

Bản án số: 114/2018/DS-PT
Ngày 14-6-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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 **Lưu Ánh Nguyệt**

Các Thẩm phán:

Bà **Đặng Thị Đồng;**

Bà **Trương Thị Tuyền.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Mỹ Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà **Nguyễn Thị Thu Sinh** - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2018/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2018/QĐPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Phạm Văn M**, sinh năm 1969; (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1975; (Có mặt)

Cùng cư trú tại: Số nhà 384, đường 781, tổ 8, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn:

1. Ông **Hồ Thanh G**, sinh năm 1972; (Có mặt)

2. Bà **Trần Thị Tuyết M**, sinh năm 1975; (Có mặt)

Cùng cư trú tại: Số nhà 25, hẻm 8, ĐS 4, đường Trần Phú, khu phố B1, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Ông **Huỳnh Văn M1**, sinh năm 1966; (Có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1978; (Vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Số nhà 1246, ấp C1, xã C2, huyện C3, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 10 năm 2012, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn - ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H và người đại diện theo ủy quyền ông Vương Sơn H1 tại cấp sơ thẩm trình bày:

Ngày 04/11/2009, ông M, bà H chuyển nhượng của ông G, bà M một phần đất diện tích 546,4 m², thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại khu phố B1, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh với số tiền 150.000.000 đồng, nhưng thỏa thuận giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSDĐ) được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh theo quy định của pháp luật. Sau khi ký HĐCNQSDĐ ông M, bà H đã giao đủ tiền cho ông G, bà M. Ngày 24/12/2010, ông M, bà H được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (nay thành phố B3) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo HĐCNQSDĐ trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hoàn tất thủ tục chuyển nhượng ông G, bà M phải giao cho ông M, bà H phần đất nêu trên nhưng ông G, bà M không thực hiện, chiếm giữ đất cho đến nay. Ông M, bà H hoàn toàn không có giao dịch vay mượn tiền dưới bất kỳ hình thức nào. Năm 2012, ông M, bà H ký hợp đồng sang nhượng phần đất cho ông M1, bà L. Nhưng do đất đang tranh chấp nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông M1, bà L. Ông M, bà H khởi kiện yêu cầu ông G, bà M phải trả lại phần đất diện tích 546,4 m², thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại khu phố B1, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh. Ngoài ra, ông M, bà H không còn khởi kiện yêu cầu gì khác.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn - ông Hồ Thanh G và bà Trần Thị Tuyết M trình bày:

Ngày 04/11/2009, ông G, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H phần đất diện tích 546,4 m² thuộc thửa 16, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại khu phố B1, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh. Lý do vợ chồng ông bà ký kết hợp đồng này là vì trước đó ngày 09/9/2009, ông bà có vay của bà H số tiền 150.000.000 đồng với lãi suất 15%/tháng. Để đảm bảo cho số tiền vay này, bà H buộc ông bà phải thế chấp quyền sử dụng đất nhưng làm HĐCNQSDĐ phần đất của bà Nguyễn Thị Hồng Loan (là mẹ ruột bà M, đã chết năm 2011). Sau khi vay tiền do ông bà không có tiền trả tiền lãi cho bà H nên mượn tiếp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Võ Văn N, bà Hồ Thị S (chị ruột của ông G) thế chấp cũng với hình thức làm HĐCNQSDĐ cho bà H để vay tiếp số tiền 100.000.000 đồng trả tiền lãi cho bà H. Đến ngày 04/11/2009, ông bà tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất của ông bà dưới hình thức làm HĐCNQSDĐ để vay của bà H số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền này ông bà không nhận mà trả luôn tiền lãi cho bà H. Bà H hứa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất vay tiền Ngân hàng cho ông bà nhưng đã không làm. Thời gian sau đó, ông bà có xin bà H cho chuộc lại đất của ông bà để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đi vay Ngân hàng để lấy tiền trả nợ cho bà H nhưng bà H buộc phải chuộc hết 03 phần đất, vợ chồng ông bà không có tiền nên bà H không cho chuộc và tự ý đi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà không đồng ý giao quyền sử dụng đất cho ông M, bà H vì việc ký HĐCNQSDĐ chỉ là giả tạo nhằm bảo đảm cho việc vay tiền của bà H. Ông bà mua phần đất của ông Lon với giá 280.000.000 đồng thì không thể bán cho bà H với giá 150.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Trên đất của ông bà có căn nhà cấp 4 xây vào năm 2009 (thời điểm ký HĐCNQSDĐ cho bà H), vì thực tế không bán đất nên giữa vợ chồng ông bà với bà H không thỏa thuận về căn nhà và căn nhà này cũng không thể di dời được. Ông bà yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ nói trên. Ông bà trả lại cho bà H số tiền vốn đã vay là 50.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Huỳnh Văn M1, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2012, vợ chồng ông bà sang nhượng 02 phần đất của ông M, bà H với giá 580.000.000 đồng. Ông bà cũng không nhớ cụ thể từng phần là bao nhiêu. Ông bà và vợ chồng ông M, bà H đã ra Phòng công chứng làm HĐCNQSDĐ. Khi sang nhượng phần đất này thì 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà H đang thế chấp tại Ngân hàng Công thương Việt Nam, chi nhánh Tây Ninh vay 380.000.000 đồng. Ông bà đưa tiền cho ông M, bà H trả Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục sang tên thì xảy ra tranh chấp. Hiện nay ông bà đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 phần đất đứng tên của ông M, bà H. Ông bà chỉ có ý kiến, không có tranh chấp trong vụ kiện này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2013/DS-ST ngày 26/6/2013 của Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh quyết định:

Áp dụng Điều 129, 137, 471 và 476 của Bộ luật Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H đối với ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 839 ngày 04/11/2009 giữa ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H với ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M là vô hiệu.

Bà M, ông G được quyền tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 546,4 m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại số 27, hẻm 8, đường số 4, đường Trần Phú, khu phố B1, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00880 được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (nay thành phố B3) cấp ngày 24/12/2010 do bà Lê Thị H đứng tên.

Buộc bà Trần Thị Tuyết M, ông Hồ Thanh G trả cho bà Lê Thị H, ông Phạm Văn M số tiền 66.362.500 đồng, trong đó tiền gốc là 50.000.000 đồng, tiền lãi là 16.362.500 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 219/2013/DSPT ngày 19/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H; sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 127, Khoản 2, Điều 401, 689, 697 đến 702 của Bộ luật Dân sự; Khoản 4, Điều 146 Nghị định số: 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; tiêu mục a.2 mục a Khoản 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Khoản 4 Điều 27; Khoản 2, Điều 30 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H đối với ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 839 ngày 04/11/2009 giữa ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H với ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M là vô hiệu.

Bà M, ông G được quyền tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 546,4 m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại số 27, hẻm 8, đường số 4, đường Trần Phú, khu phố B1, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00880 được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (nay thành phố B3) cấp ngày 24/12/2010 do bà Lê Thị H đứng tên.

Buộc bà Trần Thị Tuyết M, ông Hồ Thanh G trả cho bà Lê Thị H, ông Phạm Văn M số tiền 600.380.000 đồng.

Ngoài ra, án phúc thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật thi hành án dân sự và bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 24/2017/DS-GĐT ngày 21/3/2017 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận Kháng nghị số 136/2016/KN-DS ngày 16/9/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số: 219/2013/DS-PT ngày 19/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2013/DS-ST ngày 26/6/2013 của Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh (nay thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H và bị đơn ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2018/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 129, 137, 471, 474 và 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H đối với ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng 856 Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2009 giữa bà Lê Thị H với ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M là vô hiệu.

Bà M, ông G được quyền tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 546,40 m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại số 25, hẻm 8, đường số 4, đường Trần Phú, khu phố B1, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00880 được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay thành phố Tây Ninh) cấp ngày 24/12/2010 do bà Lê Thị H đứng tên.

Buộc bà Trần Thị Tuyết M, ông Hồ Thanh G trả cho bà Lê Thị H, ông Phạm Văn M số tiền 87.187.500 (tám mươi bảy triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm) đồng, trong đó tiền vốn vay là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, tiền lãi là 37.187.500 (ba mươi bảy triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13-02-2018, ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà H, buộc ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M giao cho ông M, bà H phần đất diện tích 546,4 m² thửa số 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại khu phố B1, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04-11-2009 giữa ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M và bà Lê Thị H thì thấy rằng:

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M và bà Lê Thị H lập ngày 04-11-2009, lập tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Tây Ninh, số công chứng 856 Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 546,4 m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại khu phố B1, phường B2, thành phố B3 được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Ông G, bà M cho rằng ông bà có vay của bà H số tiền 150.000.000 đồng và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 546,4 m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại khu phố B1, phường B2, thành phố B3 nhằm mục đích vay thêm số tiền 50.000.000 đồng để trả tiền lãi của khoản tiền vay 150.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận trong vòng 01 tháng nếu ông G, bà M trả tiền thì các bên hủy bỏ hợp đồng. Phần đất này ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lon với giá 280.000.000 đồng nên không thể chuyển nhượng cho ông M, bà H giá thấp hơn.

Xét thấy, giá đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng có sự chênh lệch rất lớn so với giá đất thực tế. Tại Biên bản xác minh ngày 25-01-2018 (bút lục số 443), Ủy ban nhân dân phường B2 cung cấp giá đất thực tế chuyển nhượng năm 2009 đối với phần đất của ông G, bà M sang nhượng cho ông M, bà H khoảng 10.000.000 đồng đến 11.000.000 đồng/m ngang x dài hết đất, trong quá trình giải quyết vụ án giá trị quyền sử dụng đất được định giá năm 2012 là 600.380.000 đồng, năm 2017 là 1.215.000.000 đồng. Tại Biên bản xác minh ngày 25-01-2018 (bút lục số 443) và Biên bản xác minh ngày 01-02-2018 (bút lục số 444), Ủy ban nhân dân phường B2 và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tây Ninh xác định không rõ lý do vì sao các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp là 50.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ ông M, bà H tham gia đối chất với ông G, bà M về giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông M, bà H vắng mặt nên không tiến hành đối chất được; ông M, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh lý do ghi giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng, thấp hơn so với giá đất thực tế.

Mặt khác, tại Điều 2 của hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, một lần. Bà H, ông M cho rằng các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, ông bà đã đặt cọc cho ông G, bà M số tiền 100.000.000 đồng nhưng ghi giá trong hợp đồng là 50.000.000 đồng để giảm nhẹ tiền thuế. Tuy nhiên, ông M bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh, đồng thời ông M bà H cũng không cung cấp được biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G, bà M.

Hơn nữa, lời trình bày của ông G, bà M cho rằng các bên thỏa thuận nếu trong một tháng ông bà trả tiền cho bà H thì sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04-11-2009 là phù hợp với Điều 7 của hợp đồng ghi trong thời hạn một tháng ông G, bà M có quyền chuộc lại đất. Thực tế nếu các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng phải thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, không thỏa thuận về việc chuộc lại đất. Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên có thỏa thuận về việc ông G, bà M có quyền chuộc lại đất trong thời hạn một tháng và theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - chi nhánh thành phố Tây Ninh cung cấp thể hiện bà H thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02-10-2010 (bút lục số 82) tức sau hơn một năm kể từ ngày các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04-11-2009.

Ngoài ra, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có thỏa thuận gì về căn nhà và tài sản gắn liền với đất. Ông M, bà H cho rằng các bên có thỏa thuận ông G, bà M phải di dời nhà và giao đất cho ông M, bà H sau khi ký hợp đồng nhưng ông M, bà H không cung cấp chứng cứ chứng minh về việc các bên có thỏa thuận việc ông G, bà M phải di dời căn nhà. Trên thực tế căn nhà trên đất không thể di dời và từ ngày các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2009 cho đến nay, ông G, bà M vẫn ở trên đất, chưa giao nhà đất cho ông M, bà H.

Từ những nhận định trên xét thấy có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M và bà Lê Thị H lập ngày 04-11-2009 là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản giữa bà H và ông G, bà M đối với số tiền 50.000.000 đồng, vi phạm Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M và bà Lê Thị H lập ngày 04-11-2009, số công chứng 856 Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và giải quyết đối với hợp đồng vay tài sản bị che đậy là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông bà nên không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông M, bà H không được chấp nhận nên ông M, bà H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 129, 137, 471, 474 và 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H đối với ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng 856 Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2009 giữa bà Lê Thị H với ông Hồ Thanh G, bà Trần Thị Tuyết M là vô hiệu.

Bà M, ông G được quyền tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 546,40 m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại số 25, hẻm 8, đường số 4, đường Trần Phú, khu phố B1, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00880 được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay thành phố Tây Ninh) cấp ngày 24/12/2010 do bà Lê Thị H đứng tên.

Buộc bà Trần Thị Tuyết M, ông Hồ Thanh G trả cho bà Lê Thị H, ông Phạm Văn M số tiền 87.187.500 (tám mươi bảy triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm) đồng, trong đó tiền vốn vay là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, tiền lãi là 37.187.500 (ba mươi bảy triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông M, bà H phải chịu chi phí đo đạc, định giá là 3.732.000 (ba triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị H, ông Phạm Văn M phải chịu 300.000 đồng án phí tuyên hợp đồng vô hiệu. Nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông M, bà H đã nộp 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004630 ngày 13/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ông M, bà H được hoàn lại 3.450.000 (ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí.

- Ông G, bà M phải chịu 4.359.000 (bốn triệu ba trăm năm mươi chín nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005050 ngày 22-02-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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:

- VKSND. tỉnh Tây Ninh;
- TAND TP.Tây Ninh;
- CCTHAD TP.Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án

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

(Đã ký)

Lưu Ánh Nguyệt

TN;

- CCTHADS- TPTN;

- Các đương sự;

- Phòng KTNV;

- Lưu hồ sơ;

- Lưu tập án;