

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 660/2023/DS-PT

Ngày: 27-12-2023

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà, bồi thường thiệt hại về tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà và hợp đồng vay tài sản*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 455/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà, bồi thường thiệt hại về tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà và hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 263/2023/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 957/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Diễm T, sinh năm 1974 (có mặt).

Nơi cư trú: số C, tổ E, khu C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- **Bị đơn:**

1. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của bà N: ông Nguyễn Văn D, sinh ngày 30/11/1957 (có mặt).

Nơi cư trú: số A L, Tổ A, khu phố H, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/12/2023 lập tại Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận tỉnh T).

2. Bà Huỳnh Thị Bé T1, sinh năm: 1957 (xin vắng mặt).

Nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1950 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3. Ông Vương P, sinh năm 1972 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số C, tổ E, khu C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Văn phòng C;

Trụ sở: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C - chức vụ: Trưởng văn phòng (xin vắng mặt).

5. Ngân hàng thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh T3- Phòng G1.

Trụ sở: số B, ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu P1 – Trưởng phòng giao dịch huyện C (xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: nguyên đơn Lê Thị Diễm T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

*Nguyên đơn bà Lê Thị Diễm T trình bày:

Bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1, cùng địa chỉ : ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang có đến nhà bà T kêu bà T chuyển nhượng phần đất thửa số 1257 và 1266 tờ bản đồ số HCC6, diện tích 140m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/5/2001 và căn nhà cấp 02, diện tích 142,8m², kết cấu cột bê tông, vách tường, mái tole, số tầng 03 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số H, số Q.001/90 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/9/2006, nên bà T với bà N và bà T1 thỏa thuận giá chuyển nhượng hai bên thống nhất giá chuyển nhượng đất và nhà trên với số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà của bà N và bà T1 đã đem thế chấp vay tiền ở Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C, nên bà T đã đưa tiền trước cho bà N và bà T1 1.000.000.000 đồng vào ngày 19/7/2013, bà N có làm biên nhận đã nhận đủ số tiền và có bà Huỳnh Thị S là người làm chứng ký tên chứng kiến về việc giao nhận số tiền chuyển nhượng.

Sau khi bà N đã nhận đủ số tiền cho đến ngày 29/7/2013 thì bà N và bà T1 đã đem số tiền này trả nợ cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện C và lấy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà giao cho bà T để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cùng ngày 29/7/2013 tại Văn phòng C. Sau đó, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thửa số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m² và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m², diện tích sàn 106m², kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 và thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/6/2014.

Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng đất và nhà do bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà nên bà T với bà N và bà T1 thỏa thuận miệng cho bà N và bà T1 thuê đất và nhà này mỗi tháng 3.000.000 đồng, sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà cho đến ngày 09/01/2015 hai bên làm hợp đồng thuê, thời hạn thuê 06 tháng, giá thuê 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng)/tháng, trả vào ngày 09 tây dương lịch hàng tháng, phía bà N và bà T1 có trả tiền thuê hàng tháng cho bà T, sau khi hết hạn hợp đồng thuê do bà T1 ở Thành Phố Hồ Chí Minh không về nên bà T với bà N và bà T1 không có ký hợp đồng thuê tiếp mà chỉ thỏa thuận miệng.

Do thời hạn thuê đất và nhà đã hết nên vào tháng 10/2019 bà T có yêu cầu bà N và bà T1 giao lại đất và nhà đã thuê lại cho bà T để chuyển nhượng đất và nhà cho người khác và bà N, bà T1 cũng đồng ý trả lại đất và nhà đã thuê, nên ngày 25/11/2019 tại nhà và đất tranh chấp bà T có nhận tiền cọc chuyển nhượng nhà đất của bà Nguyễn Thị Ú với số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), bà T với bà N, bà T1, bà Ú thống nhất bà N và bà T1 giao lại đất và nhà cho bà T để bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà cho bà Ú vào ngày 19/02/2020 và bà N có làm tờ cam kết sẽ giao đất, nhà cho thuê lại cho bà T nếu không thực hiện đúng thì bà N sẽ chịu trách nhiệm trả tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng cho bà Ú, nhưng đến thời hạn giao nhà bà N và bà T1 không thực hiện.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà N và bà T1 phải giao trả lại đất và nhà đã thuê đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m² và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m², diện tích sàn 106m², kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 và thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/6/2014 do bà Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

** Ông Nguyễn Văn T2 đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị N trình bày:*

Ngày 19/7/2013 bà N với bà Huỳnh Thị S (là chị ruột của bà N và bà T1) hỏi vay tiền của bà T cho bà S số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), nhưng bà T nói phải có tài sản thế chấp, bà N có phần đất nhưng đang thế chấp vay tiền ở Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C với số tiền còn nợ 600.000.000 đồng, nên

bà S hỏi mượn phần đất và nhà ở thửa số 1257 ; 1266 tờ bản đồ số HCC6, diện tích 140m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/5/2001 và căn nhà cấp 02, diện tích 142,8m², kết cấu cột bê tông, vách tường, mái tole, số tầng 03 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số H, số Q.001/90 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/9/2006 do bà N đứng tên bà N thống nhất, nên bà T có đưa 600.000.000 đồng để trả cho ngân hàng xong và lấy giấy tờ đem ra Văn phòng C để lập hợp đồng thế chấp, nhưng khi ký tên là hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà T và sau đó bà T kêu bà N và bà T1 ký tên trong hợp đồng vay tiền thì bà N không biết. Theo bà N xác định có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê với bà T.

Sau khi ký tên xong hai bên thỏa thuận lãi mỗi tháng 50.000.000 đồng và tại nhà bà T thì bà T đã giao tiếp số tiền 350.000.000 đồng và bà N đã làm biên nhận nội dung đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng, bà N, bà T1 ký tên và có bà S ký tên là người làm chứng (nhưng thực chất chỉ nhận 950.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng thì bà T lấy lãi tháng đầu tiên). Sau đó bà T có làm biên nhận cho bà N cùng ngày 19/7/2013 với nội dung « tôi tên Lê Thị Diễm T ngày 19/7/2013 tôi có làm hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà và đất của chị N với số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi 50 triệu/tháng, nếu chị N không trả lãi và vốn gốc thì tôi sẽ sang nhượng theo hợp đồng ». Bởi vì trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận cho bà N chuộc lại nhà đất trong hạn 12 tháng, nhưng sau khi ký hợp đồng vay tiền bà S đăng lãi hàng tháng cho bà T đến tháng 12/2016 thì ngưng, từ năm 2017 đến tháng 10/2019 thì bà N đăng lãi cho bà T. Sau đó thì ngưng cho đến nay, các lần đăng lãi không làm giấy tờ gì.

Ngày 25/11/2019 bà T có lên nhà bà N và bà T có nói đã bán căn nhà và đất mà bà N đã thế chấp đã bán với giá 4.000.000.000 đồng, bà T hứa cho bà N 1.000.000.000 đồng, do bà N không đồng ý. Cùng ngày 25/11/2019 bà T có kêu bà N xuống nhà bà T để ký tên vay tiền dùm cho bà N, nên bà N có ký tên vào biên nhận tiền cọc bán đất và nhà (do bà N tưởng bà T kêu ký giấy cam kết vay tiền dùm cho bà N nên mới ký tên).

Từ khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng ở Văn phòng C đến nay thì bà N cũng không biết được bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của bà N, cho đến bà T kiện thì bà N mới biết. Do khi vay tiền hàng tháng đã đóng tiền lãi đầy đủ nên bà N và bà T1 không có khiếu nại hay tranh chấp gì đối với bà T.

Nay bà N không đồng ý trả lại nhà và đất theo hợp đồng thuê đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m² và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m², diện tích sàn 106m², kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 và thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m² do UBND huyện C cấp ngày 19/6/2014 do Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại

ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang và bồi thường thiệt hại cho cho bà T với số tiền 1.000.000.000 đồng vì đã nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ú vì đã vi phạm thời gian chuyển nhượng về việc bà N và bà T1 không giao nhà và đất ; bà N có đơn yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa bà N, bà T1 với bà T ngày 29/7/2013 do Văn phòng C công chứng vì đây là hợp đồng giả cách không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất. Nay bà N và bà T1 đồng ý trả cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật.

**Ông Nguyễn Văn T2 đại diện ủy quyền bị đơn bà Huỳnh Thị Bé T1 trình bày:*

Thông nhất với ý kiến trình bày của bà N đã trình bày, bà T1 không đồng ý trả lại nhà và đất theo hợp đồng thuê đôi với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m² và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m², diện tích sàn 106m², kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 và thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/6/2014 do Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang và bồi thường thiệt hại cho cho bà T với số tiền 1.000.000.000 đồng vì đã nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ú vì đã vi phạm thời gian chuyển nhượng về việc bà N và bà T1 không giao nhà và đất ; bà T1 có đơn yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa bà N, bà T1 với bà T ngày 29/7/2013 do Văn phòng C công chứng vì đây là hợp đồng giả cách không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất. Nay bà T1 và bà N đồng ý trả cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ú trình bày:*

Vào ngày 25/11/2019 bà T có kêu bà Ú bán nhà và đất thửa số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m² và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m², diện tích sàn 106m², kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 và thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/6/2014 do bà T đứng tên, bà T có dẫn bà Ú đến nhà và đất xem trước, lúc lên nhà thì có mặt bà N thì bà Ú có hỏi vì sao đất nhà bà T mà bà N lại ở trên đất và nhà, thì bà N nói là bà N là người thuê căn nhà này, bà T và bà N có dẫn bà Ú xem từng phòng và toàn bộ căn nhà lúc đó không có ai có ý kiến hay tranh chấp gì. Sau khi xem nhà xong bà Ú với bà T thống nhất thỏa thuận giá bán là 4.000.000.000 đồng và tại nhà đất đang tranh chấp lúc đó bà T làm giấy bán nhà đất bà Ú đã đưa trước cho bà T 500.000.000 đồng, lúc đó bà N có làm giấy cam kết ký tên hứa sẽ dọn đồ đạc trả lại nhà vào ngày 19/02/2020. Nhưng khi đến ngày hẹn thì bà Ú đến nhà không có bà N ở nhà nên

hai bên xảy ra tranh chấp, nên bà T mới khởi kiện bà N và bà T1 ra Tòa án để giao nhà thuê.

Nay bà Ú vẫn đồng ý tiếp tục hợp đồng mua bán nhà và đất với bà T, nếu như bà T kiện yêu cầu bà N, bà T1 giao lại nhà được thì hai bên sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, còn nếu như bà N, bà T1 không giao nhà cho bà T được thì bà Ú sẽ khởi kiện bà T để trả tiền cọc và phạt cọc sau.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S trình bày :*

Vào năm 2013 do cần tiền nên bà S hỏi vay tiền của bà T, nhưng do bà S không có tài sản thế chấp nên bà hỏi mượn tài sản của bà N để thế chấp vay tiền ở bà T. Bà S chỉ nhận số tiền vay của bà T đã đưa với số tiền 950.000.000 đồng, nhưng giữa bà S với bà T không có làm giấy tờ vay tiền gì, các lần bà S trả lãi cho bà T cũng không có làm giấy tờ gì. Theo bà S xác định số tiền 1.000.000.000 đồng là số tiền vay bà S nợ phía bà T không có liên quan gì đến bà N và bà T1.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 trình bày:*

Ngày 12/9/2019 bà Lê Thị Diễm T có ký hợp đồng tín dụng cho vay theo hạn mức vay số tiền 7.000.000.000 đồng, có thế chấp thửa đất tranh chấp 101 và 18 và căn nhà trên đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, tài sản thế chấp của bà T thực hiện việc đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn tại ngân hàng N1 Chi nhánh T3, tuy nhiên bà T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng vay số 0130 ngày 12/9/2019. Theo văn bản số 405/TGI- KT ngày 18/9/2023 Ngân hàng TMCP N1 có ý kiến trả lời : Hiện nay phía bà T đã tắt nợ và V cũng đã giải chấp và trả lại tài sản cho bà T đối với thửa đất số 18 và 101, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh tiền G. Nay phía ngân hàng TMCP N1 không có ý kiến gì về việc bà T kiện bà N.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:*

Ngày 29/7/2013 Văn phòng C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa hộ gia đình bà N, bà T1 với bà T. Trong quá trình thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng bên A và bên B đã đọc lại hợp đồng trước khi ký. Công chứng viên đã giải thích về nội dung của hợp đồng cho hai bên rõ, nếu là hợp đồng giả cách (vay nhưng làm chuyển nhượng), văn phòng C sẽ không công chứng mà yêu cầu làm hợp đồng thế chấp. Cho nên, việc công chứng hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

Bà Lê Thị Diễm T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bà N và bà T1 phải bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng vì đã nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Út .

Tại bản án sơ thẩm số 263/2023/DSST ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 463, khoản 2 Điều 468 và Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 95 luật đất đai; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

- 1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Diễm T.
- 2- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1.
- 3- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị Bé T1 với bà Lê Thị Diễm T lập tại Văn phòng C vào ngày 29/7/2013 là vô hiệu.
- 4- Buộc bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị Diễm T số tiền vốn và lãi là 2.012.600.000 (hai tỷ không trăm mười hai triệu sáu trăm nghìn) đồng, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5- Bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để được đăng ký đất đai theo quy định tại điều 95 Luật đất đai, đối với các thửa đất như sau:

- Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m² và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m² (diện tích đo đạc thực tế 35,9m²), diện tích sàn 106m² (diện tích đo đạc thực tế 117,3m²), kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH901798, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/6/2014 do bà Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH901797, được Ủy ban nhân dân huyện C do UBND huyện C cấp ngày 19/6/2014 do bà Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất và nhà ở thửa số 18 và thửa số 101 có vị trí như sau:

- + Hướng Đông giáp tỉnh lộ 869. nhựa 4,00m.
- + Hướng Tây giáp đất Trần Quang P2 4,00m.
- + Hướng Nam giáp đất Phạm Thị M 35m.
- + Hướng Bắc giáp đất Đặng Văn H 35,01m.

Có sơ đồ kèm theo.

6- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Diễm T về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, giải thích về quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 12/10/2023, nguyên đơn Lê Thị Diễm T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn bà Lê Thị Diễm T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn bà Huỳnh Thị N, Huỳnh Thị Bé T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: căn cứ điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà T với bà N có thỏa thuận thời hạn 12 tháng sẽ cho người bán chuộc lại nhà, nhưng sau 12 tháng bà T không có động thái nào với yêu cầu chuộc lại nhà theo thỏa thuận, ngày 19/01/2015 giữa bà T và bà N ký hợp đồng cho thuê nhà thời hạn 06 tháng, sau 06 tháng thì không ký lại hợp đồng nào, từ năm 2013 cho đến nay bà N vẫn là người quản lý sử dụng nhà, đến năm 2015 bà N có sửa chữa lại nhà nhưng bà T cũng không có ý kiến gì, hiện nay bà N chỉ có một căn nhà duy nhất, do đó yêu cầu của bà T kháng cáo yêu cầu buộc bà N trả nhà và đất hoặc trả lại 4 tỷ đồng là không có căn cứ chấp nhận. Đối với phần lãi suất tại phiên tòa bà bị đơn đồng ý trả lãi theo mức lãi suất 1,66% tháng là phù hợp với quy định đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền lãi.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thị Bé T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị S, ông Vương P, Văn phòng C, Ngân hàng thương mại cổ phần N1-chỉ nhánh T3 có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T1, bà S, ông P, Văn phòng công

chứng, Ngân hàng là có căn cứ đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Diễm T yêu cầu bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại và yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị N nên án sơ xác định quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà, bồi thường thiệt hại về tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà và hợp đồng vay tài sản” đúng theo quy định tại điều 472, điều 463, điều 500 Bộ luật dân sự. Căn cứ vào địa chỉ cư trú của bà Huỳnh Thị N ở ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Diễm T đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: nguyên đơn Lê Thị Diễm T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T: ngày 19/7/2013 thì giữa bà T với bà N có làm giấy biên nhận là có chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất của bà N với số tiền là 1.000.000.000 đồng, nếu bà N không trả lãi với gốc thì sẽ sang nhượng theo hợp đồng và đến ngày 29/7/2013 bà T và bà N, bà T1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng C1, quyền số 01/2013TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2013 để chuyển nhượng hai thửa đất số 1257, diện tích 43,36m² và thửa đất số 1266, diện tích 96,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2902 ngày 16/5/2001 do bà Huỳnh Thị N đại diện hộ đứng tên và nhà ở diện tích xây dựng 142,8m², kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/9/2006 do bà N đứng tên tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Phía bà N xác định mục đích làm hợp đồng chuyển nhượng là để bà T cho bà S vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 50.000.000 đồng/ tháng, giữa bà N, bà T1 và bà T có bản thỏa thuận sau 12 tháng cho bà N chuộc lại. Qua đó cho thấy giấy biên nhận ngày 19/7/2013 có căn cứ xác định là giữa bà N với bà T là vay tiền chứ không phải là tiền chuyển nhượng nhà đất, nếu là giấy chuyển nhượng nhà đất thì phải ghi rõ phần đất có diện tích bao nhiêu, ở đâu và đất do ai đứng tên nhưng trong giấy biên nhận không thể hiện. Nếu là giấy chuyển nhượng đất thì phải phạt cọc sau lại tính lãi nếu không chuyển nhượng và theo văn bản của Ủy ban nhân dân huyện C xác định tại thời điểm cấp đất vào năm

2001 là đất cấp cho hộ bà N gồm bà N và bà T1 nhưng chỉ có bà N đứng bán là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo hợp đồng chuyển nhượng cho phía bà N chuộc lại sau 12 tháng, nếu bà N không chuộc thì bà T có quyền yêu cầu bà N trả lại nhà và đất nhưng phía bà T cũng không có động thái này. Phía bà T cho rằng cho bà N thuê lại nhưng phía bà N không thừa nhận, nếu có thuê thì khi hết hợp đồng thuê thì các bên phải thực hiện việc giao dịch lại nhưng cũng không thực hiện và phía bà N và bà T1 quản lý sử dụng từ ngày 29/7/2013 cho đến nay nhưng bà T cũng không có ý kiến gì. Ngoài ra bà N và bà T1 chỉ có duy nhất phần nhà và đất này không còn phần đất nào khác. Nếu bà N đã xác định chuyển nhượng cho bà T vào năm 2014 thì bà N không có sửa chữa lại nhà.

Mặc khác theo biên bản định giá thì phần nhà và đất có giá là 1.426.548.340 đồng nhưng bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng với giá 1.000.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế.

Từ những nhận định trên, án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà N và bà T1 với bà T, lập tại Văn phòng C vào ngày 29/7/2013 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền 1.000.000.000 đồng là có căn cứ. Thời điểm ngày 29/7/2013 giao dịch chuyển nhượng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng là giả tạo nhằm che giấu giao dịch thực tế là hợp đồng vay tài sản, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo bị vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết ngày 29/7/2013, hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực tại thời điểm giao kết ngày 19/7/2013.

Về phần tiền lãi bà N và bà sáu xác định có trả cho bà T số tiền mỗi tháng là 50.000.000 đồng cho đến năm 2017 thì không có trả nữa, tại phiên tòa phúc thẩm thì bà N trình bày mỗi tháng trả 50.000.000 đồng tiền lãi, sau đó do không có khả năng trả giảm còn 30.000.000 đồng, sau đó trả 20.000.000 đồng trả đến năm 2019 thì ngưng, lời khai của bà N không thống nhất nhau về thời gian và số tiền trả lãi, phía bà T không thừa nhận có nhận khoản tiền lãi nào của bà N, bà T1 và bà N cũng không có chứng cứ gì chứng minh là đã trả lãi cho bà T. Do đó lời trình bày của bà N là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ nhận định trên hợp đồng vay tài sản có hiệu lực pháp luật, nên bà N, bà T1 phải trả cho bà T số tiền vốn là lãi.

Án sơ thẩm xác định lãi suất bà N, bà T1 phải trả cho bà T là: Từ ngày 29/7/2013 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 122 tháng thì mức lãi được tính theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự, mức lãi suất được tính là 10%/năm tức 0.83%/tháng là chưa đúng quy định. Bà N, bà T1 trình bày giao dịch giữa bà N, bà T1 với bà T là giao dịch vay tài sản, bà T thì cho rằng đó là

chuyển nhượng nhà và đất, giữa nguyên đơn với bị đơn có tranh chấp về bản chất của giao dịch là gì vay hay chuyển nhượng, hai bên không có tranh chấp gì về mức lãi suất. Án sơ thẩm xác định mức lãi được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là chưa chính xác, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là do hai bên không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về mức lãi suất thì mới áp dụng quy định trên. Bà N cho rằng vay tài sản với mức lãi suất là 5% tháng là vượt quá 20% năm, do đó điều chỉnh lại mức lãi suất bằng 20% năm, bằng 1.66% tháng theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N và đại diện theo ủy quyền của bà N đồng ý trả cho bà T số tiền vốn 1.000.000.000 đồng và số tiền lãi tính theo mức lãi suất 1,66% tháng là đúng quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Số tiền lãi bà N và bà T1 phải trả cho bà T từ ngày 29/7/2013 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 122 tháng theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, mức lãi suất được tính là 20%/ năm tức 1,66%/ tháng: 1.000.000.000 đồng x 1,66%/ tháng x 122 tháng = 2.025.200.000 đồng.

Tổng cộng tiền gốc và lãi bà N và bà T1 phải trả cho bà T là : 1.000.000.000 đồng vốn + 2.025.200.000 đồng tiền lãi = 3.025.200.000 đồng.

Bà T kháng cáo yêu cầu bà N và bà T1 phải giao trả lại đất và nhà đã thuê đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m² và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m², diện tích sàn 106m², tại thửa số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/6/2014 do bà Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, nếu hủy hợp đồng thì trả lại bà số tiền 4.000.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: do sửa án nên bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Diễm T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 263/2023/DSST ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 124, Điều 463, khoản 2 Điều 468 và Điều 500 Bộ luật Dân sự ;

- Điều 95 luật đất đai;
 - Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

- 1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Diễm T.
- 2- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1.
- 3- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị Bé T1 với bà Lê Thị Diễm T lập tại Văn phòng C vào ngày 29/7/2013 là vô hiệu.
- 4- Buộc bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị Diễm T số tiền vốn 1.000.000.000 đồng và tiền lãi là 2.025.200.000 đồng, tổng cộng 3.025.200.000 (ba tỷ không trăm hai mươi lăm triệu hai trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5- Bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để được đăng ký đất đai theo quy định tại điều 95 Luật đất đai, đối với các thửa đất như sau:

- Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 25, diện tích 96,4m² và nhà ở diện tích xây dựng 34,4m² (diện tích đo đạc thực tế 35,9m²), diện tích sàn 106m² (diện tích đo đạc thực tế 117,3m²), kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, sàn bê tông, mái tole, nền gạch men, số tầng 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH901798, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/6/2014 do bà Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 25, diện tích 43,6m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH901797, được Ủy ban nhân dân huyện C do UBND huyện C cấp ngày 19/6/2014 do bà Lê Thị Diễm T đứng tên, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Phân đất và nhà ở thửa số 18 và thửa số 101 có vị trí như sau:

- + Hướng Đông giáp tỉnh lộ 869. nhựa 4,00m.
- + Hướng Tây giáp đất Trần Quang P2 4,00m.
- + Hướng Nam giáp đất Phạm Thị M 35m.
- + Hướng Bắc giáp đất Đặng Văn H 35,01m.

Có sơ đồ kèm theo.

Việc giao trả tiền và liên hệ với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để được đăng ký đất đai theo quy định tại điều 95 Luật đất đai thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

6- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Diễm T về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1 bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng.

7- Án phí :

- Bà Lê Thị Diễm T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 21.300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0003450 ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, nên hoàn lại cho bà T 21.000.000 đồng tiền dự phí.

- Miễn toàn bộ án phí cho bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Bé T1.

- Bà Lê Thị Diễm T không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại cho bà T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013098 ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

“Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- CCTHADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền