TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÒA BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2022/DS-PT
Ngày: 18-8-2022
V/v TCHĐ vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Quang Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Dụ

Bà Trần Thanh Hải

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thuý Hằng -Thư ký TAND tỉnh Hòa Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hoà Bình tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2022/TLPT-DS ngày 21/3/2022 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên toà giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Lâm B , sinh năm 1955; nơi cư trú: Xóm Liên Hòa, xã Cao Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình . "có đơn đề nghị xét xử vắng mặt".

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trung Th, sinh năm 1961; nơi cư trú: Tiểu khu 13, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, Hòa Bình. "có đơn đề nghị xét xử vắng mặt".

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Hồng Th, sinh năm 1960; nơi cư trú: Xóm Liên Hòa, xã Cao Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện theo ủy quyền của bà Thuyết là ông Phạm Lâm B ; "vắng mặt".

+ Bà Bùi Thị B, sinh năm 1961; nơi cư trú: Tiểu khu 13, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. "vắng mặt".

+ Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Văn Th (đã chết): Cụ Hoàng Văn M, 85 tuổi, cụ Bùi Thị K 84 tuổi; bà Bùi Thị T, sinh năm 1961; anh Hoàng Văn T, sinh năm 1980; anh Hoàng Văn T1, sinh năm 1987. Đều trú tại : Xóm C, xã TV , huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình;

+ Chị Hoàng Thị Tín, sinh năm 1985; nơi cư trú: Đồng Chanh, Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

+ Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1959. nơi cư trú: Suối Y, xã CY, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Trung Th

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23 tháng 3 năm 2021, quá trình giải quyết và tại phiên tòa: Nguyên đơn ông Phạm Lâm B trình bày:

Ngày 09/11/2009, ông B và ông Nguyễn Trung Th, địa chỉ tại Tiểu khu 13, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, Hòa Bình, có lập biên bản thỏa thuận ông B vay của ông Th 450 triệu đồng thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày vay, lãi xuất là 04%/tháng, khi vay tiền của ông Thành, ông B có thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ).

1. GCNQSDĐ đứng tên ông Hoàng Văn Th diện tích là 5992m^2 thửa số 48, tờ bản đồ 146đ, thửa đất này ông B đã mua của ông Thái từ năm 2004, trong GCNQSDĐ ông Thái vẫn còn thửa số 70 diện tích 1936m^2.

2. GCNQSDĐ mang tên Bà Nguyễn Thị Th thửa số 201 tờ bản đồ số 171Đ diện tích là 1744 m^2 tại xóm Suối Rè, xã Cư Yên, huyện Lương Sơn - Hòa Bình. Thửa đất này ông B cũng mua của bà Thấy từ năm 2004.

Cả hai thửa đất trên ông B đã trả đủ tiền nhưng chưa sang tên.

Việc thế chấp được thỏa thuận chung trong biên bản thỏa thuận cho vay tiền sử dụng vào mục đích cá nhân ngày 09/11/2009. Cùng ngày 09/11/2009, ông B và ông Th còn thiết lập và ký với nhau một biên bản thỏa thuận về việc ủy quyền đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10/7/2010, ông B có viết 01 giấy xác nhận nếu đến ngày 30/7/2010 không trả được tiền cho ông Th thì đồng ý cho ông Th bán lô đất 5992m2 tên của ông Thái với giá 990 triệu đồng trả ông Th cả gốc và lãi, số tiền còn lại ông Th thanh toán trả lại cho ông B. Nhưng ông Th không thực hiện, nay ông Th viết đơn yêu cầu thực hiện giấy xác nhận đó, ông B không đồng ý nữa .

Từ khi vay tiền ông B mới trả ông Th được 03 tháng lãi tổng số là 43 triệu đồng tiền lãi. Sau đó do làm ăn khó khăn ông B không trả được lãi nữa.

Đến năm 2019 nhiều lần ông B gọi điện hẹn gặp ông Th để giải quyết khoản nợ nhưng ông Th không gặp.

Đến năm 2020, nhiều lần ông B mang tiền đến nhà ông Th để thanh toán nợ và lấy lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B đã thế chấp, sau nhiều lần gặp gỡ ông Th yêu cầu ông B phải trả đủ 450 triệu đồng tiền gốc và 2 tỷ 8 trăm ngàn đồng tiền lãi. Vì ông Th đòi quá cao nên ông B không đồng ý trả.

Nay ông B đề nghị Tòa án giải quyết để ông B trả nợ ông Nguyễn Trung Th, số nợ gốc 450 triệu và lãi xuất theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết; Hủy phần thế chấp tài sản bảo đảm được ghi chung trong biên bản thỏa thuận vay tiền sử dụng vào mục đích cá nhân ngày 09/11/2009. Hủy biên bản thỏa thuận về việc ủy quyền đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/11/2009 để trả lại 2 GCNQSDĐ của ông Hoàng Văn Thvà Bà Nguyễn Thị Th cho ông B. Hủy giấy xác nhận ngày 10/7/2010.

Tại phiên toà ông B rút phần đề nghị ông Th di dời toàn bộ cây cối, hàng rào thép gai và cột bê tông cùng các tài sản khác trên thửa đất số 48 tại Xóm Cời, xã Tân Vình.

Bị đơn: Ông Nguyễn Trung Th trình bày:

Do mối quan hệ quen biết, ông B có đến nhà tôi (ông Thành) nhờ vay giúp ông B số tiền 450 triệu để sử dụng vào mục đích cá nhân. Tin tưởng ông B nên tôi đã đi vay giúp ông B. Đến ngày 09/11/2009, ông B đến nhà tôi tự thảo các giấy tờ thỏa thuận cần thiết, tự đề xuất mức lãi vay, thời gian vay là 03 tháng do yêu cầu của việc bảo đảm vay tiền. Khi vay ông B có thế chấp 02 GCNQSDĐ không có tranh chấp cụ thể:

1. GCNQSDĐ số 498005 đứng tên ông Hoàng Văn Thvào sổ cấp số 00597 ngày 30/12/1998. Tờ bản đồ 146đ, thửa số 48.

2. GCNQSDĐ số 507893 đứng tên Bà Nguyễn Thị Th số vào sổ cấp 01263 ngày 12/9/2000, tờ bản đồ số 171D, thửa số 201.

Từ ngày ông Phạm Lâm B vay tiền đến ngày 06/01/2010 ông B trả được 15 triệu đồng. Ngày 14/01/2010 ông B trả được 13 triệu đồng tiền lãi, ngày 10/02/2010 ông B trả được 15 triệu đồng. Tổng cộng là 43 triệu đồng.

Từ ngày 10/02/2010 đã nhiều lần tôi đến gặp ông B yêu cầu thực hiện cam kết trong hợp đồng để tôi trả nợ người cho vay nhưng tôi vẫn chỉ nhận được những lời hứa hẹn yên tâm, yên trí sắp có khoản. Nhưng thực chất ông B không muốn trả nợ cho tôi, do việc hứa hẹn quá nhiều không thực hiện, do nợ gốc lãi của gia đình tôi quá lớn, chủ nợ ép bán nhà của gia đình tôi khi đó ông B mới viết giấy xác nhận đồng ý cho tôi với nội dung: *" Đến ngày 30/7/2010 sẽ thanh toán đủ cho ông Th nếu quá hạn thanh toán ông B đồng ý cho ông Th bán*

lô đất 5992m2 mang tên ông Hoàng Văn Th với giá 990.000.000đ trả cho ông Th cả gốc và lãi. Sô tiền còn lại ông Th thanh toán trả lại ông B"

Tại thời điểm 2010, mức giá mảnh đất vườn của ông B ấn định phải bán được 990.000.000đ là giá không tưởng, không ai mua, không thể bán được với mức giá như vậy:

Do không bán được với mức giá ông B đưa ra, do áp lực phải trả nợ gia đình tôi thống nhất nhận mua lô đất 5992m2 mang tên Ông Hoàng Văn Thvới mức giá 990.000.000đ chịu lỗ để cắt nợ. Gia đình tôi đã tập chung cho việc vay nợ để thanh toán khoản vay giúp ông B và lấy mốc thời điểm 30/7/2010 là thời điểm cuối cùng ông B khất hẹn, là thời điểm cắt nợ với ông B. Sau khi khấu trừ phần còn lại được tính là gốc, lãi xuất nợ ông B tính theo lãi xuất thỏa thuận, nhưng tối đa không vượt quá mức lãi xuất ông B đã đề xuất khi nhờ tôi vay giúp (04%/ tháng).

Về phần gia đình tôi, sau khi ông Phạm Lâm B viết giấy xác nhận cho bán, chấp nhận mức giá ông B đưa ra, căn cứ vào cam kết ông B tự nguyện viết thêm trong hợp đồng với nội dung*: "Trong trường hợp bên vay đến hạn không thanh toán được bên cho vay cho bên vay thời hạn sau 3 tháng, nếu không thanh toán thì bên cho vay được quyền phát bán theo giá thị trường, sau khi khấu trừ đủ, thừa trả lại cho bên vay. Hai bên thống nhất, không ý kiến gì, cùng ký tên"*.

Sau đó tôi đã đến gặp ông Hoàng Văn Th là người đứng chủ trên GCNQSD đất mà ông B đã thế chấp cho tôi, ông Th cho biết: "Gia đình ông đã bán cho ông B thửa đất số 48, diện tích 5992m2, ông B còn nợ gia đình ông 40 triệu đồng. Thời gian cam kết trả nợ số tiền trên đã hết hiệu lực, ông đồng ý ký hồ sơ chuyển nhượng có đủ cơ sở pháp lý về lô đất trên với điều kiện thanh toán đủ số tiền còn nợ và phần trượt giá."

Năm 2010, do tình hình đất có nhiều biến động, ông Hoàng Văn Th, chủ lô đất mắc bệnh kéo dài và sau đó mất. Vì vậy việc mua bán chuyển nhượng chưa thực hiện được. Hiện tại hoàn cảnh gia đình tôi gặp nhiều khó khăn, vợ chồng tôi có tuổi không có nguồn thu nhập ổn định vẫn phải vay giật trả vào khoản vay giúp ông B.

Ngày 28/06/2021, ông Th có đơn phản tố với nội dung:

Yêu cầu Tòa án giải quyết, công nhận biên bản thỏa thuận về việc ủy quyền đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/11/2009 là văn bản có hiệu lực để tôi được đứng tên trong GCNQSD mảnh đất thửa 48, tờ bản đồ 146đ, diện tích 5992m2 mang tên ông Hoàng Văn Th. Số tiền ông B vay tôi và lãi xuất vay trong hợp đồng vay mượn sẽ được đối trừ vào giá trị thửa đất.

Tôi đề nghị thực hiện theo biên bản thỏa thuận tháng 7/2010 giá trị thửa đất là 990.000.000đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/10/2021 ông Th trình bày:

02 biên bản thỏa thuận về việc vay tiền và thỏa thuận về việc đứng tên trong GCNQSD đất lập ngày 09/11/2009. Chúng tôi ông không đi đăng ký chứng thực mà có anh Phan Thanh Đông làm chứng. Thửa đất đứng tên ông Hoàng Văn Th, tôi đang sử dụng trước đây trồng keo đã thu hoạch. Tháng 2/2021, trồng cây Hoàng Anh khi trồng cây tôi còn tôn tạo mặt bằng đổ đất san nền, làm móng nhà. Tháng 3/2021 tôi còn đào móng nhà nhưng chưa xây. Hiện nay đất cát đá hộc vẫn tập kết trên thửa đất, ngoài ra tôi còn rào dây thép gai và cột bê tông xung quanh.

Trong trường hợp tôi không lấy được đất của ông B, đề nghị ông B phải trả tôi tiền gốc 450 triệu x 4%lãi x 140 tháng, cộng với thiệt hại và lãi phạt, tổng hợp bao nhiêu tôi sẽ gửi cho Tòa vào ngày 9/11/2021.

Ngày 8/11/2021, ông Th có nộp cho Tòa án 1 giấy ghi chi phí khoản đầu tư vào đất, tiền phạt, tiền lãi, tiền nợ gốc tổng cộng là 4 tỷ 380 triệu đồng, trừ 43 triệu ông B đã trả lãi, nay còn 4 tỷ 337 triệu đồng. Ông Th yêu cầu ông B phải trả.

Ngày 15/11/2021, ông Th có đơn phản tố (Bổ sung đơn phản tố ngày 28/6/2021) với nội dung: Tháng 10/2020, tôi đã chuyển nhượng cho người khác lô đất trên, tôi có mời ông B đến để ký Hồ sơ chuyển nhượng và thanh lý hợp đồng nhưng ông B không đến, trốn trách nhiệm không thực hiện trách nhiệm của mình cho đến nay đã hơn 11 năm.

- Ông Th đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông B.

- Đề nghị Tòa án tuyên ông Phạm Lâm B vi phạm biên bản thỏa thuận việc vay tiền giữa tôi và ông B ký ngày 9/11/2009, buộc ông Phạm Lâm B phải hoàn thiện hồ sơ giấy tờ để sang tên thửa đất tên ông Hoàng Văn Th cho tôi. Số tiền 450 triệu đồng ông B vay ông Th khai là tài sản của 2 vợ chồng ông.

Tại đơn đề nghị ngày 16/01/2022 và tại phiên tòa hôm nay ông Th trình bày: Ông B vay 450 triệu đồng của ông thời điểm đó tương đương giá trị của hai thửa đất mà ông B đã thế chấp cho tôi. Lý do sao tôi không đi chứng thực, công chứng Hợp đồng thế chấp là do hai bên thỏa thuận thời hạn vay có 03 tháng.

Ông Th đề nghị nếu Tòa tuyên hợp đồng giữa tôi và ông B vô hiệu (Về thế chấp đất đai trong hợp đồng) thì ông B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật lợi dụng sự kém hiểu biết về pháp luật của tôi để chiếm đoạt tài sản suốt 12 năm qua.

Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý sau khi tuyên án (về Hợp đồng thế chấp vay tài sản) giữa tôi và ông B. Buộc ông B phải trả tôi số tiền tương đương giá trị 02 thửa đất trên theo giá thị trường hiện nay , theo tôi được biết thửa đất liền kề với thửa đất tên ông Hoàng Văn Thgiá 4.000.000 đồng/m^2, Thửa đất tên Bà Nguyễn Thị Th có giá là 1.200.000đồng /m^2 để làm cơ sở định giá buộc ông B phải trả tôi tương đương do lỗi của ông B đã vi phạm hợp đồng với tôi suốt 12 năm qua. Tổng số tiền 2 thửa là 26.056.000.000 đồng và phải bồi thường ông tiền cây cối, tài sản trên đất, công sức tôn tạo thửa đất tên ông Hoàng Văn Thvới số tiền là 650.000.000đồng.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

1- Bà Nguyễn Hồng Th: Tôi đã ủy quyền cho ông B tham gia tại Tòa án, ý kiến của ông B cũng là ý kiến của tôi. Đề nghị Toà giải quyết theo pháp luật.

2- Bà Bùi Thị B: Ý kiến của ông Th cũng là ý kiến của tôi, đề nghị Toà giải quyết theo pháp luật.

3- Bà Bùi Thị T (vợ ông Hoàng Văn Th):

Năm 2004, chồng tôi là Hoàng Văn Thđã chuyển nhượng cho ông Phạm Lâm B thửa đất số 48 tờ bản đồ số 146đ, tại xóm Cời, Tân Vinh với giá 415 triệu đồng. Khoản tiền này gia đình tôi đã dùng vào việc xây nhà căn nhà đang ở tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 146đ, do thửa đất số 48 và thửa đất số 70 đều mang tên trong GCN QSD đất là Hoàng Văn Th nên khi chuyển nhượng chỉ có ông Hoàng Văn Thký tên bán đất, chúng tôi không phải ký. Vì trong GCNQSD đất có 2 thửa 48 và 70, ông Thái đã bán cho ông B thửa 48 diện tích là 5992 m^2, nên ông Th đưa GCNQSD đất cho ông B để ông B đi làm thủ tục tách bìa trả cho gia đình tôi thửa đất còn lại.

Nay ông B mang GCNQSD đất của ông Hoàng Văn Thtrong đó có phần đất của gia đình tôi, thửa số 70 diện tích là 1936m2 đi thế chấp cho ông Th để vay tiền. Việc thế chấp như thế nào tôi không được biết.

Nay Tòa án giải quyết việc ông B vay tiền của ông Thành, tôi đề nghị ông Th phải trả GCNQSD đất tên ông Hoàng Văn Th cho ông B. Nêu ông Th không trả thì tôi đề nghị tòa án tuyên buộc ông Th phải trả GCN QSD đất tên Hoàng Văn Th cho ông Phạm Lâm B . Vì thực tế khi ông Thái bán đất cho ông B. Ông B xin làm thủ tục tách phần đất còn lại cho gia đình tôi thửa số 70, tờ bản đồ số 146đ, diện tích 1936m2. Nay ông B phải có nghĩa vụ tách đất và làm bìa mới cho gia đình tôi, mọi chi phí ông B phải tự chi trả. Yêu cầu ông B phải trả gia đình tôi 500 triệu đồng do ông B đã giữ GCNQSD đất của gia đình tôi từ năm 2004 đến nay.

Anh Hoàng Văn T, chị Hoàng Thị T, anh Hoàng Văn T1, cụ Hoàng Văn M, cụ Bùi Thị K có lời khai như bà T. Bà T, anh T, chị T, anh T1 đề nghị ông B phải trả gia đình số tiền 500.000.000 đồng do ông B giữ giấy của gia đình suốt 12 năm. Toà án ra thông báo để nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu trên, tuy nhiên không có ai nộp.

4. Bà Nguyễn Thị Th: Ngày 04/09/2004 tôi có chuyển nhượng cho ông B xóm Đồng Ỷ, xã Cao Sơn, huyện Lương Sơn 01 lô đất có diện tích 1744m^2 tại tờ bản đồ số 171đ, thửa số 201. Đất ở là 400 m^2, đất vườn là 1344 m^2 được UBND huyện Lương Sơn cấp GCNQSD số 507893 ngày 12/9/2000 mang tên Nguyễn Thị Th.

Khi chuyển nhượng đất, tôi và ông B viết giấy chuyển nhượng và ký xác nhận, tôi đã nhận đủ số tiền 75 triệu đồng, ông B giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chuyển nhượng đất giữa tôi và ông B. Việc ông B đã làm thủ tục sang tên chưa thì tôi không biết, tôi xác nhận đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông B xong nên ông B toàn quyền sử dụng và định đoạt tôi không có ý kiến gì.

Hiện nay ông B đem thế chấp thưả đất này cho ông Th để vay tiền trong trường hợp Tòa án tuyên trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án trả cho ông B, tôi xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc tại Tòa án.

Ngày 28/9/2021, Hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản gồm:

-Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 146đ, diện tích 5.992m^2 tại xóm Cời xã Tân Vinh , huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình thuộc loại đất trồng cây lâu năm.

Theo giá thị trường tại thời điểm định giá, giá đất là 600.000.000 đồng /m^2 x 5992m^2 = 3.595.200.000 đồng .

- 350 cây Hoàng Anh : 350 cây x 35.800đồng / cây = 12.530.000 đồng

- Bờ rào dây thép gai, cột bê tông : 222m x 593.945đồng/m = 131.856.790 đồng.

Tại bản trích đo ngày 05/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai diện tích đất do ông Nguyễn Trung Th chỉ dẫn là 6523.6m2 x 600.000đồng /m2 = 3.913.800đồng

Tổng trị giá đất và tài sản trên đất là: 4.058.186.790 đồng

Tại bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình đã áp dụng các Điều 26, 35, 39, khoản 1 Điều 244, điểm c khoản 2 Điều 266 BLTTDS 2015

Điều 116, 117, 122, 407, 295, 317, 319, 466, 468, 562 và 563 BLDS 2015

Điều 474, 476 BLDS 2005. Nghị quyết số 01/ 2019/ NQ - HĐTP ngày 11/10/2019, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 29 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ

Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Lâm B gồm:

1. Buộc ông Phạm Lâm B phải trả ông Nguyễn Trung Th 889.914.000 đồng (Trong đó số tiền nợ gốc là 420.500.000 đồng, tiền lãi là 469.414.000 đồng)

2. Tuyên vô hiệu: Phần thỏa thuận thế chấp tài sản trong biên bản thỏa thuận về việc vay tiền để sử dụng vào mục đích cá nhân ngày 09/11/2009. Biên bản thỏa thuận về việc ủy quyền đứng tên trong hợp đồng CN QSD đất ngày 09/11/2009,

Buộc ông Nguyễn Trung Th phải trả lại ông Phạm Lâm B

- Giấy CN QSD đất số N498905 số vào sổ cấp GCN số 00597, diện tích 5992 m^2 tại thửa số 48,tờ bản đồ số 146đ mang tên ông Hoàng Văn Th do UBND huyện Lương Sơn cấp ngày 30/12/1998, địa chỉ tại Xóm C, xã TV , huyện Lương Sơn.

- Giấy chứng nhận QSD đất số NP507893, số vào sổ cấp GCN số 01263, diện tích 1744 m^2, thửa số 171Đ, tờ bản đồ số 201 mang tên Bà Nguyễn Thị Th, địa chỉ: Suối Rè, xã Cư Yên, huyện Lương Sơn do UBND huyện Lương Sơn cấp ngày 12/9/2000.

Hủy: Giấy xác nhận nợ ngày 10/7/2010.

Đình chỉ yêu cầu của ông B về việc tháo dỡ, di dời cây cối, tài sản trên thửa đất 48, tò bản đồ 164d, diện tích 5992m^2 mang tên ông Hoàng Văn Th.

3. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung Th

-Về việc yêu cầu công nhận biên bản thỏa thuận về việc ủy quyền đứng tên trong GCN QSD đất ngày 9/11/2009. Giấy xác nhận ngày 10/7/2010. Yêu cầu Bồi thường thiệt hại hai thửa đất số tiền là 26.706.000.000 đồng

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/01/2022 và ngày 09/02/2022 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn;

Ngày 28 tháng 01 năm 2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, với các nội dung:

- Toà án sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, không chấp nhận bồi thường thiệt hại trên đất, không xác định thiệt hại theo giá thị trường của thửa đất thời điểm giải quyết vụ án và xác định lỗi của các bên, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bị đơn.

- Ông B có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên, trong đó có quyền thế chấp quyền sử dụng đất.

Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Hoà Bình xét xử phúc thẩm theo hướng huỷ bản án để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, nội dung đã kháng cáo, các đương sự nguyên đơn ông Phạm Lâm B và bị đơn ông Nguyễn Trung Th ngày 04/8/2022 đã tự nguyện thoả thuận giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

1. Án sơ thẩm đã quyết định: Buộc ông Phạm Lâm B phải trả ông Nguyễn Trung Th 889.914.000 đồng (Trong đó số tiền nợ gốc là 420.500.000 đồng, tiền lãi là 469.414.000 đồng). Nay thống nhất ông Phạm Lâm B phải trả ông Nguyễn Trung Th tổng số tiền là 1.250.000.000đ (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) Trong đó số tiền nợ gốc là 420.500.000 đồng, tiền lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày xét xử phúc thẩm 11/7/2022 là là 829.500.000 đồng.

Ông Phạm Lâm B phải trả ông Nguyễn Trung Th tổng số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) để hỗ trợ việc ông Th di dời, tháo dỡ tài sản trên thửa đất. Toàn bộ tài sản ông Th trồng cây, hàng rào ông Th tự di dời, tháo dỡ mang về.

Tổng hai khoản ông B phải trả cho ông Th là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng)

2. Ông Nguyễn Trung Th trả lại ông Phạm Lâm B

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N498905 số vào sổ cấp GCN số 00597, diện tích 5992m^2 tại thửa số 48,tờ bản đồ số 146đ mang tên ông Hoàng Văn Th do UBND huyện Lương Sơn cấp ngày 30/12/1998, địa chỉ tại Xóm C, xã TV , huyện Lương Sơn.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số NP507893, số vào sổ cấp GCN số 01263,diện tích 1744m^2, thửa số 171Đ, tờ bản đồ số 201 mang tên Bà Nguyễn Thị Th, địa chỉ: Suối Rè, xã Cư Yên, huyện Lương Sơn do UBND huyện Lương Sơn cấp ngày 12/9/2000.

3. Các nội dung khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Việc thỏa thuận của các đương sự: Các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thoả thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Về nội dung kháng nghị: Tại phiên tòa, Viện kiểm sát tỉnh Hoà Bình căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong vụ án, nội dung thoả thuận của các đương sự, Viện kiểm sát tỉnh Hoà Bình rút toàn bộ nội dung đã kháng nghị tại Quyết định số 01/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Căn cứ khoản 3 Điều 284, Điều 289 Bộ luật tố tụng Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị 01/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ tòa diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định bị đơn có đơn kháng cáo hợp lệ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Người kháng cáo, người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo, kháng nghị và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; ông B và ông Th đều có đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

2.1. Việc thỏa thuận của các đương sự: Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, trước khi mở phiên toà các đương sự trong vụ án: Nguyên đơn ông Phạm Lâm B và bị đơn ông Nguyễn Trung Th ngày 04/8/2022 đã tự nguyện thoả

thuận giải quyết toàn bộ vụ án với nội dung:

Ông Phạm Lâm B phải trả ông Nguyễn Trung Th tổng số tiền là 1.250.000.000 đồng, (trong đó số tiền nợ gốc là 420.500.000 đồng, tiền lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày xét xử phúc thẩm 11/7/2022 là là 829.500.000 đồng). Ông Phạm Lâm B phải trả ông Nguyễn Trung Th tổng số tiền là 50.000.000 đồng để hỗ trợ việc ông Th di dời, tháo dỡ tài sản trên thửa đất. Toàn bộ tài sản ông Th trồng cây, hàng rào ông Th tự di dời, tháo dỡ mang về. Tổng hai khoản ông B phải trả cho ông Th là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng)

Ông Nguyễn Trung Th trả lại ông Phạm Lâm B :

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N498905 số vào sổ cấp GCN số 00597, diện tích 5992m^2 tại thửa số 48, tờ bản đồ số 146đ mang tên ông Hoàng Văn Th do UBND huyện Lương Sơn cấp ngày 30/12/1998, địa chỉ tại Xóm C, xã TV , huyện Lương Sơn.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số NP507893, số vào sổ cấp GCN số 01263, diện tích 1744m^2, thửa số 171Đ, tờ bản đồ số 201 mang tên Bà Nguyễn Thị Th, địa chỉ: Suối Rè, xã Cư Yên, huyện Lương Sơn do UBND huyện Lương Sơn cấp ngày 12/9/2000.

Các nội dung khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Nhận thấy: Thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, đúng pháp luật, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

2.2. Về nội dung kháng nghị: Tại phiên tòa, Viện kiểm sát tỉnh Hoà Bình căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong vụ án, nội dung thoả thuận của các đương sự. Viện kiểm sát tỉnh Hoà Bình rút toàn bộ nội dung đã kháng nghị tại Quyết định số 01/2022/ QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Căn cứ vào khoản 3 Điều 284, 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số 01/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

2.3. Nghĩa vụ chịu án phí: Các đương sự được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 284, Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị số 01/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

2. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Sửa bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình; Công nhận sự thoả thuận của các đương sự giữa nguyên đơn ông Phạm Lâm B , sinh năm 1955, nơi cư trú: Xóm Liên Hoà, xã Cao Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình và bị đơn ông Nguyễn Trung Th, sinh năm 1961, nơi cư trú: Tiểu khu 13, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình, cụ thể:

Căn cứ vào: Điều 26, 35, 39, khoản 1 Điều 244, điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 122, 407, 295, 317, 319, 466, 468, 562, 563 Bộ luật dân sự 2015. Điều 474, 476 Bộ luật dân sự 2005. Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/10/2019, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 29 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ. Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

2.1. Ông Phạm Lâm B phải trả ông Nguyễn Trung Th tổng số tiền là 1.250.000.000đ (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng); trong đó số tiền nợ gốc là 420.500.000 đồng, tiền lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày xét xử phúc thẩm 11/7/2022 là 829.500.000 đồng.

Ông Phạm Lâm B phải trả ông Nguyễn Trung Th tổng số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) để hỗ trợ việc ông Th di dời cây cối, tháo dỡ tài sản. Toàn bộ tài sản ông Th trồng cây, hàng rào ông Th tự di dời, tháo dỡ mang về.

Tổng hai khoản ông B phải trả cho ông Th là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng); số tiền này ông B đã trả toàn bộ cho ông Th vào ngày 04/8/2022 (đã thực hiện xong).

2.2. Ông Nguyễn Trung Th trả lại ông Phạm Lâm B :

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N498905 số vào sổ cấp GCN số 00597, diện tích 5992m^2 tại thửa số 48, tờ bản đồ số 146đ mang tên ông Hoàng Văn Th do UBND huyện Lương Sơn cấp ngày 30/12/1998, địa chỉ tại Xóm C, xã TV , huyện Lương Sơn.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số NP507893, số vào sổ cấp GCN số 01263, diện tích 1744m^2, thửa số 171Đ, tờ bản đồ số 201 mang tên Bà

Nguyễn Thị Th, địa chỉ: Suối Rè, xã Cư Yên, huyện Lương Sơn do UBND huyện Lương Sơn cấp ngày 12/9/2000.

Ông Th đã trả cho ông B 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vào ngày 04/8/2022 (đã thực hiện xong).

2.3. Các nội dung khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm:

- Tuyên vô hiệu: Phần thỏa thuận thế chấp tài sản trong biên bản thỏa thuận về việc vay tiền để sử dụng vào mục đích cá nhân ngày 09/11/2009. Biên bản thỏa thuận về việc ủy quyền đứng tên trong hợp đồng CNQSD đất ngày 09/11/2009, Hủy: Giấy xác nhận nợ ngày 10/7/2010.

- Đình chỉ yêu cầu của ông B về việc tháo dỡ, di dời cây cối, tài sản trên thửa đất 48, tờ bản đồ 164d, diện tích 5992m^2 mang tên ông Hoàng Văn Thtại xóm Cời xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh hòa Bình.

- Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung Th về việc yêu cầu công nhận biên bản thỏa thuận về việc ủy quyền đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/11/2009. Giấy xác nhận ngày 10/7/2010. Yêu cầu bồi thường thiệt hại hai thửa đất số tiền là 26.706.000.000 đồng.

3. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Ông Phạm Lâm B và ông Nguyễn Trung Th đều là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

4. *Trường hợp bản án được thi hành theo 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.*

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 18/8/2022.

Nơi nhận:
- Tòa án NDCC tại Hà Nội;
- Viện KSNDCC tại Hà Nội;
- Viện KSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND H Lương Sơn;
- TAND H Lương Sơn;
- Chi cục THADS H Lương Sơn;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
-Lưu: TH, tổ HCTP

.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Quang Tuấn