

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 205/2020/DS - PT

Ngày: 10-6-2020

V/v: “Tranh chấp HĐCN quyền
sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở
và đòi lại bản chính GCNQSDĐ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Khánh

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 197/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Tô Thị Kim L, sinh năm 1960;

2. Ông Văn Công T, sinh năm 1962;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Văn Công T: Bà Tô Thị Kim L.

Cùng địa chỉ: Số 387, đường B, phường 14, quận B, Tp-HCM. (Giấy ủy quyền ngày 08-7-2019).

- Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Ngọc Y, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 14, tổ 2, khu 6, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Ngô Châu C, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thanh T1, bà Lê Thị Ngọc Y: Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 70, khu 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 03-6-2019).

3. Văn phòng Công chứng P.

Địa chỉ: Số 257, đường N, khu 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T3 – Trưởng Văn phòng.

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị Thanh T1 – Bị đơn.

(Bà L, ông T2 có mặt; ông C và Văn phòng Công chứng P vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10-4-2019, nguyên đơn bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T do bà Tô Thị Kim L đại diện trình bày:

Ngày 24-5-2010, Công chứng viên của Văn phòng Công chứng (Viết tắt VPCC) P đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 335, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐCC, (Viết tắt Hợp đồng số 335) giữa: bên chuyển nhượng: vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T; bên nhận chuyển nhượng: bà Lê Thị Thanh T1, đôi với thửa đất số thửa đất số 73, diện tích 206,1m², loại đất ODT, tờ bản đồ số 4, thị trấn C, huyện C cùng tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà, diện tích xây dựng và sử dụng 39,6m², kết cấu nhà: Cột gỗ, nền gạch, tường lá, mái lá, số tầng 1, tọa lạc tại khu 2, thị trấn C, huyện C (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án lập ngày 08-5-2018 về kết cấu nhà như sau: 01 ngôi nhà cấp 4: diện tích 39,6m², có kết cấu: Móng – cột – đà bằng bê tông, tường xây gạch, sơn nước, đỡ mái đòn tay gỗ, mái tole; tầng lửng: sàn gỗ, tường xây gạch sơn nước, mái tole. 01 nhà vệ sinh diện tích 3,5m² kết cấu: Móng cột xây gạch, tường xây gạch, sơn nước). Theo Mảnh trích đo địa chính số 03TTCD-2018 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Nhà đất H lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C duyệt ngày 26-6-2018 thì thửa đất số 73 có diện tích 250,8m² (Viết tắt Mảnh trích đo ngày 26-6-2018). Giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng (Trong đó: Nhà 100.000.000 đồng, đất 300.000.000 đồng). Sau khi ký hợp đồng nêu trên, bên bà T1 giữ toàn bộ hợp đồng và cả bản chính của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Viết tắt GCNQSH nhà ở và đất ở) do Ủy ban nhân dân (Viết tắt UBND) tỉnh Long An cấp ngày 29-3-2001 cho bà

L đứng tên nhà và đất như nêu trên. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay, bên bà T1 không có thanh toán tiền chuyển nhượng nhà và đất theo hợp đồng cho vợ chồng bà L, ông T; còn nhà đất luôn bị ngập nước, hơn nữa vợ chồng bà L, ông T nợ tiền nhiều người nên lánh mặt đi nơi khác ở và cũng không có giao nhà đất gì cho bà T1.

Nguyên nhân vợ chồng bà L, ông T phải ký Hợp đồng số 335 nêu trên vì: Trước đó, vợ chồng bà L, ông T vay tiền của nhiều người gồm: Ngày 07-01-2010, vay của bà Võ Thị Q 30.000.000 đồng; ngày 07-01-2010 vay của bà Lê Thị Ngọc N (Lê Thị Ngọc Y) 160.000.000 đồng; ngày 21-01-2010, vay tiếp của bà Lê Thị Ngọc Y 30.000.000 đồng. Nhưng sau đó, các bên khấu trừ với nhau, vợ chồng bà L, ông T chỉ còn nợ tiền của bà Y là 220.000.000 đồng và tính lãi suất 80.000.000 đồng. Hai bên có lập “Bảng thỏa thuận” ngày 21-01-2010, nhưng lại ghi số tiền vốn là 300.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 73 nêu trên và bà Y giữ bản chính GCNQSH nhà ở và đất ở. Sau đó, do không có tiền trả nợ trên, bà Y yêu cầu vợ chồng bà L, ông T chuyển nhượng đất và nhà ở nêu trên cho bà T đứng tên. Tại thời điểm đó, bà Y yêu cầu ký hợp đồng để trừ nợ, nên mới đồng ý ký tên và cũng không biết hợp đồng ghi số tiền là bao nhiêu.

Tháng 01-2018, vợ chồng bà L, ông T đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 09/2018/TLST-DS về việc bị bà Lê Thị Thanh T1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở, thì vợ chồng bà L, ông T mới biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà T rút đơn khởi kiện.

Vợ chồng bà L, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu Hợp đồng số 335 như nêu trên; yêu cầu bà T1 trả lại bản chính của GCNQSH nhà ở và đất ở đối với thửa đất số 73 nêu trên, do bà L đứng tên; buộc bà T1 giao trả lại nhà và đất cho vợ chồng bà L, ông T; đối với số tiền vốn vay 220.000.000 đồng tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án vợ chồng bà L, ông T đồng ý trả lại cho bà Y. Tại phiên tòa không đồng ý trả, với lý do người đại diện cho bà Y khẳng định đã nhận số tiền này do vợ chồng bà L, ông T trả trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng rồi.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh T1 có yêu cầu phản tố do ông Huỳnh Văn T2 đại diện trình bày:

Thống nhất với trình bày của nguyên đơn về ký kết Hợp đồng số 335 như trên, giá chuyển nhượng nhà đất trong hợp đồng và hồ sơ công chứng và bản chính của GCNQSH nhà ở và đất ở do bên bà T1 giữ ngay khi ký hợp đồng.

Không thống nhất với trình bày của nguyên đơn như sau:

Sau khi ký hợp đồng, bà T1 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng cho vợ chồng bà L, ông T tại Văn Phòng công chứng. Khi giao nhận tiền, do tin tưởng nhau nên không có lập biên nhận tiền và có bà Nguyễn Thị Thu N chứng kiến, hoàn toàn không có việc ký hợp đồng để cân trừ nợ của bà Y như nguyên đơn trình bày. Vợ chồng bà L, ông T cũng đã bàn giao nhà và đất cho bà T1 quản lý sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Hợp đồng này có hiệu lực ngay tại thời điểm công chứng theo Luật Nhà ở quy định, nên không bị vô hiệu và thời hiệu khởi kiện của vụ án đã hết.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T1 có đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên nhà đất theo pháp luật quy định, nhưng do thời điểm này vợ chồng bà L, ông T nợ tiền nhiều người, nên bà T1 có nộp hồ sơ nhưng không được làm thủ tục do có đơn ngăn chặn, còn cụ thể có văn bản trả lời hay không thì ông T2 không biết.

Qua yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu Hợp đồng số 335, buộc trả lại bản chính của GCNQSH nhà ở và đất ở và giao trả nhà đất thì bà T1 không đồng ý. Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu hợp đồng bị Tòa án tuyên vô hiệu, thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể: buộc nguyên đơn trả lại tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng là 400.000.000 đồng và phần giá trị chênh lệch theo Chứng thư thẩm định giá hiện nay.

Người có quyền lợi liên quan:

- Bà Lê Thị Ngọc Y do ông Huỳnh Văn T2 đại diện trình bày:

Ngày 07-01-2010, bà Y có cho vợ chồng bà L, ông T vay số tiền 220.000.000 đồng và đã trả lại xong trước thời điểm bên bà L ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà T. Giữa vợ chồng bà L, ông T với bà T ký kết Hợp đồng số 335 nêu trên không có liên quan gì đến bà Y. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn tự nguyện trả lại số tiền 220.000.000 đồng bà Y không nhận vì số tiền này nguyên đơn đã trả rồi, ngoài ra nguyên đơn không còn nợ tiền gì với bà Y.

- Văn phòng Công chứng P trình bày tại Văn bản đề ngày 15-6-201, như sau: Ngày 24-5-2010, vợ chồng bà L, ông T với bà T1 đến VPCC P yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Qua kiểm tra hồ sơ các bên cung cấp đã đầy đủ và đúng thủ tục công chứng nên Công chứng viên đã tiến hành công chứng hợp đồng giữa các bên. Tranh chấp trong vụ án, Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết. Người đại diện theo pháp luật của yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Ông Ngô Châu C đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng vắng mặt và không có ý kiến gì về vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T đối với bị đơn chị Lê Thị Thanh T1 về việc “Tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; đòi lại nhà đất và đòi lại bản chính của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”. Cụ thể:

2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 335, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐCC, do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng P chứng nhận ngày 24/5/2010, giữa: bên chuyển nhượng: vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T; bên nhận chuyển nhượng: chị Lê Thị Thanh T1, đối với thửa đất số 73, diện tích 206,1m², loại đất

ODT, tờ bản đồ số 4, thị trấn C, huyện C cùng tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà, diện tích xây dựng và sử dụng 39,6m², kết cấu nhà: Cột gỗ, nền gạch, tường lá, mái lá, số tầng 1, tọa lạc tại khu 2, thị trấn C, huyện C.

3. Buộc vợ chồng chị Lê Thị Thanh T1, anh Ngô Châu C có trách nhiệm liên đới giao trả lại cho vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T một bản chính của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 29/3/2001 cho bà Tô Thị Kim L đứng tên thửa đất số 73, diện tích 206,1m², loại đất ODT, tờ bản đồ số 4, thị trấn C, huyện C cùng nhà ở gắn liền trên đất.

4. Buộc vợ chồng chị Lê Thị Thanh T1, anh Ngô Châu C có trách nhiệm liên đới giao trả lại cho vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T thửa đất số 73, diện tích 250,8m², loại đất ODT, tờ bản đồ số 4, thị trấn C, huyện C cùng tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà, diện tích xây dựng và sử dụng 39,6m², kết cấu nhà: nhà cấp 4: diện tích 39,6m², có kết cấu: Móng – cột – đà bằng bê tông, tường xây gạch, sơn nước, đỡ mái đòn tay gỗ, mái tole; tầng lửng: sàn gỗ, tường xây gạch sơn nước, mái tole. 01 nhà vệ sinh diện tích 3,5m² kết cấu: Móng cột xây gạch, tường xây gạch, sơn nước. Nhà và đất tọa lạc tại khu 2, thị trấn C, huyện Cần Đước do bà Tô Thị Kim L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 29/3/2001.

5. Vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T có trách nhiệm liên hệ đến quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất đã được ghi trong giấy chứng nhận cho phù hợp với đất thực tế sử dụng. Nhà và đất theo Mạnh trích đo địa chính số 03TTCĐ-2018 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C duyệt ngày 26/6/2018 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án lập ngày 08/5/2018.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Lê Thị Thanh T1 đối với nguyên đơn vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T, về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 335, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐCC, do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng P chứng nhận ngày 25/4/2010 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10-02-2019, bị đơn bà Lê Thị Thanh T1 kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Bà T1 do ông T2 đại diện trình bày không thống nhất, lúc thì cho rằng đây là hình thức cần trừ nợ, lúc thì cho rằng nhận chuyển quyền nhà đất trả bằng tiền mặt. Qua đó, đã thể hiện bên bà T1 không có thanh toán tiền 400.000.000 đồng cho bên bà L. Việc thanh toán tiền, bên bà T1 đưa ra người làm chứng bà N là cùng một bên với bà Y cùng cho bà L vay nên việc làm chứng không khách quan. Giá trị trong hợp đồng tương đồng với số nợ bà L vay; đối tượng hợp đồng không thực hiện được. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T1. Còn số nợ vay giữa bà L với bà Y, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:

[1] Người có quyền lợi liên quan ông Ngô Châu C và Văn phòng Công chứng P có đơn xin xét xử vắng mặt tại Tòa án cấp phúc thẩm nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Tại hai giấy viết tay có tựa đề “Tờ cam kết” với nội dung: Từ ngày 07-01-2010, Bà L ông T có vay tiền của bà Q 30.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng; vay tiền của bà N 160.000.000 đồng. Theo lời trình bày của bà L ngày 21-01-2010 vay bà Y 30.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Y thừa nhận có việc vợ chồng bà L, ông T nợ bà số tiền 220.000.000 đồng. Các “Tờ cam kết” này đều được bà Y ghi đã thanh toán xong ngày 21-01-20210. Như vậy, các khoản nợ này đã được thỏa thuận là bà L ông T thiếu nợ bà Y. Cùng ngày 21-01-2010 giữa bà L ông T và bà Y lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối đất có diện tích 206,1m² và nhà ở có diện tích 39,6m², giá 300.000.000 đồng (hợp đồng không có công chứng). Mặt sau trang 1 của hợp đồng có “Bảng thỏa thuận” với nội dung: bà L ông T chỉ thế chấp nhà đất cho bà Y để đảm bảo số tiền vay 300.000.000 đồng. Nên có cơ sở xác định đây chỉ là hợp đồng thế chấp, bà L ông T không có tự nguyện chuyển quyền nhà đất.

[3] Ngày 24-5-2010, bà L ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Lê Thị Thanh T1 (là chị ruột của bà Lê Thị Ngọc Y) đối với nhà đất nêu trên với giá 400.000.000 đồng có công chứng của Văn phòng công chứng P.

Theo nội dung Hợp đồng, nhà có diện tích xây dựng và sử dụng 39,6m², kết cấu nhà: Cột gỗ, nền gạch, tường lá, mái lá, số tầng 1 nhưng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án lập ngày 08-5-2018 về kết cấu nhà như sau: 01 ngôi nhà cấp 4: diện tích 39,6m², có kết cấu: Móng – cột – đà bằng bê tông, tường xây gạch, sơn nước, đỡ mái đòn tay gỗ, mái tole; tầng lửng: sàn gỗ, tường xây gạch sơn nước, mái tole; 01 nhà vệ sinh diện tích 3,5m² kết cấu: Móng cột xây gạch, tường xây gạch, sơn nước. Như vậy, về đối tượng giao dịch trong hợp đồng có một phần không đúng với thực tế. Bà T1 cho rằng đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh; ông T2 trình bày khi giao tiền không có ai chứng kiến, lúc thì trình bày có bà N chứng kiến. Về giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng, trong khi giá theo Chứng thư thẩm định giá thì nhà và đất tại thời điểm chuyển nhượng chỉ có 181.819.000 đồng. Do đó, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng cũng không phù hợp thực tế. Từ khi ký Hợp đồng số 335 cho đến nay, mặc dù bà T1 có đủ điều kiện để làm thủ tục đứng tên nhà và đất nêu trên, nhưng không thực hiện. Điều này, chứng tỏ rằng bà T1 không có mục đích nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên.

[4] Từ những chứng cứ trên, có đủ cơ sở xác định giá chuyển nhượng không phù hợp giá thực tế tại thời điểm ký hợp đồng; bà T1 hoàn toàn không có trả tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà L, ông T; cũng không có việc giao nhận nhà đất giữa hai bên; tài sản trong nhà của bà L ông T vẫn tồn tại, không có thực hiện việc di dời để giao nhà đất cho bên nhận chuyển quyền; đối tượng giao dịch trong hợp đồng không đúng nên không thể thực hiện hợp đồng; mục đích của các bên tham gia ký kết hợp đồng là nhằm đảm bảo cho số tiền bà L ông T vay của bà Y. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 24-05-2010 nêu trên là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà L ông T với bà Y nên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005.

[5] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà L ông T tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng số 335 nêu trên; buộc vợ chồng Lê Thị Thanh T1, ông Ngô Châu C có trách nhiệm liên đới giao trả lại cho vợ chồng bà L, ông T một bản chính của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Hợp đồng số 335 có hiệu lực theo quy định của Luật Nhà ở ngay thời điểm công chứng, nên không bị vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận. Bồi lẽ, căn cứ vào khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[6] Bà T1 không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn bàn giao nhà đất từ thời điểm ký Hợp đồng số 335 cho đến nay nhưng bà T1 trình bày đã nhận nhà đất nhưng nhờ người ở gần đó trông coi giữ. Qua lời khai của ông Nguyễn Văn T thể hiện, ông T được bà T1 nhờ trông coi, dọn dẹp chung quanh nhà, còn nhà bị ngập nước nên không có ai vô ở. Do đó, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà L, ông T và việc thi hành án được khả thi, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bà T1, ông C có trách nhiệm liên đới giao trả thừa đất số

73 cùng nhà ở gắn liền trên đất như nêu trên cho vợ chồng bà L, ông T quản lý sử dụng là phù hợp.

[7] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu. Xét thấy, bên nhận chuyển nhượng là bà T1 không có trả tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất như thỏa thuận trong hợp đồng cho bà L ông T, nên bà L ông T không phải hoàn lại cho bà T1.

[8] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở không được chấp nhận. Bà T1 kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Tuy nhiên, phần quyết định của bản án tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Thanh T1 đối với nguyên đơn vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T, về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 335, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐCC, do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng P chứng nhận “ngày 25/4/2010” là không chính xác, đúng là “ngày 24/5/2010” nên cần điều chỉnh lại cho đúng.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[11] Hợp đồng số 335, là giả tạo nhằm che giấu “Hợp đồng vay tài sản” giữa vợ chồng bà L, ông T với bà Y. Bà Y và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền đều khẳng định “Hợp đồng vay tài sản” giữa các bên đã chấm dứt trước thời điểm ngày 24-5-2010, cụ thể: vợ chồng bà L, ông T đã trả đủ tiền vay cho bà Y và giữa hai bên không còn vay nợ gì với nhau; Hợp đồng số 335 không có liên quan gì đến bà Y; từ chối nhận số tiền vốn vay do vợ chồng bà L, ông T trả. Bà Y không có yêu cầu gì trong vụ án này. Xét thấy, lời khai trên của bà Y cũng như của người đại diện hợp pháp nhằm làm cho Hợp đồng số 335 có hiệu lực đối với vợ chồng bà L, ông T với bà T1, nên từ chối yêu cầu xem xét hợp đồng vay, trong khi bà L ông T thừa nhận còn nợ tiền vốn vay là 220.000.000 đồng. Do bà Y không thừa nhận, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp không có yêu cầu gì. Lẽ ra, phải ghi nhận ý kiến trình bày như trên của bà Y cũng như người đại diện hợp pháp về “Hợp đồng vay” giữa các bên đã thực hiện hiện xong. Nhưng nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y, Hội đồng xét xử không ghi nhận, sau này giữa các bên không tự thỏa thuận được với nhau thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo thủ tục tố tụng chung.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 do ông T2 đại diện trình bày, bên bà T1 có sửa chữa một đoạn hàng rào lưới B40 của bà L đã cũ và bị sập nhưng chỉ sửa chữa nhỏ, không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Nếu hợp đồng vô hiệu, đồng ý để bà L ông T sử dụng và được sở hữu.

[12] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của bà T1 là có căn cứ.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà T1 kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T1 ;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức;

- Căn cứ vào các Điều 26, 35; 36, 39; 147; Điều 227 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 122, 124, 131 và 132 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T đối với bị đơn bà Lê Thị Thanh T1 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; đòi lại nhà đất và đòi lại bản chính của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 335, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐCC, do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 24-5-2010, giữa: bên chuyển nhượng: vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T; bên nhận chuyển nhượng: bà Lê Thị Thanh T1, đối với thửa đất số 73, diện tích 206,1m², loại đất ODT, tờ bản đồ số 4, thị trấn C, huyện C cùng tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà, diện tích xây dựng và sử dụng 39,6m², kết cấu nhà: Cột: gỗ, nền: gạch, tường: lá, mái: lá, số tầng: 1, tọa lạc tại khu 2, thị trấn C, huyện C.

Buộc vợ chồng bà Lê Thị Thanh T, ông Ngô Châu C có trách nhiệm liên đới giao trả lại cho vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T một bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 29-3-2001 cho bà Tô Thị Kim L đứng tên thửa đất số 73, diện tích 206,1m², loại đất ODT, tờ bản đồ số 4, thị trấn C, huyện C cùng nhà ở gắn liền trên đất.

Buộc vợ chồng bà Lê Thị Thanh T1, ông Ngô Châu C có trách nhiệm liên đới giao trả lại cho vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T thửa đất số 73, diện tích 250,8m², loại đất ODT, tờ bản đồ số 4, thị trấn C, huyện C cùng tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà, diện tích xây dựng và sử dụng 39,6m², kết cấu nhà: nhà cấp 4: diện tích 39,6m², có kết cấu: Móng – cột – đà bằng bê tông,

tường xây gạch, sơn nước, đỡ mái đòn tay gỗ, mái tole; tầng lửng: sàn gỗ, tường xây gạch sơn nước, mái tole; 01 nhà vệ sinh diện tích 3,5m kết cấu: Móng cột xây gạch, tường xây gạch, sơn nước. Nhà và đất tọa lạc tại khu 2, thị trấn C, huyện C do bà Tô Thị Kim L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 29-3-2001.

Vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T có trách nhiệm liên hệ đến quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất đã được ghi trong giấy chứng nhận cho phù hợp với đất thực tế sử dụng. Nhà và đất theo Mạnh trích đo địa chính số 03TTCD-2018 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất H lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 26-6-2018 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án lập ngày 08-5-2018.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Thanh T1 đòi với nguyên đơn vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T, về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 335, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐCC, do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 24-5-2010 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng

Buộc bà Lê Thị Thanh T1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T số tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá là 3.300.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm

Buộc bà Lê Thị Thanh T1 chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước. Chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0001652 ngày 11-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước để thi hành án phí, nên bà T1 còn phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho vợ chồng bà Tô Thị Kim L, ông Văn Công T là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0001132 ngày 22-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước

5. Về án phí dân sự phúc thẩm

Bà Lê Thị Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0001652 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước để thi hành án phí.

6. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Văn Thu

