

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 73/2023/DS-PT

Ngày 19/9/2023

"V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh và bà Phạm Thị Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023 về việc “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2023/QĐPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường A, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 1, khối 6, thị trấn C, huyện C, tỉnh Kon Tum.

2. Bị đơn: Anh Vũ Chí C, sinh năm 1990 và chị Nguyễn Thị C1, sinh năm 1993; đều có địa chỉ: Số nhà 345, đường THĐ, khu dân cư THĐ, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Văn T, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; trú tại: Số nhà 5, ngõ 343, khu dân cư THĐ, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

- Ông Nguyễn Công H, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960; đều trú tại: Số nhà 394, đường THĐ, khu dân cư THĐ, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

- Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 1, khối 6, thị trấn C, huyện C, tỉnh Kon Tum.

- Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà 107, đường V, phường PT, thị xã KM, tỉnh Hải Dương.

- Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường A, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L; địa chỉ: Số 129, khu dân cư Nguyễn Trãi 1, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Nh; địa chỉ: Đường BT, khu đô thị V, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương; người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh Nh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn D; người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn V.

Tại phiên tòa có mặt anh V, anh C, chị Chung, anh Việt, anh H1; vắng mặt anh D, ông T, bà L, ông H, bà N, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L và Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện cũng như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/8/2018 do cần tiền chi tiêu cá nhân nên anh D đến quán cầm đồ Hải Lý để vay tiền, khi đi anh có mang theo 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất) số CN 755805, số vào sổ cấp GCN: CH 02776 do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp ngày 11/6/2018 đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 14, diện tích 253m², địa chỉ: A - C - Hải Dương (thửa đất thuộc quyền sử dụng của cá nhân anh, do anh được hưởng thừa kế từ bố mẹ). Tại đây, anh có hỏi vay anh Vũ Chí C và chị Nguyễn Thị C1 số tiền 70.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng. Anh C và chị Chung đưa ra điều kiện được vay tiền là anh phải có tài sản để cầm cố. Anh xin được cầm cố GCNQSD đất của anh để vay tiền. Anh C và chị Chung tiếp tục đưa ra điều kiện đối với anh là ngoài việc cầm cố GCNQSD đất thì hai bên còn phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng để đảm bảo cho khoản vay của anh; lãi suất cho vay là 3000 đồng/1 triệu/1 ngày; đến hạn trả nợ nếu anh trả đủ tiền thì anh C, chị Chung sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất đó cho anh, anh đồng ý. Sau đó anh và anh C, chị Chung cùng đến Văn phòng công chứng C (nay là văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L) để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, anh giao GCNQSD đất cho anh C, chị Chung giữ rồi cùng nhau về cửa hiệu cầm đồ Hải Lý. Tại cửa hiệu cầm đồ, anh C và chị Chung đưa cho anh “Phiếu cầm đồ kiêm khế ước” là mẫu được in sẵn họ tên của bên cho vay cầm cố là ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị L, cam kết của người mang tài sản đến cầm cố; còn bên cầm đồ, tài sản cầm cố, số tiền vay, thời gian vay để trống thông tin. Anh nhất trí với những nội dung cam đoan trong “Phiếu cầm đồ kiêm khế ước”, trực tiếp tự nguyện điền vào những mục còn trống trên phiếu và ký, ghi rõ họ tên tại mục bên vay cầm cố. Ngoài ra các bên còn thoả thuận miệng về lãi suất là 3000 đồng/1 triệu/1 ngày. Anh đã nhận đủ số tiền 70.000.000 đồng từ anh C, chị Chung. Anh không biết và không giao dịch với ông T và bà L. Phiếu cầm đồ kiêm khế ước được lập thành 01 bản do anh C, chị Chung giữ. Tại thời điểm đó anh không lựa chọn vay tiền ngân hàng hay cầm cố GCNQSD đất tại cửa hiệu cầm đồ khác. Vì khi đó thửa đất của anh có giá trị thấp, nếu vay tiền tại ngân hàng có thể chấp thửa đất thì chỉ vay được khoảng 20.000.000 đồng, nếu anh bán thửa đất đó thì cũng không bán được quá 100.000.000 đồng, ngoài cửa hiệu cầm đồ Hải Lý thì không có cửa hiệu cầm đồ nào nhận cầm cố GCNQSD đất để cho vay tiền. Quá trình vay nợ, anh đã trả tiền lãi cho anh C, chị Chung 4.000.000 đồng.

Hết thời hạn vay là 03 tháng theo Phiếu cầm đồ kiêm khế ước, do không có tiền trả nợ nên anh có đến cửa hiệu cầm đồ để gặp anh C, chị Chung để xin gia hạn 01 tháng thời hạn vay, anh C và chị Chung đồng ý. Tuy nhiên, đến hết thời gian xin gia hạn trả nợ, do không có tiền trả nợ nên anh lại xin gia hạn tiếp nhưng anh C và chị Chung không đồng ý. Do không biết đến khi nào có tiền trả nợ nên anh không đến quán cầm đồ Hải Lý, không gặp anh C và chị Chung. Đến khoảng tháng 12/2021, khi có người đến xem thửa đất mà anh đang cầm cố để mua thì anh đã liên hệ qua điện thoại với chị Chung để xin được trả nợ và được nhận lại giấy chứng nhận thửa đất đã cầm cố. Chị Chung không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho anh vì anh đã vi phạm cam kết trả nợ.

Theo anh, giữa Phiếu cầm đồ kiêm khế ước và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không liên quan đến nhau, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo, vì: Bản chất là anh vay tiền của anh C, chị Chung với lãi suất cao, nếu hết thời hạn vay mà anh không trả được tiền thì anh mới phải bán thửa đất cho anh C, chị Chung và lúc đó hai bên mới thoả thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định; tuy anh có giao GCNQSD đất cho anh C, chị Chung nhưng không có việc bàn giao đất giữa hai bên; anh đã trả một phần lãi cho anh C, chị Chung là 4.000.000 đồng; ngoài ra trên thửa đất còn có một phần ngôi nhà cấp 4 được những người thừa kế là anh và các anh trai của anh thoả thuận dùng để thờ cúng bố mẹ. Do vậy anh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3782, quyền số 05/2018 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 17/8/2018 giữa anh và anh Vũ Chí C, chị Nguyễn Thị C1 vô hiệu và đề nghị anh C, chị Chung phải trả lại cho

anh thừa đất mà anh đã cầm cố, đồng thời anh sẽ trả nợ cho vợ chồng anh C, chị Chung theo quy định của pháp luật.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án anh được biết vợ chồng anh C, chị Chung đã tặng cho thừa đất trên cho ông Nguyễn Công H và bị Nguyễn Thị N là bố mẹ đẻ của chị Chung và đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Nh. Do vậy, anh yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1161, quyền số 02/2021 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 28/7/2021 vô hiệu.

Bị đơn là anh Vũ Chí C và chị Nguyễn Thị C1 trình bày:

Ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị L (là bố mẹ đẻ của anh C) - là chủ cửa hiệu cầm đồ Hải Lý. Thời điểm năm 2018 anh chị được ông T, bà L giao cho việc trông coi cửa hiệu cầm đồ, giao dịch, thoả thuận với khách hàng. Khi thống nhất được thoả thuận thì anh chị sẽ báo với ông T, bà L để ông bà ký kết Phiếu cầm đồ kiêm khế ước với khách hàng.

Sáng 17/8/2018 anh Nguyễn Văn D đến cửa hiệu cầm đồ Hải Lý và hỏi vay số tiền 70.000.000 đồng. Anh chị thông báo cho anh D điều kiện được vay tiền là phải có tài sản cầm cố, mức lãi suất cho vay là 2000 đồng/1.000.000 đồng/1 ngày, trả lãi theo tháng, anh D đồng ý. Anh chị đưa cho anh D 01 “Phiếu cầm đồ kiêm khế ước” in mẫu sẵn của cửa hiệu cầm đồ, trên phiếu có để trống các mục: thời gian, địa điểm cầm đồ, thông tin người cầm đồ, tài sản cầm cố, số tiền vay, thời hạn vay để anh D tự viết. Sau khi viết xong, anh chị kiểm tra lại thông tin anh D viết trong tờ Phiếu thì thấy mục tài sản cầm cố là “giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nên anh chị không đồng ý với lý do GCNQSD đất không phải là tài sản, anh D không giao cho anh chị giữ được tài sản là quyền sử dụng đất. Do đó tờ Phiếu cầm đồ kiêm khế ước bị bỏ đi, không sử dụng. Anh chị đưa ra ý kiến muốn mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất của anh D nhưng anh D không nói gì và bỏ đi. Một lát sau, anh D quay lại và đồng ý bán (chuyển nhượng) thửa đất cho anh chị với giá 70.000.000 đồng. Các bên thoả thuận miệng là trong thời hạn 03 tháng, kể từ thời điểm anh D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị, anh D được quyền mua lại thửa đất với giá bằng giá mà anh chị nhận chuyển nhượng đất từ anh D, cộng thêm một khoản tiền tương ứng với cách tính lãi 2000 đồng/1 triệu/1 ngày của số tiền chuyển nhượng đó; nếu quá thời hạn này mà anh D không xin chuyển nhượng lại đất thì anh chị có toàn quyền đối với thửa đất. Sau đó anh D giao cho anh chị GCNQSD đất và các bên cùng nhau đến Văn phòng công chứng C (nay là văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L) để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại văn phòng công chứng C, sau khi tìm hiểu lại thông tin về thửa đất, anh chị thay đổi quan điểm về giá cả chuyển nhượng và đề nghị mức giá 50.000.000 đồng, anh D đồng ý. Anh D cung cấp thông tin về tài sản trên đất gồm một gian nhà cấp 4 có diện

tích nhỏ và 01 ngôi nhà cấp 4 là nhà của anh D được hưởng thừa kế từ bố mẹ, hiện đều hư hỏng, không còn giá trị. Hai bên cùng thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3782, quyền số 05/2018 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 17/8/2018. Sau đó cả hai bên quay về cửa hiệu cầm đồ để giao nhận tiền. Anh D đề nghị anh chị trả thêm 20.000.000 đồng cho anh ngoài mức giá đã thỏa thuận tại Văn phòng công chứng với lý do: Thị xã C chuẩn bị được lên thành phố nên giá đất sẽ sớm tăng, bên mua sẽ không bị thiệt thòi; mặt khác trong thời hạn 03 tháng anh D sẽ mua lại thửa đất này. Do đó anh chị thanh toán cho anh D số tiền 70.000.000 đồng là tiền riêng của anh chị. Các bên thống nhất sử dụng Phiếu cầm đồ kiêm khế ước mà anh D đã viết trước đó để làm bằng chứng xác định anh D đã nhận tiền. Việc anh chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh D không liên quan đến ông T, bà L.

Khoảng hơn 01 tháng sau, anh D điện thoại cho anh chị để xin gia hạn thêm 01 tháng thời hạn được quyền mua lại đất, tức là anh D có quyền mua lại đất trong thời hạn 04 tháng thay vì thời hạn 03 tháng như đã thỏa thuận trước đây, đồng thời anh D chuyển cho anh chị 4.000.000 đồng là tiền để xin gia hạn, anh chị đồng ý. Sau 04 tháng anh chị không thấy anh D liên hệ lại và thấy không thể chuyển nhượng được thửa đất đó với giá trên 70.000.000 đồng nên anh chị đã chủ động liên hệ với anh D qua điện thoại và trực tiếp về nơi ở của anh D để hỏi anh D có muốn mua lại thửa đất hay không. Anh D đề nghị anh chị gia hạn thêm cho anh thời gian mua lại đất vì thời điểm đó anh D không có tiền, nhưng anh chị không đồng ý.

Một thời gian sau, anh chị tiếp tục gọi điện thoại, tìm gặp anh D nhưng anh D lẩn tránh nói chuyện với anh chị. Tiếp sau đó một thời gian, anh chị lại liên hệ qua điện thoại với anh D để thông báo cho anh D biết anh chị sẽ làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất đối với thửa đất mà anh D đã chuyển nhượng cho anh chị nhưng anh D cũng không có ý kiến gì. Từ đó anh chị và anh D không liên lạc với nhau. Ngày 22/12/2020 anh chị được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp GCNQSD đất số CY 707072 đối với thửa đất này. Đến ngày 28/7/2021 anh chị tặng cho ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thị N (là bố mẹ đẻ của chị Chung) quyền sử dụng thửa đất trên. Giữa anh chị và ông H, bà N có lập hợp đồng công chứng tặng cho quyền sử dụng đất số 1161, quyền số 02/2021 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 28/7/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Nh.

Anh chị đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh D. Ngoài ra anh chị không có yêu cầu gì khác, không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 10/8/2017 Phòng tài chính kế hoạch thị xã C (nay là thành phố C) cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh về “kinh doanh nhà nghỉ, dịch vụ cầm đồ” cho hộ gia đình ông bà, đứng tên chủ hộ là bà Nguyễn Thị L. Hiệu cầm đồ được hoạt động kinh

doanh dịch vụ cầm đồ đối với tất cả tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của người cầm đồ. Ông bà giao cho anh Vũ Chí C và chị Nguyễn Thị C1 (là con trai và con dâu của ông bà, có hộ khẩu riêng, không thuộc hộ khẩu gia đình ông bà) được trực tiếp thực hiện các hoạt động kinh doanh trong phạm vi pháp luật cho phép của hiệu cầm đồ: Giao dịch với khách hàng, tự chịu trách nhiệm đối với các giao dịch do mình thực hiện. Còn người có quyền ký kết các văn bản giao dịch với khách hàng là ông bà và việc cầm đồ chỉ có giá trị pháp luật khi có sự đồng ý và ký kết văn bản của ông bà.

Khoảng năm 2021 ông bà được nghe anh C, chị Chung kể lại rằng: Vào tháng 8/2018 có anh Nguyễn Văn D đến cửa hiệu cầm đồ của gia đình ông bà xin cầm cố quyền sử dụng đất để vay tiền nhưng anh C, chị Chung không đồng ý vì GCNQSD đất không phải là tài sản nên không nhận cầm cố. Anh D tự nguyện xin bán đất cho anh C, chị Chung. Việc giao dịch mua bán đất giữa hai bên đúng như lời trình bày của anh C, chị Chung. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D và anh C, chị Chung do các anh chị tự thỏa thuận giao dịch, ông bà không biết và không liên quan. Phiếu cầm đồ kiêm khế ước không có chữ ký của ông bà. Cuối năm 2021 - đầu năm 2022, khi anh D và anh C, chị Chung xảy ra tranh chấp thì ông bà mới biết về Phiếu cầm đồ kiêm khế ước đó. Ông bà chưa gặp anh D và không thỏa thuận gì với anh D, không giao dịch, không ký kết Phiếu cầm đồ kiêm khế ước hay mua bán gì với anh D. Ông bà không liên quan đến việc giao dịch mua bán đất của các anh chị, không liên quan đến số tiền 4.000.000 đồng mà anh D chuyển cho anh C, chị Chung. Anh C, chị Chung được trực tiếp giao dịch với khách hàng và phải tự chịu trách nhiệm với việc làm của mình. Còn giao dịch cầm đồ chỉ có giá trị khi ông bà chấp nhận và ký kết vào Phiếu cầm đồ kiêm khế ước. Anh C, chị Chung không có quyền thay mặt ông bà quyết định hay ký kết Phiếu cầm đồ kiêm khế ước của cửa hiệu cầm đồ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 28/7/2021 vợ chồng anh Vũ Chí C, chị Nguyễn Thị C1 là con rể và con gái của ông bà có tặng cho ông bà quyền sử dụng đất tại thửa đất số 215, tờ bản đồ số 14, diện tích 253 mét vuông, địa chỉ: A - C - Hải Dương. Các bên đã ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1161, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2021 tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Nh. Tuy nhiên, đến nay ông bà chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà không biết anh Nguyễn Văn D là ai, không biết hợp đồng giữa anh C, chị Chung với anh D như thế nào. Ông bà không đồng ý trả lại thửa đất đã được tặng cho và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông bà.

Anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn V trình bày:

Bố mẹ của các anh là ông Nguyễn Văn Thiết (chết năm 1991) và bà Dương Thị Hô, (chết năm 2014), ông bà có 04 người con chung là Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn V,

Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn D. Khi chết ông bà để lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 131 tờ, bản đồ số 14, diện tích 1056 m², địa chỉ thửa đất ở A, C, thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0207835, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 278 QSDĐ ngày 25/05/2001, tên người sử dụng là bà Dương Thị Hô; trên đất có tài sản là 01 ngôi nhà cấp 04 xây dựng năm 1987, diện tích 35 m² được xây bằng gạch đỏ, lợp ngói đỏ. Ngày 13/4/2015 những người thừa kế của ông Thiết, bà Hô gồm 4 anh em các anh và cụ Nguyễn Thị Tý là mẹ đẻ của bà Hô có đến văn phòng công chứng C (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Văn L) để làm thủ tục phân chia di sản thừa kế. Cụ Tý đã từ chối nhận tài sản thừa kế, 04 anh em các anh cùng thống nhất phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất trên thành 04 phần. Việc từ chối hưởng di sản thừa kế của cụ Tý và phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất giữa các anh đã được lập thành văn bản công chứng. Các anh có thỏa thuận miệng giữ lại ngôi nhà cấp 04 làm nơi thờ cúng tổ tiên. Ngôi nhà này nằm ở vị trí có một phần diện tích thuộc phần đất chia cho anh Việt, một phần diện tích thuộc phần đất chia cho anh D. Sau đó các anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được chia thừa kế. Năm 2018 các anh được biết anh D đang thế chấp GCNQSD đất của mình tại cửa hiệu cầm đồ, đến đầu năm 2022 các anh được biết anh D đã chuyển nhượng thửa đất của anh cho anh C và chị Chung, tuy nhiên cụ thể sự việc thế nào thì các anh không nắm được.

Các anh không đồng ý với việc anh D chuyển nhượng một phần ngôi nhà cấp 04 thuộc thửa đất của anh D cho người khác vì ngôi nhà cấp 04 đó đang dùng để thờ cúng tổ tiên. Tuy nhiên các anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Đại diện văn phòng Công chứng C (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Văn L) trình bày:

Khoảng tháng 3/2018 anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn D đến văn phòng công chứng để làm thủ tục công chứng phân chia di sản thừa kế do ông Nguyễn Văn Thiết và bà Dương Thị Hô là bố mẹ đẻ của các anh để lại. Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/8/2018 anh Nguyễn Văn D và anh Vũ Chí C, chị Nguyễn Thị C1 đến văn phòng công chứng. Tại đây anh D trình bày anh muốn chuyển nhượng thửa đất số 215, tờ bản đồ số 14, diện tích 253 mét vuông, địa chỉ: A - C - Hải Dương cho vợ chồng anh C, chị Chung. Các bên đã giao nộp đầy đủ các giấy tờ theo quy định và thể hiện sự rõ ràng là tự nguyện. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện tài sản trên đất, các bên không trình bày về tài sản trên đất nên văn phòng công chứng không công nhận đối với tài sản trên đất. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật, giá chuyển nhượng các bên tự thống nhất thỏa thuận và kê khai tại hợp đồng.

Đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Nh trình bày:

Ngày 28/7/2021 anh Vũ Chí C, chị Nguyễn Thị C1 và ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị N đến văn phòng công chứng để làm thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng là anh C, chị Chung tặng cho ông H, bà N quyền sử dụng thửa đất số 215, tờ bản đồ số 14, địa chỉ A - C - Hải Dương. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 707072 mang tên anh Vũ Chí C và chị Nguyễn Thị C1. Sau khi kiểm tra giấy tờ đầy đủ theo quy định, các bên thể hiện ý chí tự nguyện, Văn phòng công chứng đã tiến hành thực hiện thủ tục công chứng theo quy định.

Phòng Tài chính - kế hoạch thành phố Chí Linh cung cấp:

Bà Nguyễn Thị L là đại diện chủ hộ kinh doanh Nguyễn Thị L; đăng ký lần đầu ngày 18/7/2016, thay đổi lần đầu ngày 10/8/2017; ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ cầm đồ, nhà nghỉ trong phạm vi nhà nước cho phép.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường A: Theo quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 20/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương, xác định tại thời điểm năm 2018, thửa số 215, tờ bản đồ số 14, địa chỉ A - C - Hải Dương thuộc vị trí 3, nhóm 2, khu vực 1: Đất ở là 350.000 đồng/1m², đất nông nghiệp là 65.000 đồng/1m². Thửa đất số 215 có diện tích: 253 m², trong đó đất ở: 75m², đất nông nghiệp trồng cây lâu năm khác: 178 m². Tại thời điểm năm 2018 không có ai chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vị trí 3, nhóm 2, khu vực 1, nên địa phương không cung cấp được giá giao dịch chuyển nhượng thực tế tại khu vực này.

Theo quyết định số 348/QĐ - UBND ngày 08/5/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu dân cư Đ, phường A, thành phố C, tỉnh Hải Dương kèm theo danh sách trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu dân cư Đ, phường A, thành phố C, tỉnh Hải Dương thể hiện: Đất ở tại vị trí 1, nhóm 2, khu vực 1 có giá khởi điểm từ 2.200.000 đồng/1m², giá đặt mua từ 2.202.000 đồng/m².

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:

Do thửa đất số 215 tờ bản đồ số 14 không xác định được chính xác ở ngoài thực tế, nên Tòa án tiến hành thẩm định hiện trạng tổng thể của 4 thửa đất: Thửa số 213, 214, 215, 216 đều thuộc tờ bản đồ số 14 và phần đất nông nghiệp của gia đình. Tổng diện tích hiện trạng 04 thửa là 1854,2 m². Phần tài sản gắn liền với 04 thửa đất do đương sự xác định: 01 nhà cấp 4 do ông Nguyễn Văn Thiết và bà Dương Thị Hô xây dựng năm 1987, diện tích là 50,8 m²; 01 nhà tắm giáp với nhà cấp 4 có diện tích là 3,6 m² do bà Dương Thị Hô xây dựng năm 2000; 01 nhà bếp có diện tích là 17,5 m² do bà Dương Thị Hô xây dựng năm 2008; 01 sân đất có diện tích là 88,8 m²; 01 nhà cấp 4 do anh Nguyễn Văn H1 xây dựng năm 2018 có diện tích là 61,3 m²; 01 công trình phụ phía sau nhà cấp 4 do anh Nguyễn Văn H1 xây dựng năm 2018 có diện tích là 119,3 m²; 01 đoạn

tường giáp với sân đất có chiều dài là 5,8 mét, xây bằng gạch chỉ đỏ, cao 0,7 mét. Về cây: 03 cây vải, 02 cây nhãn, 02 cây ổi, 02 cây táo, 01 cây mít, 01 cây móc mật, 01 cây na và 12 cây chuối có chiều cao hơn 1 mét. Ngoài ra còn một số cây khác, các đương sự có mặt đề nghị không xem xét thẩm định và định giá.

Kết quả định giá tài sản thể hiện:

+ Về đất: Thửa đất số 215 tờ bản đồ số 14 thuộc phường A, thành phố C, tỉnh Hải Dương, vị trí đất loại 1 nhóm C, vị trí 2, đơn giá 1.600.000 đồng/m² đất ở, đất vườn là 85.000 đồng/m². Theo giá giao dịch trên thị trường tại thời điểm hiện tại ở khu vực này không xác định được.

+ Về công trình trên 04 thửa đất: 01 nhà 1 tầng xây gạch chỉ, nền lát gạch xi măng hoa, mái lợp tôn lạnh, xây dựng năm 2018 trị giá 161.991.000 đồng; 01 nhà 1 tầng xây gạch chỉ, nền lát gạch xi măng hoa, mái đổ bê tông, xây dựng năm 2018 trị giá 80.931.000 đồng; 01 nhà 1 tầng, xây gạch chỉ, mái lợp ngói prôximăng, nền láng vữa xi măng, xây dựng năm 2008 trị giá 13.336.000 đồng; 01 nhà 1 tầng xây gạch chỉ, mái lợp ngói prôximăng, nền láng vữa xi măng, xây dựng năm 1987 trị giá 0 đồng; 01 nhà tắm xây dựng năm 2000 trị giá 0 đồng; thân tường xây gạch chỉ xây dựng năm 2018 trị giá 213.804 đồng; sân láng vữa xi măng trị giá 3.076.222 đồng.

+ Về cây: 02 cây vải trị giá 2.900.000 đồng; 02 cây ổi trị giá 360.000 đồng; 01 cây mít trị giá 180.000 đồng; 01 cây táo trị giá 350.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh D trình bày trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh biết mục đích của anh C, chị Chung là muốn mua đất chứ không đồng ý cầm cố GCNQSD đất cho vay tiền. Điều kiện anh C và chị Chung đưa ra để anh nhận được số tiền 70.000.000 đồng là anh sẽ phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu không có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh sẽ không nhận được số tiền 70.000.000 đồng. Việc anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C, chị Chung xuất phát từ việc anh đang cần tiền chi tiêu và do anh tự nguyện, không bị ai ép buộc. Anh nhận thức được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý ngay sau khi các bên ký kết hợp đồng công chứng và nếu anh không trả tiền đúng hạn thì sẽ bị mất đất nhưng vì anh nghĩ rằng anh sẽ có tiền chuộc lại thửa đất trong thời hạn thoả thuận giữa 02 bên nên anh vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Anh xác định anh cũng có một phần lỗi vì không thực hiện theo đúng cam kết trả tiền trong thời hạn thoả thuận, anh C và chị Chung có liên hệ với anh khi hết thời hạn thoả thuận chuộc lại thửa đất nhưng do anh không có tiền nên anh không thực hiện được việc chuộc lại thửa đất. Nay anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và tự nguyện thanh toán trả bị đơn tiền gốc và lãi vay là 200.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 24/4/2023, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 120, 398, 400, 401, 457, 459, 500, 502 Bộ luật dân sự; các điều 167, 168, 188 Luật đất đai; khoản 1 Điều 5 Luật công

chứng; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 143, 144, khoản 1 Điều 147, các 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 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. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn D về việc “Yêu cầu tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3782, quyền số 05/2018 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 17/8/2018 giữa anh Nguyễn Văn D và anh Vũ Chí C, chị Nguyễn Thị C1 vô hiệu; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1161, quyền số 02/2021 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 28/7/2021 giữa anh Vũ Chí C, chị Nguyễn Thị C1 và ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị N vô hiệu; buộc bị đơn là anh Vũ Chí C và chị Nguyễn Thị C1 phải trả lại cho nguyên đơn là anh Nguyễn Văn D quyền sử dụng thửa đất số 125, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: A - C - Hải Dương, đồng thời nguyên đơn sẽ trả cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng”.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D và người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn V kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tại giai đoạn phúc thẩm, phía nguyên đơn xuất trình thêm chứng cứ là file ghi âm và vi bằng thể hiện cuộc nói chuyện giữa anh Nguyễn Văn V và chị Nguyễn Thị C1 về khoản nợ giữa anh D và vợ chồng anh C, chị Chung.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn V - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo và trình bày đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về việc vay nợ của anh D với vợ chồng anh C, chị Chung, phía nguyên đơn tự nguyện thanh toán trả bị đơn khoản tiền nợ (cả gốc và lãi) tính đến ngày xét xử phúc thẩm là 200.000.000 đồng; bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án dân sự sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D và anh C, chị Chung; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh C, chị Chung và ông H, bà N vô hiệu; buộc anh D phải trả cho anh C, chị Chung số tiền nợ tính đến ngày xét xử phúc thẩm là 200.000.000 đồng; anh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn V trong thời gian luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D đã ủy quyền cho anh Nguyễn Văn V tham gia tố tụng, anh V có mặt tại phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị N, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L và Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Nh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Về nội dung kháng cáo: Căn cứ lời khai của các bên đương sự và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ, xác định được ngày 17/8/2018, anh D đã đề xuất với anh C, chị Chung cho vay số tiền 70.000.000 đồng. Cùng ngày 17/8/2018, anh D ký 02 hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ xã A, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Hải Dương (trong đó chuyển nhượng thửa đất số 215 cho vợ chồng anh C, chị Chung với giá 50.000.000 đồng) và phiếu cầm đồ kiêm khế ước để vay của anh C, chị Chung số tiền 70.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L. Sau khi ký 02 hợp đồng trên, anh C, chị Chung đã đưa cho anh D số tiền 70.000.000 đồng. Như vậy, số tiền anh D được nhận phù hợp với số tiền trong phiếu cầm đồ kiêm khế ước, phù hợp với lời khai của anh D xác định anh C, chị Chung cho anh vay số tiền 70.000.000 đồng. Anh C, chị Chung cho rằng số tiền 70.000.000 đồng anh chị đưa cho anh D là tiền anh D chuyển nhượng thửa đất số 215 cho anh chị nhưng nội dung của hợp đồng chuyển nhượng lại thể hiện giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, ngoài ra không có tài liệu nào thể hiện hai bên đã thống nhất giá chuyển nhượng đất là 70.000.000 đồng, cũng không có biên bản bàn giao tiền mua đất cũng như bàn giao đất cho nhau. Anh C, chị Chung trình bày phiếu cầm đồ kiêm khế ước chính là biên bản bàn giao tiền mua đất nhưng bản thân anh C, chị Chung khẳng định phiếu cầm đồ kiêm khế ước được lập trước hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung phiếu này thể hiện việc vay tiền (bên vay tiền là anh D, bên cho vay là ông T, bà L, số tiền vay là 70.000.000 đồng), không có nội dung thể hiện việc chuyển nhượng đất cũng như giao tiền mua đất nên lời khai của anh C, chị Chung không phù hợp với các chứng cứ khác.

[4] Mặt khác, tại biên bản ghi lời khai ngày 26/5/2022 của anh C, chị Chung tại Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, anh C, chị Chung đã khai “*Sau một tháng cho*

anh D vay tiền, không thấy anh D đến trả lãi, chúng tôi đã gọi điện cho anh D thì một thời gian sau anh D gửi qua ngân hàng trả chúng tôi 4.000.000đ, số tiền này chưa đủ tiền lãi của một tháng”. Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn còn xuất trình cho Tòa án chứng cứ mới là file ghi âm (đã được lập thành vi bằng) đoạn hội thoại có giọng nam và giọng nữ. Cả anh V, anh C, chị Chung đều khẳng định giọng nữ trong đoạn ghi âm đó là giọng của chị Chung, giọng nam là giọng anh V. Nội dung đoạn ghi âm nhiều lần chị Chung xác định anh chị cho anh D vay số tiền 70.000.000 đồng và nhiều lần gọi điện cũng như tìm gặp anh D để đòi tiền nhưng anh D không trả; việc hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay của anh D nên khi đã làm các biện pháp yêu cầu anh D trả tiền mà không được, anh chị mới làm thủ tục sang tên đất từ anh D sang vợ chồng anh C, chị Chung (đây là chứng cứ mới, được giao nộp tại cấp phúc thẩm). Những nội dung này hoàn toàn phù hợp với phiếu cầm đồ kiêm khế ước ngày 17/8/2018 và lời khai của nguyên đơn cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh V, anh Việt, anh H1).

[5] Hơn nữa, xem xét thực tế quá trình các bên thực hiện hợp đồng thấy: Các đương sự đều thừa nhận, trước và sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh D chưa bàn giao đất cho anh C, chị Chung mà vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất (anh C, chị Chung chỉ biết vị trí, kích thước thửa đất trên GCNQSD đất chứ chưa xem và nhận đất trên thực tế); khoảng hơn 01 tháng kể từ khi nhận tiền, anh C, chị Chung đã gọi điện đòi tiền lãi và anh D đã chuyển trả cho vợ chồng anh C, chị Chung số tiền 4.000.000 đồng; hết thời hạn vay tiền theo thỏa thuận (04 tháng), anh C, chị Chung nhiều lần gọi điện và tìm gặp anh D (thậm chí gặp anh trai anh D) để yêu cầu anh D trả tiền nợ để lấy lại đất nhưng không được nên đến ngày 14/12/2020 (sau hơn 2 năm kể từ ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), anh C, chị Chung mới đề nghị UBND thành phố C cấp GCNQSD đất cho anh chị, ngày 22/12/2020, anh C, chị Chung được cấp GCNQSD đất số CY 707072. Điều này chứng tỏ, anh C, chị Chung và anh D đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của người cho vay và người vay tiền chứ không phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi anh D không trả được tiền thì anh C, chị Chung mới làm thủ tục sang tên đất để đòi trừ nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký từ trước.

[6] Từ những phân tích trên, HĐXX có căn cứ xác định ngày 17/8/2018, vợ chồng anh C, chị Chung đã cho anh D vay số tiền 70.000.000 đồng, việc vay tiền thể hiện bằng phiếu cầm đồ kiêm khế ước, còn việc hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 215 cùng ngày 17/8/2018 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm, anh D có thừa nhận anh nhận thức được sau 04 tháng kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh không trả được tiền gốc và lãi cho anh C, chị Chung thì anh sẽ bị mất đất nhưng tại thời điểm ký hợp đồng, anh vẫn xác định anh vay tiền và sẽ trả được tiền đúng hạn nên vẫn đồng ý ký hợp đồng theo ý của anh C, chị Chung để vay được tiền; thực tế

sau khi vay tiền, anh D đã trả cho anh C, chị Chung 4.000.000 đồng tiền lãi. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2018 giữa anh Nguyễn Văn D và anh Vũ Chí C, chị Nguyễn Thị C1 vô hiệu do giả tạo ngay từ thời điểm giao kết. Ngày 28/7/2021, anh C, chị Chung làm thủ tục tặng cho ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị N thửa đất này khi biết rõ thửa đất có được là do anh D không trả được nợ khoản tiền đã vay nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh C, chị Chung và ông H, bà N cũng vô hiệu.

[7] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2018 giữa anh D và anh C, chị Chung vô hiệu do giả tạo, bên bán chưa bàn giao đất, bên mua chưa trả tiền theo hợp đồng (thực tế anh D vẫn là người trực tiếp sử dụng thửa đất) nên không gây thiệt hại cho các bên, không phát sinh nghĩa vụ bồi thường. Việc anh C, chị Chung tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 215 cho ông H, bà N nhưng hai bên thực tế cũng không phải giao nhận tài sản gì nên cũng không gây thiệt hại. Do đó, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này không đặt ra. Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ xã A, thành phố C, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Nguyễn Văn D. Anh D vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên không buộc anh C, chị Chung phải giao trả lại đất cho anh D.

[8] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2018 giữa anh D và anh C, chị Chung vô hiệu nên UBND thành phố C cấp GCNQSD số CY 707072 ngày 22/12/2020 cho anh Vũ Chí C và chị Nguyễn Thị C1 là không đúng về chủ thể, cần phải thu hồi và hủy bỏ. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, đương sự không yêu cầu hủy GCNQSD đất của anh C, chị Chung nên theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, Tòa án không xem xét giải quyết; khi bản án phúc thẩm của Tòa án có hiệu lực pháp luật và theo yêu cầu của đương sự, Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ căn cứ vào bản án của Tòa án để xử lý GCNQSD đất số CY 707072 ngày 22/12/2020 và cấp lại GCNQSD đất cho anh Nguyễn Văn D theo quy định của pháp luật.

[9] Xem xét hợp đồng vay tiền thể hiện bằng “Phiếu cầm đồ kiêm khế ước” ngày 17/8/2018, HĐXX thấy: Mặc dù phiếu cầm đồ kiêm khế ước thể hiện bên cho vay là ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị L, bên vay là anh Nguyễn Văn D nhưng các bên đều khẳng định người trực tiếp giao dịch vay tiền với anh D là anh C, chị Chung (là con trai và con dâu của ông T, bà L), anh C, chị Chung cũng là người giao số tiền 70.000.000 đồng cho anh D, số tiền này là tài sản riêng của vợ chồng anh C, chị Chung. Ông T, bà L xác định không biết và không liên quan đến việc vay mượn tiền giữa anh C, chị Chung với anh D. Do đó, có căn cứ xác định anh D giao dịch vay tiền với anh C, chị Chung (không vay tiền của ông T, bà L). Theo nội dung trong phiếu cầm đồ kiêm khế ước, thể hiện số tiền vay là 70.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 17/8/2018 đến ngày 17/11/2018. Phiếu cầm đồ không ghi lãi suất nhưng các bên đương sự đều khẳng định việc vay tiền có lãi suất. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng mức lãi suất các bên thỏa

thuận là 3000 đồng/1 triệu/1 ngày, còn bị đơn cho rằng lãi suất cho vay là 2000 đồng/1 triệu/1 ngày nhưng các bên đều không đưa ra được căn cứ chứng minh về mức lãi suất phải thực hiện. Như vậy, căn cứ Điều 470 Bộ luật dân sự, xác định được thỏa thuận vay tiền giữa anh D và anh C, chị Chung là thỏa thuận vay có kỳ hạn và có lãi. Các bên tham gia giao kết đều có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng; nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Anh C, chị Chung đã giao tiền vay cho anh D là đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên cho vay. Trong thời hạn vay theo thỏa thuận (04 tháng), anh D mới thanh toán cho anh C, chị Chung số tiền 4.000.000 đồng, từ đó đến nay chưa thanh toán được khoản tiền nào khác là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay.

[10] Do các bên đương sự đều xác định vay có lãi nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, lãi suất tiền vay giữa anh D và anh C, chị Chung được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm trả nợ là 10%/năm. Các khoản lãi anh D phải trả được xác định theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Theo đó, từ ngày 17/8/2018 đến ngày 17/12/2018, số tiền lãi trong hạn anh D phải trả là $(70.000.000 \text{ đồng}) \times (10\%/12 \text{ tháng}) \times (4 \text{ tháng}) = 2.333.333 \text{ đồng}$. Đối trừ với số tiền 4.000.000 đồng anh D đã trả thì anh D đã trả được tiền lãi trong hạn là 2.333.333 đồng, số tiền còn lại là 1.666.667 đồng được trừ vào một phần tiền gốc nên số tiền gốc anh D còn nợ là 68.333.333 đồng. Từ ngày 19/12/2018 đến nay, anh D không trả được cho anh C, chị Chung khoản tiền nào khác nên anh D phải trả tiền gốc và tiền lãi quá hạn cho anh C, chị Chung tính từ ngày 19/12/2018 đến ngày xét xử phúc thẩm (19/9/2023) là 57 tháng 01 ngày với mức lãi suất là 150% mức lãi suất vay theo hướng dẫn tại Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 là 48.715.971 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn trình bày tự nguyện trả anh C, chị Chung số tiền gốc và lãi là 200.000.000 đồng. Mặc dù bị đơn không đồng ý vì cho rằng bị đơn mua đất chứ không phải cho vay tiền, song như phân tích ở phần trên, đã có đủ căn cứ xác định giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là vay tiền nên HĐXX thấy sự tự nguyện của nguyên đơn trả bị đơn 200.000.000 đồng phù hợp với quy định của pháp luật và bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn nên cần chấp nhận.

[11] Do đó, HĐXX chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn D, anh Nguyễn Văn V, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

[12] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của anh D, anh V được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[13] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn V; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương;

Áp dụng các điều 116, 117, 124, 131, 463, 465, 466, 468, 470, 357 Bộ luật dân sự; các điều 143, 144, 147, 148, khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3782, quyền số 05/2018 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 17/8/2018 giữa anh Nguyễn Văn D và anh Vũ Chí C, chị Nguyễn Thị C1 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1161, quyền số 02/2021 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/7/2021 giữa anh Vũ Chí C, chị Nguyễn Thị C1 và ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị N vô hiệu;

1.2. Thừa đất số 215, tờ bản đồ số 14, diện tích 253m² tại địa chỉ xã A, thành phố C, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Nguyễn Văn D.

Anh Nguyễn Văn D có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Chấp nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn D, buộc anh D phải trả cho anh Vũ Chí C, chị Nguyễn Thị C1 tổng số tiền nợ tính đến ngày xét xử phúc thẩm, 19/9/2023 là 200.000.000 đồng (trong đó nợ gốc là 68.333.333 đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật dân sự.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh D đã nộp là 300.000 đồng (ông Nguyễn Mạnh Cường nộp thay) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0002956 ngày 24/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, anh D còn phải nộp 9.700.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh D và anh V, mỗi người được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (đều do ông Nguyễn Mạnh Cường nộp thay) theo biên lai thu tạm ứng án

phí số AA/2021/0003807 ngày 09/5/2023 và biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0003855 ngày 05/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không bị HĐXX sửa 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.

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Hương Nhu