

Bản án số: 229/2021/DSPT

Ngày: 29-4-2021

V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu”, “Đòi tài sản là QSDĐ” và “Hợp đồng vay tài sản”

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 Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 4 năm 2021 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: 470/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị vô hiệu”; “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất” và “Hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4025/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1966;

Cư trú tại: Số ..., khu phố Long Chí, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt).

Bị đơn:

- Ông Phạm Văn S, sinh năm 1970;

- Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1976;

Cùng cư trú tại: Số ...A, tổ 31A, khu phố Long Thành, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Bích K, sinh năm: 1990; cư trú tại: Số ..., 67 Hanmich

– ro, Paju – si, Gyeonggi – do, Hàn Quốc. (Vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Thành D, sinh năm: 1993; cư trú tại: Số ..., khu phố Long Chí, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.(Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Bích K và anh Nguyễn Thành D: Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1966, cư trú tại: Số ..., khu phố Long Chí, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 26-4-2019).

3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank Việt Nam). Địa chỉ trụ sở chính: Số 02, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng: Ông Trịnh Ngọc Khánh, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: Ông Võ Thành Trung, sinh năm 1977; chức vụ: Trưởng Phòng Kế hoạch kinh doanh, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.(Vắng mặt).

*Người kháng nghị, kháng cáo:*Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Ng trình bày:

Do quen biết nhau nên bà có vay tiền của ông S, bà H nhiều lần; đến tháng 5 năm 2015 cộng tiền vay và tiền lãi bà còn nợ ông S, bà H tổng cộng là 350.000.000 đồng. Ngày 06-5-2015, bà có ký biên nhận tiền với nội dung: Bà có chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông S, bà H với số tiền 350.000.000 đồng; ông S, bà H cam kết sau 03 năm sẽ chuyển nhượng nhà, đất này lại cho bà với số tiền 350.000.000 đồng và bà phải trả tiền lãi theo mức lãi suất Ngân hàng, thời hạn 03 năm tính từ ngày 06-5-2015 đến ngày 06-5-2018 (bút lứt 67).

Đến ngày 20-10-2015 ông S, bà H tiếp tục yêu cầu bà làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 100.000.000 đồng nhằm làm tin, để đảm bảo số tiền vay mà bà còn nợ và để vợ chồng ông S, bà H đứng tên vay tiền Ngân hàng được nhiều hơn bà, vì ông S có giấy phép đăng ký kinh doanh cơ sở hàng điện và thỏa thuận bà chỉ phụ tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng đối với số tiền bà còn nợ ông S, bà H nên bà làm theo. Đến ngày 16-11-2015 ông S, bà H được đứng tên giấy đất này. Ngày 24-11-2015 ông S, bà H vay được tiền Ngân hàng nên ông S, bà H đưa thêm cho bà số tiền 61.000.000 đồng để làm tròn số tiền bà còn nợ ông S là 500.000.000 đồng, cụ thể: ông S, bà H cộng tiền vay gốc, tiền lãi và các khoản chi phí, thuê chuyển quyền sử dụng đất.... tổng cộng là 439.685.000 đồng nên ngày 24-11-2015 ông S viết giấy tính

lãi vay này giao cho bà giữ (bút lứt 69). Do đó, ngày 25-11-2015, ông S, bà H buộc bà ký tên vào biên nhận tiền với nội dung: Bà có chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông S, bà H với số tiền 500.000.000 đồng; ông S và bà H cam kết sẽ chuyển nhượng nhà, đất lại cho bà với số tiền là 500.000.000 đồng và bà chịu lãi suất Ngân hàng. Thời hạn 03 năm tính từ ngày 25-11-2015 đến ngày 25-11-2018 (bút lứt 68). Do đó, thực tế bà không bán phần đất tranh chấp này cho ông S, bà H; bà chỉ vay của ông S, bà H và tính tiền nợ gốc, lãi vay tổng cộng là 500.000.000 đồng. Ông S, bà H buộc bà viết giấy bán nhà đất này cho ông S, bà H là chỉ để làm tin, đảm bảo số tiền bà vay của ông S và thỏa thuận bà chỉ chịu tiền lãi thấp theo lãi suất Ngân hàng.

Nay bà yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, anh Danh, chị Kiều và ông S, bà H được lập ngày 20-10-2015 đối với diện tích đất 255,2 m², thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 9, tại phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04242 ngày 16-11-2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Phạm Văn S và Nguyễn Thị Thanh H đứng tên là vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu, bảo đảm cho hợp đồng bà vay tiền của ông S, bà H.

Việc vợ chồng ông S, bà H cho rằng bà xin thuê nhà đất này với giá 1.000.000 đồng/tháng là không đúng; bà có trả cho vợ chồng ông S, bà H số tiền 1.500.000 đồng, đây là số tiền mà vợ chồng ông S yêu cầu bà đưa phụ cho vợ chồng ông S để đóng tiền lãi Ngân hàng; không phải là tiền thuê nhà như lời trình bày của vợ chồng ông S, bà H.

Đối với số tiền vay, từ ngày vay tiền đến nay bà chỉ trả cho vợ chồng ông S, bà H được 1.500.000 đồng tiền lãi. Nay bà đồng ý trả số tiền vay nợ gốc cho vợ chồng ông S, bà H và tiền lãi vay theo quy định của pháp luật. Bà yêu cầu tính lại tiền lãi vay theo giấy nhận nợ mà ông S đã tính lãi và cộng chung với tiền nợ gốc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành Danh, chị Nguyễn Thị Bích Kiều và bà Phạm Thị Ng là người đại diện hợp pháp cho chị Kiều, anh Danh, trình bày:

Chị Nguyễn Thị Bích Kiều và anh Nguyễn Thành Danh là con của bà Phạm Thị Ng. Chị Kiều, anh Danh đều thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Ng.

Bị đơn ông Phạm Văn S trình bày:

Năm 2015, do sợ Ngân hàng phát mãi tài sản là nhà, đất nên bà Ng chuyển nhượng cho vợ chồng ông nhà và đất có diện tích 255,2 m², thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; với số tiền là 500.000.000 đồng. Do giấy đất của bà Ng đang thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hòa Thành, nên vợ chồng ông trả trước 150.000.000 đồng cho bà Ng để lấy giấy đất ra làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho vợ chồng ông; số tiền 350.000.000

đồng còn lại sẽ thanh toán sau khi ông, bà nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông S thay đổi lời khai và cho rằng: theo giấy chuyển nhượng đất ngày 06-5-2015, ông S đã trả cho bà Ng số tiền 350.000.000 đồng; đến ngày 25-11-2015, lập tiếp giấy chuyển nhượng đất và ngày này ông đã trả cho bà Ng thêm 150.000.000 đồng nên tổng cộng theo giấy bán đất này là 500.000.000 đồng.

Ngày 20-10-2015, vợ chồng ông và bà Ng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Long Thành Trung, giá chuyển nhượng theo hợp đồng này là 100.000.000 đồng, nhưng giá trị đất thực tế chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Đến ngày 16-11-2015, vợ chồng ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Phạm Văn S và Nguyễn Thị Thanh H đứng tên.

Ngày 25-11-2015, vợ chồng ông đã thanh toán số tiền còn lại 350.000.000 đồng cho bà Ng, nhưng tại phiên tòa, ông S thay đổi lời khai và cho rằng ngày 25-11-2015, ông trả cho bà Ng 150.000.000 đồng, vì cộng với giấy nhận tiền bán đất vào ngày 06-5-2015 là 350.000.000 đồng nên tổng cộng ông đã trả cho bà Ng là 500.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng nhà đất này, vợ chồng ông đồng ý cho bà Ng và các con bà Ng được ở nhờ nhà, đất này trong thời hạn 03 năm, tính từ ngày 25-11-2015 đến ngày 25-11-2018. Đến ngày 25-11-2018, vợ chồng ông đòi lại nhà đất này nên bà Ng thỏa thuận miệng xin thuê nhà này để ở với giá 1.000.000 đồng/tháng, nhưng từ ngày thuê đến nay bà Ng chỉ trả cho vợ chồng ông được 1.500.000 đồng.

Đến ngày 08-4-2019, bà Ng làm đơn khởi kiện ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất này là vô hiệu. Đến ngày 30-5-2019, ông và bà H có đơn yêu cầu phản tố, về yêu cầu bà Ng trả lại nhà đất tranh chấp này cho vợ chồng ông (bút lục 117, 134); vì vợ chồng ông đã mua nhà đất này, trả đủ tiền cho bà Ng và vợ chồng ông được cấp giấy đất; do quen biết nên chỉ cho bà Ng ở nhờ.

Nay ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ng. Ông giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Ng trả lại nhà, đất cho vợ chồng ông; phần đất này có diện tích 255,2 m², thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 9, tại phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04242 ngày 16-11-2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Phạm Văn S và Nguyễn Thị Thanh H đứng tên vì vợ chồng ông đã trả đủ tiền và đã được cấp giấy đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Bà là vợ của ông Phạm Văn S. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông S, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng, bà yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của bà, buộc bà Ng trả lại nhà, đất tranh chấp cho vợ

chồng bà.

Ông Võ Thành Trung là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã Hòa Thành trình bày:

Ông Phạm Văn S và Nguyễn Thị Thanh H có vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã Hòa Thành và có thế chấp phần đất tranh chấp này có diện tích 255,2 m², thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 9, tại phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04242 ngày 16-11-2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Phạm Văn S và Nguyễn Thị Thanh H đứng tên.

Hiện tại, ông S, bà H đã thanh toán, tất toán nợ xong và Ngân hàng đã hoàn trả giấy đất này cho ông S, bà H. Nay Ngân hàng không có ý kiến, cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin từ chối không tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại Biên bản định giá tài sản tranh chấp thể hiện (bút lục 218):

1. Phần đất tranh chấp có diện tích đất 255,2 m², thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04242 ngày 16-11-2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Phạm Văn S và Nguyễn Thị Thanh H đứng tên; trị giá là 1.390.000.000 (một tỷ, ba trăm chín mươi triệu) đồng.

2. Giá nhà:

2.1. Căn nhà 4A: có diện tích 101,32 m² X 2.756.000 đồng/m² X 45% giá trị sử dụng còn lại = 125.657.000 (một trăm hai mươi lăm triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn) đồng.

2.2. Nhà bếp: có diện tích 32,83 m² X 360.000 đồng/m² X 40% giá trị sử dụng còn lại = 4.727.000 (bốn triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn) đồng.

2.3. Mái che: có diện tích 30,8 m² X 424.000 đồng/m² X 60% giá trị sử dụng còn lại = 7.835.000 đồng (bảy triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Thanh H về tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với bà Phạm Thị Ng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ng, về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là vô hiệu” và “Hợp đồng vay tài sản” đối với ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Thanh H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Ng, chị Nguyễn Thị Bích Kiều, anh Nguyễn Thành Danh và ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Thanh H, được lập ngày 20-10-2015, là vô hiệu.

Bà Phạm Thị Ng được quyền sử dụng phần đất có diện tích 255,2 m², thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04242 ngày 16-11-2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Phạm Văn S và Nguyễn Thị Thanh H đứng tên và căn nhà cấp 4 trên đất.

Buộc bà Phạm Thị Ng có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 726.843.000 (bảy trăm hai mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi ba nghìn) đồng; trong đó: nợ gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi là 226.843.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04242 ngày 16-11-2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho Phạm Văn S và Nguyễn Thị Thanh H đứng tên, theo đúng với quyết định của bản án này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/8/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Ngày 28/7/2020, bị đơn - ông S kháng cáo toàn bộ bản án; tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông S trình bày: Giữa hai bên đã làm thủ tục mua bán căn nhà theo luật định, ông bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phía bà Ng là chỗ quen biết nên hai bên có thỏa thuận sẽ cho bà Ng chuộc lại sau 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng và phải trả lãi theo lãi suất Ngân hàng, tuy nhiên quá thời hạn trên phía bà Ng không thực hiện cam kết mà kiện yêu cầu hủy hợp đồng, do đó ông bà không chấp nhận. Thực tế hiện nay gia đình ông bà cũng đã bán nhà và đang đi ở nhà thuê, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấp nhận yêu cầu của bị đơn, buộc bà Ng và gia đình phải giao nhà và đất nói trên cho ông S, bà Ng.

Nguyên đơn- bà Ng trình bày đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo kháng nghị:

Các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện hai bên đã tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng có nội dung thỏa thuận trong hạn 3 năm bà Ng được chuộc lại nhà đất và chịu lãi theo lãi suất Ngân hàng, xét thấy đây là hợp đồng có điều kiện, không trái luật nên có giá trị thực hiện. Phía ông S đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng là 500.000.000đ và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bà Ng không có chứng cứ chứng minh đây là hợp đồng giả tạo. Quá thời hạn 3 năm nhưng bà Ng vẫn không chuộc lại nhà đất do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu và thẩm tra các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua quá trình tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận xét về nội dung vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông S, bà H làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm một số người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt, tuy nhiên xét thấy các đương sự nói trên đã có ủy quyền hoặc được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

2. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

[2].1 Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/10/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Ng, ông Nguyễn Thành Danh, bà Nguyễn Thị Bích Kiều và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Thanh Đối với thửa đất diện tích 255,2 m², thuộc thửa 425 tờ bản đồ số 9, tại phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, nguyên đơn - bên bán cho rằng đây là hợp đồng giả tạo để che dấu hợp đồng vay nợ. Bị đơn kháng cáo đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, đại diện viện Kiểm sát cấp cao có cùng quan điểm kháng cáo với bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thực tế tại thời điểm chuyển nhượng trên đất đã có căn nhà cấp 4 do gia đình bà Ng đang cư trú nhưng chưa được cấp chủ quyền. Tại các Giấy biên nhận tiền ngày 06/5/2015, ngày 25/11/2015 và lời khai các bên thể hiện hai bên làm giấy mua bán nhà đất, do đó Hội đồng xét xử xét tranh chấp cả nhà và đất tại thửa đất nói trên, hiện nay mang số nhà 81/1 Ấp Long Chí, xã Long Thành Trung, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn với nhận định đối với tờ giấy đánh máy từ trước có ghi một số nội dung về tiền như đo đạc, giao thông nông thôn, thuế chuyển nhượng, trước

bà... tổng cộng 439.685.000đ trên tờ giấy này có dòng chữ của ông S “*đến 24/11/2015*” để cho rằng tờ giấy thể hiện chi tiết bà Ng vay nợ của ông S, căn cứ giấy biên nhận tiền chuyển nhượng nhà và đất ngày 6/5/2015 số tiền 350.000.000đ, quá trình chuyển nhượng để lấy giấy tờ thế chấp ngân hàng và việc hợp đồng chính thức chỉ ghi số tiền là 100.000.000đ ghi nhận thời hạn chuộc lại là 3 năm để kết luận việc chuyển nhượng giữa hai bên là giả tạo, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Đối với tờ giấy đánh máy từ trước ghi các loại tiền...; tổng cộng 439.685.000đ và có chữ viết của ông S: “*đến ngày 24/11/2015*”, tại phiên tòa ông S trình bày đây là tờ nháp ông vẽ sơ đồ mảnh đất ở mặt sau, xét thấy nội dung của tờ giấy này không thể hiện việc ông S cho bà Ng vay tiền và tính lãi thành tổng số nói trên, và cũng không thể hiện việc có liên quan đến nội dung hai bên vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo việc cho vay này.

Đối với chứng cứ Giấy biên nhận tiền về việc chuyển nhượng nhà đất ngày 6/5/2015 số tiền 350.000.000đ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2015 ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000đ nhưng thực chất giá chuyển nhượng là 500.000.000đ: Phía ông S trình bày quá trình mua bán qua nhiều giai đoạn, thỏa thuận ban đầu là 350.000.000đ, sau đó phía bà Ng yêu cầu thành 500.000.000đ và ký hợp đồng chính thức, vợ chồng ông chấp nhận, sau khi cập nhật tên quyền sử dụng đất, vợ chồng ông đi thế chấp Ngân hàng lấy tiền giao nốt số còn lại vào 25/11/2015 đồng thời hai bên có thỏa thuận bên bán sẽ được chuộc lại nhà sau 03 năm và chịu lãi suất Ngân hàng. Xét thấy lời trình bày của ông S là có cơ sở chấp nhận bởi lẽ khi ký hợp đồng có cả các con bà Ng cùng ký tại Ủy ban nên không thể có sự ép buộc, việc ghi số tiền 100.000.000đ trong hợp đồng trong khi giá thực là 500.000.000đ chỉ là sự che đậy về giá thực giữa hai bên không thể hiện sự ép buộc về ý chí trong chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng được chuộc lại trong hạn 03 năm và chịu lãi suất Ngân hàng là hợp đồng có điều kiện và nội dung này không trái quy định của pháp luật, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thừa nhận giá chuyển nhượng 500.000.000đ là phù hợp với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng và bà Ng cũng thừa nhận không bị đe dọa hay cưỡng bức khi ký hợp đồng, thừa nhận bản thân bà cũng có lỗi khi quá thời hạn cam kết nhưng không có tiền chuộc lại nhà như cam kết. Các chứng cứ nói trên không thể hiện các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu giao dịch vay tiền.

Đối với số tiền 1.500.000 đ bà Ng trả cho phía ông S, bà Ng cho rằng đây là tiền lãi, phía ông S trình bày đây là tiền bà Ng phụ cho ông trả lãi Ngân hàng khi bà Ng xin ở thêm sau thời hạn 3 năm, xét thấy đây chỉ là sự thừa nhận của các bên và nội dung này cũng không chứng minh được thực sự hai bên có sự vay mượn tiền và trả lãi vay.

Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2015 giữa bà Ng cùng

các con với ông S, bà H là giả tạo là không đủ căn cứ. Phía bà Ng không có chứng cứ gì để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng nói trên là giả tạo để che dấu hợp đồng vay tiền giữa hai bên do đó Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng ngày 20/10/2015 được thực hiện đúng luật định, bên chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó quyền sử dụng nhà đất thuộc về bị đơn, thực tế phía gia đình ông S đã phải thuê nhà sống từ lâu do đó phía bà Ng cùng các con phải thực hiện hợp đồng và giao nhà và quyền sử dụng đất lại cho bên ông S, bà H.

Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nói trên.

Do được chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm nên ông S, bà H không phải chịu án phí dân sự sơ, phúc thẩm.

Bà Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đ và án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là 300.000 đ. Tổng cộng là 600.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố Tụng dân sự 2015;

Căn cứ điều 121, 122, 124, 129 Bộ luật dân sự 2005;

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06-8-2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa án sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

1.1 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn- bà Phạm Thị Ng về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 20/10/2015 đối với thửa đất 255,2 m2 thuộc thửa số 425 tờ bản đồ số 09 tại phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Ng, ông Nguyễn Thành Danh, bà Nguyễn Thị Bích Kiều và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Thanh H do Ủy ban nhân dân xã Long Thành Trung chứng thực.

1.2 Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Thanh H , buộc bà Phạm Thị Ng, bà Nguyễn Thị Bích Kiều, ông Nguyễn Thành Danh phải bàn giao nhà và đất tại số 81/1 Ấp Long Chí, xã Long Thành Trung, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh trên thửa đất có diện tích 255,2 m2 thuộc thửa 425, tờ bản đồ số 09 phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổGCN: CS 04242 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16/11/2015.

2. Về án phí:

2.1 Bà Phạm Thị Ng phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013259 ngày 08-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Bà Ng còn phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn lại ông Phan Văn S và bà Nguyễn Thị Thanh H mỗi người 300.000đ tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo các biên lai thu số 0001368 và 0001369 ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

- Hoàn lại cho ông Phan Văn S và bà Nguyễn Thị Thanh H 300.000đ tạm ứng án phí phản tố đã nộp theo biên lai thu số 00013499 ngày 30-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

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

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VT,(HTKN).

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

Dương Tuấn Vinh

