

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 282/2022/DS-PT

Ngày: 22-11-2022.

V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền
sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng...

**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: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Ông Phan Thanh Tùng;
2. Ông Hà Chí Quốc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Linh, 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.

Ngày 22 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 318/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố T2, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 342/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1977; cư trú tại: Hẻm 40, đường số 17, ấp T, xã T1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Thanh P, sinh năm 1963; cư trú tại: Số 03, tổ 15, đường T5, khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Thanh P: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; cư trú tại: Số 73, đường T3, khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 21-8-2020); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1966; anh Nguyễn Lê Anh K, sinh năm 1987; anh Nguyễn Lê Anh T4, sinh năm 1989; cư trú tại: Số 05, tổ 15, đường T5, khu phố

4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh;

- Anh Phạm Thanh S, sinh năm 1993; cư trú tại: Số 46/1, tổ 15, khu phố 2, phường 3, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh;

- Anh Trương Hùng P1, sinh năm 1988; cư trú tại: Số 28, đường 3/2, khu phố 2, phường 3, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh;

- Cháu Lê Ngọc Thanh T6, sinh năm 2006; cư trú tại: Số 03, tổ 15, đường T5, khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp của cháu T6: Ông Lê Thanh P, sinh năm 1963; cư trú tại: Số 03, tổ 15, đường T5, khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh.

Tất cả đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn U, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 5 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Nguyễn Văn U trình bày: Năm 2013, ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh P diện tích đất 809 m², tại thửa số 60, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại tổ 15, đường T5, khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh, trên đất có 01 căn nhà tường với giá 150.000.000 đồng. Hai bên đã hoàn tất thủ tục, ngày 19-9-2014 ông được Ủy ban nhân dân thành phố T2, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 150746, số vào sổ CH 00807. Do ông P chưa tìm được nơi ở mới, nên ông đồng ý cho ông P ở nhờ trên đất trong thời hạn 06 tháng để tìm mua nơi ở khác, nhưng đến nay ông P không đi nơi khác sinh sống mà cố tình ở lại nhà đất chuyển nhượng cho ông. Việc ông P trình bày chỉ vay của ông số tiền 150.000.000 đồng và thế chấp đất là không đúng. Ông không biết số tiền bà H, anh K, anh T4, anh S chuyển vào tài khoản của ông số 0109790097 mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á là tiền gì, vì ông không quen biết những người này.

Ông khởi kiện yêu cầu ông P trả diện tích 809 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất. Theo kết quả đo đạc diện tích thực tế 796,7 m², ông yêu cầu ông P trả lại ông diện tích này; diện tích nào dính đến căn nhà của ông P thì ông P phải phá dỡ trả đất trống cho ông, nếu không phải thanh toán cho ông giá trị đất bằng tiền. Đối với tài sản trên đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn, ông Lê Thanh P, người đại diện hợp pháp của ông P Bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 16-9-2013, qua giới thiệu của người khác, ông P vay của Ông U số tiền 150.000.000 đồng cho em ruột là bà Lê Thị Thu H để chữa bệnh. Khi vay tiền, ông P ký hợp đồng thế chấp diện tích 809 m², tại thửa số 60, tờ bản đồ số 26, trên đất có 01 căn nhà tường, tọa lạc tại tổ 15, đường T5, khu phố 4, phường 2, thành phố T2 và hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn, sau này ông P mới biết đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Ông U. Khi vay Ông U đưa cho ông P 01 tờ giấy đề ngày 16-9-2013, có nội dung như sau: Phí

dịch vụ 18.000.000 đồng; lãi 05% của tháng đầu 7.500.000 đồng; tiền xe 4.000.000 đồng; phí MT 1.000.000 đồng; phí thổ cư 5.000.000 đồng; thuế phí 15.000.000 đồng. Tổng cộng 50.500.000 đồng, nên Ông U còn đưa cho ông P số tiền 99.500.000 đồng.

Sau khi ông P vay tiền, bà H cùng các con của mình nhiều lần chuyển khoản đóng tiền lãi và tiền vay cho Ông U được 105.000.000 đồng, trong đó trả được 50.000.000 đồng tiền nợ gốc, cụ thể như sau:

- Ngày 25-12-2013, con bà H có nhờ Anh Phạm Thanh S đến Ngân hàng Đông Á chuyển khoản trả cho Ông U tiền lãi 7.500.000 đồng;

- Ngày 21-01-2014, anh Nguyễn Lê Anh K, con bà H đến Ngân hàng Đông Á chuyển khoản trả cho Ông U tiền lãi 7.500.000 đồng;

- Ngày 22-3-2014, bà Lê Thị Thu H đến Ngân hàng Đông Á chuyển khoản trả cho Ông U số tiền 57.500.000 đồng, trong đó có 50.000.000 đồng tiền gốc và 7.500.000 đồng tiền lãi của tháng 3-2014;

- Ngày 15-4-2014, anh Nguyễn Lê Anh T4, con bà H đến Ngân hàng Đông Á chuyển khoản trả cho Ông U tiền lãi 5.000.000 đồng;

- Ngày 23-6-2014, anh Nguyễn Lê Anh T4, con bà H đến Ngân hàng Đông Á chuyển khoản trả cho Ông U tiền lãi 7.500.000 đồng.

Sau đó, Ông U gọi điện thoại cho bà H nói đã sang tên giấy đất, nên bà H không trả tiền lãi cho Ông U nữa. Thông qua bà Tô Thị Giàu, ngụ ấp Tam Hạp, xã Thái Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh thì bà H biết được Ông U đồng ý cho chuộc lại đất, nên khoảng tháng 7 năm 2016 bà H có đưa cho bà G số tiền 20.000.000 đồng để trả cho Ông U.

Ông P không biết bà H và các con của bà chuyển khoản để trả tiền, nên trước đây khi giải quyết tranh chấp tại văn phòng khu phố ông P thỏa thuận giao nhà đất, vì nghĩ rằng do chưa trả nợ vay, nên Ông U siết tài sản của mình, nay biết bà H có trả nợ cho Ông U, nên ông P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ông U. Ông P yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-9-2013 giữa ông với Ông U vô hiệu do giả tạo để che giấu hợp đồng vay; ông P đồng ý trả cho Ông U số tiền nợ gốc 99.500.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày vay đến khi Tòa án xét xử nhưng khấu trừ số tiền bà H và các con bà H đã trả là 85.000.000 đồng. Đối với số tiền 20.000.000 đồng bà H đã giao cho bà G do ông P không có chứng cứ chứng minh nên không yêu cầu khấu trừ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Thu H trình bày: Bà H là em ruột của ông P. Năm 2013, bà bị bệnh nặng nên có nhờ ông P vay giúp số tiền 150.000.000 đồng để chữa bệnh, ngày 16-9-2013 ông P có thể chấp phần đất của mình cho Ông U để vay tiền, lãi suất thỏa thuận là 05%/ tháng. Sau khi vay, ông P đưa cho bà số tiền 99.500.000 đồng, vì Ông U đã trừ các chi phí hết 50.500.000 đồng. Sau đó, bà cùng các con của bà đã chuyển khoản trả cho Ông U qua tài khoản tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á được

số tiền 85.000.000 đồng tiền lãi và một phần tiền gốc cho Ông U và nhờ bà Tô Thị G trả cho Ông U 20.000.000 đồng, tổng cộng 105.000.000 đồng. Bà đề nghị Tòa án giải quyết số tiền vay theo quy định pháp luật.

Anh Nguyễn Lê Anh K trình bày: Anh là con ruột của bà Lê Thị Thu H, là cháu gọi ông P bằng cậu. Khoảng cuối năm 2013, do mẹ anh kinh tế khó khăn nên có nhờ ông P vay của Ông U số tiền 150.000.000 đồng để cho mẹ anh mượn lại và có trách nhiệm đóng tiền lãi hàng tháng, khi vay ông P có thể chấp giấy đất cho Ông U. Sau đó, anh có chuyển khoản trả cho Ông U 7.500.000 đồng; em anh tên Nguyễn Lê Anh T4 chuyển khoản trả hai lần, một lần 7.500.000 đồng và một lần 5.000.000 đồng; bạn của anh tên Phạm Thanh S chuyển trả giùm 7.500.000 đồng; mẹ anh chuyển trả 57.500.000 đồng. Năm 2014, Ông U thông báo cho mẹ anh biết đất đã chuyển tên qua cho Ông U, nên gia đình anh ngưng đóng tiền cho Ông U. Anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông U trả đất lại cho ông P.

Anh Nguyễn Lê Anh T4 trình bày: Anh là con ruột của bà Lê Thị Thu H. Mẹ anh có nhờ ông P vay tiền của Ông U, nên sau khi vay tiền mẹ anh kêu anh chuyển khoản để trả tiền lãi cho Ông U. Anh chuyển khoản cho Ông U hai lần, lần 1 chuyển trả ngày 15-4-2014, số tiền 5.000.000 đồng; lần 2 chuyển trả ngày 23-6-2014, số tiền 7.500.000 đồng. Anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông U trả đất lại cho ông P.

Anh Phạm Thanh S trình bày: Anh là bạn của anh Nguyễn Lê Anh K. Năm 2013, anh K có nhờ anh chuyển tiền trả cho Ông U số tiền 7.500.000 đồng.

Anh Trương Hùng P1 trình bày: Anh đứng tên chủ sử dụng đất tại thửa số 02, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại khu phố 4, phường 2, thành phố T2, giáp ranh với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 26 do Ông U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả đo đạc, phần diện tích đất hiện ông Lê Thanh P đang quản lý, sử dụng có một phần diện tích đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 26 của anh nhưng anh không có tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án này.

Cháu Lê Ngọc Thanh T6 trình bày: Cháu là con của ông Lê Thanh P, hiện tại đang sinh sống chung nhà với ông P, cháu không có ý kiến gì về việc tranh chấp này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022, của Toà án nhân dân thành phố T2, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 124, 131, 688 của Bộ luật Dân năm 2015; các Điều 471, 474, 476 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 191 của Luật Đất đai; các Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn U đối với ông Lê Thanh P về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 809 m², diện tích đo đạc thực tế 796,7 m², thửa số 60, tờ bản đồ số 26, tọa lạc khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh (theo GCNQSDĐ số BV 150746, số vào sổ cấp GCN: CH 00807 do Ủy ban nhân dân thành phố T2, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19-9-2014 cho Ông Nguyễn Văn U).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh P đối với Ông Nguyễn Văn U.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2042, Quyền số 04 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 16-9-2013 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn giữa bên chuyển nhượng ông Lê Thanh P và bên nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Văn U đối với quyền sử dụng đất diện tích 809 m², thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 26, tọa lạc khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu do giả tạo.

- Buộc ông Lê Thanh P có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Văn U số tiền 127.653.000 đồng, trong đó nợ gốc 73.554.000 đồng, tiền lãi là 54.099.000 đồng.

- Ông Lê Thanh P được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 809 m² (diện tích thực tế sau khi đo đạc là 796,7 m²), thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 150746, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00807 ngày 19-9-2014 do Ông Nguyễn Văn U đứng tên) và được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất. Đất có tứ cận: Đông giáp lối đi rộng 02 m, dài 23,73 m + 0,69 m; Tây giáp mương nước (theo bản đồ địa chính), dài 26,01 m; Nam giáp thửa số 2, tờ bản đồ số 30, dài 35,76 m; Bắc giáp thửa số 43, dài 13,84 m + 16,83 m.

Đương sự đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp theo quyết định của bản án này. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo bản án.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 07-9-2022, Ông Nguyễn Văn U kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm ngày 25-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố T2 theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông U giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu ông P trả lại diện tích đất ông sang nhượng được Ủy ban nhân dân thành phố T2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với tài sản trên đất Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của ông P, bà L đề nghị Hội đồng xét xử không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận kháng cáo của Ông U; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Đương sự thực hiện đảm bảo quyền, nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Với chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, năm 2013 ông P ký hợp

đồng chuyển nhượng cho Ông U diện tích 809 m², thửa số 60, tờ bản đồ số 26, hợp đồng này được công chứng, nhưng khi chuyển nhượng đất không đo đạc thực tế và cho ông P lưu cư thời hạn 06 tháng, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi ông P xác định có vay tiền của Ông U 150.000.000 đồng giùm cho em mình là bà H, bà H cũng thừa nhận có nhờ ông P vay tiền giùm, sau đó bà H và các con của bà có chuyển khoản qua tài khoản của Ông U tại ngân hàng để trả được số tiền 85.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định ông P vay tiền của Ông U 150.000.000 đồng, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông U và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông U với ông P vô hiệu; buộc ông P trả tiền vay và tiền lãi cho Ông U theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông U, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Văn U kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Ông Lê Thanh P là bị đơn có yêu cầu phản tố trong vụ án vắng mặt, nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; bà Lê Thị Thu H, anh Nguyễn Lê Anh K, anh Nguyễn Lê Anh T4, Anh Phạm Thanh S, Anh Trương Hùng P1, Cháu Lê Ngọc Thanh T6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[2] Về nội dung: Ngày 16-9-2013, ông Lê Thanh P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Văn U diện tích 809 m², thửa số 60, tờ bản đồ số 26, tọa lạc khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh với giá 150.000.000 đồng, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn công chứng số 2042, Quyền số 04 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 16-9-2013. Ngày 19-9-2014 Ông U được Ủy ban nhân dân thành phố T2, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 150746, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00807, nhưng từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ông P và con gái vẫn quản lý, sinh sống tại nhà đất này cho đến nay.

[3] Theo chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, năm 2013 do cần tiền cho em gái tên Lê Thị Thu H chữa bệnh và được người khác giới thiệu, nên ngày 16-9-2013 ông P vay của Ông U số tiền 150.000.000 đồng, để đảm bảo cho số tiền vay, ông P ký hợp đồng chuyển nhượng cho Ông U phần đất của mình. Khi vay Ông U đưa cho ông P 01 tờ giấy, ghi nội dung: Phí dịch vụ 18.000.000 đồng; lãi 05% của tháng đầu 7.500.000 đồng; tiền xe 4.000.000 đồng; phí MT 1.000.000 đồng; phí thổ cư 5.000.000 đồng; thuế phí 15.000.000 đồng. Tổng cộng 50.500.000 đồng, nên Ông U còn đưa cho ông P số tiền 99.500.000 đồng. Tuy nhiên, tờ giấy này Ông U không

thừa nhận do mình viết giao cho ông P như trình bày và ông P cũng không có chứng cứ gì chứng minh tờ giấy này do Ông U viết.

[4] Sau khi ông P vay tiền, từ ngày 25-12-2013 đến ngày 23-6-2014 bà Lê Thị Thu H và các con bà H gồm anh Nguyễn Lê Anh K và Nguyễn Lê Anh T4 05 lần chuyển khoản số tiền tổng cộng 85.000.000 đồng vào tài khoản của Ông U số 0109790097 mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á, Ông U thừa nhận bà H, anh K, anh T4 có chuyển số tiền 85.000.000 đồng vào tài khoản của ông. Do đó có căn cứ xác định, Ông U cho ông P vay của số tiền 150.000.000 đồng, nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, vì hai bên không quen biết nhau, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và Ông U là hợp đồng giả tạo để nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Sau khi vay tiền, ông P nhiều lần đóng tiền lãi cho đến tháng 6-2014, nhưng Ông U tự ý làm thủ tục sang tên không thông báo cho ông P biết, do đó ông P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với Ông U được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn ngày 16-9-2013 vô hiệu là có căn cứ; hợp đồng vay số tiền 150.000.000 đồng có hiệu lực.

[5] Xét lời khai của ông P đã trả cho Ông U được số tiền 105.000.000 đồng, trong đó chuyển khoản trả được 85.000.000 đồng, có 50.000.000 đồng tiền nợ gốc, nhưng nội dung chứng từ chuyển khoản trả cho Ông U đều ghi chuyển tiền, không thể hiện chuyển trả tiền vay hay tiền lãi. Ông P còn khai nhờ bà Tô Thị G trả cho Ông U được 20.000.000 đồng, nhưng qua xác minh bà G không có hộ khẩu và cũng không có mặt tại địa chỉ nơi ông P cung cấp, nên không có cơ sở ông P trả cho Ông U số tiền 20.000.000 đồng như trình bày; Ông U không thừa nhận bà G có giao cho ông số tiền trên. Như vậy, xác định ông P đã trả cho Ông U số tiền 85.000.000 đồng.

[6] Về tiền lãi: Ngày 16-9-2013, ông P vay của Ông U số tiền 150.000.000 đồng. Căn cứ Điều 474, Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005, mức lãi suất được áp dụng trong trường hợp này là 09%/ năm (tương ứng 0,75%/ tháng), về thời gian tính tiền lãi chưa đúng nên có điều chỉnh lại; tiền lãi được tính như sau:

* $150.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 03 \text{ tháng } 09 \text{ ngày}$ (từ ngày 16-9-2013 đến ngày 25-12-2013) = 3.712.500 đồng, khấu trừ số tiền 7.500.000 đồng Anh Phạm Thanh S chuyển khoản trả cho Ông U, số tiền trả vượt 3.787.500 đồng được trừ vào nợ gốc 150.000.000 đồng, nên nợ gốc còn lại 146.212.500 đồng;

* $146.212.500 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 27 \text{ ngày}$ (từ ngày 25-12-2013 đến ngày 21-01-2014) = 987.000 đồng, khấu trừ số tiền 7.500.000 đồng anh Nguyễn Lê Anh K chuyển khoản trả cho Ông U, số tiền trả vượt 6.513.000 đồng được trừ vào nợ gốc, nên nợ gốc còn lại 139.700.000 đồng;

* $139.700.000 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 02 \text{ tháng } 01 \text{ ngày}$ (từ ngày 21-01-2014 đến ngày 22-3-2014) = 2.131.000 đồng, khấu trừ số tiền 57.500.000 đồng bà Lê Thị Thu H chuyển khoản cho Ông U, số tiền trả vượt 55.369.000 đồng được trừ vào nợ gốc, nên nợ gốc còn lại 84.331.000 đồng;

* $84.331.000 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 24 \text{ ngày}$ (từ ngày 22-3-2014 đến ngày 15-4-

2014) = 506.000 đồng, khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng anh Nguyễn Lê Anh T4 chuyển khoản cho Ông U, số tiền trả vượt 4.494.000 đồng được trừ vào nợ gốc, nên nợ gốc còn lại 79.837.000 đồng;

* 79.837.000 đồng x 0,75% x 02 tháng 08 ngày (từ ngày 15-4-2014 đến ngày 23-6-2014) = 1.357.000 đồng, khấu trừ số tiền 7.500.000 đồng anh Nguyễn Lê Anh T4 chuyển khoản cho Ông U, số tiền trả vượt 6.143.000 đồng được trừ vào nợ gốc, nên nợ gốc còn lại 73.694.000 đồng;

* 73.694.000 đồng x 0,75% x 98 tháng 02 ngày (từ ngày 23-6-2014 đến ngày 25-8-2022) = 54.202.000 đồng.

Như vậy, ông P còn nợ Ông U số tiền vay 73.694.000 đồng và tiền lãi 54.202.000 đồng, tổng cộng là 127.896.000 đồng; buộc ông P có nghĩa vụ trả cho Ông U số tiền trên.

[7] Nhà, đất từ trước đến nay ông P trực tiếp quản lý, sử dụng nên ông P tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 796,7 m², thửa số 60, tờ bản đồ số 26, tọa lạc khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất. Đất có tứ cận: Đông giáp lối đi rộng 02 m, dài 23,73 m + 0,69 m; Tây giáp ruộng nước (theo bản đồ địa chính), dài 26,01 m; Nam giáp thửa số 02, tờ bản đồ số 30, dài 35,76 m; Bắc giáp thửa số 43, dài 13,84 m + 16,83 m.

[7] Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 150746, số vào sổ cấp GCN: CH 00807 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19-9-2014, tại thửa số 60, tờ bản đồ số 26, diện tích 809 m² cho Ông Nguyễn Văn U, đất tọa lạc khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh cho ông Lê Thanh P đứng tên theo quyết định của bản án này.

[8] Từ những nhận định trên và xét thấy tại phiên tòa đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Văn U; giữ nguyên sửa bản án sơ thẩm.

[9] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Ông Nguyễn Văn U chịu chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 10.800.000 đồng, ghi nhận Ông U đã nộp xong.

[11] Về án phí sơ, phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 124, 131, 688 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 471, 474, 476 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 105, 106, 203 Luật Đất đai; Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Văn U; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022, của Toà án nhân dân thành phố T2, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn U đối với ông Lê Thanh P về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” diện tích 809 m² (diện tích thực tế 796,7 m²), thửa số 60, tờ bản đồ số 26, được Ủy ban nhân dân thành phố T2, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 150746, số vào sổ cấp GCN: CH 00807 ngày 19-9-2014 do Ông Nguyễn Văn U đứng tên. Đất tọa lạc khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ đất kèm theo).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh P đối với Ông Nguyễn Văn U.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh P với Ông Nguyễn Văn U diện tích 809 m², thửa số 60, tờ bản đồ số 26, tọa lạc khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn công chứng số 2042, Quyền số 04 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 16-9-2013 là vô hiệu do giả tạo.

3.1.1. Ông Lê Thanh P được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 809 m² (đo đạc thực tế 796,7 m²), thửa số 60, tờ bản đồ số 26, tọa lạc khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất. Đất được Ủy ban nhân dân thành phố T2, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 150746, số vào sổ cấp GCN: CH 00807 ngày 19-9-2014 do Ông Nguyễn Văn U đứng tên, có tứ cận như sau: Đông giáp lối đi rộng 02 m, dài 23,73 m + 0,69 m; Tây giáp ruộng nước (theo bản đồ địa chính), dài 26,01 m; Nam giáp thửa số 02, tờ bản đồ số 30, dài 35,76 m; Bắc giáp thửa số 43, dài 13,84 m + 16,83 m.

3.1.2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 150746, số vào sổ cấp GCN: CH 00807 được Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19-9-2014, tại thửa số 60, tờ bản đồ số 26, diện tích 809 m² cho Ông Nguyễn Văn U, đất tọa lạc khu phố 4, phường 2, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh để cấp lại cho ông Lê Thanh P đứng tên theo quyết định của bản án này.

3.2. Buộc ông Lê Thanh P vụ trả cho Ông Nguyễn Văn U số tiền 127.896.000 đồng (một trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng), trong đó tiền vay 73.694.000 đồng (bảy mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn đồng), tiền lãi là 54.202.000 đồng (năm mươi bốn triệu, hai trăm lẻ hai nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn U chịu chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 10.800.000 đồng (mười triệu, tám trăm nghìn đồng).

Ghi nhận Ông U đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Văn U phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002465 ngày 07-5-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T2, tỉnh Tây Ninh; Ông U nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Ông Lê Thanh P phải chịu 6.394.800 đồng (sáu triệu, ba trăm chín mươi bốn nghìn, tám trăm đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo 02 biên lai thu số 0000517 ngày 08-9-2020 và số 0000882 ngày 28-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T2, tỉnh Tây Ninh; ông P còn phải nộp 5.794.800 đồng (năm triệu, bảy trăm chín mươi bốn nghìn, tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn U phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số: 0001300 ngày 07-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T2, tỉnh Tây Ninh; Ông U nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thành phố T2;
- CCTHADS thành phố T2;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã Ký)

Trần Quốc Vũ

