất với số tiền 354.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] Việc ông H2 và bà Nh yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 041310, số vào sổ CH01818 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 06/12/2010 cho ông H2 và bà Nh, đã được điều chỉnh biến động cho ông H, bà Th ngày 16/7/2016. Xét thấy, tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động là thủ tục hành chính. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thực hiện điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó ông H, bà Th phải trả lại cho ông H2, bà Nh bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 041310, số vào sổ CH01818 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 06/12/2010. Ông H2 và bà Nh phải liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.3] Việc bà Nh, ông H2 cho rằng có vay của ông H, bà Th số tiền 120.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng và ông H2, bà Nh đã đóng lãi cho ông H, bà Th số tiền 24.000.000 đồng nhưng ông H, bà Th không thừa nhận và bà Nh, ông H2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Cấp sơ thẩm, căn cứ vào Biên nhận tiền ngày 28/8/2015 do ông H2, bà Nh thừa nhận do ông H2, bà Nh cùng ký tên để buộc ông H2, bà Nh cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H, bà Th số tiền 486.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, như đã phân tích trên thì thực chất đây là hợp đồng vay có thể chấp tài sản và các bên có thỏa thuận lãi suất nhưng không thống nhất về mức lãi suất và có tranh chấp về lãi suất. Cấp sơ thẩm căn

cứ vào Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 để tính lãi đối với số tiền 486.000.000 đồng theo mức lãi suất 09%/năm tính từ ngày 28/8/2015 đến ngày 18/01/2024 là 3066 ngày với số tiền lãi phải trả là 367.416.000 đồng là chưa chính xác, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà Th. Do đó, cần tính lãi từ ngày 28/8/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 28/3/2024) là 08 năm 07 tháng (486.000.000 đồng x 9%/năm x 08 năm 07 tháng) với số tiền 375.435.000 đồng là phù hợp.

Như vậy, ông H2 và bà Nh cùng phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H và bà Th số tiền 861.435.000 đồng (gồm nợ gốc 486.000.000 đồng và lãi là 375.435.000 đồng).

[3] Việc ông H2, bà Nh yêu cầu giám định lại giọng nói của ông H tại Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hà Nội, vì giọng nói trong đoạn băng ghi âm không phải bản gốc. Xét đoạn băng ghi âm do ông H2, bà Nh cung cấp để thực hiện việc giám định, nay lại nài ra không phải bản gốc để yêu cầu giám định lại không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với kháng cáo của bà Dương Đình Mai Thị Huỳnh Ng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ng xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Ng.

[5] Về chi phí tố tụng: ông H và bà Th đã nộp 9.000.000 đồng tạm ứng chi phí giám định giọng nói. Do đoạn băng ghi âm không phải giọng nói của ông H nên ông H2, bà Nh phải trả lại cho ông H, bà Th số tiền 9.000.000 đồng chi phí giám định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông H, bà Th được chấp nhận một phần nên ông H, bà Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông H và bà Th được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Yêu cầu kháng cáo của ông H2, bà Nh không được chấp nhận nhưng ông bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử thống nhất miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông bà. Bà Ng xin rút kháng cáo tại phiên tòa nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các phần khác của bản án các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Ng; chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, bà Th và không chấp nhận kháng cáo của ông H2, bà Nh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang. Không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn và bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 313, Điều 315 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 124, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 và khoản 6 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Dương Đình Mai Thị Huỳnh Ng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ng Th và không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Hồng H2, bà Đình Thị Nh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th:

4.1 Buộc ông Dương Hồng H2 và bà Đình Thị Nh trả lại căn nhà có kết cấu vách gạch + tole, khung gỗ + sắt tiền chế, sàn lầu gỗ + mái tole, nền láng xi măng gắn liền với phần đất diện tích 56m², thửa đất số 168, tờ bản đồ số 37, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 041310, số vào sổ CH01818 ngày 06/12/2010 cấp cho ông Dương Hồng H2 và bà Đình Thị Nh (Đã được điều chỉnh biên động tại trang 4 cho ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th ngày 16/7/2016) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập ngày 01/7/2021 được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4.

4.2 Buộc ông Dương Hồng H2 và bà Đình Thị Nh có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà và đất từ ngày 29/01/2019 đến ngày 18/01/2024 với số tiền 354.000.000 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Hồng H2 và bà Đình Thị Nh:

5.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Dương Hồng H2, bà Đình Thị Nh với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th do Văn phòng Công chứng Hoàng Gia chứng nhận số 282 quyền số 01.TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/8/2015 vô hiệu;

5.2 Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bên cho thuê là ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th với bên thuê là ông Dương Hồng H2, bà Đình Thị Nh do Văn phòng Công chứng Hoàng Gia chứng nhận số 92 quyền số 01.TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/8/2015 vô hiệu.

5.3 Ông Dương Hồng H2 và bà Đình Thị Nh cùng phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th số tiền 861.435.000 đồng (gồm nợ gốc 486.000.000 đồng và lãi là 375.435.000 đồng).

6. Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th có nghĩa vụ trả lại bản chính

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 041310, số vào sổ CH01818 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho Dương Hồng H2 và Đinh Thị Nh ngày 06/12/2010, đã được điều chỉnh biến động ngày 16/7/2016 cho ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th theo Hồ sơ số 4989/16.

7. Ông Dương Hồng H2 và bà Đinh Thị Nh phải liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

8. Về chi phí tố tụng:

8.1 Ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh phải trả lại cho ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th số tiền 9.000.000 đồng chi phí giám định.

8.2 Ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc Th phải trả cho bà Đinh Thị Nh, ông Dương Hồng H2 số tiền 3.994.200 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

8.3 Bà Đinh Thị Nh và ông Dương Hồng H2 phải chịu 7.050.000 đồng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1 Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th phải chịu 18.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được khấu trừ vào 9.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0004261 ngày 18/6/2019 và số 00001219 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên nên ông H và bà Th còn phải nộp thêm 9.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

9.2 Ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

10.1 Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông H và bà Th mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0001956 và số 0001957 cùng ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

10.2 Ông Dương Hồng H2, bà Đinh Thị Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

10.3 Bà Dương Đình Mai Thị Huỳnh Ngọc phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Án phí được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001920 ngày 22/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TP.Long Xuyên;
- TAND TP.Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Minh Lễ

Nguyễn Phước Hưng

Trần Thị Thúy Hà