

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 39/2023/DS-PT

Ngày 13-02-2023

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Nguyễn Thị M Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 và ngày 13 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 524/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 518/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1961; Địa chỉ: 315, ấp Bình Đ, xã Bình Trinh Đ, huyện Tân T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị Q, sinh năm 1967; Địa chỉ: số 23, Nguyễn Trung T1, khu phố Bình H, thị trấn Tân T, huyện Tân T, Long An. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2020) (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1968 (có đơn xin vắng mặt)

2. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Số 371, ấp Bình Đ, xã Bình Trinh Đ, huyện Tân T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông D tại cấp phúc thẩm: Ông Võ Hùng A, sinh năm: 1977; Địa chỉ: Thôn 4, xã Kông Y, huyện Kông C, tỉnh Gia L. (Theo giấy ủy quyền ngày 04/5/2022) (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn ông D tại cấp phúc thẩm: Luật sư Thân Trung Đ - Công ty luật TNHH V thuộc đoàn Luật sư tỉnh Long An. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 08, đường số W, Khu dân cư Thuận Đ, khu phố S, thị trấn Bến L, huyện Bến L, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm: 1973;

3. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm: 1985;

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã Long Đ1, huyện Cần Đ2, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 20, đường Nguyễn Đình C1, phường E, thành phố T1, tỉnh Long An. (Theo giấy ủy quyền ngày 06/11/2021, ngày 11/11/2021, ngày 18/01/2021) (có mặt).

4. Bà Phạm Thị Hồng Y, sinh năm: 1991; Địa chỉ: 371, ấp Bình Đ, xã Bình Trinh Đ, huyện Tân T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Y: Ông Nguyễn Thế N, sinh năm: 1993; Địa chỉ: ấp Sóc R, xã Loan M, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh L. (Theo giấy ủy quyền ngày 04/5/2022). (Có đơn xin vắng mặt).

5. Ông Lê Văn S, sinh năm: 1977; Địa chỉ: khu phố S, thị trấn Bến L, huyện Bến L, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng mặt).

6. Văn phòng Công chứng Bến Lức; Địa chỉ: Số 154, đường Nguyễn Văn S1, ấp Tấn L1, xã Thanh P, huyện Bến L, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Võ Hùng A là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Phạm Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Bà Phạm Thị N và Bà Võ Thị Q là người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày:

Ngày 06/9/2002, Bà Phạm Thị N có làm giấy tay để nhận chuyển nhượng của Ông Phạm Văn D, Bà Nguyễn Thị M một phần đất với chiều ngang 06m, chiều dài hết đất, tọa lạc tại ấp Bình Đ, xã Bình Trinh Đ, huyện Tân T, Long An với giá 25.000.000đồng. Thời gian sau đó (bà N không nhớ chính xác ngày) bà N tiếp tục mua 01 phần đất với chiều ngang 01m, chiều dài hết đất với giá 6.000.000đồng. Tuy nhiên, chữ viết Phạm Văn D trong giấy mua bán thêm 01m đất là do bà N viết, còn chữ ký là do con của ông D tên Phạm Thị Hồng Y ký thay ông D.

Sau khi bán đất cho bà N thì bà M đã giao đất cho bà N canh tác, cụ thể bà N đã trồng Dừa và rau màu trên đất.

Năm 2003 vợ chồng ông D, bà M có yêu cầu bà N cho vợ chồng ông D cất tạm nhà trên một phần của phần đất đã bán này. bà N đã nhiều lần yêu cầu ông D và bà M làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N nhưng do thửa đất nêu trên ông D và bà M thế chấp cho ngân hàng để vay tiền nên không làm thủ tục được. Đến nay bà M và ông D nhiều lần hẹn bà N để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng vẫn không thực hiện.

Qua đo đạc thực tế, phần đất bà N đã nhận chuyển nhượng của bà M, ông D gồm 01 phần thửa đất số 489 loại đất LUC, diện tích 248,6m² và 01 phần thửa đất số 190 loại đất ONT, diện tích 54,7m² thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Bình Đ, xã Bình Trinh Đ, huyện Tân T, tỉnh Long An.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu ông D và bà M chuyển nhượng cho bà N 01 phần thửa đất số 489 loại đất LUC, diện tích 248,6m² và 01 phần thửa đất số 190 loại đất ONT, diện tích 54,7m². Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà N về việc buộc bà M, ông D giao đất thì bà N yêu cầu bà M, ông D trả lại số tiền đã nhận khi bán đất là 31.000.000đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng không thực hiện được. Do lỗi cả 02 bên nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ của giá trị 02 phần đất là 561.696.150đồng. Tổng cộng bà N yêu cầu là 561.696.150đ + 31.000.000đ = 592.696.150đồng làm tròn là 592.696.000đồng.

Đối với việc bà N yêu cầu bà M và ông D trả 10 chỉ vàng 24kara, bà N đã làm đơn rút lại yêu cầu này để thỏa thuận với bà M, ông D. Nếu không thỏa thuận được thì khởi kiện bằng vụ án khác.

Ông Võ Hùng A là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D trình bày:

Vợ chồng bà M không có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho Bà Phạm Thị N. Thực tế năm 2002 vợ chồng bà M chỉ có vay tiền của bà N 02 lần: Lần 01 là 25.000.000đồng vào ngày 06/9/2002 và lần 02 cách lần 01 vài tháng (Không nhớ chính xác) với số tiền vay là 6.000.000đồng.

Vì vậy bà N mới yêu cầu vợ chồng bà M, ông D ký tên vào “Giấy bán đất ngôi nhà” ngày 06/9/2002. Tuy nhiên, nhà đất vẫn do vợ chồng bà M quản lý, sử dụng. Việc ghi diện tích đất trong giấy mua bán là không đúng thực tế, bản thân bà N cũng không biết được ranh giới phần đất ghi trong giấy bán đất. Hơn nữa giấy bán đất là do bà N lập, vợ chồng bà M không biết chữ, chỉ biết ghi tên vào hợp đồng.

Sau đó bà N khởi kiện ra Ủy ban nhân dân xã Bình Trinh Đ yêu cầu vợ chồng bà M trả số tiền vốn vay và tiền lãi tổng cộng là 500.000.000đồng nhưng vợ chồng bà M không đồng ý trả.

Vì vậy, bà M và ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc buộc vợ chồng bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N 01 phần thửa đất số 489 loại đất LUC, diện tích 248,6m² và 01 phần thửa đất số 190 loại

đất ONT, diện tích 54,7m². Đồng thời bà M và ông D có yêu cầu phản tố đối với bà N là yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 06/9/2002 giữa bà M, ông D với bà N đối với 01 phần thửa đất số 489 loại đất LUC và 01 phần thửa đất số 190 loại đất ONT.

Ông Nguyễn Minh C là người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P trình bày:

Ngày 06/7/2020, Ông Nguyễn Thanh H đại diện cho bà H1 ông H và ông P ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng của Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D thửa đất số 489 loại đất LUC, diện tích 436,4m² và thửa đất số 190 loại đất ONT, diện tích 250,5m² với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đồng nhưng ghi trên hợp đồng là 1.000.000.000đồng. Ngày 06/7/2020 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H, ông P và bà H1 có lập hợp đồng đồng sở hữu, trong hợp đồng này thể hiện nội dung là ông H đã giao cho bà M 2.000.000.000đ, bà M có ký tên vào hợp đồng. Ông Nguyễn Thanh H đã giao đủ số tiền cho bà M và ông D là 2.000.000.000đồng. Tuy nhiên khi tiến hành đăng ký để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết thửa đất số 489 và 190 này đang bị tranh chấp nên chưa thực hiện được.

Nay ông H, ông P và bà H1 yêu cầu Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 489 loại đất LUC, diện tích 436,4m² và thửa đất số 190 loại đất ONT, diện tích 250,5m² tọa lạc tại ấp Bình Đ, xã Bình Trinh Đ, huyện Tân T, tỉnh Long An.

Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với bà M, ông D là giả cách thì ông H, bà H1 và ông P yêu cầu bà M, ông D trả cho ông H, bà H1 và ông P giá trị đất của 02 thửa đất nêu trên theo giá do công ty định giá là 3.320.262.000đồng.

Ông Võ Hùng A là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D, trình bày:

Vợ chồng bà M không có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H. Thực tế giao dịch giữa các bên là hợp đồng vay tiền. bà M và con của bà M là Bà Phạm Thị Hồng Y vay tiền của Ông Lê Văn S 2.000.000.000đồng nhưng chia thành 03 lần, như sau:

- Lần 1 ngày 06/7/2020 vay 1.000.000.000đồng nhưng ông S yêu cầu bà M và bà Y trừ 10% phí dịch vụ là 100.000.000đồng và tiền lãi tháng đầu với lãi suất là 3%/tháng, số tiền là 30.000.000đồng, do đó chỉ thực nhận 870.000.000đồng.

- Lần 2 cách lần 1 khoảng 02 đến 03 tháng vay 500.000.000đồng nhưng ông P yêu cầu bà M và bà Y trừ 10% phí dịch vụ tính trên tổng số tiền vốn vay (1.500.000.000đ) là 150.000.000đồng và tiền lãi 01 tháng của số tiền 1.500.000.000đ với lãi suất là 3%/tháng, số tiền là 45.000.000đồng, do đó chỉ thực nhận 305.000.000đ.

- Lần 3 cách lần 2 khoảng 02 đến 03 tháng vay 500.000.000đồng nhưng ông S yêu cầu bà M và bà Y trừ 10% phí dịch vụ tính trên tổng số tiền vốn vay (2.000.000.000đ) là 200.000.000đ và tiền lãi 01 tháng của số tiền 2.000.000.000đ với lãi suất là 3%/tháng, số tiền là 60.000.000đ, do đó chỉ thực nhận 240.000.000đ.

Toàn bộ số tiền này bà M và bà Y sử dụng, ông D là chồng của bà M không biết. Tuy nhiên, sau đó ông S buộc bà M và ông D ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H. Trên các thửa đất có tài sản là nhà, nhà kho của vợ chồng bà M nhưng các bên không có thỏa thuận gì về các tài sản này nên hợp đồng chuyển nhượng cũng không thể thực hiện.

Do đó, nay bà M và ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1 và ông P về việc buộc vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1 và ông P thửa đất số 489 loại đất LUC và phần thửa đất số 190, loại đất ONT. Vì thực tế đây chỉ là hợp đồng giả tạo để che đậy hợp đồng vay tài sản. bà M và ông D có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05244, quyền số 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2020 do Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng giữa ông D, bà M với ông H đối với thửa đất số 190 và 489.

Ông Nguyễn Thế N là người đại diện theo ủy quyền của Bà Phạm Thị Hồng Y có đơn xin vắng mặt nhưng tại các biên bản hòa giải đã trình bày: Bà Phạm Thị Hồng Y (con của ông D và bà M) có vay của Ông Lê Văn S 2.000.000.000đồng. Toàn bộ số tiền này bà M và bà Y sử dụng, ông D là chồng của bà M không biết. Sau đó ông S buộc bà M và ông D ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H. Vì vậy bà Y xác định giao dịch giữa các bên là vay tài sản chứ không phải chuyển nhượng đất.

Luật sư Thân Trung Đ là Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M và ông D trình bày:

Đối với yêu cầu của bà N: Ông thống nhất với lời trình bày của Ông Võ Hùng A, cụ thể là bà M và ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc buộc vợ chồng bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N 01 phần thửa đất số 489 loại đất LUC, diện tích 248,6m² và 01 phần thửa đất số 190 loại đất ONT, diện tích 54,7m². Ngoài ra, ông D không có ký tên trong giấy mua bán thêm 01m đất. bà M và ông D có yêu cầu phản tố đối với bà N là yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 06/9/2002 giữa bà M, ông D với bà N đối với 01 phần thửa đất số 489 loại đất LUC và 01 phần thửa đất số 190 loại đất ONT. bà M, ông D sẽ trả cho bà N 31.000.000đồng và tiền lãi.

Đối với yêu cầu của ông H, bà H1 và ông P: Ông thống nhất với lời trình bày của Ông Võ Hùng A, cụ thể bà M và ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1 và ông P về việc buộc vợ chồng bà M, ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1 và ông P thửa đất số 489 loại đất LUC và thửa đất số 190, loại đất ONT. bà M và ông D có yêu cầu phản tố đối

với ông H, bà H1 và ông P là yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05244, quyền số 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2020 do Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng giữa ông D, bà M với ông H đối với thửa đất số 190 và 489.

Ông Lê Văn S có đơn xin vắng mặt nhưng trong bảng tường trình đã trình bày: Ông có biết Bà Nguyễn Thị M, Ông Phạm Văn D và Bà Phạm Thị Hồng Y. Tuy nhiên, ông không có cho bà Y và bà M vay 2.000.000.000đồng như bà Y đã trình bày.

8. Văn phòng công chứng Bến Lức có đơn xét xử vắng mặt nhưng trong nội dung đơn đã trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05244, quyền số 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2020 đối với thửa đất số 190 và 489 được công chứng đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Văn phòng công chứng Bến Lức đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Tân T đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị N về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 01 phần thửa đất số 489 loại đất LUC, diện tích 248,6m² và 01 phần thửa đất số 190 loại đất ONT, diện tích 54,7m² cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Bình Đ, xã Bình Trinh Đ, huyện Tân T, tỉnh Long An.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2002 được ký giữa Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D với Bà Phạm Thị N.

Buộc Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D liên đới trả cho Bà Phạm Thị N số tiền là 31.000.000đồng và số tiền bồi thường thiệt hại là 561.696.000đồng, tổng cộng là 592.696.000đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị N về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị M trả 10 chỉ vàng 24kara.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 190, diện tích đo đạc thực tế là 247m², loại đất ONT và thửa đất số 489, diện tích đo đạc thực tế là 433,9m², loại đất LUC cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Bình Đ, xã Bình Trinh Đ, huyện Tân T, tỉnh Long An.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2020 giữa Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D với Ông Nguyễn Thanh H đối với thửa 190 và 489 do Văn phòng Công chứng Bến Lức công chứng số 05244, quyền số 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/7/2020.

Buộc Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D liên đới trả cho Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P số tiền nhận chuyển nhượng đất là 2.000.000.000đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 660.131.000đồng, tổng cộng là 2.660.131.000đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Phạm Thị N phải chịu 9.000.000đồng, bà N đã nộp xong.

Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P phải liên đới chịu 8.650.000đồng, ông H đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D phải hoàn trả cho Bà Phạm Thị N 9.000.000đồng và hoàn trả cho Ông Nguyễn Thanh H 8.650.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị N được miễn án phí, hoàn trả cho Bà Phạm Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai số 4164 ngày 13/7/2020, 1.250.000đồng theo biên lai số 4165 ngày 13/7/2020 và 2.805.000đồng theo biên lai số 7075 ngày 20/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P mỗi người phải chịu 300.000đồng, tổng cộng là 900.000đồng, nhưng được khấu trừ số vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000đồng theo các biên lai số 7026, 7027 và 7028 cùng ngày 29/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P đã nộp đủ án phí.

Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D phải liên đới chịu 27.708.000đồng và 85.203.000đồng tính trên số tiền phải trả cho bà N và trả cho ông H, bà H1, ông P.

Hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D mỗi người 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp do yêu cầu phản tố được chấp nhận theo biên lai số 7068 và 7067 cùng ngày 25/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 24/9/2022 Ông Võ Hùng A là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Phạm Văn D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thu thập thêm chứng cứ, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, đề nghị xác định thêm nguyên nhân dẫn đến 2 hợp đồng vô hiệu là giả tạo và đề nghị xem xét lại số tiền đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án người khởi kiện không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông D không rút yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của ông D trình bày yêu cầu kháng cáo đề nghị xác định 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che đậy hợp đồng vay, xem xét lại số tiền bà M và bà Y đã nhận và không đồng ý liên đới cùng bà M trả tiền cho bà N, ông H, ông P và H1 vì ông D không nhận và không sử dụng tiền của bà N, ông H, ông P, và H1.

Phản tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Ông Phạm Văn D trình bày:

Bản án sơ thẩm tuyên giao dịch dân sự vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được là có thiếu sót, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định thêm các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà M ông D và giữa bà M ông D với ông H, bà H1, ông P vô hiệu là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay. ông D không đồng ý liên đới với bà M trả tiền cho bà N, ông H, bà H1, ông P vì ông D không nhận tiền và cũng không sử dụng số tiền bà M và bà Y nhận của bà N, ông H, bà H1, ông P. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông D, bà M với ông H là ông D bị bà M, bà Y và ông S lừa dối nói ông D là ký giấy để vay tiền của ông S, nhưng ông D hoàn toàn không nhận số tiền nào và ông D cũng không ủy quyền cho bà M và bà Y nhận tiền. Bản án sơ thẩm nhận sơ sài mang tính phiến diện, không khách quan, sai pháp luật và tập quán do ông D không đàm phán, không ký hợp đồng đặt cọc với ông H, bà H1 và ông P. Bản án sơ thẩm không đưa ra được chứng cứ để buộc ông D liên đới với bà M trả tiền. Việc trích yếu bản án cũng không đúng vì bà N đã rút lại yêu cầu đòi hợp đồng nhưng vẫn ghi tranh chấp hợp đồng vay, trong khi bà M và ông D có yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại không ghi vào phần trích yếu của bản án. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông D sửa một phần bản án sơ thẩm, không buộc ông D phải liên đới cùng bà M trả tiền cho bà N, ông H, bà H1, ông P.

Các đương sự còn lại không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của Ông Võ Hùng A là người đại diện theo ủy quyền của Ông Phạm Văn D trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo của Ông Võ Hùng A là người đại diện theo ủy quyền của ông D:

ông D kháng cáo cho rằng giao dịch với bà N là vay tiền. Tuy nhiên chứng cứ bà N đi kiện là “Giấy bán đất ngôi nhà ngày 06/9/2002 trong đó thể hiện nội

dung là đồng ý bán một ngôi đất ở...đã chung đủ số tiền 25.000.000đồng...đồng ý bán thêm 1 mét đất ngôi ngang 1 mét...

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm và đến nay ông D không cung cấp được chứng cứ vay tiền như ông trình bày nên không có cơ sở xem xét. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà N là hoàn toàn phù hợp.

ông D kháng cáo cho rằng giao dịch với Nguyễn Thị Kim Hồng và Nguyễn Thanh Hải vào ngày 7/9/2020 và Nguyễn Tấn Phát vào ngày 24/9/2020 là vay tiền. Tuy nhiên, chứng cứ bà H1, ông H, ông P đi kiện là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, kèm theo Giấy Biên nhận nhận tiền có nêu lý do nhận tiền là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời có Hợp đồng đồng sở hữu đã thể hiện việc giao nhận tiền 2 tỷ đồng khi mua bán đất. ông D cho rằng giao dịch trên là giả cách để che dấu hợp đồng vay. Nhưng với các chứng cứ nêu trên án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng và tuyên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện (do nhà đất ông không có giao dịch) là phù hợp. ông D không có chứng cứ chứng minh giữa ông với Hồng và ông H, ông P là vay tiền mà chỉ có lời trình bày nên kháng cáo không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Với những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ông Phạm Văn D. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

Xét yêu cầu kháng cáo của Ông Võ Hùng A là người đại diện theo ủy quyền của ông D: yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, đề nghị xác định thêm nguyên nhân dẫn đến 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là giả tạo, đề nghị xem xét lại số tiền đã nhận và ông D không đồng ý liên đới với bà M trả tiền cho bà N, ông H, ông P và bà H1. Xét thấy:

[3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông D và bà M:

[3.1] Xét giấy bán đất ngày 06/9/2002 có nội dung là bà M, ông D có bán ngôi đất ở chiều ngang 06m, chiều dài hết phần đất cho bà N với giá 25.000.000đồng. Sau đó, bà M, ông D tiếp tục bán cho bà N 01m ngang phần đất trên, chiều dài hết đất với giá 6.000.000đồng. bà M và ông D cho rằng không chuyển nhượng phần đất trên cho bà N mà chỉ vay của bà N 25.000.000đồng

vào ngày 06/9/2002, sau đó vay thêm 6.000.000đồng nữa nhưng không nhớ ngày, việc bà M và ông D ký “Giấy bán đất ngôi nhà” là giả tạo để che đậy hợp đồng vay tiền nêu trên. Xét thấy, ngoài Giấy bán đất nêu trên bà M, ông D không cung cấp được chứng cứ chứng minh giữa hai bên có tồn tại hợp đồng vay, bà M ông D không cung cấp được chứng cứ về thời hạn vay, mức lãi suất vay, số tiền lãi đã trả. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo yêu cầu bà M, ông D cung cấp chứng cứ chứng minh giao dịch giữa bà M ông D với bà N là vay tài sản nhưng bà M, ông D không cung cấp được. Do đó, không có cơ sở xác định “Giấy bán đất ngôi nhà” ngày 06/9/2002 là giả tạo để che đậy hợp đồng vay.

[3.2] Tuy nhiên, giấy tay mua bán đất được lập ngày 06/9/2002 giữa bà M, ông D với bà N không được công chứng, chứng thực, không thể hiện đối tượng của hợp đồng là thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, vị trí ở đâu. Mặt khác, bà N thừa nhận chữ viết “Phạm Văn D” và chữ ký Dũng trong giấy mua bán thêm 01m đất là do bà N viết còn chữ ký là do con của ông D tên Phạm Thị Hồng Y ký thay ông D. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông D với bà N bị vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 707 của Bộ Luật dân sự 1995.

[3.3] Về số tiền ông D và bà M đã nhận của bà N: Căn cứ vào giấy bán đất ngôi nhà (bút lục 95) thể hiện số tiền bà M và ông D đã nhận của bà N là 31.000.000đồng (ngày 6/9/2002 nhận 25.000.000đ, sau đó nhận thêm 6.000.000đ nhưng không ghi ngày tháng năm). Án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu xác định lỗi của mỗi bên là $\frac{1}{2}$, buộc bà M và ông D có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền đã nhận là 31.000.000đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá với số tiền 561.6969.150đồng, tổng cộng là 592.696.000đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông D đối với phần này.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/7/2020 giữa Bà Nguyễn Thị M, Ông Phạm Văn D với Ông Nguyễn Thanh H đối với thửa 190 và 489 do Văn phòng Công chứng Bến Lức công chứng số 05244, quyền số 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/7/2020.

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng đúng quy định của pháp luật. ông D cho rằng hợp đồng này là giả tạo để che đậy giao dịch vay tiền giữa bà M, ông D bà Y với Ông Lê Văn S, nhưng bà M, bà Y và ông D không cung cấp được chứng cứ chứng minh giữa bà M, bà Y, ông D với ông S có tồn tại hợp đồng vay, bà M ông D, bà Y không cấp được chứng cứ về thời hạn vay, mức lãi suất vay, số tiền lãi đã trả. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo yêu cầu bà M, ông D, bà Y cung cấp chứng cứ chứng minh giao dịch giữa bà M ông D với ông H là vay tài sản nhưng bà M, ông D, bà Y không cung cấp được. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm cũng triệu tập bà Y, bà M đến Tòa án để đối chất với ông S (theo yêu cầu của bà Y) nhưng bà Y và bà M không đến. Do đó, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo để che đậy hợp đồng vay.

[4.2] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đảm bảo về mặt hình thức, nhưng trên thửa đất 190 và 489 tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng có công trình được xây dựng kiên cố là nhà chính, các công trình khác như nhà tạm, nhà vệ sinh và một số cây trồng lâu năm, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề cập đến các tài sản có trên đất. Do đó, án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2020 được ký kết giữa bà M, ông D và ông H vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là phù hợp với Điều 408 của Bộ luật dân sự 2015.

[4.3] Về số tiền bà M, bà Y đã nhận của ông H, ông P, bà H1: Căn cứ vào giấy biên nhận tiền ngày 07/9/2020 và ngày 24/9/2020 (bút lục 130, 131) thể hiện bà M và bà Y có nhận của bà H1 số tiền 1.500.000.000đồng và nhận của ông P số tiền 500.000.000đồng. bà M và bà Y thừa nhận chữ ký tên và dấu vân tay trong hai giấy biên nhận tiền là của bà M, bà Y nhưng cho rằng thực tế chỉ nhận có 1.415.000.000đồng và nhận làm 3 lần, lời trình bày này của bà M và bà Y không được phía ông P và bà H1 thừa nhận, bà Y và bà M không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Vì vậy, có cơ sở xác định số tiền bà M, bà Y đã nhận của ông P, bà H1 là 2.000.000.000đồng.

[4.4] Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Bến Lức công chứng số 05244, quyển số 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/7/2020 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được, xác định lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được của hai bên là ngang nhau (mỗi bên có lỗi 50%) và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà M, ông D phải liên đới trả cho bà H1, ông H và ông P số tiền đã nhận 2.000.000.000đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất với số tiền 660.131.000đồng, tổng cộng là 2.660.131.000đồng là phù hợp với Điều 408, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông D đối với phần này.

[5] Từ những nhận định tại phần [3] và phần [4] không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Võ Hùng A là người đại diện theo ủy quyền của ông D, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên giữ nguyên bản bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Võ Hùng A là người đại diện

theo ủy quyền của bị đơn Ông Phạm Văn D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 148, 227, 228, 244, 271, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 130, 131, 133, 139, 146, 705, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995, các điều 408, 131, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị N về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 01 phần thửa đất số 489 loại đất LUC, diện tích 248,6m² và 01 phần thửa đất số 190 loại đất ONT, diện tích 54,7m² cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Bình Đ, xã Bình Trinh Đ, huyện Tân T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2002 được ký giữa Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D với Bà Phạm Thị N.

3. Buộc Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D phải liên đới trả cho Bà Phạm Thị N số tiền là 31.000.000đồng và số tiền bồi thường thiệt hại là 561.696.000đồng, tổng cộng là 592.696.000đồng.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị N về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị M trả 10 chỉ vàng 24kara.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 190, diện tích đo đạc thực tế là 247m², loại đất ONT và thửa đất số 489, diện tích đo đạc thực tế là 433,9m², loại đất LUC cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Bình Đ, xã Bình Trinh Đ, huyện Tân T, tỉnh Long An.

6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/7/2020 giữa Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D với Ông Nguyễn Thanh H đối với thửa 190 và 489 do Văn phòng Công chứng Bến Lức công chứng số 05244, quyền số 01-2020-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/7/2020.

7. Buộc Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D phải liên đới trả cho Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P số tiền đã nhận là 2.000.000.000đồng và tiền bồi thường thiệt hại số tiền là 660.131.000đồng, tổng cộng là 2.660.131.000đồng.

8. Về chi phí tố tụng:

Bà Phạm Thị N phải chịu 9.000.000đồng, bà N đã nộp xong.

Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P phải liên đới chịu 8.650.000đồng, ông H đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D phải hoàn trả cho Bà Phạm Thị N 9.000.000đồng và hoàn trả cho Ông Nguyễn Thanh H 8.650.000đồng.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị N được miễn án phí, hoàn trả cho Bà Phạm Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai số 0004164 ngày 13/7/2020, 1.250.000đồng theo biên lai số 0004165 ngày 13/7/2020 và 2.805.000đồng theo biên lai số 0007075 ngày 20/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P mỗi người phải chịu 300.000đồng, tổng cộng là 900.000đồng, nhưng được khấu trừ số vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000đồng theo các biên lai số 0007026, 0007027 và 0007028 cùng ngày 29/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Thanh H, Bà Nguyễn Thị Kim H1 và Ông Nguyễn Tấn P đã nộp đủ án phí.

Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D phải liên đới chịu 27.708.000đồng và 85.203.000đồng tính trên số tiền phải trả cho bà N và trả cho ông H, bà H1, ông P.

Hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị M và Ông Phạm Văn D mỗi người 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp do yêu cầu phản tố được chấp nhận theo biên lai số 0007068 và 0007067 cùng ngày 25/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân T, tỉnh Long An.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn D phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006223 ngày 25/7/2022 ngày 07/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T, tỉnh Long An.

12. Về hướng dẫn thi hành 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, 7a 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.

13. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thị Hồng Vân- Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Trịnh Thị Phúc