

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 227/2020/DS-PT

Ngày: 30-6-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**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 Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Văn Quán

2. Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – 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 Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 5, ngày 25 và 30 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Thanh T, sinh năm 1967.

Cư trú tại: Ấp 3, N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1960. Cư trú tại: Số 102KA, ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2019)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị H, sinh 1933.

2.2. Ông Trần Văn Bé T, sinh năm 1966.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị H: Ông Trần Văn Bé T, sinh năm 1966. Cùng cư trú tại: Ấp 5, xã T, huyện T, Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị H: Luật sư Lâm Văn K – Cộng tác viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước thuộc Sở Tư pháp tỉnh Long An.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T.

(Bà X, ông T và Luật sư K có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 10/4/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Ngô Thị Thanh T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng X trình bày:*

Bà Ngô Thị Thanh T với bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T có ký Giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất, một phần thửa 1100 (nay là thửa 209), diện tích 100m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An cùng căn nhà cấp 4 trên đất với giá là 150.000.000đ, đất bà H đứng tên, nhà gắn liền với đất chưa được cấp giấy. Vào ngày 02/7/2010 bà T và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, diện tích 100m², nay là thửa 209, tờ bản đồ số 02. Sau khi ký hợp đồng tại Phòng công chứng Phương Nam, bà T đã giao tiền cho bà Lê Thị H cùng con của bà H là ông Trần Văn Bé T. Sau đó, bà T đã được UBND huyện Tân Trụ cấp giấy chứng nhận QSD đất số BP 101182, ngày 13/8/2013 đối với thửa đất này. Sau khi được cấp giấy CN QSD đất thì bà T đã nhiều lần yêu cầu ông T và bà H giao nhà và đất nhưng ông T và bà H cứ hẹn mà không giao.

Việc bà H và ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số BP 101182 mà bà T đã được UBND huyện Tân Trụ cấp ngày 13/8/2013 thì bà T không đồng ý.

Nay bà T yêu cầu ông T và bà H phải thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng đã ký kết là giao thửa đất số 209, diện tích 100m² cùng căn nhà trên đất hiện tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An cho bà.

**Bị đơn là bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T trình bày:* Trước đây ông có vay tiền của người khác để làm nhà tình nghĩa nhưng do chưa lãnh tiền bồi thường đất nên chưa thể trả số tiền vay này. Sau đó có người giới thiệu bà T đến gặp ông đề nghị cho ông vay tiền và cam kết khi nào ông nhận tiền bồi thường đất sẽ trả. Tuy nhiên, bà T yêu cầu mẹ của ông là bà Lê Thị H phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng mẹ của ông không đồng ý. Bà T nói rằng chỉ ký làm tin chứ không chuyển nhượng đất nên mẹ của ông mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng để vay số tiền 90.000.000đ.

Vào ngày 02/7/2010 tại Văn phòng Công chứng Phương Nam, sau khi nghe công chứng viên đọc hợp đồng chuyển nhượng đất thì mẹ ông không đồng ý ký tên

nhưng bà T lại tiếp tục nói rằng chỉ ký để làm tin nên mẹ ông mới lặn tay vào hợp đồng.

Sau khi lặn tay vào hợp đồng thì các bên ra quán nước gần Văn phòng công chứng để giao nhận tiền. Tại đây bà T đưa ra số tiền 90.000.000đ như đã thỏa thuận ban đầu, bà T cho vay với lãi suất 5%/tháng trong thời hạn 02 năm tức đến năm 2014 sẽ trả vốn và lãi. Tuy nhiên, bà T yêu cầu ông phải trả trước tiền lãi cho bà T trong 02 năm này với số tiền là 60.000.000đ. Do đó, trên thực tế ông chỉ nhận được số tiền 30.000.000đ.

Sau đó, hai bên tiếp tục thỏa thuận nếu đến năm 2014 nếu ông chưa nhận tiền bồi thường do bị thu hồi đất làm khu tái định cư xã An Nhứt Tân thì bà T sẽ gia hạn cho ông thời gian trả nợ thêm 02 năm nữa và thỏa thuận tiền lãi 02 năm tiếp theo này sẽ là 60.000.000đ nên bà T đã yêu cầu ông ký tên nhận số nợ 150.000.000đ.

Việc bà T tự ý sang tên giấy chứng nhận QSD đất là trái với hợp đồng vì thực tế ông đã trả lãi đầy đủ đến năm 2014 nếu thực tế ông vi phạm thì sau năm 2014 thì bà T mới được sang tên.

Vì vậy, nay bà T yêu cầu ông tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng ông không đồng ý vì đây chỉ là hợp đồng vay tiền có lập thành hợp đồng và được lập tại VP Công chứng Phương Nam. Ngược lại, ông yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất số 726, quyền số 4 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 02/7/2010 giữa bà Lê Thị H và bà Ngô Thị Thanh T do Văn phòng công chứng Phương Nam công chứng đối với thửa đất 1100 (nay là thửa 209), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An. Đồng thời yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất mà UBND huyện Tân Trụ đã cấp cho bà Ngô Thị Thanh T theo giấy CNQSD đất số BP 101182 cấp ngày 13/8/2013 đối với thửa đất 1100 (nay là thửa 209), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An. Ông và bà H sẽ trả lại cho bà T số tiền 150.000.000đ.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 13/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 357, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 726, quyền số 04 TP/CC/HĐGD, tại Văn phòng Công chứng Phương Nam, huyện Bến Lức, tỉnh Long An công chứng ngày 02/7/2010 đối với diện tích 100m², loại đất ONT, thửa số 1100 (nay là thửa 209), tờ bản đồ số 2 và căn nhà cấp 4 gắn liền đất trên, tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An giữa bà Ngô Thị Thanh T khởi kiện với bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T.

2. Buộc bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T giao diện tích 100m², loại đất ONT, thửa số 1100 (nay là thửa 209), tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An và toàn bộ công trình kiến trúc được xây dựng cất trên thửa đất này, cho bà Ngô Thị Thanh T gồm: diện tích mái che là 27m², căn nhà cấp 4 diện tích 73m², di dời các tượng thờ và tài sản của ông T và bà H.

Vị trí, tứ cận thửa đất được thể hiện theo Mạnh trích đo địa chính số 141-2019, ngày 06/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị H về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 726, quyền số 04 TP/CC/HĐGD, Tại Văn phòng Công chứng Phương Nam, huyện Bến Lức, tỉnh Long An công chứng ngày 02/7/2010 đối với diện tích 100m², loại đất ONT, thửa số 1100 (nay là thửa 209), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An giữa bà Ngô Thị Thanh T với bà Lê Thị H.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T phải liên đới chịu chi phí tố tụng là 4.984.000đ. Do chi phí này bà Ngô Thị Thanh T đã nộp tạm ứng nên buộc bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T phải liên đới trả lại cho bà Ngô Thị Thanh T 4.984.000đ (Bốn triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn Bé T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Ngô Thị Thanh T không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà Ngô Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 6830 ngày 06/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 14/11/2019, bị đơn là bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà H và ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nói trên.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Trần Văn Bé T là bị đơn và là người đại diện hợp pháp của bị đơn – bà Lê Thị H thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh T về việc yêu cầu bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T giao thửa số 209, diện tích 100m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An và căn nhà cấp 4 trên thửa đất này.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H và ông T, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà H và bà T do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 02/7/2010 đối với thửa số 1100 vô hiệu do giả tạo.

**Luật sư Lâm Văn K – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - bà Lê Thị H phát biểu ý kiến:*

Vào tháng 12/2007, bà H được Nhà nước hỗ trợ số tiền 30.000.000 đồng để xây nhà tình nghĩa trên thửa số 1100 (nay là thửa số 209). Do bà H cần tiền để bỏ thêm vào số tiền mà Nhà nước hỗ trợ để xây dựng căn nhà tình nghĩa nên có vay tiền. Ngày 02/7/2010, qua giới thiệu, bà H có hỏi vay của bà T số tiền 90.000.000 đồng, lãi suất 05%/tháng, thời hạn vay là 02 năm. Tuy nhiên, bà T yêu cầu bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1100 và căn nhà trên thửa đất này để làm tin thì bà T mới cho vay tiền. Sau khi ký tên Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1100 tại Văn phòng Công chứng Phương Nam, bà T có đưa cho bà H số tiền 90.000.000 đồng. Sau nhận tiền, bà H đã trả cho bà T 02 năm tiền lãi là 60.000.000 đồng nên thực tế bà H chỉ nhận 30.000.000 đồng. Đến năm 2012, do chưa có tiền trả nên bà H viết giấy nhận nợ với bà T và hứa đến ngày 02/12/2014, bà H sẽ trả cho bà T 90.000.000 đồng tiền đã vay vào năm 2010 và 60.000.000 đồng tiền lãi của hai năm 2013 và 2014, tổng cộng là 150.000.000 đồng.

Xét theo tờ giấy ghi “Bến Lức ngày 2-01-2012” thì bà T viết “Tôi Ngô Thị Thanh T đồng ý gia hạn hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà cho bà Lê Thị H đến ngày 2-12-2014” và “Tôi tên Lê Thị H có nhận số tiền là 90.000.000đ (chín chục triệu đồng) của bà Ngô Thị Thanh T vay mượn với lãi suất 5%/tháng tôi trả cho bà T 60.000.000đ (sáu chục triệu đồng) tiền lãi đến ngày 2-12-2014 khi nào lãnh ưu đãi tái định cư giao trả cho bà T 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng)” là do bà T kêu ông T viết và bà H điểm chỉ cùng thời điểm ngày 02/01/2012.

Từ những chứng cứ trên có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà H và bà T do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 02/7/2010 đối với thửa số 1100 vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu Hợp đồng vay tài sản nên Hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu, còn hợp đồng vay có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Từ đó Luật sư Lâm Văn K đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh T về việc yêu cầu bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T giao thửa số 209, diện tích 100m², loại đất

ONT, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An và căn nhà cấp 4 trên thửa đất này.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H và ông T, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà H và bà T do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 02/7/2010 đối với thửa số 1100 vô hiệu do giả tạo.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Về việc bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh T, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H và ông T:

Xét phía bà H và ông T cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Ngô Thị Thanh T với bà Lê Thị H do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 02/7/2010 đối với thửa số 1100 (nay là thửa số 209), diện tích 100m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì chứng minh.

Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, các đương sự chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 1100 (nay là thửa số 209) chứ không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất. Còn đối với tờ “Giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất” thì thể hiện bà T đã giao đủ cho bà H số tiền 150.000.000 đồng và ông T là con bà H ký nhận. Tuy nhiên, tờ giấy này không ghi ngày tháng, phía nguyên đơn cho rằng ngày 02/7/2010, còn phía bị đơn cho rằng ngày 02/01/2012 nhưng hai bên đều không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về hậu quả của của hợp đồng vô hiệu, xét trong trường hợp này hai bên đều có lỗi nên mỗi bên chịu ½ thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh T, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H và ông T:

Xét trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn là bà Ngô Thị Thanh T trình bày: Vào ngày 02/7/2010, bà T có nhận chuyển nhượng của bà H và ông T thửa đất số 1100 (nay là thửa số 209), diện tích 100m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An do bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng căn nhà cấp 4 trên đất với giá 150.000.000 đồng. Do căn nhà cấp 4 tọa lạc trên thửa số 1100 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H và bà T ký tờ “Giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất” với nội dung bà H và bà T thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 1100 và toàn bộ công trình kiến trúc, căn nhà ở trên thửa đất này. Theo nội dung tờ “Giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất” thì thể hiện bà H và ông T đã nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng từ bà T. Sau đó, bà H và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1100 và được Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 02/7/2010. Đến ngày 13/8/2013, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1100.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày sau khi bà H lẫn tay vào tờ “Giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất” (Bút lục số 35), bà T đã giao đủ cho bà H số tiền 150.000.000 đồng và ông T là con bà H ký nhận. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Phương Nam, ông T yêu cầu bà T cho chuộc lại nhà và đất khi nào ông T nhận tiền bồi thường và bà T đồng ý cho thời hạn chuộc lại là 02 năm. Đến ngày 02/01/2012, ông T có yêu cầu chuộc lại nên bà T đồng ý cho thời hạn chuộc lại là đến ngày 02/12/2012. Tuy nhiên, do bà H và ông T không chuộc lại nhà và đất nên đến năm 2013, bà T thực hiện thủ tục chuyển quyền và đến ngày 13/8/2013, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1100.

Còn phía ông T thì trình bày vào tháng 12/2007, bà H được Nhà nước hỗ trợ số tiền 30.000.000 đồng để xây nhà tình nghĩa trên thửa số 1100 (nay là thửa số 209). Do bà H cần tiền để bỏ thêm vào số tiền mà Nhà nước hỗ trợ để xây dựng căn nhà tình nghĩa nên có vay tiền. Ngày 02/7/2010, qua giới thiệu, bà H có hỏi vay của bà T số tiền 90.000.000 đồng, lãi suất 05%/tháng, thời hạn vay là 02 năm. Tuy nhiên, bà T yêu cầu bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1100 và căn nhà trên thửa đất này để làm tin thì bà T mới cho vay tiền. Sau khi ký tên Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1100 tại Văn phòng Công chứng Phương Nam, bà T có đưa cho bà H số tiền 90.000.000 đồng. Sau nhận tiền, bà H đã trả cho bà T 02 năm tiền lãi là 60.000.000 đồng nên thực tế bà H chỉ nhận 30.000.000 đồng. Đến năm 2012, do chưa có tiền trả nên bà H viết giấy nhận nợ với bà T và hứa đến ngày 02/12/2014, bà H sẽ trả cho bà T 90.000.000 đồng tiền đã vay vào năm 2010 và 60.000.000 đồng tiền lãi của hai năm 2013 và 2014, tổng cộng là 150.000.000 đồng.

Xét tại phiên tòa phúc thẩm, bà X là người đại diện hợp pháp của bà T trình bày trong tờ giấy ghi “Bến Lức ngày 2-01-2012” (Bút lục số 37), bà T có viết “Tôi Ngô Thị Thanh T đồng ý gia hạn hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà cho bà Lê Thị H đến ngày 2-12-2012” nghĩa là bà T cho bà H chuộc lại nhà và đất trong thời hạn từ ngày 02/01/2012 đến ngày 02/12/2012. Do hết ngày 02/12/2012, phía bà H không chuộc lại nhà và đất nên bà T làm thủ tục chuyển quyền và đến ngày 13/8/2013, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1100 (nay là thửa số 209). Tuy nhiên, “ngày 2-12-2012” trong tờ giấy này bị sửa lại thành “ngày 2-12-2014”, bà T không biết ai sửa vì tờ giấy này bà T giao cho bà H giữ và khi viết tờ giấy này không phần nội dung: “Tôi tên Lê Thị H có nhận số tiền là 90.000.000đ (chín chục triệu đồng) của bà Ngô Thị Thanh T vay mượn với lãi suất 5%/tháng tôi trả cho bà T 60.000.000đ (sáu chục triệu đồng) tiền lãi đến ngày 2-12-2014 khi nào lãnh ưu đãi tái định cư giao trả cho bà T 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng)”. Phía bà T cho rằng phần nội dung này do bà H và ông T viết thêm vào vì phía bà H giữ tờ giấy này.

Còn ông T trình bày trong tờ giấy ghi “Bến Lức ngày 02/01/2012” thì phần nội dung “Tôi Ngô Thị Thanh T đồng ý gia hạn hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà cho bà Lê Thị H đến ngày 2-12-2014” là do bà T sửa “ngày 2-12-2012 thành “ngày 2-12-2014” và phần nội dung “Tôi tên Lê Thị H có nhận số tiền là 90.000.000đ (chín chục triệu đồng) của bà Ngô Thị Thanh T vay mượn với lãi suất 5%/tháng tôi trả cho bà T 60.000.000đ (sáu chục triệu đồng) tiền lãi đến ngày 2-12-2014 khi nào lãnh ưu đãi tái định cư giao trả cho bà T 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng)” là do bà T kêu ông T viết và bà H điểm chỉ cùng thời điểm ngày 02/01/2012.

Xét phía bà T và ông T trình bày không thống nhất nội dung trong tờ giấy ghi “Bến Lức ngày 2-01-2012” (Bút lục số 37) về việc ai sửa “ngày 2-12-2012” thành “ngày 2-12-2014” và việc viết thêm nội dung bà H vay của bà T số tiền 90.000.000 đồng có cùng thời điểm ngày 02/01/2012 hay không và các đương sự

cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Trong khi đó, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà H và bà T do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 02/7/2010 thì thể hiện bà H chuyển nhượng cho bà T thửa số 1100 (nay là thửa số 209) với giá 150.000.000 đồng (Bút lục số 26, 27, 28, 29) và theo nội dung tờ “Giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất” (Bút lục số 35) thì thể hiện bà H chuyển nhượng cho bà T thửa số 1100 và căn nhà, công trình kiến trúc trên thửa này. Bà T đã giao đủ cho bà H số tiền 150.000.000 đồng và ông T là con bà H ký nhận tiền.

Về giá chuyển nhượng: Sau khi thụ lý vụ án này, theo yêu cầu của phía bà H, Tòa án cấp phúc thẩm trưng cầu Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức thẩm định giá thửa số 209 và căn nhà chính (cấp 4), máy che trên thửa đất này để xác định giá trị nhà và đất vào năm 2010 và năm 2020 nhưng Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức trả lời không thể thẩm định giá nhà và đất đang tranh chấp vào thời điểm năm 2010. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xác định giá chuyển nhượng thửa số 1100 và căn nhà cấp 4 trên thửa đất này là 150.000.000 đồng ghi trong hợp đồng có phù hợp với giá thực tế chuyển nhượng tại thị trường địa phương vào thời điểm năm 2010 hay không. Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2020 và tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông T trình bày vào năm 2007, ngoài số tiền Nhà nước hỗ trợ 30.000.000 đồng, bà H còn vay của những người khác và tiền nhà có khoảng 230.000.000 đồng, tổng cộng là 260.000.000 đồng để xây 03 căn nhà gồm căn nhà chính (cấp 4) trên thửa số 209 có diện tích 73m², căn nhà sau trên thửa số 109 có kết cấu như căn nhà chính có diện tích 55,25m², căn nhà phụ trên thửa 109 có diện tích 40,6m² và mái che có diện tích 27m² trên thửa số 209.

Từ nhận định trên, xét thấy với những tài liệu, chứng cứ do phía bà H và ông T cung cấp và lời trình bày của ông T tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có đủ cơ sở để kết luận bà H có vay của bà T số tiền 90.000.000 đồng vào ngày 02/7/2010. Do đó, cũng không có đủ cơ sở để kết luận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà H và bà T do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 02/7/2010 là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc bà H và ông T có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bà T thửa số 209, căn nhà cấp 4 và toàn bộ công trình vật kiến trúc trên thửa đất này là có cơ sở.

Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2020 thì kết cấu căn nhà cấp 4 trên thửa số 209 gắn liền với kết cấu căn nhà sau trên thửa số 109 và căn nhà phụ trên thửa số 109 (có bản ảnh đính kèm) là một khối thống nhất không thể tách rời. Ông T trình bày bà H xây dựng ba căn nhà này cùng một thời điểm vào năm 2007 nên không thể tách căn nhà cấp 4 trên thửa số 209 để giao cho bà T nên buộc phía bà H và ông T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà T giá trị

quyền sử dụng thửa đất số 209 và giá trị căn nhà cấp 4 trên thửa đất này là hợp tình, hợp lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng giá theo Chứng thư thẩm định giá số 132/22/06/2020/TĐG LA-BDS ngày 22/6/2020 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức để giải quyết vụ án này nên được chấp nhận.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 132/22/06/2020/TĐG LA-BDS ngày 22/6/2020 nói trên thì:

- Giá trị quyền sử dụng thửa đất số 209 là: 193.000.000 đồng.
- Giá trị căn nhà cấp 4 + Mái che tọa lạc trên thửa số 209 là : 231.022.183 đồng.

Như vậy, tổng giá trị quyền sử dụng thửa đất số 209 và giá trị căn nhà cấp 4, mái che là: 193.000.000 đồng + 231.022.183 đồng = 424.022.183 đồng.

Do đó, buộc phía bà H và ông T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà T 424.022.183 đồng.

[3] Từ nhận định ở đoạn [2], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Xét đề nghị Luật sư Lâm Văn K và Kiểm sát viên là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do bà Lê Thị H, sinh năm 1933, tính đến nay đã hơn 60 tuổi nên là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009 và có đơn đề nghị miễn tiền án phí. Do đó, bà H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nói trên.

Bà Ngô Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa số 1100 vô hiệu không được chấp nhận.

Bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị thửa số 100 và căn nhà cấp 4 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T là:

$20.000.000 \text{ đồng} + 04\% \times (424.022.183 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) = 20.960.800 \text{ đồng}.$

Như nhận định trên, do bà H được miễn án phí nên ông T phải chịu: $\frac{1}{2} \times (300.000 \text{ đồng} + 20.960.800 \text{ đồng}) = 10.630.400 \text{ đồng}$ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn Bé T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

[5] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 10.329.000 đồng và phía nguyên đơn là bà Ngô Thị Thanh T đã nộp tạm ứng 4.984.000 đồng và phía bị đơn là ông Trần Văn Bé T đã nộp 5.345.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158, 161, 162, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T nên bà H và ông T phải liên đới nộp 4.984.000 đồng để hoàn trả cho bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 27, 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh T về việc yêu cầu bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T giao trả nhà và đất.

Buộc bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Ngô Thị Thanh Thúy 193.000.000 đồng tiền giá trị quyền sử dụng thửa số 1100 (nay là thửa số 209), diện tích 100m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An và 231.022.183 đồng tiền giá trị căn nhà cấp 4, mái che trên thửa đất này, tổng cộng 424.022.183 đồng (*Bốn trăm hai mươi bốn triệu không trăm hai mươi hai ngàn một trăm tám mươi ba 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.

(Theo Theo Mảnh trích đo địa chính số 141-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ đo vẽ và duyệt ngày 06/6/2019; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2020; Chứng thư thẩm định giá số 132/22/06/2020/TĐG LA-BDS ngày 22/6/2020 của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức).

Bà Lê Thị H được quyền sử dụng thửa số 1100 (nay là thửa số 209) nói trên, quyền sở hữu căn nhà cấp 4 và toàn bộ công trình vật kiến trúc tọa lạc trên thửa đất này.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật chỉnh lý biên động từ bà Ngô Thị Thanh T sang bà Lê Thị H đối với thửa số 209 nói trên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 101182 (Số vào sổ cấp GCN: CH 00954) do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp cho bà T ngày 13/8/2013.

Buộc bà Ngô Thị Thanh T phải nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 101182 (Số vào sổ cấp GCN: CH 00954) do Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ cấp cho bà T ngày 13/8/2013 để thực hiện việc cập nhật chỉnh lý biên động từ bà T sang bà Lê Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số 726, quyển số 04 TP/CC/HĐGD) xác lập giữa bà Ngô Thị Thanh T với bà Lê Thị H do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 02/7/2010 đối với thửa số 1100 (nay là thửa số 209), diện tích 100m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Long An.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị H và ông Trần Văn Bé T phải liên đới nộp 4.984.000 đồng (*Bốn triệu chín trăm tám mươi bốn ngàn đồng*) để hoàn trả cho bà Ngô Thị Thanh T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Văn Bé T phải nộp 10.630.400 đồng (*Mười triệu sáu trăm ba mươi ngàn bốn trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Ngô Thị Thanh T 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 6830 ngày 06/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả ông Trần Văn Bé T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007063 ngày 14/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lê Minh Tuấn