

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 359/2024/DS-PT

Ngày: 15-8-2024

“V/v tranh chấp đòi lại tài sản đất và nhà ở, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH QUỐC 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: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Trần Trọng Nhân

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 9 và ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 266/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024, về “tranh chấp đòi lại tài sản đất và nhà ở, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 257/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1953 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1953 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1948 (chết năm 2022).

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T: Bà Bùi

Thị Hải Y (Bùi Thị Hải Y1), sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số H L, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

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

1. Bà Bùi Thị Hải Y (Bùi Thị Hải Y1), sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Hải Y: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số H L, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường C Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Địa chỉ trụ sở: Số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L: Ông Nguyễn Văn H - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T (có đơn xin vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Ngọc Ý, sinh năm 2001 (có mặt).

5. Chị Nguyễn Thị Ý N, sinh năm 2003 (có mặt).

6. Chị Bùi Thị An L, sinh ngày 15/12/2007.

7. Anh Bùi Phúc L1, sinh ngày 20/01/2009.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người giám hộ cho Bùi Thị An L và Bùi Phúc L1: Bà Bùi Thị Hải Y (Bùi Thị Hải Y1), sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

8. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt).

10. Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1994 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

11. Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1998 (có đơn xin vắng mặt).

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

12. Ngân hàng N2.

Địa chỉ trụ sở chính: Số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Đại P - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T.

Địa chỉ: Số I Quốc lộ F, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tân V1 - Phó Giám đốc Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T (có đơn xin vắng mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 17/11/2023)

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Bùi Thị Hải Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà Nguyễn Thị T là chủ sở hữu, sử dụng nhà và đất thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, vị trí tại khu phố C, cụm dân cư vượt lũ số 1, lô D.29, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Ông Đ, bà B nhận chuyển nhượng nhà và đất này của bà T với giá 600.000.000 đồng. Do thời điểm này bà T đang cầm cố thửa đất 353 cho cha con ông Trần Văn T1, ông Trần Thanh H1 (con ông T1). Do ông H1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh T3. Do đó, các bên thỏa thuận ông Đ trả tiền cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh T4 tiền 280.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó, ông H1 ký chuyển nhượng nhà và đất lại cho bà T; bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất lại cho vợ chồng ông Đ, bà B. Thực hiện hợp đồng, ông Đ đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà T nên bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà B theo quy định của pháp luật. Ông Đ, bà B đã bỏ tiền ra sửa chữa nhà với số tiền 65.900.000 đồng mà không ai có ý kiến gì.

Ngoài ra, ngày 05/8/2018, vợ chồng ông Đ và bà T có làm 02 giấy thỏa thuận viết tay cho bà T chuộc lại căn nhà nhưng bà T không có tiền chuộc, đến ngày 09/8/2018 bà T và con là bà Bùi Thị H3 Yến đến Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho vợ

chồng ông Đ. Ngày 21/8/2018, vợ chồng ông Đ được cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Ông Đ, bà B đã nhiều lần yêu cầu bà T giao nhà và đất nhưng bà T không thực hiện nên ông bà khởi kiện: Yêu cầu bà T trả lại đất và nhà ở tại thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, vị trí tại khu phố C, cụm dân cư vượt lũ số 1, lô D.29, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, diện tích 100,3m². Nhà có diện tích xây dựng 90,35m², diện tích sàn 185,2m², 01 trệt, 01 lầu loại nhà cấp 3. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T đã chết nên ông Đ, bà B yêu cầu người thừa kế của bà T là bà Y thực hiện nghĩa vụ này.

Ông Đ, bà B không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 353 tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m², đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An ngày 09/8/2018. Không đồng ý yêu cầu của bà Y về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/10/2020 được xác lập giữa vợ chồng ông Đ, bà B với Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T là bà Bùi Thị Hải Y, bà Y đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Y do ông Trần Văn C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị T là mẹ của bà Bùi Thị Hải Y. Bà T chết năm 2022, bà Y là người thừa kế duy nhất của bà T.

Nhà và đất tại thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, vị trí tại khu phố C, cụm dân cư vượt lũ số 1, lô D.29, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T.

Ngày 13/02/2018, bà T có cầm đất cho ông Trần Thanh H1 (con ông Trần Văn T1) với số tiền 280.000.000 đồng. Đến ngày 13/5/2018, bà B (vợ ông Đ) cầm tiền đi cùng với bà T chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ không cho bà T gặp ông T1, ông H1. Khi về nhà vợ chồng ông Đ, bà B nói rằng sửa nhà để vay được nhiều tiền và toàn bộ số tiền này do ông Đ bỏ ra thanh toán.

Ngày 05/8/2018, bà B yêu cầu bà T đến Văn phòng công chứng làm giấy bán nhà và đất giá 300.000.000 đồng để lấy giấy CNQSD đất của bà T đi vay tiền Ngân hàng trả nợ cho vợ chồng ông Đ nên bà T tin tưởng ký giấy bán nhà và đất giá 300.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong thời hạn là 03 năm kể từ ngày 05/8/2018 đến ngày 05/8/2021, bà T trả đủ số tiền 600.000.000 đồng thì ông bà đến Văn phòng công chứng ký chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và nhà cho bà T, tiền lãi thì mỗi năm trả lãi 01 lần, nhưng sau đó hai bên thỏa thuận lại thời hạn là 05 năm đến ngày 05/8/2023. Khi đến Văn phòng công chứng vợ chồng ông Đ dặn bà T không được nói gì và chỉ ký tên giấy chuyển nhượng mới vay được tiền, nên bà T và bà Y ký tên chuyển nhượng nhà và đất, thực tế bà T nợ vợ chồng ông Đ số tiền 345.900.000 đồng (bao gồm tiền vay là 280.000.000

đồng; tiền sửa nhà là 65.900.000 đồng).

Ngoài ra, trong thời gian Tòa án giải quyết tranh chấp với bà T, vợ chồng ông Đ đã đem lô đất D.29, thuộc thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T.

Vợ chồng ông Đ đã dùng thủ đoạn gian dối mục đích chiếm đoạt tài sản của bà T bằng cách tạo ra nhiều khoản nợ không có thật và buộc bà T ký giấy chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ. Do đó, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà B.

Bà T có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m² và tài sản trên đất tọa lạc tại cụm D, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B. Bà Tiên đồng ý trả lại vợ chồng ông Đ 345.900.000 đồng và tiền lãi từ ngày 05/8/2018.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và sản gắn liền với đất tại thửa 353, tờ bản đồ 3-1, lô D.29, cụm dân cư vượt lũ số 1, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An ngày 08/10/2020 giữa ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện T.

Nay bà T đã chết, bà Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì bà Y vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Nguyễn Thị Ngọc Ý, chị Nguyễn Thị Ý N, chị Nguyễn Thị An L2 và anh Bùi Phúc L1 thống nhất trình bày: Các anh chị là con của bà Bùi Thị Hải Y. Các anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ, bà B. Các anh chị thống nhất với lời trình và yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Hải Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 do ông Nguyễn Tấn VI là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B đồng ý ký 03 hợp đồng tín dụng với A - Chi nhánh huyện T như sau: Ngày 09/10/2020, ký hợp đồng tín dụng số 6607 LAV 202005811 vay số tiền 1.100.000.000 đồng; ngày 24/11/2021, ký hợp đồng tín dụng số 6607 LAV 202105622 vay số tiền 220.000.000 đồng; ngày 08/7/2021, ký hợp đồng tín dụng số 6607 LAV 202103405 vay số tiền 350.000.000 đồng để phục vụ xây dựng nhà ở và sản xuất kinh doanh.

Biện pháp bảo đảm: Khoản vay được đảm bảo 100% bằng giá trị tài sản là bất động sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 920714, số BV186655 do UBND huyện T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/8/2018, ngày 13/10/2014 cho ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B đứng tên chủ sử dụng đất, tổng diện tích thế chấp 1.629,3m² gồm các thửa 353, 326, 2343, 378, 337 tờ bản đồ số 3-1, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long

An theo hợp đồng thế chấp số 11020238 ngày 08/10/2020 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 11020238/PL ngày 24/11/2021, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/10/2020, số 3207, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T theo quy định.

Ngân hàng A – Chi nhánh huyện T không đồng ý với yêu cầu của bà Bùi Thị Hải Y về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/10/2020 giữa A - Chi nhánh huyện T với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B tại thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, lô D.29, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Ông T1 và bà T2 là vợ chồng, ông bà có nhận cầm đất của bà T vào tháng 6/2018 với số tiền 250.000.000 đồng, thời gian trả đất lại thì ông bà không nhớ. Trong tháng 6/2018, bà T đến nhà ông bà xin chuộc lại tài sản thì ông bà đồng ý, lúc đó có mặt ông Đ cầm số tiền 280.000.000 đồng chuộc lại đất của bà T và ông bà có ký xác nhận cho bà T chuộc lại đất. Khi đến Ngân hàng huyện T để trả tiền thì không có mặt ông bà mà có ông H1 là con của ông bà, ông Đ và bà B. Theo ông bà thì ông H1 đã chuyển nhượng lại cho bà T thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, đất tọa lạc tại cụm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2018 nên ông, bà không còn liên quan đến nhà và đất này. Trong vụ án này, ông bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc G trình bày: Ông H1 và bà G là vợ chồng, ông bà và bà T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2018, có ra công chứng, chứng thực hợp đồng. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, do thời gian đã lâu nên ông bà không nhớ cụ thể thỏa thuận giữa các bên. Trong vụ án này, ông bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L: Ngày 12/6/2018, ông Trần Thanh H1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 353 cho bà Nguyễn Thị T được Văn phòng C2, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà T nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 492664 (số vào sổ cấp GCN: CS 00979) ngày cấp 04/7/2018 đối với thửa đất nêu trên. Ngày 24/7/2018, bà T có đơn đăng ký cấp bổ sung quyền sở hữu nhà ở có diện tích xây dựng: 90,35m², tổng diện tích sàn: 185,2m², cấp (hạng): cấp 3, trên thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T cập nhật chỉnh lý biến động trên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/8/2018.

Ngày 09/8/2018, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên cho ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B được Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K công chứng số 2558, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Đ và bà B nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, được Sở T ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 920714 (số vào sổ cấp GCN: CS 01051) ngày 21/8/2018, là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K trình bày: Ngày 09/8/2018, Văn phòng C1 có chứng nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị B, số công chứng 2558, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 492664 vào sổ số CS 00979 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04/7/2018 đối với thửa đất số 353, tờ bản đồ 3-1, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An và căn nhà gắn liền với đất.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên nhận thấy bà T đã lớn tuổi nên có đề nghị con gái bà T là bà Bùi Thị Hải Y làm chứng để chứng minh tinh thần mẹ mình (bà T) minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện và đồng ý chuyển nhượng đất. Văn phòng công chứng đã làm đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan, vì vậy Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh đã căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 74, 157, 165, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 116, 117, 119, 166, 288, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 16, 26, 27 Nghị quyết số 326/1016/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 phản tố của bà Nguyễn Thị T có bà Bùi Thị Hải Y người kế thừa quyền, nghĩa vụ yêu cầu về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/8/2018 đối với thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m² và tài sản trên đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B và đồng ý trả lại ông Đ, bà B số tiền

345.900.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị H3 Y yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m², tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An ngày 08/10/2020 giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T.

3. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B.

Buộc bà Bùi Thị Hải Y, chị Nguyễn Thị Ngọc Ý, chị Nguyễn Thị Ý N, chị Bùi Thị An L và anh Bùi Phúc L1 (bà Bùi Thị Hải Y người đại diện theo pháp luật của chị L và anh L1) có nghĩa vụ liên đới giao trả lại đất và nhà ở thửa số 353, tờ bản đồ số 3-1, tổng diện tích 100,3m². Loại nhà ở riêng lẻ 01 trệt, 01 lầu; diện tích xây dựng: Tầng 1: 90,35m², Tầng B: 94,85m²; diện tích sàn 185,2m²; hình thức sở hữu riêng. Địa chỉ: Khu phố C (cụm dân cư vượt lũ số 1 thị trấn T, lô D.29), thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CO 920714 ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/8/2018.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị Hải Y có nghĩa vụ trả ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B tiền xem xét, thẩm định tại chỗ; tiền định giá tài sản, tiền đo đất, tổng cộng là 3.972.000 đồng (*ba triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn 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 thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Hải Y (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T) phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu phản tố tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không được chấp nhận; 300.000 đồng án phí do yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và 300.000 đồng án phí dân sự; nhưng khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án theo biên lai số 0001913 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh sang thành án phí, bà Y nộp tiếp 600.000 đồng tiền án phí chênh lệch.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 26/3/2024, bà Bùi Thị Hải Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà T và yêu cầu của bà Y.

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

Bà Bùi Thị Hài Y trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Thực tế bà T nợ vợ chồng ông Đ số tiền 345.900.000 đồng, gồm số tiền bà T mượn của ông Đ, bà T 280.000.000 đồng để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 65.900.000 đồng tiền vật tư và tiền công sửa nhà mà ông Đ, bà T đã thanh toán. Bà T chỉ thế chấp nhà và đất cho ông Đ, bà B để đảm bảo số tiền nợ 345.900.000 đồng.

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B trình bày: Ông, bà đã mua nhà và đất của bà T với giá 600.000.000 đồng, đã thanh toán đủ tiền và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông bà đã bỏ tiền ra sửa nhà không ai có ý kiến tranh chấp gì. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Theo hồ sơ vụ án thể hiện bà Nguyễn Thị T có cầm thửa đất số 353 cho ông Trần Văn T1 và ông Trần Văn H4 với giá 250.000.000 đồng. Sau đó, bà T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 353 cho ông H4, ông H4 đã được cập nhật chỉnh lý biến động ngày 23/02/2018 và thế chấp tại Ngân hàng huyện T, tỉnh Long An. Do không có tiền trả cho ông T1 và ông H4 nên giữa bà T và ông Đ, bà B có thỏa thuận ông Đ bà B đứng ra trả tiền cho ông T1 và ông H4 thay cho bà T (vợ ông H4 là bà T2 có viết biên nhận ngày 12/6/2018 xác nhận có nhận của vợ chồng ông Đ 280.000.000 đồng trả tiền mua đất của bà T).

Sau khi trả tiền và chuộc đất lại thì giữa bà T và ông Đ, bà B có thỏa thuận tại 02 giấy tay “Thỏa thuận hợp đồng” ngày 05/8/2018 theo đó ông Đ, bà B đồng ý đưa cho bà T số tiền 600.000.000 đồng để mua lại đất và làm nhà ở ổn định. Trước đó, ông Đ, bà B đồng ý giá để chuyển nhượng đất lại cho bà T và làm nhà là 600.000.000 đồng. Hiện nay, bà T không có tiền trả cho ông Đ bà B nên bà Tiên đồng ý đến công chứng chuyển nhượng đất và nhà cho ông Đ bà B để ông Đ bà B đủ điều kiện vay tiền, thời hạn là 03 năm kể từ ngày 05/8/2018 đến ngày 05/8/2021, bà T trả đủ số tiền kể trên cho ông Đ bà B là 600.000.000 đồng và tiền lãi. Thời hạn trả lãi 2 năm thì bà T phải trả lãi một lần, cho đến khi bà T trả đủ số tiền gốc và lãi thì ông Đ bà B đến công chứng chuyển nhượng đất và nhà lại cho bà T.

Chiều cùng ngày các bên làm lại giấy thỏa thuận, tại thỏa thuận này ông Đ bà B đồng ý trong thời hạn 5 năm đến năm 2023 bà T trả đủ số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi thì ông Đ, bà B đồng ý chuyển nhượng đất lại cho bà T. Tuy nhiên, đến ngày 09/8/2018 bà T và ông Đ, bà B đã đến Văn phòng công chứng

Trần Thị Mai K làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 353.

Xét thấy, 02 giấy tay “Thỏa thuận hợp đồng” ngày 05/8/2018 giữa bà T và ông Đ bà B chưa được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Đồng thời, sau đó ngày 09/8/2018 bà T và ông Đ, bà B đã đến Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m², tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An trên cơ sở tự nguyện, có con bà T là chị Bùi Thị H3 Y ký tên người làm chứng và xác nhận tại thời điểm công chứng tinh thần của bà T vẫn còn minh mẫn, sáng suốt và đồng ý chuyển nhượng.

Đối với biên nhận ngày 17/6/2018 có nội dung bà T có mượn số tiền mua nhà đất lại là 280.000.000 đồng và tiền mua vật tư, tiền công thợ... có chữ ký của bà T, ông Huỳnh Ngọc K1, ông Nguyễn Thanh H2, thì ông Đ trình bày không biết biên nhận này, ông H2 xác nhận không biết và không ký tên vào biên nhận nhưng ông Đ có trả cho ông 32.000.000 đồng tiền sửa nhà, còn ông K1 xác nhận có ký tên vào biên nhận nhưng không nhớ có mặt những ai ký.

Bị đơn bà T có người thừa kế quyền và nghĩa vụ là bà Bùi Thị Hài Y cho rằng chỉ thiếu ông Đ, bà B số tiền 345.900.000 đồng nhưng do ông Đ, bà B dùng thủ đoạn gian dối mục đích chiếm đoạt tài sản của bà T, tạo ra nhiều khoản nợ không có thật và buộc bà T ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà B nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc bị ép buộc hay không tự nguyện trong giao dịch chuyển nhượng nhà và đất cho ông Đ, bà B. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận ông Đ, bà B đã bỏ tiền ra sửa chữa lại căn nhà đã mua của bà T trên thửa số 353.

Theo người làm chứng ông Trần Văn N1 thì khi vay tiền không được, ngày 09/8/2018 bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc thửa số 353 cho ông Đ, bà B và hai bên có đến Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K chứng thực, do bà T tuổi cao nên công chứng viên yêu cầu con bà T là chị Bùi Thị H3 Y đến ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị Y đồng ý ký tên.

Như vậy, không có cơ sở để xem xét giấy thỏa thuận ngày 05/8/2018 giữa bà T và ông Đ bà B. Ông Đ, bà B đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/2018 là đúng quy định nên ông bà có quyền xác lập giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay tiền ngân hàng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, kháng cáo của bà Y không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Hải Y được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T chết năm 2022. Bà T có 01 người con là bà Bùi Thị Hải Y, nên Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà Y tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự:

Tại phiên tòa, ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B, bà Bùi Thị Hải Y, ông Trần Văn C, chị Nguyễn Thị Ngọc Ý, chị Nguyễn Thị Ý N có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung tranh chấp và phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị Hải Y trả lại đất và nhà ở tại thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, vị trí tại khu phố C, cụm dân cư vượt lũ số 1, lô D.29, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, diện tích 100,3m². Nhà có diện tích xây dựng 90,35m², diện tích sàn 185,2m², 01 trệt, 01 lầu loại nhà cấp 3.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T do bà Bùi Thị H3 Y là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/8/2018 giữa bà T với ông Đ và bà B; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/10/2020 giữa ông Đ, bà B với Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T đối với thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m² và tài sản trên đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An; bà Y đồng ý trả lại ông Đ, bà B số tiền 345.900.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn do bà Y là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Y kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Y không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Hải Y, thấy rằng:

[4.1] Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-4, diện tích 100,3m², loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An:

Ngày 15/4/2013, bà Nguyễn Thị T được UBND huyện T, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BO 180953 (số vào sổ cấp GCN: CH 00198).

Ngày 23/02/2018, ông Trần Thanh H1 được cập nhật chỉnh lý biên động tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H1).

Ngày 04/7/2018, bà Nguyễn Thị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 492664 (số vào sổ cấp GCN: CS 00979, trên cơ sở ông Trần Thanh H1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị T được Văn phòng C2 công chứng số 2891, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2018).

Ngày 06/8/2018, bà T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T cập nhật chỉnh lý biên động trên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 492664 (số vào sổ cấp GCN:CS 00979, trên cơ sở bà T có đơn đăng ký cấp bổ sung quyền sở hữu nhà ở có diện tích xây dựng: 90,35m², tổng diện tích sàn: 185,2m², cấp (hạng): cấp 3, trên thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m², loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An ngày 24/7/2018).

Ngày 21/8/2018, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 920714 (số vào sổ cấp GCN: CS 01051, trên cơ sở bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên cho ông Đ và vợ bà B được Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K công chứng số 2558, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2018).

Các đương sự trình bày thống nhất nhà và đất tranh chấp thuộc thửa số 353, tờ bản đồ số 3-1 hiện do ông Đ, bà B đang đứng tên và thế chấp cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T để đảm bảo khoản nợ vay. Nhà và đất trước đây bà T quản lý, sử dụng, sau khi bà T chết thì hiện do bà Y và các con của bà Y đang quản lý, sử dụng. Ông Đ, bà B yêu cầu bà Y trả nhà và đất nêu trên nhưng bà Y không đồng ý vì các bên không thống nhất căn cứ xác lập quyền sử dụng đất.

Ông Đ, bà B xác định ông, bà đã nhận chuyển nhượng nhà và đất với giá 600.000.000 đồng và ông Đ đã chi phí tiền sửa nhà 65.900.000 đồng. Bà Y cho rằng bà T chỉ nợ vợ chồng ông Đ 280.000.000 đồng tiền vay và tiền sửa nhà 65.900.000 đồng, tổng cộng 345.900.000 đồng.

[4.2] Về quá trình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng:
Thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-4, diện tích 100,3m², loại đất ở tại đô thị,

đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 180953 ngày cấp 15/04/2013, do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị T. Ông Trần Thanh H1 nhận chuyển nhượng từ bà T và được cập nhật chỉnh lý biên động ngày 23/2/2018, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H1 để nhằm đảm bảo tiền bà T vay của ông H1. Sau đó ông H1 thế chấp thửa đất này tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T3.

Theo ông Đ trình bày để có tiền chuộc lại nhà và đất thì bà T đã bán cho ông Đ nhà đất với giá 600.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận vợ chồng ông Đ bỏ tiền ra trả khoản vay của ông H1 tại Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do thời điểm này ông H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà T, sau đó bà T lập thủ tục chuyển nhượng nhà và đất lại cho ông Đ, bà B.

Thực hiện thỏa thuận giữa các bên, sau khi trả nợ cho ông H1 thì ngày 12/6/2018, ông H1 cùng vợ là bà G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà T được Văn phòng C2, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà T nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 492664 ngày cấp 04/7/2018 đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 24/7/2018, bà T có đơn đăng ký cấp bổ sung quyền sở hữu nhà ở có diện tích xây dựng: 90,35m², tổng diện tích sàn: 185,2m², cấp (hạng): cấp 3, trên thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T cập nhật chỉnh lý biên động trên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 492664 ngày 06/8/2018.

Đến ngày 09/8/2018, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên cho ông Đ và vợ bà B được Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K công chứng số 2558, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Đ và bà B nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 920714 ngày 21/8/2018.

Như vậy, quá trình giao dịch giữa các bên thể hiện bà T có vay tiền của ông H1, sau đó bà T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 353 cho ông H1 và ông H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp Ngân hàng A – Chi nhánh huyện T3, tỉnh Long An. Do không có tiền trả ông H1 nên giữa bà T và vợ chồng ông Đ, bà B có thỏa thuận vợ chồng ông Đ đứng ra trả tiền cho ông T1, ông H1 thay cho bà T. Sau khi trả tiền và chuộc đất lại thì giữa bà T và vợ chồng ông Đ có thỏa thuận tại 02 giấy tay “Thỏa thuận hợp đồng” ngày 05/8/2018 vợ chồng ông Đ mua lại đất và nhà ở của bà T

với giá 600.000.000 đồng. Đến ngày 09/8/2018, bà T và vợ chồng ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m² tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T có con bà T là bà Bùi Thị Hải Y ký tên người làm chứng và xác nhận là hoàn toàn tự nguyện.

[4.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2558, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2018 được Văn phòng C1 chứng thực ngày 09/8/2018, được xác lập giữa bà T với ông Đ, bà B thấy rằng:

Nội dung hợp đồng thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bà T đứng tên số CN 492664 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04/7/2018 đối với thửa đất 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m² và nhà ở diện tích xây dựng tầng 1: 90,35m², tầng 2: 94,85m², diện tích sàn 185,2m² tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An; bên chuyển nhượng là bà T, có con gái là bà Y cùng ký tên, tại thời điểm công chứng tinh thần bà T hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt và đồng ý chuyển nhượng nhà và đất.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 23/8/2022, người làm chứng ông Trần Văn N1 xác định, ngày 09/8/2018 bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc thửa số 353 cho ông Đ, bà B và hai bên có đến Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K chứng thực, do bà T tuổi cao nên công chứng viên yêu cầu con bà T là chị Bùi Thị H3 Y đến ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị Y đồng ý ký tên.

Cơ quan công chứng hợp đồng là Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K xác định, ngày 09/8/2018 có chứng nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên chuyển nhượng là bà T, bên nhận chuyển nhượng là ông Đ và bà B, công chứng số 2558, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 353. Tại thời điểm công chứng tinh thần các bên còn minh mẫn, sáng suốt, đã tự nguyện giao kết hợp đồng, đã đọc rõ nội dung hợp đồng, được công chứng viên giải thích rõ nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên, có bà Bùi Thị Hải Y ký tên người làm chứng.

Ngày 21/8/2018, ông Đ và bà B nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với nhà và đất nêu trên.

Tại phiên tòa, bà Y thừa nhận bà và bà T có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà nêu trên, theo bà thì mục đích để vay tiền và xác định chỉ nợ ông Đ và bà B số tiền 345.900.000 đồng nhưng do vợ chồng ông Đ dùng thủ đoạn gian dối mục đích chiếm đoạt tài sản của bà T, tạo ra nhiều khoản nợ không có thật và buộc bà T ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ. Tuy nhiên, bà Y không cung cấp được chứng cứ

chứng minh bà T, bà Y bị ép buộc hay không tự nguyện trong giao dịch chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông Đ.

Mặt khác, bà T thừa nhận vợ chồng ông Đ là người bỏ tiền ra sửa chữa căn nhà nhưng bà T không có ý kiến phản đối gì nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T, bà Y là có cơ sở.

[4.4] Xét yêu cầu thanh toán số tiền nợ 345.900.000 đồng của bà Y, thấy rằng:

Theo hai tờ “giấy thỏa thuận hợp đồng” đề ngày 05/8/2018 có nội dung bà T đã nhận của ông Đ, bà B tiền mua nhà và đất số tiền 600.000.000 đồng. Bà T được chuộc lại nhà và đất theo giá đã chuyển nhượng 600.000.000 đồng, đồng thời bà T phải chịu tiền lãi đối với số tiền này, văn bản thỏa thuận này có bà T, bà Y ký tên xác nhận.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất thời hạn chuộc lại nhà đất từ ngày 05/8/2018 đến hết ngày 05/8/2023. Tuy nhiên, bà T, bà Y cho rằng chỉ vay tiền của ông Đ, bà B, không có việc bán nhà và đất cho ông Đ, bà B. Với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T thì bà Y đồng ý trả cho vợ chồng ông Đ 280.000.000 đồng tiền vay và tiền sửa nhà 65.900.000 đồng, tổng cộng 345.900.000 đồng. Bà Y không đồng ý chuộc lại nhà đất mà cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất là giả tạo nhằm đảm bảo khoản nợ vay 280.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ minh nên không được chấp nhận.

[4.5] Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m² tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện T, thấy rằng:

Ngày 09/10/2020 vợ chồng ông Đ ký hợp đồng tín dụng số 6607 LAV 202005811 vay tiền để phục vụ nhu cầu xây dựng nhà ở, khoản vay được bảo đảm bằng tài sản theo giấy CNQSD đất số CO 920714 đối với thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, loại đất ở đô thị, do ông Đ, bà B đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/8/2018 và được Văn phòng C1 chứng thực ngày 08/10/2020 là đúng quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp QSD đất của bị đơn là có căn cứ.

Bà Bùi Thị Hải Y kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Hải Y phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Hải Y.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 74, 157, 165, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 116, 117, 119, 166, 288, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 16, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/1016/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 phản tố của bà Nguyễn Thị T do bà Bùi Thị Hải Y là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/8/2018 đối với thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m² và tài sản trên đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị T với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B và đồng ý trả lại cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B số tiền 345.900.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị H3 Y yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 100,3m², tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An ngày 08/10/2020 giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B.

Buộc bà Bùi Thị Hải Y, chị Nguyễn Thị Ngọc Ý, chị Nguyễn Thị Ý N, chị Bùi Thị An L và anh Bùi Phúc L1 (bà Bùi Thị H3 Y là người đại diện theo pháp luật của chị L và anh L1) có nghĩa vụ liên đới giao trả đất và nhà ở thuộc thửa đất số 353, tờ bản đồ số 3-1, tổng diện tích 100,3m². Loại nhà ở riêng lẻ 01 trệt, 01 lầu; diện tích xây dựng: Tầng 1: 90,35m², Tầng B: 94,85m²; diện tích sàn 185,2m²; hình thức sở hữu riêng. Địa chỉ: Khu phố C (cụm dân cư vượt lũ số 1 thị trấn T, lô D.29), thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CO 920714 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/8/2018 cho ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B.

(Vị trí tứ cận, diện tích, tài sản nhà và đất nêu trên được xác định theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 24-2022 ngày 26/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T - kèm theo bản án)

4. Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị Hải Y có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo

đặc tổng cộng là 3.972.000 đồng (ba triệu chín trăm bảy mươi hai 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 thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Hải Y (bà Y là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí do yêu cầu phản tố tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không được chấp nhận; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí do yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu đòi lại tài sản là nhà và đất của nguyên đơn được chấp nhận. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án theo biên lai số 0001913 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An sang án phí, bà Y còn phải nộp tiếp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Bùi Thị Hải Y phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003550 ngày 01/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

H5 lại cho bà Bùi Thị H3 Yến 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003553 ngày 04/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Trọng Nhân – Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Huỳnh Thị Hồng Vân