TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số: 23/2022/DS-PT
Ngày 28-02-2022

V/v:"Tranh chấp HĐ vay tài sản và HĐ chuyển nhượng QSD đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Bà Nguyễn Thị Ly

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Thành Thị Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 28 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2021/QĐPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2021, giữa:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1975; địa chỉ: đường V, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chỗ ở: đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1971; địa chỉ: khu C, đường L, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Bá Q, sinh năm 1965 và bà Hoàng Thị Kim Q, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: đường 30 tháng 4, Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà Q: Ông Hoàng Đăng Vĩnh H, sinh năm 1986; địa chỉ: Phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An; chỗ ở: đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Xuân C, sinh năm 1971; địa chỉ: đường V, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chỗ ở: đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Ngô Duy Q, sinh năm 1989; địa chỉ: đường Y, Phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Trần Ngọc V, sinh năm 1975 và bà Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: đường 30 tháng 4, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Phòng công chứng S tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Địa chỉ: đường B, Phường 3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Văn phòng công chứng C. Địa chỉ: đường B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị T.

Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 18-11-2014 bà T vay của vợ chồng ông Q, bà Q 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) nhằm mục đích làm ăn, chồng của bà T là ông Vũ Xuân C hoàn toàn không biết, hai bên có lập hợp đồng vay tiền nhưng không công chứng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất là 5%/tháng, phương thức thanh toán là tiền mặt, tiền lãi trả vào ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng, trong thời gian thực hiện hợp đồng, nếu bên vay có đủ khả năng trả thì bên vay được quyền thanh toán nợ gốc và lãi cho bên cho vay trước thời hạn hợp đồng, trong thời gian 90 ngày tính từ ngày đóng lãi mà bên vay không thanh toán tiền lãi cho bên cho vay thì bên cho vay được quyền sang tên thửa đất số 245, tờ bản đồ số 45, diện tích 928m^2 (nay thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 58, diện tích 925,7m^2) tọa lạc tại Phường 11, thành phố V, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 993815 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21/01/2002, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết tại Văn phòng công chứng S tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào ngày 18-11-2014 . Thực hiện hợp đồng vợ chồng ông Q bà Q đã giao đủ 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) cho bà T, thời gian đã lâu nên bà T không nhớ là loại tiền gì. Khi nhận tiền vay từ vợ chồng ông Q, bà Q thì bà T đã trả trước 04 tháng tiền lãi, tổng cộng là 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng), việc trả tiền lãi không lập giấy tờ nên bà T không có chứng cứ, vì vậy bà T không yêu cầu Tòa giải quyết đối với số tiền này, sau đó bà T cũng không có tiền để thanh toán tiền lãi, tiền gốc cho ông Q, bà Q. Ngày 13-9-2016 bà T trả cho vợ chồng ông Q, bà Q 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền lãi, ông Q nhận tiền và có viết giấy cho bà T. Sau đó do bà T làm ăn gặp nhiều khó khăn nên lại tiếp tục không có tiền để thanh toán tiền gốc và lãi cho ông Q, bà Q. Như vậy bà T đã trả cho ông Q, bà Q 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền lãi. Tại đơn khởi kiện bà T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất được công chứng ngày 18-11-2014 tại Phòng công chứng S tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là vô hiệu do giả cách. Buộc ông Q, bà Q trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 993815 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 21-01-2002, công nhận hợp đồng vay tiền ngày 18-11-2014 có hiệu lực một phần. Bà Tiếp sẽ thanh toán lại cho vợ chồng ông Q bà Q 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) tiền gốc và tiền lãi với lãi suất là 1,67%/01 tháng (20%/01 năm) tính từ ngày 18-11-2014 đến nay, tính tròn là 79 tháng, tiền lãi sẽ là 1.053.333.333đ (một tỷ không trăm năm mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng), tổng cộng cả gốc và lãi là 1.853.333.333đ (một tỷ tám trăm năm mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng), trừ đi số tiền lãi mà bà T đã trả cho vợ chồng ông Q, bà Q là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Như vậy bà T sẽ thanh toán lại cho ông Q, bà Q cả gốc và lãi đối với Hợp đồng vay tiền ngày 18-11-2014 là 1.753.333.333đ (một tỷ bảy trăm năm mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng). Qua thu thập chứng cứ của Tòa án được biết thửa đất trên ông Q, bà Q đã chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc V và bà Trương Thị Mỹ L. Vì vậy tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà T không yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên mà yêu cầu ông Q, bà Q thanh toán lại cho bà T giá trị của thửa đất theo Hội đồng định giá đã định với giá 13.500.000đ/01m^2 x 925,7m^2 = 12.496.950.000đ (mười hai tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng), trừ đi số tiền vay mà bà T phải trả cho ông Q, bà Q là 1.753.333.333đ (một tỷ bảy trăm năm mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng). Như vậy buộc vợ chồng ông Q, bà Q phải hoàn trả cho bà Tiếp 10.743.616.667đ (mười tỷ bảy trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng). Công nhận Hợp đồng vay tiền ngày 18-11-2014 có hiệu lực.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-3-2019, Bản tự khai lập ngày 19-3-2021 của ông Q, bà Q và tại phiên tòa ngày hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông Q trình bày:

Do có quan hệ quen biết trong làm ăn nên ngày 18-11-2014 vợ chồng ông Q bà Q có cho bà T vay 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), hai bên có lập Hợp đồng vay tiền, với nội dung vợ chồng ông Q bà Q cho bà T vay thời hạn 12 tháng kể từ ngày 18-11-2014, lãi suất thỏa thuận là 5%/tháng, trả lãi vào ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền, trong thời gian 90 (chín mươi) ngày tính từ ngày đóng lãi mà bà T không thanh toán tiền lãi thì vợ chồng ông Q bà Q được quyền sang tên thửa đất số 245, tờ bản đồ số 45, diện tích 928m^2 (nay thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 58, diện tích 925,7m^2) tọa lạc tại Phường 11, thành phố V, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 993815 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21-01-2002 mà các bên đã ký kết tại Phòng công chứng S tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào ngày 18-11-2014. Như vậy việc vay tiền và hứa sẽ thanh toán bằng đất nếu trong thời gian 90 ngày tính từ ngày đóng lãi mà không thanh toán tiền lãi đã được ghi nhận trong hợp đồng vay tiền có chữ ký của các bên chứ không gian dối, do đó đây là một giao dịch dân sự có sự thỏa thuận của các bên. Khi ký Hợp đồng vay tiền, vợ chồng ông Q bà Q đã giao đủ 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) cho bà T. Sau

đó cả một thời gian dài bà T không trả cho vợ chồng ông Q, bà Q bất kỳ khoản tiền gốc hay tiền lãi nào, nguyên nhân là tại thời điểm đó thửa đất của bà T không thể thế chấp cho Ngân hàng hoặc bán được cho ai với giá 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), giá trị của thửa đất thấp hơn nhiều so với số tiền bà T thỏa thuận vay thanh toán bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q bà Q nên bà T bỏ mặc để cho vợ chồng ông Q, bà Q làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết tại Phòng công chứng S ngày 18-11-2014. Ngày 17-7-2015 vợ chồng ông Q, bà Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bà T biết vợ chồng ông Q bà Q đã làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cũng tiếp tục bỏ mặc, không thanh toán tiền gốc, tiền lãi. Vợ chồng ông Q bà Q đã tiến hành phát cỏ và đề biển bán đất nhưng cũng không thấy bà T xuất hiện. Đến ngày 13-9-2016 bà T đến xin chuộc lại thửa đất mà bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q bà Q, vì tình cảm quen biết với nhau nên vợ chồng ông Q bà Q đồng ý cho chuộc lại, bà T đưa cho vợ chồng ông Q bà Q 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền lãi và hẹn miệng trong vòng 90 (chín mươi) ngày, như thỏa thuận trong Hợp đồng vay tiền, bà T sẽ đưa tiền đến để chuộc lại thửa đất, sau đó bà T cho rằng làm ăn gặp nhiều khó khăn nên không có tiền để đóng tiền lãi cũng như tiền gốc để chuộc lại thửa đất nên bà T không đến nhà ông Q bà Q để thỏa thuận việc chuộc lại đất. Nay bà T thấy đất tăng giá nên nảy sinh lòng tham, yêu cầu ông Q bà Q thanh toán giá trị thửa đất theo giá trị hiện nay mà Hội đồng định giá đã định là 13.500.000đ/01m^2, tổng trị giá là 12.496.950.000đ (mười hai tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng), ông Q bà Q không đồng ý. Bởi vì ông Q, bà Q cho bà T vay tiền thời hạn 12 tháng, đã thỏa thuận trong hợp đồng vay tiền, nếu ông Q, bà Q không cho bà T vay số tiền đó hoặc bà T trả tiền vay đúng hạn như hợp đồng thì ông Q bà Q sẽ dùng số tiền đó để kinh doanh hoặc mua mảnh đất khác có khi còn có giá trị hơn nhiều chứ không phải bây giờ bà T thấy đất tăng giá nên nảy sinh lòng tham và yêu cầu ông Q, bà Q thanh toán lại cho bà T giá trị của thửa đất theo giá hiện nay là điều vô lý. Vợ chồng ông Q bà Q là người kinh doanh nên cần tiền để làm ăn, vì vậy ngày 20-3-2019 tại Văn phòng công chứng C, ông Q bà Q đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Trần Ngọc V và bà Trương Thị Mỹ L. Vì vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông Q bà Q và giữa vợ chồng ông Q bà Q với vợ chồng ông Trần Ngọc V bà Trương Thị Mỹ L hoàn toàn hợp pháp, rõ ràng, minh bạch và đã hoàn thành từ lâu, bà T biết rõ việc đó nhưng vẫn bỏ mặc. Số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) ông Q đã nhận của bà T ngày 13-9-2016, ông Q, bà Q sẽ trả lại số tiền này cho bà T. Vì vậy qua yêu cầu khởi kiện của bà T vợ chồng ông Q bà Q không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Vũ Xuân C trình bày: Ông và bà T là vợ chồng, việc bà T có vay tiền của ông Q, bà Q là đúng sự thật, ông biết việc vay mượn tiền của bà T nhưng ông không tham gia vì đó là công việc làm ăn riêng của bà T. Ông đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà T, trường hợp yêu cầu của bà T được chấp nhận thì bà T được toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất được công nhận hoặc giá

trị quyền sử dụng đất được bồi thường. Ông không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì khác. Vì điều kiện công việc, ông xin phép được vắng mặt tất cả các buổi làm việc, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như xét xử tại Tòa án các cấp.

Ông Ngô Duy Q trình bày: Ông là người sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 245, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại Phường 11, thành phố V, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 993815 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21-01-2002. Năm 2013 do cần vốn làm ăn nên bà T mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để đi vay vốn. Ngày 29-8-2013 ông có lập Hợp đồng ủy quyền cho bà Phạm Thị T được toàn quyền thay mặt ông thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Phòng công chứng S tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vì vậy bà T có toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên, ông không có ý kiến gì. Sau đó ông được biết bà T đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền và hiện nay xảy ra tranh chấp. Ông đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà T, trường hợp yêu cầu của bà T được chấp nhận thì bà T được tiếp tục nhân danh, thay mặt ông để thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Hợp đồng ủy quyền đã lập ngày 29-8-2013, được công chứng tại Phòng công chứng S tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trường hợp bà T được nhận lại giá trị quyền sử dụng đất từ việc giải quyết tranh chấp thì bà T được toàn quyền quyết định đối với toàn bộ số tiền đó, ông không thắc mắc, khiếu nại gì, ngoài ra ông cũng không có yêu cầu độc lập nào khác. Vì điều kiện công việc, ông xin phép được vắng mặt tất cả các buổi làm việc, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như xét xử tại Tòa án các cấp.

Phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày: Tại văn bản số 157/PCCS3 ngày 19-11-2020 của Phòng Công chứng S xác định, việc thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-11-2014 theo số công chứng 706, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD, được thực hiện công chứng tại trụ sở của Phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trình tự, thủ tục công chứng được thực hiện theo Luật công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29-11-2006. Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Việc giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, Phòng Công chứng S không có ý kiến. Do điều kiện công tác, không thể cử người đại diện tham gia làm việc, tham gia tố tụng, Phòng Công chứng S đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết vắng mặt của đại diện Phòng công chứng S.

Văn phòng công chứng C trình bày: Tại văn bản số 33/CV.CC ngày 05-5-2021 của Văn phòng công chứng C xác định, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 001138 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 17-10-2015 có chủ sở hữu là ông Trần Bá Q và bà Hoàng Thị Kim Q được cấp đúng theo quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng C chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số 377 ngày 20-3-2019 đúng theo trình tự, thủ tục của Luật công chứng, luật đất đai và hoàn toàn không có bất cứ sự gian dối hay ép buộc nào khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy Văn phòng công chứng C chứng nhận chuyển nhượng là đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng C

đồng ý với quyết định tuyên xử của Tòa án nhân dân thành phố V và Tòa án nhân dân các cấp theo quy định của pháp luật. Do trong giờ hành chính nên các Công chứng viên không thể vắng mặt tại Văn phòng để giải quyết hồ sơ cho khách hàng và các công dân đến làm việc tại văn phòng. Vì vậy Văn phòng công chứng C xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 09-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V: Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Điều 117, 118, 119, khoản 1 Điều 120, Điều 124 và khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc yêu cầu ông Trần Bá Q, bà Hoàng Thị Kim Q thanh toán cho bà Phạm Thị T giá trị thửa đất là 12.496.950.000đ (mười hai tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Công nhận Hợp đồng vay tiền ngày 18-11-2014 có hiệu lực. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị T về việc đồng ý trả lại số tiền nợ gốc và lãi là 1.753.333.333đ (một tỷ bảy trăm năm mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) cho ông Trần Bá Q, bà Hoàng Thị Kim Q. Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Bá Q, bà Hoàng Thị Kim Q trả cho bà Phạm Thị T 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26-6-2021 nguyên đơn bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 09-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Bá Q, bà Hoàng Thị Kim Q và ông Trần Ngọc V, bà Trương Thị Mỹ L; buộc ông Q bà Q phải trả lại cho bà số tiền 10.743.616.667đồng.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 19-11-2021, nguyên đơn bà T có đơn thay đổi, bổ sung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T và ông Q, bà Q; hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Q, bà Q và ông V bà L; buộc ông Q bà Q trả lại cho bà diện tích đất 928m^2 thửa 245 tờ bản đồ số 45 tại phường 11, thành phố V; buộc ông Q bà Q trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số T993815 được UBND thành phố V cấp ngày 21-01-2002; bà T đồng ý trả lại ông Q bà Q số tiền gốc 800.000.000đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật tính từ ngày 18-11-2014 cho đến khi xét xử.

Ngày 08-7-2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định kháng nghị số 583/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về phần án phí, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không buộc bà T phải chịu 64.599.999đồng án phí vay tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị T với lý do hợp đồng vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-11-2014 giữa bà T và ông Q, bà Q đã thực hiện xong; bà T đã nhận đủ tiền vay, quá trình vay do vi phạm nghĩa vụ trả lãi do đó ông Q, bà Q đã thu hồi số tiền vay bằng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận; đề nghị chấp nhận kháng nghị về phần án phí của VKSND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã tính án phí 02 lần trên số tiền 1.753.333.333đ để buộc bà T phải chịu; áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 09-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, theo hướng không buộc bà T phải chịu án phí vay tài sản 64.599.999đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Ngày 23-6-2021, nguyên đơn bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 19-11-2021, trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà T có đơn thay đổi, bổ sung kháng cáo. Xét đơn thay đổi, bổ sung kháng cáo đề ngày 19-11-2021 là hợp lệ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; ngày 08-7-2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu kháng nghị bản án sơ thẩm còn trong hạn luật định nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DSST ngày 09-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ và đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có giấy ủy quyền, theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Phạm Thị T khởi kiện bị đơn ông Trần Bá Q, bà Hoàng Thị Kim Q tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị T:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T và ông Q bà Q; hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Q bà Q và

ông V bà L; buộc ông Q bà Q trả lại cho bà diện tích đất 928m^2 thửa 245 tờ bản đồ số 45 tại phường 11, thành phố V; buộc ông Q bà Q trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số T993815 được UBND thành phố V cấp ngày 21-01-2002; bà T đồng ý trả lại ông Q bà Q số tiền gốc 800.000.000đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật tính từ ngày 18-11-2014 cho đến khi xét xử.

Căn cứ vào tài liệu, chứng từ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

[4. 1] Đối với quan hệ "tranh chấp hợp đồng vay tài sản": Việc vay tài sản là có thật, đã được các bên thừa nhận, số tiền vay 800 triệu đồng, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày ký hợp đồng (các bên thừa nhận ngày ký hợp đồng vay là 18-11-2014), lãi suất 05%/tháng, ngày trả lãi là từ ngày 01 đến 05 hàng tháng. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng vay tiền ngày 18-11-2014 giữa bà T và ông Q bà Q có hiệu lực là có căn cứ. Căn cứ Điều 471, 474 Bộ luật Dân sự năm 2005, trường hợp này các bên vay tiền thì bên vay phải trả tiền gốc và lãi khi đến hạn, trường hợp quá hạn thì phải trả lãi quá hạn theo quy định pháp luật, cụ thể nguyên đơn (bên vay) phải trả tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn cho bị đơn (bên cho vay). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng vay tiền có hiệu lực nhưng không xử lý hậu quả của hợp đồng vay, mà lại tuyên không chấp nhận việc trả tiền vay gốc và lãi theo yêu cầu của nguyên đơn là mâu thuẫn, chưa giải quyết triệt để vụ án.

[4.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T và ông Q bà Q:

Tại điều 1 Hợp đồng vay tài sản, các bên thỏa thuận bà T thế chấp quyền sử dụng thửa đất 245 tờ bản đồ số 45 tại phường 11, thành phố V cho ông Q bà Q. Tuy nhiên, theo hợp đồng ủy quyền ngày 29-8-2013 tại Phòng công chứng S tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông Ngô Duy Q (chủ sử dụng đất) chỉ ủy quyền cho bà Phạm Thị T được quyền chuyển nhượng đối với thửa đất số 245 trên. Như vậy, việc bà T thế chấp quyền sử dụng đất trên không nằm trong phạm vi ủy quyền của ông Q, chưa được sự đồng ý của ông Q là vi phạm việc thế chấp tài sản bảo đảm. Trường hợp này, tài sản bảo đảm chưa thuộc quyền sở hữu của bà T. Mặt khác, về thủ tục thế chấp, theo quy định trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất thì bắt buộc phải đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nhưng các bên cũng không thực hiện. Như vậy cả hình thức và nội dung thế chấp quyền sử dụng đất trên đều vi phạm.

Tại hợp đồng vay tài sản ngày 18-11-2014, các bên thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất 245, tuy nhiên, vào cùng ngày, các bên lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Đối với cùng một đối tượng (quyền sử dụng thửa đất 245 tờ bản đồ 45 phường 11, thành phố V) nhưng các bên vừa thế chấp nhằm bảo đảm việc trả tiền vay, vừa chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng là có mâu thuẫn, điều này thể hiện ý thức chủ quan của các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng là để nhằm che dấu giao dịch vay tiền đã ký cùng ngày. Theo hợp đồng vay tiền thì thời hạn trả tiền nợ gốc là ngày 18-11-2015, tuy nhiên tháng 6/2015 ông Q trích lục hồ sơ đất để làm thủ tục chuyển nhượng, ngày 17-7-2015 được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với tài sản đảm bảo; như vậy bị đơn tự xử lý tài sản bảo đảm trước hạn, không có sự đồng ý của nguyên đơn.

Tuy nhiên cũng tại Điều 2 hợp đồng vay tài sản, các bên lại thỏa thuận thêm là sau 90 ngày tính từ ngày đóng lãi mà nguyên đơn không đóng lãi thì bị đơn có quyền sang tên theo hợp đồng chuyển nhượng. Việc thỏa thuận mâu thuẫn về thế chấp tài sản, về sang tên quyền sử dụng đất nếu không đóng lãi trong hợp đồng vay một lần nữa thể hiện bản chất giao dịch giữa các bên là vay tài sản, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

Ngoài ra, ngày 13-9-2016, bà T trả 100.000.000 đồng tiền lãi cho bị đơn, bị đơn có ký xác nhận nhận tiền lãi, điều này một lần nữa khẳng định bản chất quan hệ giữa các bên là vay tiền; như vậy từ ngày 13-9-2016 hai bên vẫn tồn tại quan hệ vay mượn tiền, không còn quan hệ chuyển nhượng đất, tại phiên tòa đại diện phía bị đơn cho rằng hai bên vẫn thỏa thuận miệng 90 ngày không trả lãi thì bị đơn được quyền chuyển nhượng nhưng không có gì chứng minh, trường hợp có xảy ra thì cũng không phù hợp.

Đối với số tiền vay là 800.000.000đ, bị đơn tự xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất trị giá 12.496.950.000đ (theo Hội đồng định giá đã xác định giá), chênh lệch quá cao, khi bị đơn xử lý tài sản không có ý kiến của phía nguyên đơn, không đối trừ quyền lợi và nghĩa vụ để xác định quyền lợi và nghĩa vụ còn lại của hai bên; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ vay tiền trên là giao dịch có điều kiện là không phù hợp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi cùa nguyên đơn.

Từ những phân tích trên đây có thể xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18-11-2014 tại phòng công chứng S tỉnh BRVT giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Duy Q (người được ủy quyền bà Phạm Thị T) và bên nhận chuyển nhượng ông Trân Bá Q, bà Hoàng Thị Kim Q đối với quyền sử dụng thửa đất 245 tờ bản đồ 45 phường 11, thành phố V là vô hiệu do giả tạo.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giao dịch dân sự có điều kiện, cụ thể nếu bà T không đóng lãi trong 90 ngày thì ông Q bà Q có quyền sang tên thửa đất, từ đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ.

[4.3] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q bà Q và ông V bà L thì thấy:

Ngày 14-01-2019, Tòa án thành phố V đã thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất 245 tờ bản đồ 45 phường 11, thành phố V. Ngày 04-3-2019 Tòa án đã tống đạt trực tiếp thông báo thụ lý nêu trên cho ông Q bà Q. Ngày 20-3-2019 ông Q bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V bà L, mặc dù ông bà đã biết quyền sử dụng đất trên đang bị tranh chấp, đã được Tòa án thụ lý giải quyết, điều này thể hiện ông Q bà Q có ý thức tẩu tán tài sản tranh chấp, ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả lại tài sản cho nguyên đơn. Hơn nữa, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp, đã được Tòa án thụ lý giải quyết là vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 luật Đất đai, do đó hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q bà Q và ông V bà L vô hiệu.

[4.4] Vụ án trên có hai quan hệ tranh chấp để giải quyết là "tranh chấp hợp đồng vay tài sản" và "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử: đối với "Hợp đồng vay tài sản" thì công nhận hợp đồng vay tài sản có hiệu lực mà không xử lý hậu quả của việc vay tài sản nhưng lại ghi nhận sự tự nguyện trả lại 100.000.000đ tiền lãi; đối với "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thì không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán cho bà Phạm Thị T giá trị thửa đất, nhưng không xác định hợp đồng chuyển nhượng đất có hiệu lực hay không có hiệu lực; như vậy có sự mâu thuẫn và chưa được giải quyết triệt để các quan hệ tranh chấp.

[4.5] Ngày 25-12-2018 bà T làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố V; ngày 14-01-2019 Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý vụ án và ngày 04-3-2019 đã giao nhận trực tiếp Thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn; ngày 20-3-2019 bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên thửa đất trên cho ông V, bà L được chứng thực bởi phòng Công chứng C; ngày 22-3-2019 được chỉnh lý biến động sang tên ông V, bà L. Như vậy việc chuyển nhượng giữa ông Q, bà Q và ông V, bà L đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (đơn vị chỉnh lý sang tên) tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Mặt khác cũng cần xem xét việc Ủy ban nhân dân thành phố V cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Q, bà Q.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm còn quá nhiều thiếu sót, chưa giải quyết toàn diện vụ án; do đó cần hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Đối với kháng nghị về một phần án phí sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu: vì hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, nên phần án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết lại; do đó kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về phần án phí sơ thẩm không còn đối tượng để xem xét.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 09-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị T không phải chịu; hoàn trả cho bà Phạm Thị T 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số 0001122 ngày 24-6-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28-02-2022).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố V;
- VKSND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thành Hiếu