

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 214/2022/DS - PT

Ngày: 29/8/2022

V/v “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Trần Văn Sung – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 206/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS – ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 214/2021/QĐ – PT ngày 15 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số nhà 283B, đường T, Phường S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* anh Đỗ Hiệp P, sinh năm 1995; (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* bà Trương Thị C, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Số nhà 399, ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Trương Thị Hồng T, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. (văn bản ủy quyền ngày 06/5/2019).

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

1. Bà Trương Thị Hồng T, sinh năm 1972;
2. Bà Trương Thị Mỹ T1, sinh năm 1979; (có mặt)
3. Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1957; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)
4. Ông Trương Thành P, sinh năm 1983;
5. Bà Nguyễn Thị Kiều T1, sinh năm 1985;
6. Anh Trương Hoàng L, sinh năm 2001;
7. Chị Trương Thị Thùy D, sinh năm 2001;
8. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965;
9. Bà Trương Thị Tuyết V, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Trương Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị Bích N trình bày:

Tháng 9/2015, bà N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6m² do bà Trương Thị C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có làm hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Bến Tre ngày 28/9/2015, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà N có đến xem đất thì bà C chỉ trên đất có 02 căn nhà, bà C nói 01 căn nhà của bà C và 01 căn nhà của con bà C. Do ở nông thôn cất nhà không có giấy phép xây dựng, đất do bà C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng Công chứng nên bà N nghĩ việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này là đúng quy định. Vì vậy, bà N không hỏi ý kiến các con của bà C. Bà N nhận chuyển nhượng đất của bà C là chuyển nhượng nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có yêu cầu đo đạc thửa đất. Ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng, bà N là người đưa trực tiếp số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bà C. Bà C lấy tiền này trả cho một người khác (bà N không rõ họ tên), bà C với người này hủy hợp đồng chuyển

nhượng và bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Việc bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C là do bà T1 giới thiệu (bà không rõ họ tên, địa chỉ của bà T1), không liên quan với bà T1. Giữa bà T với bà T1 có hợp đồng, giao dịch gì với nhau hay không bà N không biết. Thời điểm bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N không có thông báo cho bà C biết. Không có sự việc vay tiền như bà C trình bày, nếu cho vay tiền tại sao không lập hợp đồng vay mà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Với yêu cầu phản tố của bà C, bà N có ý kiến như sau, bà N đồng ý cho bà C chuộc lại đất, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6m² được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Bến Tre ngày 28/9/2015.

Bà N yêu cầu bà C trả lại cho bà N giá trị chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày chuyển nhượng (ngày 28/9/2015) đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm. Tiền lãi tạm tính từ ngày 28/9/2015 đến ngày 23/3/2022 là 77 tháng 23 ngày: 250.000.000 đồng x 77 tháng 23 ngày x 0.83%/tháng = 161.365.833 đồng (một trăm sáu mươi một triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

Do bà T cung cấp các phiếu chuyển tiền cho ông Lê Điền V (ông V là chồng của bà N) nên bà N đồng ý trừ số tiền bà T đã chuyển là 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Số tiền này là bà C đóng tiền thuê nhà cho bà N vì sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà C còn ở lại trên đất nên bà N cho bà C thuê với giá là 1.500.000 đồng/tháng, cho thuê 16 tháng. Do bà C không đóng tiền thuê nhà cho bà N nên bà N khởi kiện đòi lại đất. Việc cho thuê chỉ nói miệng, không có giấy tờ chứng minh.

Như vậy, bà N yêu cầu bà C trả cho bà số tiền tạm tính đến ngày 23/3/2022 là (250.000.000 đồng + 161.365.833 đồng) – 17.500.000 đồng = 393.865.833 đồng (ba trăm chín mươi ba triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Trương Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Hồng T cùng trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 17, diện tích 401.6m², tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là do mẹ bà C (bà Trương Thị E) để lại cho bà C và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2015, vợ chồng bà T cần một số tiền để làm ăn và được người quen là bà Tô Thị N (hay còn gọi là chị U) giới thiệu nên biết đến bà T1. Bà T1 (không rõ họ tên, địa chỉ cụ thể) là chủ tiệm cầm đồ Xuân T1 (tại Phường S, thành phố B, tỉnh Bến Tre), bà T1 là chủ của bà N. Khi đó bà T và chồng bà T là ông Nguyễn Tấn C vay tiền của bà T1 - đại diện là bà N số tiền là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất 8%/tháng tức tiền lãi là 20.000.000 đồng/tháng.

Tuy nhiên, bà T1 nói là muốn có gì để làm tin nên yêu cầu bà T phải sang tên đất cho bà T1. Khi đó bà T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên của bà C để chuyển nhượng cho bà N. Hai bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, còn nhà và đất vẫn do gia đình bà C quản lý, sử dụng như trước. Hàng tháng bà T trả lãi theo lãi suất nêu trên. Khi nào bà T trả nợ gốc và lãi đủ cho bà T1 thì bà T1 sẽ kêu bà N sang tên lại thửa đất này cho bà C. Do đồng ý với sự thỏa thuận này nên vào ngày 28/9/2015, bà C, bà T, bà T1, bà N cùng đến Văn phòng Công chứng Đ để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 7 cho bà N.

Bà T đã nhận đủ số tiền vay là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu đồng). Chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2015 là chữ ký và chữ viết của bà C. Việc thỏa thuận vay tiền chỉ nói miệng, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2015 thì không có hợp đồng nào khác.

Sau một thời gian do làm ăn thua lỗ nên bà T không còn khả năng trả lãi như thỏa thuận mà hàng tháng chỉ trả lãi được vài triệu đồng. Tháng 3, tháng 4 năm 2018, bà T ngưng trả lãi. Khi đó bà N có đưa cho bà T Tờ thỏa thuận theo hướng bà N cộng dồn số tiền gốc và lãi mà bà T còn nợ tính đến tháng 3/2018 là 585.000.000 đồng (năm trăm tám mươi lăm triệu đồng). Nếu sau này bà C muốn chuộc lại đất thì phải trả cho bà N đủ số tiền nêu trên, phương thức hàng tháng trả 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Trong đó, gốc là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng), lãi là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng). Do bà T không tự quyết định được nên bà N xé bỏ phần chữ ký của bà N đã ký sẵn ở cuối Tờ thỏa thuận và kêu bà T về bàn bạc với bà C.

Từ khi vay đến nay bà T đã trả lãi cho bà T1 và bà N rất nhiều lần cụ thể như sau:

- Trước ngày 28/4/2016, trả lãi nhiều lần với tổng số tiền là 73.000.000 đồng (bảy mươi ba triệu đồng);
- Ngày 28/4/2016 trả lãi với số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng);
- Tháng 5/2016 trả lãi với số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng);
- Ngày 03/6/2016 trả lãi với số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng);
- Ngày 06/7/2016 trả lãi với số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng);
- Ngày 30/8/2016 trả lãi với số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng);
- Ngày 16/11/2016 trả lãi với số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng);
- Ngày 27/01/2017 trả lãi với số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng);
- Ngày 05/4/2017 trả lãi với số tiền là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng);
- Ngày 08/7/2017 trả lãi với số tiền là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng);

- Ngày 08/10/2017 trả lãi với số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng);
- Ngày 15/02/2018 trả lãi với số tiền là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng);
- Ngày 22/2/2018 trả lãi với số tiền là 5.200.000 đồng (năm triệu hai trăm nghìn đồng);

Lần trả lãi vào ngày 05/4/2017 và ngày 15/02/2018 là bà T trả cho bà N, còn lại bà T trả lãi cho bà T1.

Và 06 lần bà T chuyển tiền cho ông Lê Điền V (chồng bà N), cụ thể:

- Ngày 08/5/2018, chuyển số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng);
- Ngày 04/6/2018, chuyển số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm đồng);
- Ngày 24/7/2018, chuyển số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng);
- Ngày 19/9/2018, chuyển số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng);
- Ngày 26/9/2018, chuyển số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng);
- Ngày 19/11/2018, chuyển số tiền 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng);

Như vậy, bà T đã đóng lãi cho bà T1 và bà N số tiền là 231.700.000 đồng (hai trăm ba mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng)

Chứng cứ chứng minh cho việc vợ chồng bà T, ông Tấn C trả lãi cho bà T1, bà N là giấy mượn tiền của ông Nguyễn Tấn C mượn bà Tô Thị N số tiền là 107.000.000 đồng (một trăm lẻ bảy triệu đồng) để trả lãi cho bà N và 06 giấy chứng nhận chuyển tiền của Bưu điện L mà bà T đã chuyển tiền cho ông Lê Điền V (chồng bà N). Việc ông Tấn C mượn tiền của bà Tô Thị N, ông Tấn C có nói là để trả lãi cho bà N nhưng khi trả lãi cho bà N thì bà N không có trực tiếp chứng kiến trả lãi vào ngày nào, số tiền cụ thể là bao nhiêu. Việc trả lãi này bà T có ghi vào sổ để theo dõi và có các phiếu chuyển tiền.

Đến tháng 3/2019, bà N yêu cầu bà T trả số tiền nợ gốc. Bà T không trả được nên bà N khởi kiện, lúc đó bà T mới biết bà N đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì đây là thỏa thuận vay tiền, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà N trình bày. Vì nếu bán cả nhà và đất không thể nào có giá 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), giá này không phù hợp với giá thực tế. Nếu mua bán nhà đất thì bà N phải biết rõ phần đất có vị trí như thế nào, trên đất có gì. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký từ năm 2015 nhưng đến năm 2017 bà N mới làm thủ tục đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với số tiền vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), bà C không có trách nhiệm trả mà bà T mới là người trả nợ cho bà N số tiền này.

Bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2838/HĐCNQSDĐ ngày 28/9/2015 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 7, diện tích 401.6m², tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 841839 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N vào ngày 18/5/2017 đối với thửa đất số 36 nêu trên.

Bà T thống nhất số tiền lãi từ ngày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 23/3/2022 là 77 tháng 23 ngày, được tính là 250.000.000 đồng x 77 tháng 23 ngày x 0.83%/tháng = 161.365.833 đồng (một trăm sáu mươi một triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi ba đồng). Tuy nhiên bà đã đóng lãi số tiền là 231.700.000 đồng (hai trăm ba mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng) nên còn dư lại 70.334.167 đồng (bảy mươi triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng). Tiền này sẽ trừ vào tiền vốn là 250.000.000 đồng - 70.334.167 đồng = 179.665.833 đồng (một trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi ba đồng). Vậy vợ chồng bà T, ông Tấn C sẽ có nghĩa vụ liên đới trả cho bà N số tiền 179.665.833 đồng (một trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

Bà N trình bày cho bà C thuê đất một tháng với số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) là không đúng do không có sự thỏa thuận cho thuê đất vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chỉ là hợp đồng giả cách để vợ chồng bà T, ông Tấn C vay số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Tấn Châu trình bày:

Đây là tiền vay của vợ chồng ông và bà T, không liên quan đến bà C, khoảng 03 tháng nữa ông sẽ có điều kiện thỏa thuận với nguyên đơn. Thông qua bà Út (ông không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ) giới thiệu ông mới vay tiền của bà N.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thành P và bà Nguyễn Thị Kiều T1 trình bày:

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Bích N và bà Trương Thị C đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6m², tọa lạc tại ấp Đ, xã L; yêu cầu bà C giao cho bà N quyền sử dụng thửa đất nêu trên và căn nhà cấp 4 trên đất, ông bà không đồng ý.

Ông bà là vợ chồng hợp pháp. Ông P sinh sống trên đất, ở chung nhà với bà C từ nhỏ cho đến bây giờ. Năm 2000, ông P cưới vợ là bà Kiều T1. Ông bà và các con là Trương Hoàng L, sinh năm 2001 và Trương Thị Hoàng A, sinh năm 2013 cùng sống

chung nhà với bà C. Khi bà C hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà N, ông bà không biết. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không thông qua ý kiến ông bà là không đúng vì gia đình ông bà đang ở trên đất. Ngoài ra trên đất còn có nhà của bà Trương Thị Mỹ T1.

Ông bà đồng ý với yêu cầu phản tố của bà C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà C đối với thửa đất nêu trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N.

Thửa đất này thuộc quyền sử dụng của bà C, các tài sản trên đất là của gia đình ông bà nên ông bà không có tranh chấp với những người trong gia đình.

Bà Kiều T1 cho rằng do các bên đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà không có ý kiến. Việc trả tiền cho bà N như thế nào là thỏa thuận giữa bà T với bà N, bà không có liên quan.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện G đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS – ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6m², địa chỉ tại ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre được công chứng ngày 28/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ số 2838/HĐCNQSDĐ, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6m², địa chỉ tại ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre được công chứng ngày 28/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ số 2838/HĐCNQSDĐ, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bà Trương Thị C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền 333.541.667 đồng (ba trăm ba mươi ba triệu năm trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi là 83.541.667 đồng (tám mươi ba triệu năm trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 841839 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N vào ngày 18/5/2017 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.5m², địa chỉ tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho bà Trương Thị C khi có yêu cầu.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Trương Thị C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6m², địa chỉ tại ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre được công chứng

ngày 28/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ số 2838/HĐCNQSDĐ, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 841839 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N vào ngày 18/5/2017 đối với thửa đất số 36 nêu trên.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Bích N có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị C số tiền 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/6/2022 bà Trương Thị C kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung bà không đồng ý trả tiền cho bà N vì số tiền này là tiền vay của bà T và ông C vay tiền của bà N nên bà không có trách nhiệm phải trả. Nếu bà N đồng ý trả cho bà T số tiền đã nhận của bà T là 231.700.000 đồng thì bà sẽ đồng ý trả cho bà N số tiền 333.541.667 đồng. Bà C đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6m², địa chỉ tại ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre được công chứng ngày 28/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ số 2838/HĐCNQSDĐ, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: kháng cáo của bà C là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà T và ông Tấn C có trách nhiệm liên đới trả số tiền 333.541.667 đồng cho bà N.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6 m², địa chỉ tại ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre được công chứng ngày 28/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ số 2838/HĐCNQSDĐ, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD với bà Trương Thị C. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu

cầu của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6 m², địa chỉ tại ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre được công chứng ngày 28/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ số 2838/HĐCNQSDĐ, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD là có căn cứ. Phần này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị nên không xem xét.

[2] Xét kháng cáo của bà Trương Thị C: Bà C cho rằng số tiền 250.000.000 đồng thực chất là tiền vay do bà Trương Thị Hồng T (con bà C) và chồng là ông Nguyễn Tấn C vay của bà N, lãi suất 8%/tháng, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên giữa bà C và bà N là để đảm bảo cho khoản vay. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên không có lập hợp đồng nào khác, việc cho vay cũng bằng lời nói. Số tiền lãi bà T đã đóng cho bà N là 231.700.000 đồng cũng là lời trình bày của bị đơn, không có chứng cứ chứng minh đã đóng lãi và nguyên đơn cũng không thừa nhận. Bị đơn giao nộp chứng cứ là bản sao Tờ xác nhận (giấy mượn tiền); bản sao các giấy chứng nhận chuyển tiền của Bưu cục xã L; Tờ thỏa thuận ngày 25/3/2018 có nội dung bà N cho bà C chuộc lại đất với điều kiện mỗi tháng bà C trả cho bà N 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền vốn và 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền lãi, trả trong vòng 78 tháng nhưng không có chữ ký của bà C và bà N trong Tờ thỏa thuận này.

[3] Theo đó, Tờ xác nhận (giấy mượn tiền) theo bị đơn giải trình là có nội dung ông Tấn C vay của bà Tô Thị N số tiền 107.000.000 đồng (một trăm lẻ bảy triệu đồng) để trả lãi cho bà N nhưng khi trả lãi cho bà N thì bà N không có chứng kiến. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà N là ông Tấn C khi vay tiền của bà N có nói vay tiền để trả lãi cho bà N còn việc ông Tấn C trả lãi cho bà N bao nhiêu thì bà N không biết, bà N không chứng kiến việc ông Tấn C, bà T trả lãi cho bà N.

Các giấy chứng nhận chuyển tiền của Bưu cục xã L các ngày 08/5/2018, 04/6/2018, 24/7/2018, 19/9/2018, 26/9/2018, 19/11/2018 thể hiện bà T có chuyển cho ông Lê Điền V (chồng bà N) số tiền tổng cộng là 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng không thể hiện nội dung của việc chuyển tiền này. Bà N thừa nhận có nhận số tiền này nhưng bà N cho rằng đây là tiền thuê nhà. Tuy nhiên, theo bà N việc thuê nhà chỉ bằng lời nói, không có hợp đồng. Mặc dù bà N không có chứng cứ chứng minh số tiền 17.500.000 đồng là tiền thuê nhà nhưng bị đơn cũng không chứng minh được số tiền này là tiền đóng lãi cho số tiền 250.000.000 đồng.

Bên cạnh đó, lời trình bày của bà C và bà T về người cho vay số tiền 250.000.000 đồng có mâu thuẫn, có lúc trình bày người cho vay tiền là bà N và có trả lãi cho bà N, có lúc trình bày người cho vay tiền là bà T1 – chủ của bà N và có trả lãi cho bà T1 và bà N. Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho bà T và ông Tấn C cung cấp họ tên, năm sinh, địa chỉ của bà T1 nhưng bà T và ông Tấn C không cung cấp.

Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà C là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản như lời trình bày của bị đơn.

[4] Bị đơn kháng cáo cho rằng không có nhận số tiền 250.000.000 đồng nên không đồng ý trả nhưng tại bản tự khai, bà T trình bày khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà N giao tiền cho bà T (là con ruột bà C). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T trình bày là ngày ký hợp đồng bà không có mặt, người nhận tiền là ông Tấn C (chồng bà) không phải bà C. Lời trình bày của bà T có mâu thuẫn, không chứng minh được bà C không có nhận tiền của bà N, bà C là người trực tiếp giao kết hợp đồng nên bản án sơ thẩm xác định bà C là người phải có nghĩa vụ do đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà N là phù hợp. Bà C nếu có tranh chấp về số tiền 250.000.000 đồng có thể khởi kiện bà T, ông Tấn C bằng vụ kiện khác. Ngoài ra, bị đơn không có chứng cứ đã giao cho bà N số tiền lãi là 231.700.000 đồng, bà N cũng không thừa nhận nên không có cơ sở để xem xét khấu trừ tiền lãi này vào số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn, toàn bộ kháng cáo của bà C là không có căn cứ, không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Kháng cáo không được chấp nhận nhưng bà C là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS – ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự 2005; các điều 423, 427, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6m², địa chỉ tại ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre được công chứng ngày 28/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ số 2838/HĐCNQSDĐ, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6m², địa chỉ tại ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre được công chứng ngày 28/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ số 2838/HĐCNQSDĐ, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bà Trương Thị C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền 333.541.667 đồng (ba trăm ba mươi ba triệu năm trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi là 83.541.667 đồng (tám mươi ba triệu năm trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 841839 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N vào ngày 18/5/2017 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.5m², địa chỉ tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho bà Trương Thị C khi có yêu cầu.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Trương Thị C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, diện tích 401.6m², địa chỉ tại ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre được công chứng ngày 28/9/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ số 2838/HĐCNQSDĐ, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 841839 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N vào ngày 18/5/2017 đối với thửa đất số 36 nêu trên.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Bích N có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị C số tiền 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng khác: buộc bà Trương Thị C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bích N số tiền 2.334.000 đồng (hai triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị C là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị Bích N phải chịu án phí là 875.000 đồng (tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002198 ngày 19/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Bà Nguyễn Thị Bích N còn phải nộp số tiền án phí là 575.000 đồng (năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị C là người cao tuổi nên được miễn án phí.

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 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Thanh Tòng