

**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: 100/2020/DS-PT

Ngày 21 - 5 - 2020

V/v Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, 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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Hoàng Minh Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - 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: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 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 592/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2020/QĐ - PT ngày 11 tháng 2 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Minh Ch, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, khu phố Ph, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ngô Tấn Th – Đoàn Luật sư tỉnh Long An. (có mặt)

- Bị đơn:

1/. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1961. (có mặt)

2/. Bà Lâm Thị Thu H, sinh năm 1962. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường Tr, khu phố B, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th, bà H: Luật sư Nguyễn Văn B – Đoàn Luật sư tỉnh Long An. (có mặt)

3/. Ông Lâm Tấn H, sinh năm 1970. (có mặt)

4/. Bà Đặng Thị Tuyết Nh, sinh năm 1966. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường Tr, khu phố B, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Nguyễn Lâm Tuấn U, sinh năm 1985. (vắng mặt)

2/. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983. (vắng mặt)

3/. Cháu Nguyễn Anh Kh, sinh năm 2008. (Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Lâm Tuấn U)

Cùng địa chỉ: đường Tr, khu phố B, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

4/. Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn H)

Địa chỉ: đường B, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H – Trưởng Văn phòng. (vắng mặt)

5/. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Công Đ – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Hoàng Tr – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Đoàn Minh Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đoàn Minh Ch trình bày:

Vào ngày 04/6/2015, ông Ch có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H thửa đất số 238, diện tích 33,8m², tờ bản đồ số 2-02, tọa lạc tại số 38/7, đường S, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An và căn nhà trên thửa đất này với giá 500.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 04/6/2015. Đến ngày 13/8/2015, ông Ch được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 238. Còn căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu với lý do chưa có giấy phép xây dựng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông Ch đã giao cho ông Th và bà H đủ số tiền 500.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận ông Ch cho ông Th và bà H được ở

trong căn nhà trên với thời hạn 03 tháng, kể từ ngày ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, cho đến nay, ông Th và bà H không giao thửa số 238 và căn nhà trên thửa đất này cho ông Ch. Nay ông Ch yêu cầu vợ chồng ông Th và bà H giao trả thửa số 238 và căn nhà trên thửa đất này.

Ngoài ra, từ năm 2012 đến năm 2016, ông Ch có cho vợ chồng ông Lâm Tấn H và bà Đặng Thị Tuyết Nh vay nhiều lần với tổng số tiền là 1.185.000.000 đồng và 02 cây vàng 9999. Số tiền và vàng này không có liên quan gì đến số tiền 500.000.000 đồng mà ông Th và bà H chuyển nhượng thửa số 238 và căn nhà trên thửa đất này cho ông Ch. Bởi lẽ, ông Ch trực tiếp trả cho ông Th và bà H 500.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng thửa số 238 và căn nhà nói trên. Nay ông Ch yêu cầu vợ chồng ông H và bà Nh trả cho ông Ch số tiền và vàng đã vay là 1.185.000.000đ và 02 cây vàng 9999, ông Ch không yêu cầu tính tiền lãi.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Th, bà Lâm Thị Thu H trình bày:

Vợ ông Th là bà Lâm Thị Thu H có quan hệ là em cô cậu với ông Lâm Tấn H. Vào tháng 6/2015, ông Lâm Tấn H và bà Đặng Thị Tuyết Nh có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 991724 do UBND thành phố T cấp cho vợ chồng ông Th và bà Lâm Thị Thu H ngày 24/3/2010 thế chấp cho ông Đoàn Minh Ch để vay số tiền 500.000.000 đồng. Ông Ch buộc vợ chồng ông Th và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 238, diện tích 33,8m², tờ bản đồ số 2-02, tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An và căn nhà trên đất để ông Ch tin tưởng cho ông H vay tiền. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 04/6/2015. Nay ông Th và bà H không đồng ý giao trả thửa số 238 và căn nhà trên thửa đất này cho ông Ch. Ngoài ra, ông Th và bà H có yêu cầu phản tố (Đơn phản tố ngày 01/12/2017), yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 04/6/2015 vô hiệu với lý do hợp đồng này là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay xác lập giữa ông Ch và ông H. Ông Th và bà H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 229348 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Ch ngày 13/8/2015.

Bị đơn ông Lâm Tấn H trình bày:

Ông H thừa nhận có vay ông Ch nhiều lần, tổng cộng là 1.185.000.000 đồng và 02 cây vàng 9999 đúng như lời trình bày của ông Ch. Tuy nhiên, đối với khoản vay 500.000.000 đồng vào ngày 05/6/2015, vợ chồng ông H và bà Nh có thế chấp cho ông Ch Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 991724 do UBND thành phố T cấp cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H ngày 24/3/2010 nhưng ông Ch lại buộc ông Th và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 04/6/2015. Ông Ch có hứa khi nào ông H và bà Nh trả khoản vay 500.000.000 đồng thì ông Ch sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Th và bà H. Sau đó, ông Ch tự ý đăng ký kê khai và được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 229348 ngày 13/8/2015. Đối với khoản vay 500.000.000 đồng, ông H và bà Nh đã trả được cho ông Ch 200.000.000 đồng tiền nợ gốc và 10.000.000 đồng tiền lãi nhưng không nhớ chính xác vào thời gian nào và hai bên cũng không có giấy tờ trả tiền. Nay ông H đồng ý trả cho ông Ch 1.185.000.000 đồng tiền nợ gốc đã vay và 02 lượng vàng 9999.

Bị đơn là bà Đặng Thị Tuyết Nh trình bày: Bà Nh có biết việc ông H vay của ông Ch 500.000.000 đồng vào ngày 05/6/2015 nên bà Nh đồng ý liên đới cùng với ông H trả cho ông Ch số tiền này. Còn đối với tất cả các khoản vay khác và 02 lượng vàng 9999 mà ông H đã vay của ông Ch thì bà không biết nên bà không đồng ý liên đới cùng ông H trả cho ông Ch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Lâm Tuấn U trình bày:

Ông U là con của ông Th và bà H, bà Nguyễn Thị H là vợ ông U, còn cháu Nguyễn Anh Kh là con của ông U và bà H. Vào năm 2006, ông U có kết hôn với bà H, có đăng ký kết hôn và được Ủy ban nhân dân Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận kết hôn ngày 09/11/2006. Sau khi kết hôn, bà H sống chung với gia đình ông U ở căn nhà tọa lạc tại số 38/7, đường S, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An. Đến năm 2008, bà H sinh cháu Nguyễn Anh Kh. Sau đó, ông Th và bà H đã bán căn nhà này và mua thửa đất số 238 để cất nhà ở. Đến năm 2010, vợ chồng phát sinh mâu thuẫn nên bà H bỏ nhà ra đi cho đến nay. Hiện nay, ông U không biết bà H đang sinh sống ở đâu. Trước đây, ông U đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh và có gửi một số tiền về cho ông Th và bà H cất căn nhà trên thửa số 238 nhưng do thời gian đã lâu nên không nhớ rõ tổng số tiền là bao nhiêu.

Ngày 09/7/2019, ông U có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng xác lập giữa ông Đoàn Minh Ch với vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 04/6/2015 vô hiệu, với lý do ông U có đóng góp tiền với ông Th và bà H để nhận chuyển nhượng thửa số 238 và xây dựng căn nhà trên thửa đất này. Ngày 16/7/2019, ông U có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

Ông Lê Văn H là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng Lê Văn H trình bày:

Tại Văn bản ngày 23/5/2018, ông Lê Văn H trình bày việc Văn phòng

Công chứng Lê Văn H công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 04/6/2015 (Số 1995, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD) là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc ông Đoàn Minh Ch khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Ngô Hoàng Tr là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:

Tại Văn bản số 997/CV-PTNMT ngày 25/10/2018, ông Trí xác định việc UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 991724 ngày 24/3/2010 cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H và việc UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 229348 ngày 13/8/2015 cho ông Đoàn Minh Ch là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, việc ông Th và bà H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ch, đề nghị Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày thống nhất với Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 21/02/2018 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 27/02/2018, đồng thời không yêu cầu thẩm định giá lại mà đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm áp dụng giá theo Chứng thư thẩm định giá số: 54/0708/2018/TĐG LA - BĐS ngày 07/8/2018 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn H1 để xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ các Điều 100, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 129, 471, 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 của 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,

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh Ch về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H giao trả thửa số 238, diện tích 33,8m², loại đất ODT, thuộc tờ bản đồ số 2-02, tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An và căn nhà trên thửa đất này.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 04/6/2015 (Số 1995, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa số

238 nói trên và căn nhà trên thửa đất này vô hiệu.

(Theo Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 21/02/2018 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 27/02/2018; Chứng thư thẩm định giá số: 54/0708/2018/TĐG LA - BĐS ngày 07/8/2018 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn H1)

2/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh Ch về việc yêu cầu ông Lâm Tấn H và bà Đặng Thị Tuyết Nh trả số tiền nợ gốc đã vay và vàng.

Buộc ông Lâm Tấn H và bà Đặng Thị Tuyết Nh trả cho ông Đoàn Minh Ch 1.185.000.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu đồng) và 02 (Hai) cây vàng 9999.

Đối với số tiền 1.185.000.000 đồng: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 04/6/2015 (Số 1995, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa số 238, diện tích 33,8m², loại đất ODT, thuộc tờ bản đồ số 2-02, tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An và căn nhà trên thửa đất này vô hiệu.

3/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 229348 đối với thửa số 238 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp cho ông Đoàn Minh Ch ngày 13/8/2015.

Buộc ông Đoàn Minh Ch phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 229348 do ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 13/8/2015 đối với thửa số 238 nói trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục hủy giấy theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 238 nói trên và căn nhà trên thửa đất này hiện do ông Th và bà H đang quản lý sử dụng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và

quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/9/2019, ông Đoàn Minh Ch có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đoàn Minh Ch vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2015 giữa ông Ch và ông Th, bà H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA229348 đã cấp cho ông Ch, buộc ông Th, bà H phải giao trả lại cho ông thửa đất số 238.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Thu Hồng, ông Lâm Tấn H và bà Đặng Thị Tuyết Nh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đoàn Minh Ch trình bày: Việc chuyển nhượng đúng quy định pháp luật, được Văn phòng công chứng chứng thực. UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch là phù hợp. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông Ch.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Thu Hồng trình bày: Việc công chứng là có thật nhưng hợp đồng là giả cách che giấu việc cho vay tài sản giữa ông H và ông Ch. Yêu cầu của ông Ch đòi ông Th, bà H giao trả lại thửa đất 238 và nhà trên đất là không có căn cứ do không có việc chuyển nhượng giữa các bên. Ông Ch cho rằng có đưa 500 triệu đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Lâm Tấn H trình bày: Không có việc chuyển nhượng thửa đất số 238 giữa ông Th, bà H và ông Ch. Ông xác nhận có vay mượn tiền của ông Ch và sẽ trả dần cho ông Ch.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc chuyển nhượng giữa ông Th và ông Ch là không phù hợp với thực tế; hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để đảm bảo cho khoản vay của ông H đối với ông Ch. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ch về việc buộc ông Th, bà H giao trả quyền sử dụng thửa đất 238 và tài sản trên đất là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Đoàn Minh Ch làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Đối với tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà:

Nguyên đơn ông Đoàn Minh Ch khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Th, bà Lâm Thị Thu H trả cho ông quyền sử dụng thửa đất 238, diện tích 33,8m², tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An với lý do thửa đất nêu trên ông Th, bà H đã chuyển nhượng cho ông theo Hợp đồng công chứng số 1995 ngày 04/6/2015 tại Văn phòng công chứng T. Bị đơn ông Th, bà H không đồng ý trả lại diện tích đất nêu trên cho ông Ch với lý do việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/6/2015 là giả tạo, mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản vay của ông Lâm Tấn H và bà Đặng Thị Tuyết Nh.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Ông Lâm Tấn H và bà Đặng Thị Tuyết Nh có lời khai xác định ông bà là người vay tiền của ông Đoàn Minh Ch theo các giấy biên nhận mà ông Ch cung cấp, tổng số tiền 1.185.000.000 đồng; trong đó khoản tiền 500.000.000 đồng vay ngày 05/6/2015 được đảm bảo bằng việc ông Th, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 238, diện tích 33,8m² cho ông Đoàn Minh Ch. Lời trình bày của ông H, bà Nh phù hợp với lời trình bày của ông Th, bà H. Đồng thời cũng phù hợp với diễn biến thực tế của giao dịch chuyển nhượng, cụ thể: Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai bên không tiến hành bàn giao thửa đất và lập biên nhận tiền. Ông Ch cho rằng ông có thanh toán cho ông Th, bà H số tiền 500.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Thực tế nhà đất từ thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng đến nay vẫn do ông Th, bà H quản lý, sử dụng và là nơi ở duy nhất của ông Th, bà H. Ông Ch cho rằng sau khi ký hợp đồng ông không nhận bàn giao nhà ngay vì cho ông Th, bà H 03 tháng để thực hiện việc di dời. Xét thấy, hợp đồng được lập ngày 04/6/2015, khi hết thời hạn 03 tháng thỏa thuận như ông Ch nêu ra, ông Ch không yêu cầu ông Th, bà H trả lại nhà mà đến tháng 10/2017 ông Ch mới khởi kiện yêu cầu trả lại nhà là bất hợp lý. Hơn nữa, việc ông H, bà Nh, ông Th, bà H xác định thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng của ông H, bà Nh cũng phù hợp với sự kiện ngày 05/6/2015 ông H nhận số tiền vay 500.000.000 đồng của ông Ch, hai bên viết giấy biên nhận. Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2015 giữa ông Ch với ông Th, bà H là không có thật, việc lập hợp đồng là giả tạo, che giấu giao dịch vay mượn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh Ch về việc buộc ông Th, bà H trả lại thửa đất 238, diện tích 33,8m², tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Th, bà H, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đoàn Minh Ch đối với diện tích đất trên là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.2] Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Đoàn Minh Ch và ông Lâm Tân H, bà Đặng Thị Tuyết Nh: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các giấy biên nhận tiền, tài liệu chứng cứ về việc thanh toán tiền xác định ông H, bà Nh còn nợ ông Ch số tiền 1.185.000.000 đồng và 02 cây vàng 9999; buộc ông H, bà Nh phải liên đới trả cho ông Ch số tiền này là đúng quy định pháp luật. Nội dung này các bên đương sự thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm và không kháng cáo, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Minh Ch; cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đoàn Minh Ch phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Minh Ch. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Áp dụng các Điều 100, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 129, 471, 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh Ch về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H giao trả thửa số 238, diện tích 33,8m², loại đất ODT, thuộc tờ bản đồ số 2-02, tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An và căn nhà trên thửa đất này.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 04/6/2015 (Số 1995, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa số

238 nói trên và căn nhà trên thửa đất này vô hiệu.

(Theo Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 21/02/2018 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 27/02/2018; Chứng thư thẩm định giá số: 54/0708/2018/TĐG LA - BDS ngày 07/8/2018 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn H1)

2/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh Ch về việc yêu cầu ông Lâm Tấn H và bà Đặng Thị Tuyết Nh trả số tiền nợ gốc đã vay và vàng.

Buộc ông Lâm Tấn H và bà Đặng Thị Tuyết Nh trả cho ông Đoàn Minh Ch 1.185.000.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu đồng) và 02 (Hai) cây vàng 9999.

Đối với số tiền 1.185.000.000 đồng: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 04/6/2015 (Số 1995, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD) đối với thửa số 238, diện tích 33,8m², loại đất ODT, thuộc tờ bản đồ số 2-02, tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An và căn nhà trên thửa đất này vô hiệu.

3/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 229348 đối với thửa số 238 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp cho ông Đoàn Minh Ch ngày 13/8/2015.

Buộc ông Đoàn Minh Ch phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 229348 do ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 13/8/2015 đối với thửa số 238 nói trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục hủy giấy theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị Thu H có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 238 nói trên và căn nhà trên thửa đất này hiện do ông Th và bà H đang quản lý sử dụng.

4/. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được thực hiện theo quyết

định của bản án sơ thẩm.

5/. Án phí phúc thẩm: Ông Đoàn Minh Ch phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000591 ngày 24/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Ông Đoàn Minh Ch đã thực hiện xong.

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

7/. Trong 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HC M;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- ĐS (10);
- Lưu VP(3), HS(2). 20b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy