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

Bản án số: 83/2023/DS-PT
Ngày: 05-5-2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và HĐ chuyển nhượng QSDĐ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung
Các thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo
Ông Trần Vĩnh Yên

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 4 và ngày 05 tháng 5 năm 2023 tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2022/DS-ST ngày 04-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị C, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp 3, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:* Bà Bùi Thị A, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp 3, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp 3, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông Bùi Minh T1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ 1, Ấp 4, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Bà Đinh Thị T2, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ 1, Ấp 4, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông Lê Cao B, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp 3, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ông Lê Thành L, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ấp 3, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Bà Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp 1, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp 1, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3.8. Văn phòng công chứng V.

Địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn G, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T.

(Ông Nguyễn T và bà Bùi Thị A có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Đinh Thị C trình bày:

Do quen biết nhau nên bà có cho bà Bùi Thị A vay số tiền tổng cộng là 725.000.000 đồng trong khoảng thời gian từ ngày 08/11/2015 đến tháng 8/2017, gồm 07 khoản tiền sau:

1. Ngày 08/11/2015 vay số tiền 50.000.000 đồng.

2. Ngày 13/11/2015 vay số tiền 150.000.000 đồng.

3. Ngày 13/4/2016 vay số tiền 40.000.000 đồng.

4. Ngày 23/4/2016 vay số tiền 60.000.000 đồng.

5. Ngày 30/4/2016 vay số tiền 25.000.000 đồng.

6. Ngày 07/3/2017 vay số tiền 350.000.000 đồng.

7. Ngày 08/8/2017 vay số tiền 50.000.000 đồng.

Khi vay nợ, bà Bùi Thị A đến nhà bà nhận tiền, tự viết nội dung số tiền mượn và ký tên vào sổ của bà. Bà và bà Bùi Thị A thỏa thuận vay với mức lãi là 02%/tháng, nhưng không thỏa thuận thời hạn trả nợ cụ thể, khi nào bà cần tiền thì yêu cầu bà Bùi Thị A trả nợ gốc và lãi hoặc khi nào bà Bùi Thị A lấy được tiền của người đi vay thì bà Bùi Thị A sẽ trả cho bà.

Quá trình vay tiền, bà Bùi Thị A thanh toán tiền lãi hàng tháng đầy đủ với mức lãi suất 2%/tháng từ khi vay cho đến tháng 01/2018. Từ tháng 02/2018, bà yêu cầu thanh toán tiền lãi vay nhưng bà Bùi Thị A chỉ hẹn nhưng không thanh toán được tiền lãi từ đó cho đến nay.

Đối với hai khoản vay ngày 08/11/2015 số tiền 50.000.000 đồng và ngày 13/11/2015 số tiền 150.000.000 đồng, do bà gạch nhầm vào thời điểm bà Bùi Thị A thanh toán các khoản nợ vay trước đó nên bà không có cơ sở buộc bà Bùi

Thị A trả nên bà rút lại yêu cầu khởi kiện đối với 02 khoản nợ này. Do đó, bà yêu cầu Tòa án buộc bà Bùi Thị A cùng chồng là ông Nguyễn T phải trả cho bà tổng số tiền nợ gốc còn lại là 525.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ tháng 2/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà Bùi Thị A và ông Nguyễn T còn phải chịu tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật cho đến khi trả hết nợ gốc.

- Bị đơn bà Bùi Thị A trình bày:

Theo sổ sách thì bà có nợ của bà Đinh Thị C số tiền tổng cộng là 475.000.000 đồng gồm 04 khoản tiền sau:

1. Số tiền 40.000.000 đồng vay ngày 13/4/2016.

2. Số tiền 60.000.000 đồng vay ngày 23/4/2016.

3. Số tiền 25.000.000 đồng vay ngày 30/4/2016.

4. Số tiền 350.000.000 đồng vay ngày 07/3/2017.

Tổng cộng là 475.000.000 đồng.

Bà và bà Đinh Thị C thỏa thuận vay không xác định thời hạn, khi nào bà Đinh Thị C cần lấy lại vốn thì bà trả lại cho bà Đinh Thị C. Hai bên thỏa thuận vay với mức lãi là 6%/tháng. Mục đích bà vay tiền của bà C là để góp vốn với người khác để kiếm thu nhập lo kinh tế gia đình.

Quá trình vay mượn, bà đã thanh toán đầy đủ tiền lãi cho bà Đinh Thị C. Tuy nhiên, do công việc làm ăn không thuận lợi, không thu hồi được vốn nên đến tháng 4/2018 bà không thanh toán được tiền lãi cho bà Đinh Thị C. Do bà Đinh Thị C thường xuyên đến nhà đòi tiền, vợ chồng bà mới thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 671, tờ bản đồ số 5, xã X (nay là thửa 124, 103, tờ bản đồ số 26), xã X, huyện Xuân Lộc cho bà Đinh Thị C để cấn trừ nợ, giá chuyển nhượng là 950.000.000 đồng nhưng các bên chỉ ghi trong giấy tờ chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Bà Đinh Thị C đã đưa cho bà số tiền 418.000.000 đồng để thanh toán tiền nợ cho ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục sang tên. Số tiền còn lại là 532.000.000 đồng được bà Đinh Thị C trừ vào số tiền mà bà còn nợ gồm: Nợ gốc là 475.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Đối với hai khoản tiền vay gồm ngày 08/11/2015 là 50.000.000 đồng và ngày 13/11/2015 là 150.000.000 đồng, hai khoản vay này đã được bà thanh toán và đã được bà Đinh Thị C gạch chéo vào trang sổ nợ.

Đối với khoản tiền vay ngày 08/8/2017 số tiền 50.000.000 đồng là không có vì theo sổ theo dõi thì bà không có vay khoản tiền này. Theo giấy tờ bà Đinh Thị C cung cấp kèm theo đơn khởi kiện thì chữ ký chữ viết không phải của bà. Đồng thời, theo giấy tờ này thì ngày giờ vay không liên tục như những trang sổ nợ khác.

Bà chỉ nợ bà Đinh Thị C số tiền 475.000.000 đồng nhưng hai bên đã thanh toán xong, không còn nợ gì nhau, do đó bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị C.

Bà có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 671 tờ bản đồ số 5 xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bà, ông Nguyễn T với bà Đinh Thị C đã được Văn phòng công chứng V chứng nhận ngày 06/7/2018, số công chứng 4829, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bà và bà C không thống nhất với nhau về việc thực hiện các thủ tục để Tòa án xem xét đối với yêu cầu phản tố, vì vậy đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông Nguyễn T không đến Tòa án làm việc cũng như không cung cấp văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T thống nhất lời khai của bà A, ông xác định vợ chồng ông đã bán đất cho bà C để trừ nợ nên ông không đồng ý trả nợ cho bà C.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh T1 và bà Đinh Thị T2 trình bày:

Bà Đinh Thị C có nợ của ông bà số tiền gốc và lãi là 500.000.000 đồng. Tháng 7/2019, bà Đinh Thị C nói ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 671 tờ bản đồ số 5 (thửa số 124 tờ bản đồ số 26 mới) xã X, huyện Xuân Lộc để cấn trừ nợ. Sau khi thỏa thận, hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất, ông bà không biết việc tranh chấp vay mượn, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị C và bà Bùi Thị A. Vì vậy, ông Bùi Minh T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã X và đã hoàn thành thủ tục sang tên vào khoảng tháng 9/2019.

Sau đó, ông Bùi Minh T1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Cao B với giá 600.000.000 đồng, ông bà đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Cao B để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đất đã được chuyển nhượng cho ông Lê Cao B nên ông bà không có ý kiến gì hay yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Cao B trình bày:

Ông là người ký giấy tờ sang nhượng đất viết tay với bà Nguyễn Thị Bích L1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 124 và 103 tờ bản đồ số 26 xã X, huyện Xuân Lộc có diện tích 9.333m^2. Thực tế thửa đất này là do con trai ông là Lê Thành L nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị C vào ngày 12/7/2019. Bà Đinh Thị C chuyển nhượng đất cho gia đình ông là vì trước đó bà Đinh Thị C có thỏa thuận bán mủ cao su trên hai thửa đất cho gia đình ông. Việc mua bán giữa bà Đinh Thị C với anh Lê Thành L và giữa ông với bà Nguyễn Thị Bích L1 đều do anh Lê Thành L quyết định. Do bà Nguyễn Thị Bích L1 không tin tưởng anh Lê Thành L nên yêu cầu ông ký giấy mua bán thay cho anh Lê Thành L. Các thủ tục giấy tờ sang nhượng ông không nắm rõ. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì

đối với yêu cầu của bà Bùi Thị A về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên với bà Đinh Thị C vì ông không có liên quan gì. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành L trình bày*:

Ông là con ruột của ông Lê Cao B, ông Lê Cao B là người đứng tên ký giấy chuyển nhượng sang đất viết tay ngày 24/7/2019 với bà Nguyễn Thị Bích L1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 124 và 103 tờ bản đồ số 26 xã X, huyện Xuân Lộc, với diện tích 9.333m^2.

Nguồn gốc hai thửa đất trên là do ông nhận chuyển nhượng từ bà Đinh Thị C, hai bên có ký giấy đặt cọc sang nhượng đất ghi ngày 12/7/2019. Tuy nhiên, khi ông chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Bích L1 thì do ông Lê Cao B ký giấy sang tay với bà Nguyễn Thị Bích L1.

Ông nhận chuyển nhượng từ bà Đinh Thị C với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, sau đó sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Bích L1 với giá là 870.000.000 đồng. Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông không biết đất do ai đứng tên và cũng không biết đất có 01 thửa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông chỉ biết nguồn gốc đất là của vợ chồng bà Bùi Thị A chuyển nhượng cho bà Đinh Thị C. Đến thời điểm làm thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị Bích L1 thì ông mới biết người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Bùi Minh T1. Do đó, khi sang tên cho bà Nguyễn Thị Bích L1 các bên lập hợp đồng sang tên từ ông Bùi Minh T1 sang cho bà Nguyễn Thị Bích L1. Đến nay còn lại thửa số 103 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông chỉ là người nhận sang nhượng đất và chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Bích L1 để kiếm lời, do đó ông không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với yêu cầu của bà Bùi Thị A về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị A với bà Đinh Thị C. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Bích Liên và ông Nguyễn Xuân Q trình bày*:

Ông bà hiện là chủ sử dụng phần đất có diện tích 6.696,9m^2 thuộc thửa đất số 124 tờ bản đồ số 26 xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Nguồn gốc thửa đất này là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Cao B vào tháng 7/2019. Hai bên có viết giấy tay đặt cọc sang nhượng đất với nhau, đã giao nhận tiền đầy đủ và giao nhận đất. Tuy nhiên do đất bà nhận chuyển nhượng ông Bùi Minh T1 vẫn còn đứng tên tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà và ông Bùi Minh T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và bà Bùi Thị Bích L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 722022 ngày 09/8/2019.

Ông bà và ông Lê Cao B thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán viết tay là phần đất có diện tích 9.333m^2 thuộc 02 thửa đất số 124 và 103 tờ bản đồ số 26 xã X, huyện Xuân Lộc với tổng số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 870.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Lê Cao B cho biết trong hai thửa đất này chỉ có thửa đất số 124 là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất số 103 (diện tích khoảng 2.600m^2) thì do cấp lộn thửa nên chỉ làm thủ tục để ra giấy thửa đất 124 trước, thửa 103 ông Lê Cao B sẽ tiếp tục làm thủ tục để bà Bùi Thị Bích L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất này.

Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì đất không có tranh chấp với ai, ông bà đã nhận đất, canh tác từ đó đến nay và cũng không có ai tranh chấp. Toàn bộ hai thửa đất này hiện nay ông bà đang trực tiếp canh tác, đất có hiện trạng là trồng cây cao su trên toàn bộ diện tích đất. Bà Bùi Thị A và bà Đinh Thị C có tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết trước đó có liên quan đến hai thửa đất ông bà đang sử dụng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, ông bà không có yêu cầu độc lập gì đối với tranh chấp giữa bà Bùi Thị A và bà Đinh Thị C. Tuy nhiên, ông bà đề nghị Tòa án xem xét để ông bà được tiếp tục sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 103 còn lại. Ông bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng V trình bày:

Ngày 6/7/2018, Văn phòng công chứng V có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng ông Nguyễn T và bà Bùi Thị A với bên nhận chuyển nhượng bà Đinh Thị C. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Văn phòng công chứng V xem xét giấy tờ do bên xuất trình bao gồm: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Nguyễn T, bà Bùi Thị A; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 111115 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc cấp ngày 08/3/1999; Giấy cam kết về các thành viên hộ gia đình sử dụng đất; Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu bà Đinh Thị C. Sau khi kiểm tra, xem xét giấy tờ do các bên cung cấp, căn cứ như thỏa thuận các bên không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Văn phòng công chứng V tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng, chủ thể ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận ký vào hợp đồng, Văn phòng công chứng V đã giải thích rõ hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng cho các bên nghe, đồng thời hướng dẫn hai bên ký tên, lăn tay từng trang trên hợp đồng. Sau đó thực hiện việc xác nhận nội dung công chứng cho các bên và trả kết quả trong ngày.

Văn phòng công chứng V đã thực hiện công chứng hợp pháp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Việc công chứng đảm bảo các nguyên tắc pháp luật, xác định đúng năng lực chủ thể, tính hợp pháp của nội dung trong hợp đồng, các bên giao dịch hoàn toàn tự nguyện khi ký tên, lăn tay trong hợp đồng trước mặt Công chứng viên, đương sự

đã xác nhận chữ ký, lăn tay của mình là đúng. Văn phòng công chứng V không có yêu cầu khởi kiện độc lập và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án số: 53/2022/DS-ST ngày 04-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 463, Điều 465, Điều 468 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị C.

Buộc bà Bùi Thị A và ông Nguyễn T thanh toán cho bà Đinh Thị C số tiền 774.267.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị A về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 671 tờ bản đố số 5 xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa hộ ông Nguyễn T, bà Bùi Thị A với bà Đinh Thị C đã được Văn phòng công chứng V chứng nhận ngày 06/7/2018, số công chứng 4829, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD.

Về chi phí tố tụng:

Bà Bùi Thị A phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 4.509.500 đồng, số tiền này bà Bùi Thị A đã nộp xong.

Buộc bà Bùi Thị A và ông Nguyễn T trả cho bà Đinh Thị C số tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.500.000 đồng.

Về án phí: Bà Bùi Thị A và ông Nguyễn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.970.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Đinh Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.485.000 đồng theo biên lai thu số 007174 ngày 21/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

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

Ngày 06/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử

đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Theo lời khai của bà C thì hiện bà A và ông T còn nợ bà tổng cộng 525.000.000đ tiền gốc, cụ thể: Ngày 13/4/2016 vay số tiền 40.000.000 đồng. Ngày 23/4/2016 vay số tiền 60.000.000 đồng. Ngày 30/4/2016 vay số tiền 25.000.000 đồng. Ngày 07/3/2017 vay số tiền 350.000.000 đồng. Ngày 08/8/2017 vay số tiền 50.000.000 đồng.

Bà A xác nhận ngày 13/4/2016 vay số tiền 40.000.000 đồng; Ngày 23/4/2016 vay số tiền 60.000.000 đồng; Ngày 30/4/2016 vay số tiền 25.000.000 đồng; Ngày 07/3/2017 vay số tiền 350.000.000 đồng, bà A thừa nhận có vay của bà C, giấy vay tiền do bà A viết và ký tên. Bà A cho rằng ngày 06/7/2018 bà A, ông T đã chuyển nhượng cho bà C thửa đất số 671 tờ bản đồ số 5 (thửa số 124 tờ bản đồ số 26 mới) xã X với số tiền 950.000.000 đồng, trong đó bà C đưa cho bà A số tiền 418.000.000 đồng thanh toán nợ ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp, số tiền còn lại là 532.000.000 đồng là để thanh toán số tiền nợ gốc là 475.000.000 đồng và lãi phát sinh. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 2 bên (BL 128) thì giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Bà C khai nhận giá tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là để bớt thuế, giá chuyển nhượng thực tế là 418.000.000 đồng, bà đã đưa cho bà A tại ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ra để làm thủ tục sang tên cho bà, không phải giá 950.000.000 đồng và cũng không liên quan đến việc vay tài sản và để cấn trừ nợ như bà Bùi Thị A trình bày.

Bà A mặc dù khai như trên nhưng bà không chứng minh được việc bà đã cấn trừ hết khoản nợ với bà C. Mặt khác theo lý thuyết thì nếu bà A đã thanh toán tiền cho bà C thì các bên đã gạch sổ, nhưng hiện trong sổ chỉ gạch đối với những khoản nợ mà bà A đã thanh toán cho bà C, còn đối với những khoản nợ chưa gạch sổ phù hợp với yêu cầu khởi kiện của bà C. Do đó lời khai nại của bà A là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với khoản vay ngày 08/8/2017 số vay tiền là 50.000.000 đồng: bà A cho rằng bà không viết vào giấy vay tiền cũng không ký tên vay số tiền này. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 4775/KL-KTHS ngày 28/9/2022 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (BL278) kết luận chữ ký và chữ viết "ngày 08/8/2017 là 50.000.000 đồng" so sánh với chữ ký, chữ viết ở

các khoản vay còn lại mà bà A thừa nhận do bà A viết ký tên là do cùng một người viết và ký tên. Do đó, việc bà A khai nhận như trên là không có căn cứ.

Do giấy tờ vay thể hiện các bên không thỏa thuận về lãi suất, bà C và bà A khai khác nhau về lãi suất do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định lãi suất là 10%/năm để xác định số tiền lãi vợ chồng bà Bùi Thị A, ông Nguyễn T phải thanh toán cho bà Đinh Thị C là có căn cứ.

Do đó Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 53/2022/DS-ST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đơn ông Nguyễn T làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn T nhận thấy:

Tại cấp sơ thẩm hai bên thống nhất các khoản vay cụ thể như sau: Ngày 13/4/2016 vay số tiền 40.000.000 đồng, ngày 23/4/2016 vay số tiền 60.000.000 đồng, ngày 30/4/2016 vay số tiền 25.000.000 đồng và ngày 07/3/2017 vay số tiền 350.000.000 đồng, tổng cộng là 475.000.000 đồng. Bà Bùi Thị A cho rằng các khoản nợ trên, bà đã thanh toán cho bà Đinh Thị C thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 671 tờ bản đồ số 5 (thửa số 124 tờ bản đồ số 26 mới) xã X với số tiền 950.000.000 đồng, trong đó có số tiền 418.000.000 đồng bà A thanh toán nợ ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp, số tiền còn lại là 532.000.000 đồng là để thanh toán số tiền nợ gốc là 475.000.000 đồng và lãi phát sinh cho bà C. Bà Đinh Thị C thì cho rằng, giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là 418.000.000 đồng và đã được bà Đinh Thị C trực tiếp thanh toán cho Ngân hàng để giải chấp lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bà Bùi Thị A chuyển nhượng cho bà Đinh Thị C tại thời điểm chuyển nhượng chỉ có 50.000 đồng/m^2, tương ứng với phần diện tích đất thực tế chuyển nhượng (9.365m^2) là 468.250.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất là 210.600.000 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất cũng phù hợp với giá trị quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng vào thời điểm năm 2019. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A, bà C

chuyển nhượng lại cho ông Lê Cao B (là em rể của bà A) với giá 600.000.000 đồng; ông B chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Bích L1 số tiền 870.000.000 đồng. Bà A không có chứng cứ gì để chứng minh hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 950.000.000 đồng và bà A đã thanh toán số tiền còn lại 532.000.000 đồng cho bà C, nên lời khai của bà A cho rằng bà đã bán đất cho bà C để trừ nợ là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Đối với khoản vay ngày 08/8/2017 số tiền 50.000.000 đồng:

Bà Bùi Thị A cho rằng bà không vay của bà C khoản nợ này, đồng thời chữ ký, chữ viết tại sổ nợ của bà Đinh Thị C không đúng với chữ ký chữ viết của bà.

Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Bùi Thị A đối với khoản vay ngày 08/8/2017. Theo Kết luận giám định số 4775/KL-KTHS ngày 28/9/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Bộ Công an thì chữ viết và chữ ký của khoản vay ngày 08/8/2017 với số tiền vay 50.000.000 đồng là do bà Bùi Thị A viết và ký.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Bùi Thị A phải thanh toán cho bà Đinh Thị C các khoản vay gồm: Ngày 13/4/2016 vay số tiền 40.000.000 đồng, ngày 23/4/2016 vay số tiền 60.000.000 đồng, ngày 30/4/2016 vay số tiền 25.000.000 đồng, ngày 07/3/2017 vay số tiền 350.000.000 đồng và ngày 08/8/2017 vay số tiền 50.000.000 đồng với tổng số tiền còn nợ là 525.000.000 đồng là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[4] Về yêu cầu thanh toán tiền lãi của nguyên đơn:

Theo sổ ghi nợ của bà Đinh Thị C, hai bên không thỏa thuận mức lãi suất. Bà Đinh Thị C cho rằng mức lãi suất của khoản vay này được các bên thỏa thuận là 2%/tháng, trong khi đó bà Bùi Thị A cho rằng mức lãi suất các bên thỏa thuận là 6%/tháng. Do các bên có thỏa thuận về việc trả lãi nhưng có tranh chấp với nhau về lãi suất nên Tòa sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc vợ chồng bà A phải trả lãi suất cho bà C là 10%/năm và thời gian tính lãi từ ngày 01/02/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04/11/2022) cụ thể: 525.000.000 đồng x (10%/365ngày) x 1.733 ngày = 249.267.123 đồng là đúng quy định của pháp luật.

Bà Bùi Thị A vay nợ là để làm ăn kiếm thu nhập nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình, do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà A cùng chồng là ông Nguyễn T có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi là 774.267.000 đồng cho bà C là đúng quy định.

[5] Đối với khoản vay ngày 08/11/2015 số tiền 50.000.000 đồng, ngày 13/11/2015 số tiền 150.000.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm bà C không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với 02 khoản nợ này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp.

Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Tại cấp sơ thẩm, bà Bùi Thị A đã rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Bùi Thị A với bà Đinh Thị C đã được Văn phòng công chứng V chứng nhận ngày 06/7/2018, số công chứng 4829, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 671, tờ bản đồ số 5, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị A về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Bùi Thị A đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền 4.509.500 đồng, do không xem xét đối với yêu cầu của bà Bùi Thị A, nên bà Bùi Thị A phải tự chịu chi phí này là phù hợp.

Đối với số tiền 3.500.000 đồng do bà Đinh Thị C tạm ứng chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Do kết quả giám định chứng minh cho yêu cầu của bà Đinh Thị C là có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Bùi Thị A và ông Nguyễn T phải có nghĩa vụ chịu chi phí giám định và phải trả lại cho bà Đinh Thị C số tiền tạm ứng nêu trên là phù hợp.

[8] Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Bùi Thị A và ông Nguyễn T phải chịu án phí là 34.970.000 đồng là đúng quy định; hoàn trả cho bà Đinh Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.485.000 đồng theo biên lai thu số 007174 ngày 21/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 53/2022/DS-ST ngày 04-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 463, Điều 465, Điều 468 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị C.

Buộc bà Bùi Thị A và ông Nguyễn T phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Đinh Thị C số tiền 774.267.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị A về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 671, tờ bản đố số 5, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa hộ ông Nguyễn T, bà Bùi Thị A với bà Đinh Thị C đã được Văn phòng công chứng V chứng nhận ngày 06/7/2018, số công chứng 4829, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Bùi Thị A phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 4.509.500 đồng, số tiền này bà Bùi Thị A đã nộp xong; buộc bà Bùi Thị A và ông Nguyễn T phải trả cho bà Đinh Thị C số tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.500.000 đồng (*Ba triệu năm trăm ngàn đồng*).

4.Về án phí:

Bà Bùi Thị A và ông Nguyễn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.970.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi ngàn đồng*); hoàn trả cho bà Đinh Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.485.000 đồng (*Mười chín triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 007174 ngày 21/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Ông Nguyễn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 007109 ngày 13/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

5. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Xuân Lộc;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung