TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 52/2020/DS-PT Ngày: 27 – 02 - 2020 V/v: "Đòi nhà ở và quyền sử dụng đất. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Mười

Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Ông Nguyễn Đắc Minh

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa**:* Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 486/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về việc "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2018/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1986/2019/QĐ - PT ngày 23 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị C, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp HT, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Phạm Văn Ch, sinh năm 1961 (có mặt)

2/ Bà Lương Thị Th, sinh năm 1945 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp NR, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

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

1/ Bà Cao Thị N, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp CC, xã ANT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Trần Thị C, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Ấp HT, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

3/ Ông Cao Văn Ph, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp NR, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

4/ Ủy ban nhân dân huyện TT (vắng mặt)

5/ Văn phòng công chứng TT (hiện nay là Văn phòng công chứng Trần Thị Mai Kh) (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị C trình bày:

Vào giữa năm 2012, vợ chồng ông Ch, bà Th (gọi chung là vợ chồng ông Ch) có vay tiền của bà (không nhớ rõ số tiền vay), thỏa thuận lãi suất là 3%/tháng, thời hạn vay khoảng 6-7 tháng, quá trình vay thì vợ chồng ông Ch không trả tiền lãi và gốc cho bà. Đến ngày 27/3/2013, tổng kết nợ gốc và lãi thì vợ chồng ông Ch còn nợ bà 280.000.000 đồng (bà không nhớ rõ số tiền gốc và lãi), hiện nay sổ nợ bà không còn lưu giữ. Do không có tiền trả nợ nên vợ chồng ông Ch chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất thửa 2189 diện tích 400m^2 cùng nhà ở loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 154m^2 (nhà được xây dựng trên thửa đất 2189) và thửa 2190 diện tích 162m^2 (02 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 07, tại ấp NR, xã HTĐ), giá trị chuyển nhượng nhà và đất ghi trong hợp đồng thì bà không biết là bao nhiêu nhưng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 570.000.000 đồng và bà đã giao thêm cho vợ chồng ông Ch 290.000.000 đồng, giao tiền trước ngày công chứng tại nhà của bà, không làm biên nhận và không có người làm chứng đối với số tiền 290.000.000 đồng. Sau đó có làm biên nhận số tiền 570.000.000 đồng, vợ chồng ông Ch có ký nhận số tiền này nhưng thực tế bà không giao 570.000.000 đồng mà chỉ giao 290.000.000 đồng, hiện nay biên nhận này bà không còn lưu giữ.

Đến ngày 17/4/2013 thì bà được Ủy ban nhân dân huyện TT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 2189 và 2190, cùng tờ bản đồ số 7, tại xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất và sau khi bà được cấp giấy thì vợ chồng ông Ch vẫn quản lý, sử dụng nhà và đất. Đến ngày 25/4/2013 (âm lịch), vợ chồng ông Ch thỏa thuận mượn căn nhà trên để ở trong thời hạn 03 năm, bà và vợ chồng ông Ch có làm hợp đồng mượn nhà ở ngày 25/4/2013 (âm lịch), hợp đồng do bà viết và ông Ch ký tên, ngoài ra các bên có thỏa thuận miệng là trong thời hạn 03 năm vợ chồng ông Ch có quyền chuộc lại quyền sử dụng đất và nhà ở với giá 570.000.000 đồng.

Sau khi hết thời hạn 03 năm thì bà có đến yêu cầu vợ chồng ông Ch trả nhà và đất hoặc là trả lại tiền cho bà nhưng vợ chồng ông Ch không có tiền trả và không chuộc lại nhà đất nên ngày 03/4/2016 âm lịch bà yêu cầu ông Ch, bà Th ký vào biên nhận có vay số tiền 570.000.000 đồng để làm tin. Trong giấy biên nhận này thể hiện nội dung vợ chồng ông Ch, bà Th có vay của bà số tiền 570.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời gian trả vốn và lãi là 06 tháng. Biên nhận do bà viết và ông Ch, bà Th cùng ký tên, tuy nhiên bà không giao tiền cho ông Ch, bà Th theo biên nhận này. Sau đó vợ chồng ông Ch không thực hiện, không trả tiền cho bà khoản nào kể cả tiền lãi.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Ch, bà Th trả cho bà thửa đất 2189 diện tích 400m^2 cùng nhà ở loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 154m^2 và thửa 2190 diện tích 162m^2 (02 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 07, tại ấp NR, xã HTĐ). Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu trên thì bà yêu cầu ông Ch, bà Th trả lại tiền gốc đã nhận là 570.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và hiện nay thì chỉ có vợ chồng ông Ch ở trong căn nhà này, bà không thấy các con của vợ chồng ông Ch sống trong căn nhà này. Kể từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và sau khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay thì bà không quản lý sử dụng nhà đất mà vẫn do vợ chồng ông Ch quản lý sử dụng.

Trong hồ sơ có biên nhận ngày 10/10/2015 âm lịch, nội dung: "*bà Cao Thị N, ngụ xã ANT, huyện CC, thành phố Hồ Chí Minh có vay của bà Trần Thị C số tiền 320.000.000đồng, lãi suất 3%/tháng, thời gian trả vốn và lãi là 06 tháng, nếu sai hẹn, bà hoàn toàn chịu trách nhiệm*", giấy biên nhận này ông Ch yêu cầu bà viết dùm để nói cho bà N nghĩ rằng vay tiền của bà để bà N nhanh chóng trả tiền cho ông Ch và ông Ch trả tiền lại cho bà, nhưng thực tế bà không biết bà N và bà cũng không giao tiền cho bà N theo giấy biên nhận ngày 10/10/2015 âm lịch nêu trên. Việc vợ chồng ông Ch, bà Th cho rằng hiện bà N còn nợ bà số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, bà xác định bà không biết bà N, bà không cho bà N vay số tiền 150.000.000 đồng và cũng không cho bà N vay bất cứ khoản tiền nào, bà không yêu cầu gì đối với bà N trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Phạm Văn Ch, bà Lương Thị Th thống nhất trình bày:

Vào cuối tháng 8 năm 2012, vợ chồng ông bà có vay của bà C 30.000.000 đồng, hai bên không thỏa thuận thời hạn vay, thỏa thuận lãi suất là 4.500.000 đồng/tháng đối với số tiền 30.000.000 đồng tức lãi suất 15%/tháng, khi vay ông bà có ký tên trong sổ của bà C. Sau khi vay tiền của bà C thì ông bà chia lại cho bà N 15.000.000 đồng (tức cho bà N mượn lại), ông bà và bà N thỏa thuận mỗi bên phải có trách nhiệm trả ½ tiền gốc và tiền lãi cho bà C.

Sau khi vay ông bà đã trả tiền lãi được 08 tháng tổng cộng là 36.000.000 đồng (tiền này ông bà trả choàng luôn phần của bà N), khi trả lãi không có làm giấy tờ gì và không có ai chứng kiến chỉ có ông bà và bà C.

Sau đó ông bà không có khả năng trả tiền nữa nên đến khoảng đầu năm 2013 bà C đến nhà và nói với ông bà là chuyển quyền sử dụng đất thửa 2189 diện tích 400m^2 cùng nhà ở loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 154m^2 (nhà được xây dựng trên thửa đất 2189) và thửa 2190 diện tích 162m^2 (02 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp NR, xã HTĐ) cho bà C để bà C dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay tiền cho ông bà, việc chuyển nhượng có đến phòng Công chứng huyện TT để làm hợp đồng và bà C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó khoảng 02 tháng kể từ khi ký tên tại phòng Công chứng huyện TT thì bà C nói với ông bà đã vay được 300.000.000 đồng nhưng bà C nói số tiền đó đã chi hết cho chi phí lo giấy tờ, hồ sơ và khấu trừ khoản tiền vay 30.000.000 đồng (gồm gốc và lãi) mà ông bà còn nợ bà C. Bà Có nói ông bà phải có trách nhiệm trả tiền cho Ngân hàng trong thời hạn 03 năm, mỗi năm trả 100.000.000 đồng tiền gốc cộng với tiền lãi. Vì vậy, ông bà và bà N thỏa thuận vợ chồng ông bà trả ½ còn bà N có trách nhiệm trả ½. Ông bà và bà C thỏa thuận khi nào trả xong số tiền 300.000.000 đồng thì bà C phải chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở lại cho ông bà, việc này thì bà C có làm biên nhận ngày 09/5/2013 với nội dung "*Tôi Trần Thị C có vay cho bà Lương Thị Th 300.000.000 đồng sau 03 năm bà Th trả đủ tiền thì tôi chuyển bộ nhà ở lại cho bà Th*", biên nhận này là do bà C viết và ký tên.

Ông bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà C để bà C vay tiền dùm cho ông bà chứ thực tế không có việc chuyển nhượng nhà đất, ông bà vẫn quản lý sử dụng nhà và đất. Đối với hợp đồng cho mượn nhà ở ngày 25/4/2013 do bà C cung cấp cho Tòa án thì ông bà không thừa nhận, ông Ch không ký tên vào hợp đồng, ông bà không thỏa thuận mượn nhà với bà C.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và sau khi chuyển nhượng nhà đất cho bà C cho đến nay thì chỉ ông bà quản lý sử dụng nhà đất này. Ông bà xác định nhà đất này là tài sản của ông bà, các con của ông bà là Cao Văn Ph và Cao Thị Th vẫn còn chung hộ khẩu nhưng Cao Thị Th đã xuất cảnh sang Đài Loan từ khoảng năm 2002, còn Cao Văn Ph đi làm và sinh sống tại Tp. Hồ Chí Minh từ năm 2008 đến nay.

Đến ngày 19/5/2014 ông bà C trả cho bà C 50.000.000 đồng tiền gốc và 43.200.000 đồng tiền lãi, ngày 19/5/2015 trả cho bà C 50.000.000 đồng tiền gốc và 28.800.000 đồng tiền lãi, ngày 19/5/2016 trả cho bà C 50.000.000 đồng tiền gốc và 14.400.000 đồng tiền lãi *(ông bà trả cho bà C phần tiền gốc của ông bà có trách nhiệm trả, còn phần tiền gốc của bà N thì do bà N có trách nhiệm trả, còn riêng phần tiền lãi thì ông bà đã trả choàng cho bà N)*. Như vậy, nghĩa vụ trả nợ của ông bà đã hoàn thành. Việc trả tiền này không có làm giấy tờ nhưng có người chứng kiến. Đến ngày 03/4/2016 âm lịch bà C cho rằng bà N còn thiếu bà C 570.000.000 đồng *(bao gồm 150.000.000 đồng tiền gốc bà N chưa trả cộng với tiền lãi)* nên bà C có viết biên nhận và buộc ông bà phải ký tên vào biên nhận nợ ngày 03/4/2016 âm lịch, do bà N là em của chồng trước bà Th và chưa trả tiền cho bà C nên ông bà đồng ý ký tên vào biên nhận này. Mặc dù ông bà có

ký tên vào biên nhận ngày 03/4/2016 âm lịch nhưng bà C không giao tiền theo biên nhận này.

Sau khi ông bà ký tên vào biên nhận nợ ngày 03/4/2016 âm lịch của bà C thì ông bà có làm biên nhận cho bà N ký tên vào, biên nhận có ghi 05 mốc thời gian:

+ Ngày 26/3/2013 Phạm Văn Ch có vay tiền chị Có cho Út N là 30.000.000đồng.

+ Ngày 28/4/2013 số tiền 80.000.000 đồng là tiền lãi của năm 2013.

+ Ngày 19/5/2013 số tiền 150.000.000đồng là tiền lãi 80.000.000 đồng cộng với tiền lãi tính từ 28/4/2013 đến ngày 19/5/2015.

+ Ngày 19/5/2016 số tiền 320.000.000 đồng là tiền lãi 150.000.000 đồng cộng với tiền lãi tính từ ngày 19/3/2013 đến ngày 19/5/2016.

+ Ngày 19/10/2016 số tiền 570.000.000 đồng là gồm tiền gốc là 150.000.000 đồng, tiền lãi 320.000.000 đồng cộng với tiền lãi tính từ ngày 19/5/2016 đến ngày 19/10/2016.

Việc cho bà N vay lại số tiền 15.000.000 đồng và các thỏa thuận việc bà N có trách nhiệm trả số tiền 150.000.000 đồng tiền gốc cộng tiền lãi, tất cả các thỏa thuận trên đều được sự thống nhất giữa 03 bên gồm có ông bà, bà C và bà N. Việc bà C có thỏa thuận với bà N được thể hiện bằng việc bà C viết biên nhận nợ ngày 10/10/2015 âm lịch với số tiền 320.000.000 đồng cho bà N ký tên, biên nhận ngày 10/10/2015 âm lịch là do bà C viết và bà N ký tên.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông bà không đồng ý giao đất và nhà, cũng không đồng ý trả số tiền 570.000.000 đồng, đồng thời ông bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 675, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 27/3/2013 tại Văn phòng Công chứng TT và yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 180968 và số BO 180969 do UBND huyện TT cấp cho bà Trần Thị C cùng ngày 17/4/2013.

Đối với số tiền 15.000.000 đồng ông bà cho bà N vay lại thì ông bà không yêu cầu bà N trả trong vụ án này mà để các bên tự thỏa thuận nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Bà Trần Thị C là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:

Số tiền bà cho vợ chồng ông Ch vay vào năm 2012 và số tiền giao cho vợ chồng ông Ch theo hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là tiền chung của bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn S nhưng chồng bà để bà đứng ra giao dịch và đứng đơn khởi kiện và chồng bà cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà. Hiện nay chồng bà đã ủy quyền cho bà được toàn quyền quyết định tất cả các vấn đề có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị N trình bày:

Giữa bà và vợ chồng ông Ch, bà Th có quen biết (bà là em của chồng trước của bà Th). Qua lời trình bày của ông Ch, bà Th thì bà đồng ý. Vào năm 2012 bà có nhận 15.000.000 đồng từ ông Ch, bà Th. Bà nghe ông Ch, bà Th nói vay của bà C 30.000.000 đồng và chia lại cho bà 15.000.000đồng. Bà nhận số tiền 15.000.000 đồng trực tiếp từ vợ chồng ông Ch, bà không nhận tiền từ bà C. Sau đó, ông Ch có viết giấy ghi 05 mốc thời gian:

+ Ngày 26/3/2013 Phạm Văn Ch có vay tiền chị Có cho Út N là 30.000.000đồng.

+ Ngày 28/4/2013 số tiền 80.000.000 đồng là tiền lãi của năm 2013.

+ Ngày 19/5/2013 số tiền 150.000.000 đồng là tiền lãi 80.000.000 đồng cộng với tiền lãi tính từ 28/4/2013 đến ngày 19/5/2015.

+ Ngày 19/5/2016 số tiền 320.000.000 đồng là tiền lãi 150.000.000 đồng cộng với tiền lãi tính từ ngày 19/3/2013 đến ngày 19/5/2016.

+ Ngày 19/10/2016 số tiền 570.000.000 đồng là gồm tiền gốc là 150.000.000 đồng, tiền lãi 320.000.000 đồng cộng với tiền lãi tính từ ngày 19/5/2016 đến ngày 19/10/2016.

Bà Có ký tên trong giấy này nhưng thực tế bà chỉ nhận số tiền 15.000.000 đồng từ vợ chồng ông Ch, chứ bà không nhận tiền từ bà C.

Bà có ký tên trong biên nhận ngày 10/10/2015 AL do vợ chồng ông Ch đưa, nhưng bà không nhận số tiền 320.000.000 đồng theo biên nhận này từ bà C.

Hiện nay bà C khởi kiện ông Ch, bà Th thì bà không có ý kiến gì. Số tiền bà còn nợ ông Ch, bà Th thì bà có trách nhiệm trả cho ông Ch, bà Th. Hiện nay do hoàn cảnh khó khăn nên bà vẫn chưa trả tiền cho ông Ch, bà Th. Trường hợp ông Ch, bà Th có yêu cầu bà trả số tiền nêu trên thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Trước đây bà thừa nhận còn nợ bà C 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế là bà không vay và cũng không nhận tiền của bà C nên nay bà xác định bà không nợ bà C bất cứ khoản tiền nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn Ph trình bày:

Ông là con ruột của bà Th, ông Ch là cha dượng của ông, ông vẫn còn chung hộ khẩu với ông Ch, bà Th và vẫn thường xuyên về nhà. Việc ông Ch, bà Th vay tiền và chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa số 2189, 2190 tờ bản đồ số 7, tại ấp NR, xã HTĐ, huyện TT cho bà C như thế nào ông không biết, ông không sử dụng số tiền ông Ch, bà Th vay của bà C. Căn nhà được xây dựng trên hai thửa đất số 2189, 2190 tờ bản đồ số 7 do bà Th đứng tên là có công sức đóng góp của ông, ông đi làm và gửi tiền cho ông Ch, bà Th khoảng 250.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng để xây nhà. Nay bà C yêu cầu ông Ch, bà Th phải giao nhà đất thuộc thửa 2189, 2190 tờ bản đồ số 7 ông không đồng ý. Đối với số tiền ông Ch, bà Th vay của bà C thì ông không biết, ông đề nghị Tòa án giải

quyết theo quy của pháp luật. Do bận công việc nên ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Tại công văn số 1202/UBND-NC ngày 06/9/2018 Ủy ban nhân dân (UBND) huyện TT có ý kiến trình bày như sau:

Ngày 27/3/2013 bà Lương Thị Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị C theo hợp đồng số 675, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng huyện TT ký trọn 2 thửa đất số 2189, diện tích 400m^2, nhà ở cấp 4, 2 tầng có diện tích xây dựng là 154m^2, diện tích sàn là 154m^2 và thửa đất số 2190, diện tích là 162m^2, tờ bản số 7. Sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính ngày 17/4/2013 bà Trần Thị C được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 180968 và số BO 180969 với tổng diện tích là 562m^2. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà Th và bà C là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, bà Th yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 180968 và số BO 180969 của bà Trần Thị C là không có cơ sở. Do bận công việc nên không thể tham gia tố tụng trong vụ án, và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. UBND huyện TT đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật tiến hành giải quyết vụ án.

Tại công văn số 17/2018/CV-VPCC ngày 28/8/2018 Văn phòng công chứng Trần Thị Mai Kh trình bày ý kiến:

Văn phòng công chứng TT hiện nay là văn phòng công chứng Trần Thị Mai Kh. Ngày 27/3/2013 Văn phòng công chứng có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Lương Thị Th với bà Trần Thị C, số công chứng 675, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, tại thời điểm công chứng tinh thần các bên vẫn còn minh mẫn sáng suốt, đã tự nguyện giao kết hợp đồng, đã đọc rõ nội dung hợp đồng và được công chứng viên giải thích rõ nội dung của hợp đồng và đồng ý ký tên. Riêng việc giao nhận tiền chuyển nhượng các bên tự thực hiện, giao nhận tiền ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Văn phòng công chứng đã làm đúng theo trình tự, thủ tục quy định trong Luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan, vì vậy Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về cử người tham gia tố tụng Văn phòng công chứng xin được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tiến hành tố tụng của vụ kiện và chấp hành đúng theo bản án, quyết định của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 54/2018/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 39, 41, 147, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 127, 129, 137, 298, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị C đòi bà Lương Thị Th và ông Phạm Văn Ch phải giao nhà đất tọa lạc tại thửa 2189 và 2190 tờ bản đồ số 7, tại ấp NR, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị C đối với ông Phạm Văn Ch, bà Lương Thị Th về việc trả tiền vay;

Buộc ông Phạm Văn Ch, bà Lương Thị Th có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị C 46.545.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn Ch, bà Lương Thị Th đối với bà Trần Thị C;

3.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết ngày 27/3/2013 giữa bà Lương Thị Th với bà Trần Thị C được công chứng số 675, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2013 tại Văn phòng Công chứng TT đối với nhà đất thuộc thửa đất 2189, 2190, tờ bản đồ số 7, tại ấp NR, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

3.2. Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 180968 và số BO 180969 do UBND huyện TT cấp cho bà Trần Thị C cùng ngày 17/4/2013 đối với nhà đất thuộc thửa 2189, 2190, tờ bản đồ số 7 tại ấp NR, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

3.3. Vô hiệu hợp đồng cho mượn nhà ở được ký ngày 25/4/2013 giữa bà Trần Thị C với ông Phạm Văn Ch.

4. Bà Lương Thị Th có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất thuộc thửa 2189, 2190, tờ bản đồ số 7, tại ấp NR, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, chi phí giám định chữ viết, chữ ký và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/10/2018 nguyên đơn bà Trần Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng, theo giá trị thể hiện trong hợp đồng công chứng.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía với bị đơn chỉ thừa nhận có vay của bà C số tiền 30.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không bổ sung, cung cấp tài liệu chứng cứ mới, cũng không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về trình tự thủ tục tố tụng của Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng, và những người tham gia tố tụng, đã tuân thủ đúng trình tự quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án vị kiểm sát viên cũng phân tích toàn bộ các chứng cứ có thể hiện trong hồ sơ vụ án, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án cũng như qua thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự và ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 27/3/2013 ông Phạm Văn Ch, bà Lương Thị Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được công chứng với bà Trần Thị C, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng hợp đồng này chỉ là giả tạo. Chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bị đơn là biên nhận ngày 09/5/2013 của bà C, có nội dung: "*Tôi Trần Thị C, tôi có vay cho bà Lương Thị Th 300.000.000 đồng sau 3 năm bà Th trả đủ tiền 300.000.000 đồng vốn lãi thì tôi chuyển bộ nhà ở lại cho bà Th*". Bà Có xác nhận biên nhận này là do bà viết, thực tế bà cũng không giao cho bị đơn số tiền như trong hợp đồng. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng ngày 27/3/2013 là giả tạo để che đậy hợp đồng vay. Giữa bà C với bà Th, ông Ch là quan hệ vay chứ không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào quy định của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng ngày 27/3/2013 bị vô hiệu. Do đó, việc việc UBND huyện TT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 180968 và số BO 180969 cho bà Trần Thị C không đúng pháp luật và hợp đồng cho mượn nhà ở được ký ngày 25/4/2013 giữa bà C với ông Ch cũng bị vô hiệu.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C yêu cầu bị đơn trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng. Bà Thanh, ông Ch, bà N chỉ thừa nhận vay của bà C số tiền 30.000.000 đồng, lãi suất 15%/tháng. Xét lời trình bày của đương sự, bà C trình bày ngày 08/9/2012 có cho vợ chồng ông Ch, bà Th vay tiền, nhưng không nhớ rõ số tiền vay, cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh bà C đã giao tiền cho bà Th, ông Ch theo số tiền bà C trình bày. Phía bị đơn chỉ thừa nhận có vay số tiền 30.000.000 đồng vào cuối tháng 8/2012. Do nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ, chứng minh cho lời trình bày nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận sự thừa nhận của bị đơn vay của bà C số tiền 30.000.000 đồng, ngày vay tiền là ngày 31/8/2012.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và phán quyết đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho các đương sự. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Trần Thị C được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2014/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng lệ phí, án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị C đòi bà Lương Thị Th và ông Phạm Văn Ch phải giao nhà đất tọa lạc tại thửa 2189 và 2190 tờ bản đồ số 7, tại ấp NR, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị C đối với ông Phạm Văn Ch, bà Lương Thị Th về việc trả tiền vay;

Buộc ông Phạm Văn Ch, bà Lương Thị Th có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị C 46.545.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng

tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn Ch, bà Lương Thị Th đối với bà Trần Thị C;

3.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết ngày 27/3/2013 giữa bà Lương Thị Th với bà Trần Thị C được công chứng số 675, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2013 tại Văn phòng Công chứng TT đối với nhà đất thuộc thửa đất 2189, 2190, tờ bản đồ số 7, tại ấp NR, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

3.2. Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 180968 và số BO 180969 do UBND huyện TT cấp cho bà Trần Thị C cùng ngày 17/4/2013 đối với nhà đất thuộc thửa 2189, 2190, tờ bản đồ số 7 tại ấp NR, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

3.3. Vô hiệu hợp đồng cho mượn nhà ở được ký ngày 25/4/2013 giữa bà Trần Thị C với ông Phạm Văn Ch.

4. Bà Lương Thị Th có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất thuộc thửa 2189, 2190, tờ bản đồ số 7, tại ấp NR, xã HTĐ, huyện TT, tỉnh Long An.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị C được miễn. Hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đương sự đã nộp theo biên lai thu số 0000161 ngày 26/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án) cho đến thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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 tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- NĐ (3);
- BĐ (1);
- NLQ (19);
- Lưu (10) 38b (Án39).

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

Trần Văn Mười