

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 08/2022/DS-PT
Ngày: 17-02-2022
V/v *Tranh chấp Hợp đồng vay
tài sản; Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 tháng 01 năm 2022 và ngày 17 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 108/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 154/2021/QĐXX-PT ngày 02/12/2021, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963, địa chỉ: Khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

***Bị đơn:**

1. Bà Hồ Thị Đ, sinh năm 1971
2. Ông Vũ Văn D, sinh năm 1970
3. Công ty trách nhiệm hữu hạn N. Người đại diện theo pháp luật: Bà Hồ Thị Đ – Chức vụ: Giám đốc

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, ông D: Bà Võ Thị Xuân Ch, sinh năm 1972; Địa chỉ: 602/51E Đ, phường 22, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty trách nhiệm hữu hạn N: Ông Thái Xuân Tr, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Athena, 146-148 C, phường 12, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ, ông D: Luật sư Phạm Quốc Kh, sinh năm 1986 – Công ty Luật TNHH Khánh An Phát; Địa chỉ: 602/51E Đ, phường 22, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Trần Sỹ Th, sinh năm 1958, địa chỉ: Khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963, địa chỉ: Khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

2. Văn phòng Công chứng Ng, tỉnh Bình Phước. Người Đại diện pháp luật: Bà Nguyễn Thị Minh H – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, địa chỉ: Khu phố 5, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

3. Chi cục Thuế khu vực P - B - P. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn D – Chức vụ: Chi cục Trưởng; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lưu Thị Bích H – Chức vụ: Phó Đội trưởng, địa chỉ: Đường Võ Nguyên Giáp, Khu phố 5, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

4. Ngân hàng thương mại cổ phần Q (viết tắt là MB). Người đại diện theo pháp luật: Thượng tướng Lê Hữu Đ – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT MB; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Liên Kh – Chức vụ: Giám đốc MB, chi nhánh tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Minh Tr – Chức vụ: Giám đốc dịch vụ MB, chi nhánh tỉnh Bình Phước, địa chỉ: Số 996 đường Phú Riềng Đỏ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

****Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Sỹ Th; Bị đơn bà Hồ Thị Đ, ông Vũ Văn D, Công ty TNHH N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Bà Nguyễn Thị H và bà Hồ Thị Đ, ông Vũ Văn D (sau đây gọi là bà H, bà Đ, ông D) và Công ty TNHH N do bà Đ làm Giám đốc có quen biết và làm ăn buôn bán với nhau nhiều năm nay nên bà H có cho ông D, bà Đ và Công ty TNHH N vay tiền nhiều lần. Cụ thể: Ngày 19/02/2020 chuyển khoản cho Công ty TNHH N 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng); Ngày 28/02/2020 chuyển khoản cho Công ty TNHH N 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Số tiền tổng cộng là 07 tỷ trong 02 lần chuyển khoản này bà Đ, ông D đã trả cho bà H được số tiền lãi suất vay là 210.000.000 đồng, còn lại tiền gốc vay chưa trả.

- Do bà Đ, ông D và Công ty TNHH N không trả được khoản nợ trên, nên hai bên có thỏa thuận bà H lấy tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 1890,1m² thuộc thửa số 14, tờ bản đồ 23, địa chỉ khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước, theo GCNQSDĐ số vào sổ CS 02550/CN do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hồ Thị Đ và ông Vũ Văn D. Nhưng tài sản này đang được thế chấp khoản vay của Công ty TNHH N tại Ngân hàng MB - Chi nhánh Bình Phước, nên bà H phải bỏ tiền nộp vào Ngân hàng MB - Chi nhánh Bình Phước số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) bằng chuyển khoản cho Ngân hàng MB ngày 19/5/2020 để trả nợ thay Công ty TNHH N.

Như vậy, tổng số tiền nợ gốc vợ chồng ông D, bà Đ và Công ty TNHH N nợ bà H là 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng). Kể từ khi ông D, bà Đ ký

hồ sơ chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H thì ông D, bà Đ và Công ty TNHH N không có động thái trả nợ số tiền còn lại mà đòi cản trừ tài sản là diện tích đất trên đối với số tiền nợ gốc tổng cộng là 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng).

Do không thương lượng được với nhau nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đ, ông D và Công ty TNHH N liên đới trả cho bà H số tiền còn lại sau khi cản trừ nợ bằng diện tích đất 1890,1m² và tài sản trên đất. Theo giá thị trường diện tích đất 1890,1m² và tài sản trên đất trị giá là 8.550.000.000 đồng. Nay bà H yêu cầu bà Đ, ông D và Công ty TNHH N có nghĩa vụ trả nợ số tiền là 3.450.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi suất vay 1%/tháng kể từ ngày 19/5/2020 đến ngày giải quyết xong vụ án.

** Bị đơn bà Hồ Thị Đ là bị đơn và là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH N trình bày:*

Để duy trì hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH N, nên cá nhân bà Đ và ông D liên hệ với bà H để huy động vốn bằng hình thức vay tiền của bà H nhiều lần nhằm mục đích phục vụ hoạt động của Công ty TNHH N cụ thể như sau:

+ Ngày 19/02/2020 chuyển khoản cho Công ty TNHH N 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng);

+ Ngày 28/02/2020 chuyển khoản cho Công ty TNHH N 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Số tiền tổng cộng là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) bà Đ, ông D đã trả cho bà H được số tiền lãi suất vay là 210.000.000 đồng, còn lại tiền gốc vay chưa trả.

+ Do ông D, bà Đ không trả được khoản nợ này, nên hai bên có thỏa thuận bà H lấy tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 14, tờ bản đồ 23 địa chỉ khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước diện tích 1890,1m² theo GCNQSDĐ số vào sổ CS 02550/CN do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hồ Thị Đ và ông Vũ Văn D đang được thế chấp khoản vay của Công ty TNHH N tại Ngân hàng Quân Đội - Chi nhánh Bình Phước, nên bà H phải bỏ tiền nộp vào Ngân hàng Quân Đội - Chi nhánh Bình Phước số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) để trả nợ thay Công ty TNHH N.

Ngoài diện tích 1890,1m² và tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng hơn 100m², thì Công ty TNHH N cũng như ông D, bà Đ không có trả nợ hay cản trừ nợ bằng tài sản nào khác cho bà H để trả nợ số tiền tổng cộng 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng).

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà Đ, ông D và Công ty TNHH N trả đủ số tiền còn lại 3.450.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi suất vay 1%/tháng thì bà Đ không chấp nhận. Theo bà Đ thì giá thị trường của diện tích đất 1890,1m² và tài sản trên đất hiện trên thực tế có giá bao nhiêu bà Đ không biết, nhưng theo bà Đ thì nó trị giá 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng) vì bà H đã đồng ý mua để cản trừ toàn bộ số tiền nợ này. Bị đơn bà Đ và Công ty TNHH N không có yêu cầu phản tố.

** Bị đơn ông Vũ Văn D trình bày:* Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, ông D có văn bản trình bày thừa nhận số nợ tổng cộng 12.000.000.000 đồng

(Mười hai tỷ đồng) của bà H và đã cân trừ thừa đất diện tích 1890,1m² và tài sản trên đất xong. Nay bà H khởi kiện vợ chồng ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn xin giải quyết vắng mặt theo quy định và không có yêu cầu phản tố.

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

- Chi cục Thuế khu vực P - B - P, tỉnh Bình Phước trình bày: Ngày 04/6/2020 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P có PCTT số 1053 và Hợp đồng công chứng số 3814 ngày 20/5/2020, Chi cục Thuế khu vực P - B - P tiến hành thu thuế thu nhập cá nhân để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Qua xem xét hồ sơ, nhận thấy giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn so với giá đất Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành theo Quyết định số 33/UBND/QĐ-UBND ngày 17/9/2015, nên Chi cục Thuế khu vực P - B - P đã thu bổ sung theo quy định. Nay Chi cục Thuế khu vực P - B - P không có yêu cầu độc lập.

- Ông Trần Sỹ Th trình bày: Ông Th xác định khoản tiền bà H cho ông D, bà Đ và Công ty TNHH N vay tổng cộng 12.000.000.000 đồng là tài sản chung của gia đình ông Th, bà H. Nay ông Th đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, đề nghị Tòa án buộc bà Đ, ông D và Công ty TNHH N liên đới trả cho bà H, ông Th số tiền (sau khi đã cân trừ nợ bằng thừa đất) còn lại 3.450.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi suất vay 1%/tháng kể từ ngày 19/5/2020 đến ngày giải quyết xong vụ án và không có yêu cầu độc lập.

- Văn phòng Công chứng Ng, tỉnh Bình Phước (trước đây là Văn phòng công chứng Trần Phùng) thừa nhận nội dung hợp đồng đã công chứng số 3814, quyền số 02-2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20 tháng 5 năm 2020. Về giá chuyển nhượng ghi tại Điều 2 của hợp đồng này là do hai bên thống nhất cung cấp, nên Văn phòng Công chứng Ng, tỉnh Bình Phước không chịu trách nhiệm đối với nội dung này của hợp đồng, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và xin từ chối tham gia tố tụng và không có yêu cầu độc lập.

- Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Q, chi nhánh tỉnh Bình Phước – ông Nguyễn Minh Tr trình bày: Ngày 19/5/2020 Ngân hàng MB - Chi nhánh Bình Phước, có nhận số tiền 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) bằng chuyển khoản cho ngân hàng MB từ chủ tài khoản Nguyễn Thị H, số tài khoản 0000199297979 của Ngân hàng MB. Đây là số tiền bà H nộp vào Ngân hàng MB - Chi nhánh Bình Phước để trả nợ thay Công ty TNHH N. Ngoài ra, bà Đ, ông D còn thanh toán thêm khoản tiền lãi suất đối với khoản tiền vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng diện tích 1890,1m² đất thuộc thửa số 14, tờ bản đồ 23, địa chỉ khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước, theo GCNQSDĐ số vào sổ CS 02550/CN do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hồ Thị Đ và ông Vũ Văn D. Vì vậy, Ngân hàng MB - Chi nhánh Bình Phước đã trả lại cho bà Hồ Thị Đ tài sản thế chấp khoản vay của Công ty TNHH N là GCNQSDĐ số vào sổ CS 02550/CN do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước mang tên bà Hồ Thị Đ và ông Vũ Văn D theo đúng trình tự, thủ tục Ngân hàng quy định. Nay Ngân hàng MB không có yêu cầu gì đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đối với tài sản này và không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 228, 264 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 274, 275, 280, 288, 317, 385, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; điểm d khoản 1 Điều 107 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc bị đơn bà Hồ Thị Đ, ông Vũ Văn D và Công ty TNHH N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H, ông Trần Sỹ Th số tiền 3.999.700.000 đồng (Ba tỷ chín trăm chín mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng), bao gồm: Tiền gốc vay 3.450.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất vay 549.700.000 đồng (Năm trăm bốn mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Sỹ Th có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3814, quyển số 02-2020TP/CC-SCC/HĐGD, có nội dung: bà Hồ Thị Đ và ông Vũ Văn D chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CK 769271, số vào sổ cấp GCN: CS 02550/Cn, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 23, diện tích 1890,1m² tọa lạc tại khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị H, ông Trần Sỹ Th.

Buộc bị đơn bà Hồ Thị Đ, ông Vũ Văn D và Công ty TNHH N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H, ông Trần Sỹ Th số tiền 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng) và lãi suất vay là 1%/tháng kể từ ngày 19/5/2020 đến ngày giải quyết xong vụ án.

Ngày 30/9/2021 bị đơn bà Hồ Thị Đ, ông Vũ Văn D và Công ty TNHH N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về số tiền nợ gốc và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi suất.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận

một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước theo hướng buộc bà Đ, ông D và Công ty TNHH N phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà H, ông Th số tiền 3.450.000.000 đồng. Đề nghị HĐXX hủy và đình chỉ xét xử phần tính lại lãi suất do bà H rút yêu cầu khởi kiện và tính lại án phí theo đúng quy định của pháp luật. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ngày 08/11/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Sỹ Th có đơn xin rút đơn kháng cáo. Do đó căn cứ vào các Điều 289, Điều 295 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Trần Sỹ Th.

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định Chi cục Thuế khu vực P – B – P và Văn phòng Công chứng Ng, tỉnh Bình Phước vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng theo quy định tại Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bởi lẽ, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn đối với số tiền 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng) và hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 14, tờ bản đồ 23 địa chỉ khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước diện tích 1890,1m² theo GCNQSDĐ số vào sổ CS 02550/CN do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hồ Thị Đ và ông Vũ Văn D để cấn trừ nợ số tiền nợ nói trên. Trong vụ án này các đương sự không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn kiến nghị Chi cục Thuế khu vực P - B - P làm thủ tục truy thu nộp thuế Nhà nước đối với số tiền chênh lệch của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định là không phù hợp trong vụ án này. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định Chi cục Thuế khu vực P – B – P và Văn phòng Công chứng Ng, tỉnh Bình Phước vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết. Nên Tòa án phúc thẩm nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm trong việc xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về số tiền vay: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận ông D, bà Đ và Công ty TNHH N có vay của bà H số tiền tổng cộng là 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng) và thừa nhận ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 14, tờ bản đồ 23 địa chỉ khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước diện tích 1890,1m² theo GCNQSDĐ số vào sổ CS 02550/CN do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp cho bà Hồ Thị Đ và ông Vũ Văn D để cản trừ nợ. Đây là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự tố tụng dân sự.

[3.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3814, quyền số 02-2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2020, có nội dung: Bà Hồ Thị Đ và ông Vũ Văn D chuyển nhượng quyền sử dụng số CK 769271, số vào sổ cấp GCN: CS 02550/CN, thửa đất số 14, tờ bản đồ: 23, diện tích 1890,1m², tọa lạc tại Khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị H. Các đương sự đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất nhằm mục đích để cản trừ nghĩa vụ trả nợ khoản tiền vay 12.000.000.000đ (Mười hai tỷ đồng) của vợ chồng ông D, bà Đ và Công ty TNHH N nợ bà H. Tuy nhiên, các bên không Th nhất được số tiền cản trừ nợ trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời trong hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng không đúng với thực tế số tiền các bên cản trừ cũng như giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng.

[3.3] Bị đơn cho rằng bà H chấp nhận mua thửa đất số 14 với giá 12 tỷ để cản trừ đối với khoản tiền bị đơn vay của bà H số tiền 12 tỷ và đưa ra tài liệu chứng cứ là tin nhắn zalo giữa bà Đ và bà H. Tuy nhiên lời trình bày của bị đơn không được nguyên đơn bà H thừa nhận. Mặt khác, tại các tài liệu bị đơn cung cấp là tin nhắn zalo sử dụng tên “Ho Diep” và “Hoa Thông” cũng không có nội dung nào thể hiện việc bà H đồng ý cản trừ nợ hết đối với số tiền 12.000.000.000 đồng bằng việc sang nhượng thửa đất số 14 như bị đơn trình bày. Do đó lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, xét thấy: Nguyên đơn bà H trình bày do không thương lượng được với nhau về số tiền còn lại sau khi cản trừ nợ bằng diện tích đất 1890,1m² nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đ, ông D và Công ty TNHH N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H số tiền còn lại sau khi cản trừ nợ bằng diện tích đất 1890,1m² và tài sản trên đất. Theo giá thị trường diện tích đất 1890,1m² và tài sản trên đất trị giá là 8.550.000.000 đồng. Số tiền còn lại bà H yêu cầu bà Đ, ông D và Công ty TNHH N có nghĩa vụ trả nợ số tiền là 3.450.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi suất vay 1%/tháng kể từ ngày 19/5/2020 đến ngày giải quyết xong vụ án.

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về số tiền cản trừ nợ và đề nghị giải quyết theo quy định. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết. Theo Biên bản định giá ngày 21/01/2021 (bút lục 67) xác định diện tích 1890,1m², tọa lạc tại Khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất theo giá thị trường có giá là 7.612.000.000 (*Bảy tỷ sáu trăm mười hai triệu*) đồng. Theo Biên bản xác minh, khảo sát về giá đất ngày 10/11/2020 tại địa phương, giá trị tài sản tranh chấp trong hợp đồng có tổng trị giá khoảng hơn 05 tỷ đồng, trong khi giá đất chuyển nhượng tại địa phương từ tháng 5 năm 2020 đến nay không

có thay đổi. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà H, ông Th chấp nhận giá chuyển nhượng diện tích đất 1890,1m², tọa lạc tại khu phố B, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất với giá là 8.550.000.000đồng (Tám tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn bà H, ông Th chấp nhận cản trừ với số tiền cao hơn giá mà Hội đồng định giá đưa ra là có lợi cho bên bị đơn, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Về lãi suất vay: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu về lãi suất đối với bị đơn và không yêu cầu tính lãi suất. Đồng thời bị đơn đồng ý về việc rút yêu cầu tính lãi của nguyên đơn. Do đó căn cứ vào Điều 299 và Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu về phần lãi suất.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị Đ, ông Vũ Văn D và Công ty TNHH N.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Sỹ Th.

Sửa một phần Bản án dân sự số 23/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các Điều 117, 274, 275, 280, 288, 317, 385, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 289, 295, 299 và Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc bị đơn bà Hồ Thị Đ, ông Vũ Văn D và Công ty TNHH N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H, ông Trần Sỹ Th số tiền 3.450.000.000đồng (Ba tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu về phần lãi suất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn bà Hồ Thị Đ, ông Vũ Văn D và Công ty TNHH N có nghĩa vụ liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 101.000.000 đồng (Một trăm linh một triệu đồng).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 51.535.000 đồng (Năm mươi một triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006950 ngày 26/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Sỹ Th không phải chịu. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Sỹ Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008013 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn bà Hồ Thị Đ, ông Vũ Văn D và Công ty TNHH N không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Hồ Thị Đ, ông Vũ Văn D và Công ty TNHH N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008005 ngày 05/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS thị xã P;
- TAND thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Nga

