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

Bản án số: 01/2023/DS-PT
Ngày 18/01/2023
"Về việc Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thăng.
Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Tăng.
Ông Phạm Trung Thực.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thuận - Thư ký viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do có kháng cáo của Nguyên đơn Ông Nguyễn Phức B, bà Đỗ Thị Ph và bị đơn Anh Nguyễn Ngọc H đối với bản án số 59/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2022/QĐXXPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐ -HPT ngày 05 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Phức B, sinh năm: 1956; (có mặt)
2. Bà Đỗ Thị Ph, sinh năm: 1957; (có mặt)

Đều trú tại: Thôn V, xã T, huyện V, tỉnh H

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Chí Th và Luật sư Nguyễn Thị Nh - Đều thuộc Văn phòng luật sư T, Đoàn luật sư Thành phố H; (có mặt)

* Bị đơn: Anh Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1980; (có mặt)

Trú tại: Thôn Th, xã T, huyện Y, tỉnh H.

Người được Anh Nguyễn Ngọc H ủy quyền tham gia tố tụng: Văn phòng luật sư Mặt Trời Mới. Người được Văn phòng luật sư Mặt Trời Mới cử tham gia tố tụng với tư cách người đại diện ủy quyền cho Anh H: Luật sư Bùi Văn T và Luật sư Lưu Thị H - Văn phòng Luật sư Mặt Trời Mới thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; (có mặt)

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Đức H, sinh năm: 1982; (có mặt)

2. Chị Lê Thị H, sinh năm: 1983; (vắng mặt)

3. Anh Nguyễn Đức H, sinh năm: 1989; (vắng mặt)

Đều trú tại: Thôn V, xã T, huyện V, tỉnh H

4. Anh Lê Xuân Th, sinh năm: 1980; (có mặt)

5. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm: 1984; (có mặt)

Đều trú tại: Thôn H, xã C, huyện V, tỉnh H.

Anh Th ủy quyền cho chị H tham gia tố tụng tại Tòa án.

6. Chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm: 1981; (vắng mặt)

HKTT: Số 36C - Ngõ 178 - Phố Quan Nhân - Thanh Xuân - Hà Nội.

Địa chỉ: Thôn Th, xã T, huyện Y, tỉnh H.

7. Ngân hàng TMCP Quốc Dân;

Trụ sở chính: Số 28C - 28D, phố B, phường H, quận K, thành phố HN.

Người đại diện thep pháp luật: Ông Nguyễn Tiến D - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Anh T, sinh năm: 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 28C - 28D, phố B, phường H, quận K, thành phố HN. Chức danh: Chuyên viên Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

8. Chị Vũ Thị Vân A, sinh năm: 1983; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, khu V, phường M, thị xã Đ, tỉnh QN.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Nguyễn Phức B, bà Đỗ Thị Ph và bị đơn Anh Nguyễn Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2018 và quá trình tố tụng đồng nguyên đơn Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph cùng có quan điểm:

Ông bà có thửa đất tổng diện tích 571m^2 tại Thôn V, xã T, huyện V, tỉnh H Sau khi tách đất cho các con là Anh Nguyễn Đức H và anh Nguyễn Đức H, ông bà giữ lại và đứng tên chủ sử dụng thửa đất diện tích 167m^2, có vị trí ở giữa hai thửa đất mà ông bà đã tách cho hai con.

Trước khi tách đất, ông bà ở cùng với anh H tại nhà mà ông bà xây dựng năm 1987, ngôi nhà này hiện nay nằm trên thửa đất mà ông bà đã tách cho anh H, một phần nằm trên thửa đất ông bà đang sử dụng.

Năm 2011, được sự đồng ý của ông bà, Anh Nguyễn Đức H đã xây dựng một ngôi nhà hai tầng trên thửa đất của ông bà đang sử dụng, phía trước ngôi nhà hai tầng có xây dựng một ngôi nhà mái bằng 3 gian, ngôi nhà mái bằng này phần lớn nằm trên diện tích đất của Anh H, một phần nằm trên diện tích đất của vợ chồng ông bà đang sử dụng. Chi phí xây dựng các công trình này toàn bộ đều của vợ chồng Anh H chi trả.

Sau khi Anh H xây dựng xong nhà, ông bà ở tại ngôi nhà 2 tầng này, vợ chồng Anh H có nhà riêng nên không ở cùng. Dãy nhà cấp 4 không sử dụng vì giữa Anh H với Ngân hàng xảy ra tranh chấp. Hiện nay ông bà đang sử dụng nhà hai tầng để ở, 2 gian nhà mái bằng phía trước để bán hàng, còn lại 1 gian nhà mái bằng Anh H sử dụng.

Tháng 5 năm 2012, do con rể ông bà là Anh Lê Xuân Th cần vốn kinh doanh nên ông bà đã thế chấp tài sản là thửa đất của ông bà để cho Anh Th vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Hào.

Đến hạn thanh toán, Anh Th gặp khó khăn trong việc làm kinh tế cũng như thanh toán nợ cho Ngân hàng, Anh Th nói chuyện với ông bà là anh có một người bạn làm kinh doanh, uy tín nên xin phép ông bà được chuyển quyền sử dụng đất từ tên ông bà sang cho bạn Anh Th để thuận lợi trong việc vay vốn và có thể vay được số lượng vốn nhiều hơn, tạo điều kiện cho các con làm việc nên ông bà đồng ý.

Được sự đồng ý của ông bà, Anh Th đưa vợ chồng bạn tới thăm nhà, khi đó ông bà mới biết người bạn của Anh Th tên là Hòa.

Chỉ khoảng mấy ngày sau, Anh Th, Anh H cùng một số người nữa (ông không biết tên, tuổi, nơi công tác) mang giấy tờ đến cửa hàng tạp hóa nơi bà Ph bán hàng để bà ký văn bản, giấy tờ, sau đó lại mang những văn bản, giấy tờ về nhà để ông B ký. Khi ký các văn bản này Anh H và anh H đều không có mặt.

Tại buổi đó, ông bà đã ký rất nhiều giấy tờ, ông bà cũng không biết ký văn bản gì, không ai giải thích nội dung gì, vì tin tưởng Anh Th nên ông bà đồng ý ký. Sau khi ký văn bản, ông bà không giao bất kỳ văn bản, giấy tờ gì cho Anh Th, Anh H, ông bà cũng không nhận bất kỳ tài sản gì từ Anh H, Anh Th.

Sau này ông bà không hỏi, không biết Anh Th có vay vốn tại Ngân hàng nào không. Ông bà cũng không được cơ quan nhà nước nào thông báo về tình trạng pháp lý của thửa đất ông bà đang sử dụng đã thế chấp hay đã chuyển nhượng cho ai.

Từ đó ông bà vẫn sử dụng và ở tại nhà này, có lần Anh H cho người đến nhà đòi ông bà giao nhà, ông bà không giao nhà thì có người tự ý đập cửa vào nhà, ông bà đã trình báo với chính quyền địa phương, từ đó thỉnh thoảng vẫn có người đến đòi nhà đất, nhưng chỉ ở trong ngày rồi lại đi.

Khoảng dịp tết năm 2015, tại nhà ông bà có Anh Th ngồi nói chuyện với Anh H và hai người thanh niên nữa. Nội dung nói chuyện về việc Anh Th có nghĩa vụ thanh toán trả Anh H nợ. Nhưng không nói chuyện gì về thửa đất của ông bà.

Đến năm 2017, ông bà mới biết được thửa đất của ông bà đã do Anh H đứng tên chủ sử dụng.

Khi được biết ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh H, ông bà khẳng định giá trị thực tế thửa đất của ông bà tại thời điểm đó phải được khoảng 3,5 tỉ đồng, Anh H có chứng thư định giá tài sản vì thời điểm đó có thực hiện việc vay vốn tại Ngân hàng, ngoài ra nhà trên đất còn có giá trị khoảng 1 tỷ đồng, Anh H không phải là con cháu ruột thịt trong gia đình, không có lý do gì mà ông bà lại ký hợp đồng chuyển nhượng với giá 700 triệu đồng; Việc Anh H ghi giá trị 700 triệu đồng chỉ để phù hợp với số tiền Anh Th đã vay vốn tại Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Hào và tất toán với ngân hàng.

Ông bà khẳng định ông bà không nhận bất kì đồng tiền nào từ Anh H. Việc ông bà viết giấy nhận tiền là theo yêu cầu của Anh H.

Tài sản trên đất là của vợ chồng Anh H xây dựng, ngoài ra còn xây dựng lấn sang thửa đất ông bà đã tách cho Anh H. Nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng Anh H không được biết, không ký hợp đồng.

Nay ông bà khẳng định ông bà không chuyển nhượng nhà đất cho Anh H, không nhận bất kỳ khoản tiền nào của Anh H. Từ khi ký các văn bản với Anh H đến nay, ông bà vẫn sử dụng thửa đất và ngôi nhà này.

Vì vậy ông bà đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với Anh Nguyễn Ngọc H do giả tạo.

Tại Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai lần đầu ngày 04/6/2018, bị đơn Anh Nguyễn Ngọc H trình bày:

Anh có quan hệ bạn bè xã hội với Anh Lê Xuân Th, sinh năm 1980, trú tại thôn Hạ, Cửu Cao, Văn Giang, Hưng Yên.

Khoảng năm 2012, anh có nhu cầu mua đất để ở, thông qua Anh Th giới thiệu, anh được biết bố mẹ vợ Anh Th là Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph có thửa đất tại thôn Vĩnh Lộc, xã Tân Tiến, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên muốn bán. Anh đã đến gặp và nói chuyện cụ thể với ông B, bà Ph về việc mua bán thửa đất trên.

Trước đó Anh Th đã cho anh xem giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất. Qua nói chuyện với ông B, bà Ph, anh có hỏi về nguồn gốc thửa đất và tài sản trên đất. Ông bà Bình Phức đều khẳng định đất và tài sản trên đất là của ông bà nên anh đã đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất.

Anh với ông B, bà Ph đã thống nhất ông bà sẽ chuyển nhượng cho anh thửa đất số 240, tờ bản đồ số 08, diện tích 167m^2 tại địa chỉ thôn Vĩnh Lộc, xã Tân Tiến, huyện Văn Giang và toàn bộ tài sản trên đất là nhà 2 tầng với số tiền 700.000.000đ.

Ngày 12/12/2012 anh đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Phức, bà Bình. Khi giao tiền có sự chứng kiến của Anh Th và cán bộ văn phòng công chứng Phù Cừ có mặt để làm hồ sơ. Khi nhận tiền, bà Ph đã tự viết một giấy nhận tiền, ông B và bà Ph cùng ký tên vào giấy nhận tiền này.

Cùng ngày giao tiền cho ông B, bà Ph anh còn cho Anh Th vay thêm số tiền 100.000.000đ nữa. Số tiền 100.000.000đ này không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất vì đây là tiền anh cho Anh Th vay để làm ăn khi khó khăn. Cùng ngày hôm đó anh còn chở Anh Th đến Ngân hàng Viettinbank chi nhánh Phố Nối để Anh Th trả nợ, rút hồ sơ thửa đất tên vợ chồng ông B ra để chuyển nhượng thửa đất sang tên anh.

Ngày 13/12/2012, anh cùng ông bà Bình Phức đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tại nhà ông B, bà Ph, cán bộ công chứng Văn phòng công chứng Phù Cừ đến trực tiếp tại nhà ông B để làm thủ tục. Có việc này là vì anh thực hiện nhiều hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đều tại Văn phòng công chứng Phù Cừ nên đã yêu cầu cán bộ công chứng đến làm việc tại nhà.

Việc ký hợp đồng là do các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, tinh thần hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh đã hoàn thiện thủ tục và được Phòng Tài nguyên và môi trường xác nhận vào trang bổ sung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nội dung chuyển nhượng cùng ngày 13/12/2012.

Do chưa có nhu cầu sử dụng thửa đất và tài sản trên đất và bản thân anh cũng rất bận, thường xuyên đi làm xa, vắng nhà nên đã cho ông B, bà Ph ở nhờ nhà anh. Sau khoảng 2 năm, anh với ông B, bà Ph còn làm một hợp đồng thuê nhà, anh cho ông bà ở 3 tháng nhưng đến nay anh đã làm thất lạc mất giấy thuê nhà này. Nhưng kể từ khi ông bà ở nhờ khoảng 1 năm anh đã yêu cầu ông bà trả lại anh nhà đất để anh sử dụng nhưng ông bà không trả.

Do yêu cầu nhiều lần ông bà không trả nên anh đã phải nhờ đến sự can thiệp của chính quyền địa phương nhưng ông bà vẫn không trả.

Ngày 25/12/2012, anh đã thế chấp chính thửa đất để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên để vay số tiền 1,5 tỷ đồng.

Anh khẳng định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật. Thửa đất đã được chuyển sang tên anh là chủ sử dụng, vì vậy anh là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất. Anh hoàn toàn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà Ph.

Tại các lần làm việc sau, Anh H vẫn giữ nguyên quan điểm, yêu cầu. Tuy nhiên, nội dung trình bày có sự thay đổi:

Tại lời khai ngày 21/10/2019, Anh H khai:

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cán bộ văn phòng công chứng Phù Cừ đã tới gia đình ông B, bà Ph để tiếp cận hồ sơ, sau đó mới soạn thảo được hợp đồng chuyển nhượng.

Cùng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh đã giao cho ông B, bà Ph toàn bộ khoản tiền nhận chuyển nhượng số tiền 700 triệu đồng. Ông B, bà Ph đã nhận đủ tiền và ký giấy nhận tiền, giấy nhận tiền này do trực tiếp bà Ph viết tại nhà của ông bà.

Tại lời khai ngày 07/9/2020, Anh H khai:

Vì quen biết Anh Th là con rể của Ông Nguyễn Phức B nên anh mới biết ông B có đất muốn chuyển nhượng. Ông B 3 lần đến công ty của anh tại xã Thanh Long, Yên Mỹ để nói chuyện với anh, nhờ anh nhận chuyển nhượng thửa đất của ông bà tại thôn Vĩnh Lộc, xã Tân Tiến.

Sau nhiều lần ông B đến gặp, anh cũng nghĩ ông B kinh tế khó khăn thì anh mới đến để xem thửa đất.

Qua nhiều lần xem đất, tìm hiểu thông tin thì anh mới quyết định nhận chuyển nhượng. Anh cũng nắm được thời điểm đó thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Hào và ông bà Ph Bình khó khăn không rút được sổ ra.

Khi anh nhận chuyển nhượng, trên đất đã có ngôi nhà hai tầng và các công trình phía trước nhà.

Anh với ông bà Bình Phức ký hợp đồng chuyển nhượng với giá trị thửa đất và tài sản trên đất là 700 triệu đồng, nhưng đó là giá ghi trên hợp đồng để giảm

bớt nghĩa vụ thuế. Thực tế anh với vợ chồng ông B thống nhất với nhau giá chuyển nhượng thửa đất là 1 tỷ đồng.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng, anh và ông bà Ph Bình lập giấy viết tay về việc nhận tiền do ông B trực tiếp viết, nội dung anh giao cho ông bà Bình Phức số tiền 700 triệu đồng. Ngoài ra anh còn giao thêm số tiền 300 triệu đồng nhưng số tiền này không đưa vào văn bản. Khi giao tiền có sự chứng kiến của Anh Th, cán bộ văn phòng công chứng Phù Cừ.

Trong buổi chiều hôm đó, các anh đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, người trực tiếp làm thủ tục không phải là anh mà là Anh Th trực tiếp làm thủ tục. Nhưng mọi chi phí nộp thuế, anh là người chịu, quy trình quy định ai là người là nộp thì người đó ký, còn lại tiền là của anh chi.

Tại các buổi làm việc sau, Anh H đều khẳng định sau nhiều lần nói chuyện, thống nhất giá với ông bà Bình Phức, anh đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất với giá 700 triệu. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh còn hỗ trợ ông B bà Ph 300 triệu đồng thông qua Anh Th. Nhưng anh xác định giá trị chuyển nhượng đất là 700 triệu đồng. Mục đích nhận chuyển nhượng đất là giúp đỡ ông bà Bình Phức lúc khó khăn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Đức H trình bày:

Năm 2011, bố mẹ anh có lập giấy viết tay trao quyền sử dụng và thừa hưởng thửa đất của bố mẹ anh tiếp giáp với thửa đất của anh, được phép xây dựng nhà cửa trên hai thửa đất trên. Anh đã xây dựng hai ngôi nhà gồm ngôi nhà hai tầng diện tích gần 200m^2, và ngôi nhà 1 tầng bê tông kiên cố diện tích 91m^2 trên hai thửa đất, tổng chi phí xây dựng khoảng hơn 1 tỷ đồng. Do anh chưa có nhu cầu sử dụng vì có nhà ở nơi khác nên để bố mẹ anh ở và sử dụng ngôi nhà 2 tầng này. Năm 2017 anh được biết có sự tranh chấp nhà đất giữa bố mẹ anh và Anh Nguyễn Ngọc H trong đó có tài sản là hai ngôi nhà anh xây trên hai thửa đất.

Vì vậy anh đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa ông B, bà Ph với Anh H.

Chị Lê Thị H trình bày:

Chị đồng ý với quan điểm của Anh Nguyễn Đức H, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Phức B, bà Đỗ Thị Ph với Anh Nguyễn Ngọc H.

Anh Nguyễn Đức H trình bày:

Anh đồng ý với phần trình bày của ông B, Anh H về nguồn gốc thửa đất mà hiện tại bố mẹ anh, Anh H và anh đang sử dụng.

Hiện tại vợ chồng anh đang sử dụng một thửa đất do bố mẹ tách cho, thửa đất do anh đứng tên chủ sử dụng. Trên đất có một ngôi nhà cấp 4 xây dựng từ năm 1987, có một phần diện tích xây dựng nằm trên thửa đất do bố mẹ anh đứng tên chủ sử dụng.

Khi bố mẹ anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Anh H, anh cũng không nắm được. Vì đây là thửa đất, nơi ở duy nhất của bố mẹ anh, bố mẹ anh cũng không kinh doanh, buôn bán gì nên không có nhu cầu bán đất để lấy tiền. Do đó việc bố mẹ anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với

Anh H là không có thật, chỉ để hợp thức việc để Anh H đứng tên rồi vay vốn tại Ngân hàng giúp cho Anh Th được thuận lợi.

Anh đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ anh với Anh Nguyễn Ngọc H.

Anh Lê Xuân Th trình bày:

Anh với Anh Nguyễn Ngọc H là bạn cùng học tại trường Cao đẳng sư phạm Hưng Yên, ngoài ra các anh còn là bạn bè cùng kinh doanh, làm kinh tế với nhau.

Trong quá trình kinh doanh, do thiếu vốn làm kinh tế nên tháng 5/2012 anh đã nhờ bố mẹ vợ anh là Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà để thế chấp, làm tài sản bảo đảm cho anh vay vốn tại Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Hào với số tiền 700 triệu đồng.

Đến hạn thanh toán, do kinh tế khó khăn nên anh không có tiền để thanh toán nợ cho ngân hàng, thời điểm đó anh làm kinh tế đầu tư nhiều tiền, việc đến hạn thanh toán cho ngân hàng mà không thanh toán được sẽ làm anh có nợ xấu, các ngân hàng khác sẽ không cho vay nữa do đó anh phải nhờ Anh Nguyễn Ngọc H trả giúp số tiền anh đã vay rồi vay lại tiền trả Anh H.

Anh H đồng ý vay giúp anh tiền tại Ngân hàng nhưng với điều kiện bố mẹ vợ anh phải chuyển tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất sang cho Anh H mới có thể vay vốn được. Vì theo Anh H, ngân hàng chỉ cho chính chủ sử dụng đất vay tiền mà không cho người thứ 3 bảo lãnh, thế chấp tài sản.

Vì đã đến hạn thanh toán nên vợ chồng anh đã nhờ bố mẹ vợ đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh H và anh cũng giải thích với ông bà việc chuyển nhượng chỉ là hình thức chứ không phải mua bán nhà đất để bố mẹ yên tâm.

Được sự đồng ý của bố mẹ vợ anh, Anh H đã mời cán bộ văn phòng công chứng của huyện Phù Cừ đến trực tiếp tại gia đình bố mẹ vợ anh để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, có mặt bố mẹ vợ anh, Anh H và sự chứng kiến của anh. Sau khi ký kết hợp đồng và giao các giấy tờ cho Anh H, Anh H không chuyển bất kỳ một khoản tiền nào cho bố mẹ vợ anh vì việc chuyển nhượng chỉ là hình thức.

Sau khi ký xong toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, để có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Anh H đã dùng tiền của mình để trả thay cho anh khoản nợ tại ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Mỹ Hào số tiền 700 triệu đồng rồi tự mình làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến khi giấy chứng nhận đã được đính chính sang tên Anh H, sau khi đó ít ngày, Anh H yêu cầu bố mẹ vợ anh phải tự viết một giấy nhận tiền cho phù hợp với giá chuyển nhượng thửa đất ghi trong hợp đồng, mẹ vợ anh (bà Ph) đã viết giấy nhận nợ này theo sự hướng dẫn của Anh H. Sau khi viết, Anh H giữ giấy nhận tiền này. Số tiền mẹ anh ghi trên giấy nhận tiền bằng đúng số tiền anh đã vay của Anh H.

Như vậy anh đã vay Anh H số tiền 700.000.000đ, đây chính là số tiền Anh H đã thay anh trả nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh

Mỹ Hào, nhưng sau đó Anh H nói cộng toàn bộ chi phí của việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí cho cán bộ Ngân hàng thì tổng số tiền anh vay là 800.000.000đ.

Với số tiền anh vay của Anh H, các anh thỏa thuận thời hạn anh vay là 2 năm, lãi suất tính theo lãi suất hợp đồng tín dụng, anh trả lãi 3 tháng một lần. Kể từ đó anh đã trả Anh H được 6 tháng tiền lãi, việc trả lãi anh đưa tiền mặt, không lập văn bản, giấy tờ gì.

Do việc kinh doanh không thuận lợi, gặp nhiều khó khăn nên anh không có khả năng trả gốc và lãi cho Anh H được. Đến khi bản thân Anh H kinh doanh cũng gặp khó khăn nên Anh H đã buộc anh phải trả nợ, tổng số nợ là 1,4 tỷ đồng. Anh không đồng ý nên Anh H đã đổi ý không lấy tiền nữa mà ép bố mẹ anh phải giao nhà đất vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Anh H, cả gia đình anh đều không đồng ý.

Nay anh khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Ph với Anh H chỉ là hình thức, không có thật, ông B, bà Ph không nhận được bất cứ khoản tiền nào từ Anh H. Số tiền ghi trên hợp đồng chỉ ghi cho phù hợp với khoản tiền anh đã vay của Anh H, việc chuyển nhượng là giả tạo, che giấu giao dịch vay tiền của anh với Anh H, do đó anh đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà Ph.

Chị Nguyễn Thị H trình bày:

Khoảng năm 2012, chồng chị là Anh Th làm kinh tế, có nhu cầu về vốn nhưng khi liên hệ vay ngân hàng thì Anh Th chưa đáp ứng đủ các yêu cầu của Ngân hàng nên cần nhờ một người khác đứng tên do thời điểm đó kinh tế bắt đầu khó khăn.

Khi đó bố mẹ chị có giúp anh chị để vay tiền Ngân hàng, cho Anh Th mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp, tuy nhiên khi nhờ Anh H thì Anh H nói là phải chuyển đổi tên chủ sử dụng sang Anh H mới vay được tiền.

Ngày bố mẹ chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Anh H, chị không có mặt chứng kiến. Nhưng chị khẳng định không có việc bố mẹ chị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh H, cũng không có việc bố mẹ chị nhận tiền chuyển nhượng từ Anh H mà sự việc là Anh H giúp vợ chồng chị trả số tiền 700 triệu đồng vào ngân hàng Công thương - Chi nhánh Mỹ Hào.

Đối với tài sản trên đất, chị được biết Anh H có dùng tiền của mình để xây dựng ngôi nhà, còn dùng số tiền bao nhiêu thì chị không nắm được vì chị không cùng chung sống.

Chị Nguyễn Thị Bích L trình bày:

Từ năm 2016, chị kết hôn với Anh Nguyễn Ngọc H. Do đó khi Anh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B và Phức chị không biết và không liên quan gì tại thời điểm đó.

Tuy nhiên, sau khi vợ chồng về chung sống, chị có nghe Anh H nói chuyện về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B, bà Ph, việc ký kết hoàn toàn hợp pháp, Anh H cũng đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho ông B, bà Ph, Anh H cũng đã làm thủ tục để được đính chính tên mình trên trang

bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay không được ông bà bàn giao tài sản.

Sau khi được đính chính trên trang bổ sung giấy chứng nhận, Anh H đã dùng tài sản để thế chấp, vay vốn tại ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Mỹ Hào. Đến cuối năm 2018, vợ chồng chị dùng tiền chung của vợ chồng để thanh toán toàn bộ khoản vay đối với hợp đồng tín dụng sử dụng tài sản bảo đảm là thửa đất nhận chuyển nhượng của ông B, bà Ph. Vì vậy đến nay chị xác định thửa đất Anh H nhận chuyển nhượng của ông B, bà Ph là tài sản chung của vợ chồng chị.

Chị đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Ph với Anh H là có hiệu lực pháp luật. Giao tài sản cho chị với Anh H được quyền quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng:

Ông Nguyễn Xuân Hòa trình bày:

Nhà ông và nhà ông B ở cùng mặt đường thanh niên, thôn Vĩnh Lộc, cách nhau khoảng 5 - 6 nhà.

Ông được biết chi phí xây dựng ngôi nhà hai tầng đều do vợ chồng Anh H chi trả, ông B là người trực tiếp trông nom công trình. Khi xây dựng xong ngôi nhà hai tầng, Anh H xây dựng tiếp một ngôi nhà một tầng phía trước nhà hai tầng này.

Sau khi xây dựng xong các công trình này, ông B, bà Ph ở tại nhà hai tầng này, vợ chồng Anh H ít ở tại đây mà chủ yếu đến để bán hàng, kinh doanh.

Theo ông, giá trị quyền sử dụng đất năm 2010 khoảng 20.000.000đ/ 1m^2, đến khoảng năm 2011 do khủng hoảng kinh tế nên giá đất có thấp đi nhưng vẫn có giá trị hơn 10.000.000đ/m^2. Hiện nay, tại mặt đường này có nhiều hộ chuyển nhượng đất với giá khoảng 30.000.000đ - 40.000.000đ/m^2.

Anh Đàm Quang Tuấn trình bày:

Từ năm 2009 anh thuê một thửa đất đối diện với thửa đất của ông B, bà Ph đang ở để xây dựng một xưởng làm cửa khung nhôm kính, cửa kính, mái nhà bằng tuýp, sắt, inox… và kinh doanh cho tới nay.

Khi mới chuyển ra đây làm nghề, anh đã có ý định mua một thửa đất tại khu vực này để mở xưởng, khi đó giá đất khoảng hơn 20.000.000đ/m^2 nên anh không đủ tiền mua.

Từ khi anh đến đây làm, nhà ông B chỉ có một ngôi nhà cấp 4, mái ngói. Đến năm 2011, Anh H đã xây dựng một ngôi nhà hai tầng và một ngôi nhà một tầng trên thửa đất của ông B. Việc xây dựng dùng toàn bộ nguyên vật liệu do Anh H cung cấp, thợ xây dựng cũng do vợ chồng Anh H thuê và trả công.

Đến thời điểm năm 2011 - 2012 thì ở khu vực này, đất tại mặt đường Thanh niên có giá trị khoảng 15.000.000đ - 20.000.000đ/m^2. Trong suốt thời gian từ khoảng năm 2009 (khi anh đến) đến nay, tại mặt đường Thanh niên này không có thửa đất nào có giá trị khoảng 5.000.000đ - 7.000.000đ/m^2.

Quá trình xác minh thể hiện:

Ông Vũ Khắc An - Công chứng viên văn phòng công chứng Vũ An cung cấp:

Trong thời gian từ năm 2011 - 2012, ông làm công chứng viên tại Văn phòng công chứng Phù Cừ. Trong thời gian này, ông đã công chứng rất nhiều hợp đồng do đó đến nay ông không còn nhớ rõ trường hợp cụ thể nào.

Theo quy định của pháp luật, công chứng viên có thể công chứng tại trụ sở văn phòng công chứng, cũng có trường hợp do công dân yêu cầu thì thực hiện việc công chứng ngoài trụ sở văn phòng.

Ông khẳng định ông là người công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng 570, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Nhưng ông không nhớ hợp đồng này được công chứng tại văn phòng hay tại gia đình người dân. Nhưng ông khẳng định ông không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên, việc giao nhận tiền không có trong nội dung công chứng.

Theo tài liệu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Giang cung cấp thể hiện:

Tại giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 13/12/2021: Anh Nguyễn Ngọc H phải nộp Lệ Phí trước bạ nhà đất là 3.500.000đ; Ông Nguyễn Phức B phải nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận tặng quà tặng là đất số tiền 14.000.000đ.

Tòa án đã tiến hành xác minh bổ sung, kết quả như sau:

Người được Anh Nguyễn Ngọc H ủy quyền - Bà Lưu Thị H trình bày:

Lời khai của chị Vũ Thị Vân A tại Tòa án về số tiền 700 triệu đồng là tiền của chị và Anh H cho Anh Th vay là hoàn toàn không có căn cứ.

Bà khẳng định Anh H không cho Anh Th vay số tiền 700 triệu đồng, do đó không có bất kỳ thỏa thuận nào về lãi suất của khoản vay trên. Số tiền 700 triệu đồng của Anh H dùng để thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà Bình Phức là tiền của Anh H.

Bà khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh H với ông bà Bình Phức là giao dịch thật, không phải giả tạo, hợp đồng có hiệu lực pháp luật, vấn đề này bà đã trình bày rõ tại phiên tòa nên không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, bị đơn vẫn không yêu cầu gì về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Anh Lê Xuân Th trình bày:

Lý do anh vay số tiền 700.000.000đ của Anh H và chị Vân A vì khi đó anh nhận định được sự khó khăn của anh trong hoạt động kinh doanh, nếu anh dùng tiền của mình trả tiền vào ngân hàng thì ngân hàng sẽ không giải ngân lại cho anh nữa, anh sẽ cạn vốn để kinh doanh.

Khi đó anh nghĩ là dự kiến thời gian vay sẽ trong khoảng 2 năm, anh hồi phục hoạt động kinh doanh, anh sẽ hoàn trả được tiền vay cho Anh H. Lãi suất thỏa thuận là theo lãi suất vay tại Ngân hàng, mỗi lần phải đảo sổ, anh sẽ trả Anh H 3 ngày tiền vay theo lãi suất theo ngày. Toàn bộ các thỏa thuận này của các anh chỉ là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, giấy tờ gì nhưng chị Vân Anh cũng biết thỏa thuận này.

Sau khi anh vay tiền, anh trả lãi cho Anh H trong khoảng gần 1 năm thì không có khả năng thanh toán lãi nữa. Ngoài ra, do Anh H cũng vỡ nợ, chị Vân Anh cũng khó khăn nên sau đó chị Vân Anh có đến gặp bố mẹ vợ anh để lấy tiền lãi thêm một thời gian nữa.

Sau 2 năm, anh không thu xếp được tiền gốc đã vay để trả Anh H, Hòa cũng không đòi nợ anh. Sau đó khi Anh H làm ăn thua lỗ, Anh H đã dùng sức ép đối với bố mẹ vợ anh để yêu cầu bàn giao nhà đất.

Đến nay, số tiền lãi anh, bố mẹ vợ anh đã thanh toán cho Anh H, chị Vân Anh, anh tự nguyện không yêu cầu Tòa án tính và không yêu cầu Anh H, chị Vân Anh phải trả lại. Anh đề nghị Tòa án giải quyết số tiền 700.000.000đ anh đã vay và tính lãi theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng từ thời điểm Anh H cho anh vay tiền để thanh toán nợ tại Ngân hàng Viettinbank ngày 12/12/2012 cho đến hết năm 2015, đây là thời điểm Anh H đến đập, phá cửa kính của bố mẹ anh. Anh tự nguyện thanh toán cho Anh H toàn bộ số tiền gốc và lãi này.

Đối với số tiền 100 triệu đồng Anh H khai đưa thêm cho anh, đây là số tiền Anh H tự kê khai trong quá trình làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, vay vốn tại Ngân hàng, anh không nắm được, cũng không được Anh H giao nên anh không chấp nhận việc trả số tiền này.

Còn đối với số tiền Anh H khai đưa cho anh thêm 300 triệu đồng để hỗ trợ ông B, bà Ph, anh cũng không được nhận, anh không chấp nhận ý kiến này của Anh H cũng như không chấp nhận thanh toán khoản tiền này cho Anh H.

Người làm chứng - Chị Vũ Thị Vân A cung cấp:

Chị quen biết với Anh Nguyễn Ngọc H từ năm 2009, qua thời gian quen biết, anh chị có tình cảm với nhau rồi chị về chung sống như vợ chồng với Anh H mà không đăng ký kết hôn. Anh chị có một con chung là cháu Nguyễn Phương Thảo, việc đăng ký khai sinh thực hiện tại UBND phường Mạo Khê, do Anh H là người trực tiếp đi làm thủ tục khai sinh cho con.

Trong thời gian chị chung sống cùng Anh H đều ở tại xưởng làm hương của Anh H tại thôn Thượng Tài, xã Thanh Long, huyện Yên Mỹ.

Chị được biết Anh H với Anh Lê Xuân Th có quan hệ là bạn bè. Anh H và Anh Th thường xuyên gặp gỡ nhau, đến nhà nhau chơi, chị cũng cùng Anh H tới nhà Anh Th chơi, có lần tới nhà bố mẹ vợ Anh Th để ăn cơm nên chị cũng biết ông bà Bình Phức.

Khoảng năm 2011, Anh Th nói chuyện với Anh H về việc mượn sổ đỏ của bố mẹ vợ (ông bà Bình Phức) để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nhưng do kinh tế khó khăn, đến hạn thanh toán nhưng chưa có tiền để đáo hạn, có khả năng bị Ngân hàng phát mại tài sản, có nợ xấu. Anh Th tìm đến vợ chồng chị để nhờ vay tiền vì khi đó chị cũng có tiền, Anh H làm doanh nghiệp, có hạn mức để vay tiền tại Ngân hàng.

Anh chị đồng ý giúp đỡ Anh Th, cho Anh Th vay số tiền 700 triệu đồng để trả nợ cho ngân hàng nhưng anh chị yêu cầu phải sang tên thửa đất cho Anh H. Vì khó khăn nên Anh Th đồng ý và thuyết phục bố mẹ vợ đồng ý sang tên cho Anh H.

Số tiền cho Anh Th vay, chị là người đưa cho Anh H để Anh H giao tiền cho Anh Th. Từ khi cho vay số tiền này, chị thỏa thuận sẽ tính lãi theo lãi suất Ngân hàng. Chị lấy lãi trong khoảng hơn 2 năm, có lần nhận tiền lãi từ Anh Th, có lần lấy của chị H, có lần gặp trực tiếp ông bà Bình Phức để lấy tiền, có lần nhận tiền ở cửa hàng bán bánh kẹo của ông bà Bình Phức ở khu vực bưu điện huyện Văn Giang.

Sau khi cho vay tiền, chị biết Anh H đã ký được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà Bình Phức, sang tên và vay được tiền tại ngân hàng với số tiền hơn 1 tỷ đồng. Lẽ ra bên nhận chuyển nhượng sẽ là cả chị và Anh H nhưng do anh chị chưa đăng ký kết hôn nên chỉ có mình Anh H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2015, Anh H có quan hệ với người phụ nữ khác, có con, lừa chị nhiều tiền nên anh chị xảy ra mâu thuẫn, chị phải về quê ở. Từ khi chị về quê ở, chị không liên hệ để lấy tiền lãi của Anh Th nữa, chị cũng không nắm được Anh H có lấy tiền lãi của Anh Th nữa không.

Chị khẳng định không có việc Anh H nhận chuyển nhượng đất của ông B bà Ph, chỉ có việc Anh H dùng số tiền 700 triệu đồng của chị để cho Anh Th vay tiền, việc chuyển nhượng đất chỉ là yêu cầu của Anh H khi Anh Th khó khăn.

Đối với số tiền chị đã giao cho Anh H để cho Anh Th vay, chị không yêu cầu Anh Th phải trả trong vụ án này, sau này chị sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

Ủy ban nhân dân phường Mạo Khê cung cấp: Hồ sơ đăng ký khai sinh của cháu Nguyễn Phương Thảo thể hiện người đi khai sinh cháu Nguyễn Phương Thảo là Anh Nguyễn Ngọc H.

Xác minh tại UBND xã Tân Tiến thể hiện:

Thửa đất số 240, tờ bản đồ số 08, tại thôn Vĩnh Lộc, xã Tân Tiến thuộc khu trung tâm xã, mặt đường > 3,5m, đường liên thôn. Theo Quyết định số 27/2011/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2012, thửa đất số 240, tờ bản đồ số 08 tại thôn Vĩnh Lộc có giá trị 2.000.000đ/m^2.

Tại UBND xã Tân Tiến không tiếp nhận, không lưu giữ hồ sơ, tài liệu về việc Anh Nguyễn Ngọc H làm đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đòi nhà đất đối với Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph.

Ban Công an xã Tân Tiến xác nhận có nắm được sự việc giữa ông B, bà Ph với Anh H có xảy ra tranh chấp đất đai, có lần Anh H về đòi nhà, tài sản là nhà và đất, sự việc làm ảnh hưởng tới trật tự, an ninh tại địa phương nên Ban công an xã đã gặp các bên để giải thích, vấn đề liên quan tới tranh chấp đất đai không thuộc thẩm quyền của Ban công an xã. Sau khi được giải thích, các bên không có hành động gì làm ảnh hưởng tới trật tự, an ninh nữa do đó Ban công an xã không lập biên bản sự việc.

Người làm chứng - Ông Nguyễn Hữu Lộc cung cấp:

Ông là cậu ruột của Anh Lê Xuân Th, ông cũng biết Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph là bố mẹ vợ của Anh Th.

Trước đây ông kinh doanh cửa hàng đồ điện dân dụng tại chợ Cửu Cao, ông cũng có 1, 2 lần chung tiền cùng Anh Th để kinh doanh bất động sản nhưng đến thời gian khó khăn, ông không góp tiền cùng Anh Th nữa.

Khoảng năm 2012, ông được biết Anh Th gặp khó khăn trong việc làm kinh tế do kinh tế suy thoái, bất động sản đóng băng, ông cũng biết bình thường Anh Th có dư nợ nhiều tại Ngân hàng.

Thời điểm đó vợ chồng Anh Th có tới nhờ ông đứng tên vay giúp tiền tại Ngân hàng nhưng do khi đó ông cũng gặp khó khăn nên không thể giúp đỡ vay vốn giúp Anh Th được.

Vợ chồng Anh Th cũng đặt vấn đề sẽ sang tên cho ông một thửa đất để nhờ ông đứng tên vay vốn tại ngân hàng, việc sang tên chỉ là hình thức để làm việc với ngân hàng, nhưng do ông kinh doanh nhỏ lẻ nên ngân hàng không cho vay với số tiền lớn nên ông cũng từ chối. Do từ chối nên ông cũng không biết thửa đất Anh Th định sang tên cho ông là thửa đất của ai.

Từ đó ông không liên quan gì tới kinh tế với Anh Th nữa, ông cũng không nắm được sau đó Anh Th nhờ ai vay vốn giúp.

Người làm chứng - Anh Phùng Mạnh Hà cung cấp:

Anh là bạn của Anh Lê Xuân Th, anh không biết Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph và cũng không biết Anh Nguyễn Ngọc H là ai.

Anh được biết Anh Th cùng vợ là chị H ngoài công việc giáo viên còn kinh doanh bất động sản, khoảng năm 2012 anh chị có khá nhiều bất động sản nhưng do kinh tế suy thoái, ngân hàng siết chặt tín dụng trong việc cho vay kinh doanh bất động sản nên Anh Th gặp khó khăn trong việc thanh toán nợ cho ngân hàng.

Vợ chồng Anh Th có tìm đến anh để nhờ anh đứng tên vay giúp nợ tại ngân hàng, Anh Th sẽ sang tên cho anh một thửa đất để anh thế chấp vào ngân hàng, nhưng do thời điểm đó anh không có hoạt động sản xuất, kinh doanh gì nên ngân hàng không cho anh vay vốn nhiều, sau nhiều lần vợ chồng Anh Th gặp gỡ, anh không thể giúp đỡ được nên đã từ chối vợ chồng Anh Th. Sau đó Anh Th nhờ ai vay vốn thì anh không nắm được.

Tại bản án số 59/2022/DS-ST ngày 31/82022, Tòa án nhân dân huyện Văn Giang đã quyết định:

1. Về điều luật áp dụng:

Áp dụng các điều 122, 127, 129, 137, 402, 698 Bộ luật dân sự 2005;

Điều 688; Điều 124, Điều 132, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003;

Điều 95, 98, 203 Luật đất đai năm 2013;

Điểm g khoản 1 Điều 40; Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điều 227, Điều 228; Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Luật Phí và Lệ phí Tòa án;

Nghị quyết số 326/2016/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.

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Phức B, bà Đỗ Thị Ph.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất giữa Ông Nguyễn Phức B, bà Đỗ Thị Ph với ông Nguyễn Ngọc Hòa, số công chứng 570, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2012 vô hiệu.

2.3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Buộc ông B, bà Ph có trách nhiệm liên đới trả Anh H số tiền 5.250.000đ.

Buộc Anh Nguyễn Ngọc H có trách nhiệm trả lại Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 012658, vào sổ cáp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04604/QĐ 793-2009-CL do UBND huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên cấp ngày 05/3/2009.

Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph có quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Văn Giang căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Xử buộc Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph có trách nhiệm thanh toán trả Anh Nguyễn Ngọc H số tiền 1.312.279.000đ. Trong đó: Tiền gốc: 700.000.000đ; Tiền lãi tính đến ngày 31/8/2022 là 612.279.000đ.

Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph tiếp tục phải thanh toán tiền lãi của khoản nợ gốc còn lại từ ngày tiếp theo ngày 31/8/2022 đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định (9%/năm).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 13/9/2022, Nguyên đơn Ông Nguyễn Phức B, bà Đỗ Thị Ph kháng cáo một phần bản án theo hướng đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận việc trả số tiền lãi tính đến ngày 31/8/2022 là 612.279.000 đồng và tiếp tục thanh toán tiền lãi của khoản nợ gốc còn lại từ ngày tiếp theo ngày 31/8/2022 đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định 9%/năm.

Cùng ngày 13/9/2022, Bị đơn anh Nguyễn Ngọc Hoà kháng cáo toàn bộ bản án theo hướng đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông B, bà Ph rút một phần kháng cáo về tính lãi và nhất trí trả gốc 700.000.000 đồng cho Anh H và nhất trí trả lãi cho Anh H tính đến ngày 31/8/2022 là 612.279.000 đồng và tiếp tục thanh toán tiền lãi của khoản nợ gốc từ ngày 31/8/2022 đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định 9%/năm. Ông bà trình bày đều là người cao tuổi, kinh tế khó khăn nên đề nghị Tòa án miễn toàn bộ tiền án phí.

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Trần Chí Thanh trình bày: Đồng nguyên đơn kháng cáo một phần bản án, cụ thể đồng nguyên đơn không đồng ý trả lãi trên số tiền 700 triệu đồng

và xin miễn toàn bộ án phí do đồng nguyên đơn đều tuổi đã cao. Về căn cứ kháng cáo nguyên đơn nhận 700 triệu đồng, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không chấp nhận trả lãi, nay phía nguyên đơn thống nhất rút một phần kháng cáo về tính lãi và nhất trí giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Bùi Văn Thành trình bày: Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Tại mục 2.2 của bản án có tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất vô hiệu là không đúng vì bản án có nói đến giao dịch giả tạo, vậy giao dịch thật là giao dịch nào. Việc đồng nguyên đơn chấp nhận trả số tiền 700 triệu đồng do hợp đồng vô hiệu, vậy ông Phức, bà Bình có vay Anh H không. Tại đơn viết tay của ông Phức, bà Bình có nói đến việc ông Phức, bà Bình có bán thửa đất cho Anh H. Ngoài ra tại cấp sơ thẩm chúng tôi có phản đối việc chị Vân Anh không phải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng cấp sơ thẩm vẫn đưa chị A vào tham gia tố tụng là không đúng. Tòa cấp sơ thẩm lấy trình bày của chị Vân Anh làm căn cứ là không chính xác, một số người khác như ông Lộc tham gia tố tụng cũng không chính xác nên tôi đề nghị bác lời khai của những người làm chứng. Về nội dung tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không khách quan. Hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện, không trái luật nên theo quy định của BLDS thì giao dịch đó là có hiệu lực, về hình thức hợp đồng đáp ứng. Bị đơn đã giao tiền chuyển nhượng đất theo giấy viết tay của ông B, bà Ph. Tại đơn kháng cáo đồng nguyên đơn chấp nhận trả cho bị đơn 700 triệu đồng và UBND huyện Văn Giang đã đăng ký biến động. Đồng nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không có chứng cứ trừ lời khai của Anh H và những người làm chứng, người liên quan. Tóm lại tôi cho rằng giao dịch là có thật nên hợp đồng có hiệu lực, đề nghị chấp nhận kháng cáo của Anh H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, những người tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo, nay nguyên đơn rút một phần kháng cáo về tính lãi nên đình chỉ một phần kháng cáo, nội dung kháng cáo của bị đơn không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án về miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông B, bà Ph và giữ nguyên những phần khác của bản án sơ thẩm số 59 ngày 31/8/2022 của TAND huyện Văn Giang. Anh Hoà phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định của pháp luật. .

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông B, bà Ph và bị đơn anh Hoà trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông B, bà Ph và kháng cáo của bị đơn anh Hoà thì thấy: Ông Nguyễn Phức B, bà Đỗ Thị Ph có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất được Văn phòng công chứng Phù Cừ công chứng số 570 ngày 13/12/2012 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 240 tờ bản đồ số 08 tại thôn Vĩnh Lộc, xã Tân Tiến, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 570) là vô hiệu. Anh Nguyễn Ngọc Hoà yêu cầu Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử sẽ xem xét toàn diện hợp đồng số 570.

[2.1]. Về hình thức của Hợp đồng số 570.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được lập thành văn bản và được công chứng. Như vậy hình thức của Hợp đồng số 570 phù hợp với quy định tại Điều 401, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

[2.2]. Về nội dung của Hợp đồng số 570.

[2.2.1]. Xét lời khai của bị đơn Anh Nguyễn Ngọc H thì thấy trong quá trình tham gia tố tụng, Anh H nhiều lần thay đổi quan điểm, lời khai của mình, cụ thể:

Về lý do biết và đến tìm hiểu về thửa đất: Khi thì Anh H khai do Anh Th giới thiệu, đang có nhu cầu mua đất ở nên tự đến tìm hiểu về nguồn gốc và tính pháp lý của thửa đất và khi tìm hiểu rõ thì đồng ý mua; Khi thì Anh H cho rằng ông B đang khó khăn nên nhiều lần tới nhờ Anh H nhận chuyển nhượng thửa đất, sau nhiều lần ông B tới tìm gặp anh mới đồng ý mua đất.

Về giá nhận chuyển nhượng: Khi thì Anh H khai giá chuyển nhượng là 700.000.000đ và đã giao đủ số tiền này cho ông bà Bình Phức, qua đó ông bà đã tự viết giấy nhận tiền; Khi thì Anh H khai số tiền nhận chuyển nhượng là 800.000.000đ, anh đã giao cho ông B 700.000.000đ, còn 100.000.000đ anh phải trả cho Anh Th là tiền môi giới; Khi thì Anh H khai số tiền nhận chuyển nhượng là 1 tỷ đồng, giá ghi trên hợp đồng chỉ là để hạn chế mức thuế phải nộp về Nhà nước; Tại Biên bản đối chất Anh H xác định anh nhận chuyển nhượng với giá 1 tỷ đồng, số tiền 700.000.000đ anh dùng để trả ngân hàng thay cho ông bà Bình Phức trước khi ký hợp đồng một ngày, còn lại 300.000.000đ anh phải trả cho Anh Th và xác định là tiền môi giới. Ngoài ra có lời khai Anh H khai sau khi nhận chuyển nhượng với giá 700.000.000đ còn hỗ trợ ông bà Bình Phức 300.000.000đ

Về việc giao nhận tiền:

Tại lời khai ngày 07/9/2020, Anh H khai ông B dùng tiền của mình để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về chuyển nhượng cho anh. Nhưng tại lời khai ngày 01/12/2021 Anh H lại khẳng định anh đã chuyển tiền cho ông bà Bình Phức để ông bà có tiền thanh toán nợ cho ngân hàng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về;

Có lời khai Anh H xác định cùng 12/12/2012 anh còn chở Anh Th đến Ngân hàng Viettinbank chi nhánh Phố Nối để Anh Th trả nợ, rút hồ sơ thửa đất tên vợ chồng ông B ra để chuyển nhượng thửa đất sang tên anh.

Ngoài ra, Anh H còn trình bày tại buổi ký hợp đồng, ông bà Bình Phức đã tự viết giấy nhận tiền. Trong khi đó Giấy nhận tiền ghi ngày 12/12/2012, hợp đồng 570 ký ngày 13/12/2012.

Theo Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản (do ông Thành thu thập tại Văn phòng công chứng B9, có dấu và xác nhận trích lục từ bản gốc của ông Trần Tuấn Anh) thể hiện ngày yêu cầu công chứng là ngày 13/12/2012 nên có căn cứ xác định cán bộ văn phòng công chứng không chứng kiến việc giao nhận tiền như Anh H trình bày.

Những lời khai của Anh H trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án mâu thuẫn với nhau, mâu thuẫn với lời khai của ông B, bà Ph, Anh Th, chị Vân Anh cùng xác nhận về việc ông bà Bình Phức không đến gặp và thỏa thuận về việc bán đất cho Anh H. Lời khai của Anh H cũng không phù hợp với thực tế khách quan đã diễn ra trong suốt quá trình thanh toán nợ từ ngân hàng và ký hợp đồng, viết giấy nhận tiền.

[2.2.2]. Về giá trị quyền sử dụng thửa đất.

Thứ nhất, quá trình làm việc, Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, cụ thể:

Tiến hành lấy lời khai các đương sự, lời khai của một số người làm chứng hiện đang cư trú tại mặt đường Thanh Niên, cùng địa chỉ với thửa đất mà ông B, bà Ph đã chuyển nhượng cho Anh H. Tất cả đều xác định tại thời điểm năm 2012, giá trị quyền sử dụng đất tại khu vực đường Thanh Niên này có giá trị chuyển nhượng không thấp hơn 10 triệu đồng/ m^2. Do đó không thể có việc ông B, bà Ph chuyển nhượng thửa đất diện tích 167m^2 cùng ngôi nhà 2 tầng trên đất với giá trị 700 triệu đồng.

Thứ hai, trong quá trình sử dụng đất ông B bà Ph đã sử dụng thửa đất làm tài sản bảo đảm để vay vốn tại Ngân hàng; Sau khi chuyển nhượng, Anh H cũng sử dụng đất để thế chấp vay vốn.

Ngày 25/5/2012, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Hào định giá thửa đất của ông bà Bình Phức có giá trị 1.405.092.000đ.

Ngày 25/12/2012 (sau khi chuyển nhượng 12 ngày), Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hưng Yên đã định giá thửa đất của Anh H nhận chuyển nhượng cùng tài sản trên đất có giá trị 1.908.000.000đ. Đến năm 2014, định giá lại tài sản vẫn giữ nguyên giá trị như trên. Năm 2015, 2017, 2018, 2019 giá trị tài sản thấp đi do giá trị tài sản trên đất có sự khấu hao nhưng giá trị quyền sử dụng đất vẫn giữ nguyên.

Ngày 18/8/2011, Ngân hàng TMCP Nam Việt cũng định giá thửa đất số 520 (do anh H là chủ sử dụng) và thửa đất số 521 (do Anh H là chủ sử dụng) cùng tờ bản đồ số 8 (2 thửa đất giáp ranh) đều có giá trị 1.500.000.000đ.

Thứ ba, tại Chứng thư định giá do Anh Nguyễn Đức H trưng cầu Công ty Cổ phần tư vấn tài chính và định giá Toàn Cầu thực hiện ngày 22/6/2011 để xác định giá trị tài sản hai thửa đất (do Anh H và anh H đứng tên chủ sử dụng), theo

đó xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại thời điểm định giá tương đương 15.000.000đ/m^2.

Thứ tư, tại Biên bản định giá tài sản ngày 08/12/2020, các đương sự đều thống nhất thỏa thuận giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá là 30.000.000đ/m^2.

Trong khi đó, Anh H khẳng định giá ghi trên hợp đồng là giá trị chuyển nhượng thực tế của thửa đất.

Từ những phân tích nêu trên, có thể khẳng định giá trị thửa đất nêu trong hợp đồng chuyển nhượng (700.000.000đ) là không phù hợp, thấp hơn nhiều với thực tế giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng.

Ông B, bà Ph không có quan hệ họ hàng, thân thiết với Anh H nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị thấp hơn nhiều so với giá thực tế của thửa đất là vô lý.

[2.2.3]. Về tài sản trên đất:

Quá trình giải quyết vụ án, Anh Nguyễn Đức H và chị Lê Thị H xác định vợ chồng anh chị xây dựng nhà hai tầng và nhà một tầng phía trước nhà hai tầng trên thửa đất của ông bà Bình Phức, toàn bộ chi phí xây dựng do vợ chồng anh chị thanh toán. Điều này phù hợp với lời khai của ông B, bà Ph, những người con của ông B và lời khai của những người làm chứng.

Do đó có căn cứ xác định tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu của Anh Nguyễn Đức H và chị Lê Thị H.

Quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Anh H và chị H không nắm được và không biết để thực hiện quyền của mình. Mặt khác, kết quả thẩm định tại chỗ tài sản còn thể hiện trên thửa đất ông B, bà Ph ký hợp đồng chuyển nhượng cho Anh H có một phần ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất do anh Nguyễn Đức H là chủ sử dụng.

Ông B, bà Ph không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2003

Việc ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm quyền lợi của của Anh H, chị H. Đến nay cả Anh H, chị H đều yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Ph với Anh H.

[2.2.4]. Về ý chí của các bên tham gia giao kết hợp đồng

Ông B, bà Ph đều xác định ông bà không chuyển nhượng thửa đất cho Anh H và hoàn toàn không có mục đích chuyển nhượng đất bởi đây là nơi ở duy nhất của ông bà. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông bà không được cán bộ công chứng giải thích cho ông bà biết mình đang ký kết tài liệu, văn bản gì nhưng ông bà vẫn ký vì ông bà xác định việc ký kết để giúp Anh Th thực hiện việc vay vốn để kinh doanh.

Việc bà Ph trực tiếp viết giấy nhận tiền cũng với mục đích như trên nhưng trên thực tế ông bà không nhận bất kì khoản tiền nào từ Anh H. Điều này phù hợp với phần trình bày của Anh Th, chị H.

Lời khai của ông B, bà Ph, Anh Th phù hợp khách quan với lời khai của chị Vũ Thị Vân A về việc Anh H, chị Vân Anh cho Anh Th vay số tiền 700.000.000đ tại trụ sở công ty của Anh H tại xã Thanh Long, Yên Mỹ rồi Anh H cùng Anh Th

đến Ngân hàng làm thủ tục tất toán khoản vay. Đồng thời chị Vân Anh là người nhiều lần tới nhận tiền lãi của Anh Th, chị H có lần nhận thông qua ông B, bà Ph.

Tại phiên tòa, ông B, bà Ph cũng xác nhận đúng chị Vân Anh là người đã đến nhận tiền lãi của ông bà đưa thay Anh Th, chị H.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, Anh H không trực tiếp sử dụng đất mà người sử dụng đất vẫn là ông B, bà Ph. Anh H cho rằng đã làm đơn yêu cầu UBND xã Tân Tiến giải quyết tranh chấp nhưng xác minh tại UBND xã Tân Tiến không có hồ sơ thể hiện.

Từ những nhận định nêu trên, có đủ căn cứ khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 240 tờ bản đồ số 08 tại thôn Vĩnh Lộc, Tân Tiến, Văn Giang, Hưng Yên giữa Ông Nguyễn Phức B, bà Đỗ Thị Ph với ông Nguyễn Ngọc Hòa, số công chứng 570, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2012 là giả tạo, ký kết để che giấu một hợp đồng, giao dịch dân sự vay tiền giữa Anh Nguyễn Ngọc H với Anh Lê Xuân Th; Vi phạm quyền và nghĩa vụ của người có tài sản trên đất. Không thuân thủ quy định tại Điều 402, 698 Bộ luật dân sự 2005.

Yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng số 570 vô hiệu là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.3]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

HĐXX xét thấy việc ký kết hợp đồng 570 hoàn toàn là mục đích của Anh H, do đó Anh H phải chịu trách nhiệm chính đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông B, bà Ph là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nhưng vẫn ký vào bản hợp đồng khi không nắm rõ nội dung, vì vậy ông bà cũng phải chịu một phần trách nhiệm dẫn tới hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Về số tiền 17.500.000đ là tiền nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ khi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất. Ông B, bà Ph và Anh H đều xác nhận số tiền này do Anh H nộp. HĐXX xét thấy đây là thiệt hại thực tế của Anh H, ông B, bà Ph cũng phải có nghĩa vụ chịu thiệt hại này. Do đó sẽ buộc ông B, bà Ph có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho Anh H 30% số tiền này.

Anh H có trách nhiệm trả lại Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 012658, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04604/QĐ 793-2009-CL do UBND huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên cấp ngày 05/3/2009.

Đối với số tiền 700.000.000đ Anh Th vay của Anh H :

Do ông B, bà Ph không nhận số tiền 700.000.000đ của Anh H, Anh H cũng không phải dùng số tiền trên để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không phát sinh hậu quả thiệt hại đối với số tiền này.

Tuy nhiên, như đã nhận định nêu trên, mặc dù ông B, bà Ph không trực tiếp nhận khoản tiền này của Anh H, nhưng vì có việc ông bà nhất trí ký hợp đồng số 570 nên Anh H mới cho Anh Th vay số tiền này. Vì vậy, để giải quyết triệt để vụ án, HĐXX xét thấy cần thiết phải buộc ông bà Bình Phức có nghĩa vụ thanh toán

trả Anh H số tiền Anh H đã cho Anh Th vay bao gồm tiền nợ gốc và tiền nợ lãi. Trường hợp giữa ông bà Bình Phức tranh chấp với Anh Th, chị H về số tiền này, các đương sự có quyền khởi kiện tại vụ án khác.

Về lãi suất: Do các bên không thống nhất cụ thể lãi suất của khoản vay nên HĐXX sẽ căn cứ mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố để xác định số tiền lãi mà ông B, bà Ph có nghĩa vụ phải trả Anh H. Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/năm.

Đối với số tiền Anh Th, chị H, ông bà Bình Phức đã trả lãi cho chị Vân Anh đến nay không xác định được số tiền lãi đã trả nợ là bao nhiêu. Mặt khác ông bà Ph Bình, Anh Th, chị H không yêu cầu xem xét đối với số tiền lãi đã trả, xét yêu cầu này là tự nguyện nên HĐXX không đặt ra xem xét.

Về thời gian vay: HĐXX xác định, ông bà Bình Phức phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi khoản vay của Anh H từ khi Anh H cho vay tiền cho đến khi thanh toán hết nợ gốc. Trong đó tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm được tính như sau:

Từ ngày 12/12/2012 đến ngày xét xử vụ án 31/8/2022 là 9 năm, 8 tháng, 19 ngày.

Số tiền lãi là: (700.000.000đ x 9% x 9) + (700.000.000đ x 9% x 8 : 12) + (700.000.000đ x 9% x 19 : 365) = 612.279.000đ

Tổng số tiền gốc và lãi ông B, bà Ph có nghĩa vụ thanh toán cho Anh H tính đến ngày 31/8/2022 là: 1.312.279.000đ.

Ông B, bà Ph có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền lãi theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước công bố cho Anh H theo quy định của pháp luật kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Ông B, bà Ph kháng cáo về số tiền lãi, tại biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2022 (bút lục 590) nhất trí trả gốc 700.000.000 đồng cho Anh H và nhất trí trả lãi cho Anh H tính đến ngày 31/8/2022 là 612.279.000 đồng và tiếp tục thanh toán tiền lãi của khoản nợ gốc từ ngày 31/8/2022 đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định 9%/năm và biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2022 của anh Thuỷ, chị H (bút lục 589) xác định vợ chồng anh vay nợ Anh H là có thật, vợ chồng anh phải có nghĩa vụ trả nợ Anh H nhưng vì là chỗ gia đình nên vợ chồng anh nhất trí để ông bà Bình, Phức trả nợ cho Anh H trả gốc 700.000.000 đồng cho Anh H và nhất trí trả lãi cho Anh H tính đến ngày 31/8/2022 là 612.279.000 đồng và tiếp tục thanh toán tiền lãi của khoản nợ gốc từ ngày 31/8/2022 đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định 9%/năm và tại phiên tòa vợ chồng ông B, bà Ph giữ nguyên ý kiến trả lãi cho Anh H theo bản án sơ thẩm và rút kháng cáo về phần lãi nên hội đồng xét xử đình chỉ một phần kháng cáo về lãi suất của ông B, bà Ph.

Như đã phân tích ở trên do Hợp đồng số 570 là vô hiệu do giả tạo nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Hoà.

[2.4]. Về án phí: Kháng cáo của anh Hoà không được Toà án chấp nhận nên anh Hoà phải chịu án phí phúc thẩm. Anh Hoà phải chịu án phí sơ thẩm.

Do ông B, bà Ph là người cao tuổi, ông B, bà Ph nộp đơn đề nghị xin miễn án phí được UBND xã Tân Tiến xác nhận nên sẽ sửa án sơ thẩm miễn án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho ông B, bà Ph.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 122, 127, 129, 137, 402, 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688; Điều 124, Điều 132, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 95, 98, 203 Luật đất đai năm 2013;

Luật Phí và Lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/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 kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc H.

2. Đình chỉ một phần kháng cáo của Ông Nguyễn Phức B, bà Đỗ Thị Ph về phần tính lãi. Chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Nguyễn Phức B, bà Đỗ Thị Ph. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của TAND huyện Văn Giang.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất giữa Ông Nguyễn Phức B, bà Đỗ Thị Ph với ông Nguyễn Ngọc Hòa, số công chứng 570, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2012 là vô hiệu.

4. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông B, bà Ph có trách nhiệm liên đới trả Anh H số tiền 5.250.000đ.

Buộc Anh Nguyễn Ngọc H có trách nhiệm trả lại Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 012658, vào sổ cáp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 04604/QĐ 793-2009-CL do UBND huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên cấp ngày 05/3/2009.

Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph có quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Văn Giang căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph có trách nhiệm thanh toán trả Anh Nguyễn Ngọc H số tiền 1.312.279.000đ, trong đó: Tiền gốc: 700.000.000đ; Tiền lãi tính đến ngày 31/8/2022 là 612.279.000đ.

Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph tiếp tục phải thanh toán tiền lãi của khoản nợ gốc còn lại từ ngày tiếp theo ngày 31/8/2022 đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định (9%/năm).

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp lệ đối với số tiền phải thi hành, nếu bên phải thi hành chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì

phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả với mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho Ông Nguyễn Phức B và bà Đỗ Thị Ph. Hoàn trả lại ông B, bà Ph số tiền 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 015725 ngày 25/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn Giang và 300.000đ theo biên lai thu tiền thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0010731 ngày 14/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn Giang.

Anh Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí phúc thẩm được đối trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0010726 ngày 13/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn Giang, anh Hoà còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hưng Yên;*
- *TA, THA huyện Văn Giang;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HSVA.*

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Ngọc Thăng