

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số 309/2023/DS-PT

Ngày 26/6/2023

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đ

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Tự H

Ông Phạm VH

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm L, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp
cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Minh Th, Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp
cao tại Hà Nội mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
114/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay
tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất”, do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số
02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6743/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm
2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nhiếp Thị Thu H, sinh năm 1968; địa chỉ: số 19, tổ 1,
phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn
Chuyên - Luật sư, Cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hà
Nam; có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1968; nơi ĐKKHKT: thôn 6, xã Phù Vân,
thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; nơi cư trú: Phòng 1412A, Tòa V8, chung cư The
Vesta Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Đỗ Bảo
Ngọc, sinh năm 1964; địa chỉ: P1809, Chung cư An Bình, phường Cổ Nhuế 1, quận
Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; có mặt.

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

1. Anh Nguyễn Lương Thiện, sinh năm 1990; chị Nguyễn Thị Diễm Thu, sinh năm 1992; cụ Hoàng Thị Hiện, sinh năm 1931; cùng địa chỉ: thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; đều vắng mặt.

2. Ông Đặng Văn Dư, sinh năm 1966; số 19, tổ 1, phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; vắng mặt; *Người đại diện theo ủy quyền của ông Dư*: Bà Nhiếp Thị Thu H; có mặt.

3. Ông Đỗ Chí Kiên, sinh năm 1966; địa chỉ: thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; có mặt.

4. Bà Mai Thị Nhung - Công chứng viên; địa chỉ: tổ dân phố Mễ Nội, phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Đỗ Thị Thúy Vân, sinh năm 1956; địa chỉ: số 13 ngách 49/16 đường Trần Cung, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; có mặt.

6. Bà Đỗ Thị Hà, sinh năm 1956; địa chỉ: B603, CT4C Chung cư Xa La, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; có mặt.

7. Bà Đỗ Thị Thúy Hiền, sinh năm 1961; địa chỉ: số 1802B Chung cư Sông Nhuệ, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

8. Ủy ban nhân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Trung Dũng - Phó Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Lê Anh Sơn - Chủ tịch; vắng mặt.

10. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam II; *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Phạm Xuân Hiến - Phó Giám đốc; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Tháng 8/2012, bà Đỗ Thị L nhờ bà Nhiếp Thị Thu H vay hộ số tiền 280.000.000 đồng để làm thủ tục cho ông Nguyễn Thành Công (là chồng bà Lành, đã chết ngày 27/10/2017) và anh Nguyễn Lương Thiện (là con trai bà Lành) đi xuất khẩu lao động tại Hàn Quốc. Để bảo đảm cho số tiền vay, ngày 29/8/2012, gia đình bà Lành đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 153, tờ bản đồ PL4, diện tích 786m², địa chỉ: thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam được ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Phủ Lý (nay là UBND thành phố Phủ Lý) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 27/9/2004 đứng tên hộ bà Đỗ Thị L cho bà Hương. Hai bên thống nhất ngày 30 hàng tháng bà Lành trả lãi số tiền vay là 5.600.000 đồng, trong thời hạn 06 tháng, bà Lành không thực hiện thỏa thuận thì bà Hương có quyền sang tên GCNQSDĐ. Do bà Lành không thực hiện thỏa thuận, ngày 10/4/2013, bà Hương đã nộp thủ tục sang tên GCNQSDĐ.

Ngày 02/5/2013, UBND thành phố Phủ Lý đã cấp GCNQSDĐ số BK 840601 cho bà Nhiếp Thị Thu H và ông Đặng Văn Dư (chồng bà Hương).

Ngoài số tiền vay 280.000.000 đồng được thế chấp, chuyển nhượng bằng thửa đất thì từ ngày 13/9/2012 đến 10/9/2013 bà Hương cho bà Lành vay tổng số tiền 908.000.000 đồng; cụ thể: Ngày 13/9/2012 vay 60.000.000 đồng; ngày 27/9/2012 vay 30.000.000 đồng; ngày 13/10/2012 vay 40.000.000 đồng; ngày 19/10/2012 vay 25.000.000 đồng; ngày 21/10/2012 vay 10.000.000 đồng; ngày 28/10/2012 vay 15.000.000 đồng; ngày 06/11/2012 vay 45.000.000 đồng; ngày 17/11/2012 vay 50.000.000 đồng; ngày 19/11/2012 vay 10.000.000 đồng; ngày 23/11/2012 vay 20.000.000 đồng; ngày 29/11/2012 vay 10.000.000 đồng; ngày 02/12/2012 vay 18.000.000 đồng; ngày 18/12/2012 vay 20.000.000 đồng; ngày 24/12/2012 vay 50.000.000 đồng; ngày 20/02/2013 vay 10.000.000 đồng; ngày 23/02/2013 vay 35.000.000 đồng; ngày 18/3/2013 vay 300.000.000 đồng; ngày 29/3/2013 vay 40.000.000 đồng; ngày 10/9/2013 vay 120.000.000 đồng.

Ngày 30/6/2022, bà Hương đã thế chấp thửa đất số 153 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam II để vay số tiền 900.000.000 đồng. Do bà Đỗ Thị L không trả nợ và không giao trả đất nên bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Yêu cầu bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Chí Kiên và cụ Hoàng Thị Hiện bàn giao thửa đất số 153, tờ bản đồ PL4, diện tích 786m²; địa chỉ: thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; Yêu cầu bà Đỗ Thị L phải trả nợ gốc 908.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/01/2017 theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nhiếp Thị Thu H nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không nhất trí yêu cầu độc lập của ông Đỗ Bảo Ngọc.

** Quan điểm của bị đơn bà Đỗ Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Nguyễn Lương Thiện, chị Nguyễn Thị Diễm Thu) trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 153, tờ bản đồ PL4, diện tích 786m², địa chỉ: thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam là thửa đất của bố mẹ bà Lành; năm 2004 cụ Nguyễn Thị Hiện (mẹ đẻ bà Lành) cho 1 phần diện tích đất nhưng không tách được sổ đỏ nên cụ Hiện làm giấy tặng cho toàn bộ thửa đất. Ngày 30/8/2012, bà Lành có vay của bà Hương 280.000.000 đồng làm thủ tục cho chồng và con trai đi xuất khẩu lao động tại Hàn Quốc. Để đảm bảo khoản tiền vay, bà Lành đã thế chấp cho bà Hương thửa đất số 153, đã được UBND thị xã Phủ Lý cấp GCNQSDĐ ngày 27/9/2004 đứng tên hộ bà Đỗ Thị L. Khi vay bà Hương có nói chỉ sang tên để vay hộ tiền chứ không phải chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Hương (có giấy thỏa thuận khi nào bà Lành trả hết 400 triệu đồng cho bà Hương thì bà Hương sẽ sang tên trả lại đất). Đây là hợp đồng “Giả cách” với thời hạn 06 tháng; nhưng thực tế sau 02 tháng bà Hương đã làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ đứng tên bà Hương.

Về tiền nợ: Từ năm 2012 đến 2013, bà Lành vay của bà Hương 1.328.000.000 đồng; số tiền thực tế nhận là 571.000.000 đồng còn 757.000.000 đồng không được nhận

(đây là số tiền lãi bà Hương trừ luôn vào tiền gốc với mức lãi 5.000đồng/1triệu/1ngày). Ngày 09/5/2015, bà Hương đã tổng hợp, viết giấy chốt nợ gốc là 403.000.000 đồng.

Ngày 08/12/2020, người đại diện theo ủy quyền của bà Lành (ông Nguyễn Nam Thắng) đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý chuyển hồ sơ đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Phủ Lý để xác minh, làm rõ hành vi “Cho vay lãi nặng” của bà Hương nhưng đã có công văn xác định không có căn cứ xử lý trách nhiệm hình sự đối với bà Hương.

Nay bà Hương khởi kiện thì bà Lành không nhất trí nội dung khởi kiện của bà Hương. Bà Lành xác định số tiền bà còn nợ bà Hương là 403.000.000 đồng. Bà nhất trí với yêu cầu độc lập của ông Đỗ Bảo Ngọc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Đỗ Bảo Ngọc xác định:* Nguồn gốc thửa đất số 153 là đất của ông, cha để lại cho hộ gia đình cụ Nguyễn Thị Hiện (mẹ đẻ ông Ngọc), tài sản trên đất do anh, chị, em trong gia đình góp tiền xây dựng cho cụ Hiện. Năm 2004, cụ Hiện tự ý làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà Lành khi chưa được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình là không đúng pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên. Vì vậy, ông Ngọc không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Hương; ông Ngọc có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy giao dịch sang tên GCNQSDĐ giữa cụ Hiện và bà Lành; Hủy GCNQSDĐ số P688929 ngày 27/9/2004 do UBND thành phố Phủ Lý cấp cho bà Đỗ Thị L và hủy Hợp đồng nhượng chuyển quyền sử dụng đất giữa hộ bà Đỗ Thị L và bà Nhiếp Thị Thu H; Hủy GCNQSDĐ đứng tên bà Nhiếp Thị Thu H, ông Đặng Văn Dư; Căn cứ giấy chốt nợ ngày 09/5/2015, thì bà Lành chỉ còn nợ bà Hương 403.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Đỗ Chí Kiên, bà Đỗ Thị Thúy Vân, bà Đỗ Thị Hà, bà Đỗ Thị Thúy Hiền) đều nhất trí với quan điểm, yêu cầu độc lập của ông Ngọc.*

** Quan điểm của cụ Hoàng Thị Hiện xác định:* Tháng 9/2004, do không hiểu biết pháp luật, cụ Hiện ký tặng cho toàn bộ thửa đất số 153 cho bà Lành mà không lấy ý kiến của các thành viên trong gia đình. Tháng 01/2005, cụ Hiện thay đổi chỉ cho bà Lành 260m² đất, gồm (đất ở 140m²; đất vườn 120m²) và yêu cầu bà Lành tách thửa thì bà Lành nói GCNQSDĐ đang thế chấp vay tiền cho chồng, con đi Hàn quốc nên chưa tách được. Ngày 02/6/2006, cụ Hiện có đơn đề nghị gửi UBND xã Phù Vân với nội dung: Cho bà Lành toàn quyền sử dụng thửa đất và đề nghị cấp GCNQSDĐ đứng tên bà Lành. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Hương, cụ nhất trí với quan điểm, yêu cầu độc lập của ông Ngọc.

** Bà Mai Thị Nhung - Công chứng viên, trình bày:* Căn cứ Luật Công chứng năm 2012, bà Nhung đã thực hiện đúng, đầy đủ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L với bà Nhiếp Thị Thu H. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* *Quan điểm của UBND xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý xác định:* Theo Bản đồ xanh, sổ mục kê xã Phù Vân lập năm 1990, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02, diện tích 348m² đất ở; thửa đất số 31, tờ bản đồ số 02, diện tích 230m² đất vườn. Chủ sử dụng là cụ Đỗ Đăng Khiên (chồng cụ Hiện, chết năm 1988). Sau khi cụ Khiên chết thửa đất này do cụ Hiện và bà Lành sử dụng. Theo bản đồ hiện trạng đo đạc năm 1998 - 2001 là thửa đất số 153, diện tích 786m² đất ở và đất vườn. Diện tích đất biến động do quá trình đo đạc, không ảnh hưởng các công trình địa phương và quy hoạch. Năm 2004, cụ Hiện giao cho bà Lành làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ không bắt buộc phải xác định quyền lợi của các thành viên trong gia đình; Ngày 31/01/2005, cụ Hiện lập giấy tặng cho bà Lành 260m² đất ở, đất vườn. Từ năm 2004 - 2006 cụ Hoàng Thị Hiện và ông Đỗ Chí Kiên (con trai cụ Hiện) sinh sống tại thửa đất. Việc cấp GCNQSDĐ với diện tích 786m² đất cho bà Lành là chưa đúng. Đề nghị thu hồi để điều chỉnh.

* *Quan điểm của UBND thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam:* Năm 2004, hộ bà Lành đến UBND xã Phù Vân đăng ký, kê khai toàn bộ thửa đất số 153, tờ bản đồ PL4, diện tích 786m²; địa chỉ: thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. UBND xã Phù Vân đã xây dựng phương án, trình phê duyệt và được UBND thị xã Phủ Lý (nay là thành phố Phủ Lý) phê duyệt tại Quyết định số 774/QĐ-UBND ngày 27/9/2004. Hộ bà Lành được cấp GCNQSDĐ số P688929 ngày 27/9/2004; cụ Hiện chỉ tặng cho bà Lành một phần diện tích, việc cho tặng thực hiện sau khi phê duyệt phương án cấp GCNQSDĐ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* *Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam II trình bày:* Ngày 30/6/2022, Ngân hàng cho gia đình bà Nhiếp Thị Thu H vay 900.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp là thửa đất số 153, tờ bản đồ PL4, diện tích 786m²; địa chỉ: thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, được UBND thành phố Phủ Lý cấp GCNQSDĐ số BK 840601 ngày 02/5/2013 đứng tên bà Nhiếp Thị Thu H và ông Đặng Văn Dư cùng tài sản trên đất. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Nam. Ngân hàng không thể biết và không xác định được việc cấp GCNQSDĐ là đúng hay sai. Đề nghị Tòa án tạo điều kiện để Ngân hàng và khách hàng tiếp tục thực hiện Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cụ thể như sau: Thửa đất số 153, tờ bản đồ so PL4 có diện tích 786m²; trong đó: đất ở 360m²; đất trồng cây hàng năm 196m²; đất trồng cây lâu năm 230m², tại thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam được UBND thành phố Phủ Lý cấp GCNQSDĐ số BK 840601 ngày 02/5/2013 đứng tên bà Nhiếp Thị Thu H và ông Đặng Văn Dư. Trên đất có nhà mái bằng 01 tầng; bếp và nhà cấp 4 lợp mái proximãng, cây ăn quả. Giá trị thửa đất số 153, tờ bản đồ số PL4; diện tích 786m² (đất ở 360m² x 2.200.000đ = 792.000.000đ; đất vườn 230m² x 80.000đ = 18.400.000đ; đất trồng cây hàng năm 196m² x 65.000đ = 12.740.000đ). Tổng trị giá đất là 822.400.000 đồng. Giá trị tài sản vật kiến trúc trên thửa đất là 186.484.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 1.008.884.000 đồng.

Tại giai đoạn sơ thẩm đã tiến hành công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải nhưng không thành, các đương sự từ chối việc hòa giải tiếp theo và đề nghị xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản trình bày ý kiến bổ sung ngày 28/12/2022, bà Hương tiếp tục đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thừa đất mà bà Lành đã chuyển nhượng cho bà Hương đề nghị phát mại một phần tài sản thế chấp để bà Hương trả Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06/01/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã quyết định: Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 146, 147, 157, 165, 186, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; các Điều 117, 124, 357, 385, 463, 465, 466, khoản 2 Điều 468, khoản 1 Điều 469 và Điều 651 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và 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, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nhiếp Thị Thu H đối với khoản tiền lãi của khoản tiền vay 713.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nhiếp Thị Thu H và yêu cầu phản tố của ông Đỗ Bảo Ngọc.

2.1. Buộc bà Đỗ Thị L phải trả bà Nhiếp Thị Thu H tổng số tiền gốc của hai khoản vay là 993.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi ba triệu đồng) và 327.600.000 đồng (Ba trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền lãi.

Tổng cộng cả gốc và lãi là 1.320.600.000 đồng (Một tỷ ba trăm hai mươi triệu sáu trăm nghìn đồng).

2.2. Hủy các Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa cụ Hoàng Thị Hiện với bà Đỗ Thị L, giữa bà Nhiếp Thị Thu H với bà Đỗ Thị L và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P688929 ngày 27/9/2004 do UBND thành phố Phủ Lý cấp cho bà Đỗ Thị L đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số PL4, diện tích 786m²; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK840601 ngày 02/5/2013 do UBND thành phố Phủ Lý cấp cho bà Nhiếp Thị Thu H và ông Đặng Văn Dư đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số PL4, diện tích 786m².

3. Bác yêu cầu của bà Nhiếp Thị Thu H đề nghị Tòa án buộc bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Chí Kiên và cụ Hoàng Thị Hiện bàn giao thửa đất số 153, tờ bản đồ số PL4 diện tích 786m²; địa chỉ tại thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định về chi phí tố tụng; án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/01/2023, bà Nhiếp Thị Thu H có đơn kháng cáo không đồng ý với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và là người kháng cáo bà Nhiếp Thị Thu H giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà mà còn huỷ hợp đồng tặng cho của cụ Hiện cho bà Lành; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lành với bà cùng với GCNQĐĐ đã được cấp là không đúng quy định. Việc Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập của ông Đỗ Bảo Ngọc là không đúng về thời gian và thủ tục thụ lý. Đối với khoản tiền còn lại của số tiền gốc 713 triệu đồng bà Hương vẫn yêu cầu bà Lành phải trả, nhưng bản án sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết cũng là không đúng. Đối với GCNQĐĐ mang tên bà Lành đã chuyển nhượng cho bà Hương, bà Hương đã sang tên vì vậy giấy của bà Lành không còn tồn tại nên không còn giá trị để xem xét; việc chuyển nhượng đất của bà Lành cho bà Hương được thực hiện đều đúng thủ tục quy định cần được công nhận nhưng bản án sơ thẩm lại xác định đó là hợp đồng giả cách để tuyên vô hiệu là trái pháp luật. Vì ngay trong hợp đồng đã thỏa thuận rõ trong thời hạn 06 tháng mà bà Lành không trả lại số tiền 280 triệu đồng thì việc mua bán hoàn thành; từ năm 2012 đến năm 2021 bà Lành không trả tiền cho bà Hương vì vậy bà Hương đã phải mang đất đó đi thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Còn việc cụ Hiện sang tên đất đó cho bà Lành là quan hệ giữa cụ Hiện với bà Lành giải quyết trong gia đình. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Lành phải chịu lãi xuất đối với khoản tiền 713 triệu đồng từ thời điểm vay vì khoản tiền này là tiền vay riêng; đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hương, ông Du.

Bị đơn là bà Đỗ Thị L không nhất trí với nội dung kháng cáo của bà Hương. Bà Lành cho rằng theo thỏa thuận là sau 06 tháng bà Hương mới được sang tên nhưng mới sau 02 tháng bà Hương đã sang tên quyền sử dụng đất nên bà Hương sai trước. Số tiền 280 triệu đồng là tiền vay và bà Hương bắt trả lãi 5000 đồng/01 triệu/01 ngày cùng với khoản tiền vay riêng nên bà Hương bảo làm hợp đồng chuyển nhượng đất để bà Hương vay hộ ngân hàng nhưng bà Hương không thực hiện. Nay bà Lành đồng ý như bản án sơ thẩm đã quyết định nhưng chỉ trả tiền cho bà Hương theo khả năng, hàng tháng làm được bao nhiêu thì trả bấy nhiêu cho đến khi hết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập là ông Đỗ Bảo Ngọc cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà Hương. Ông Ngọc xác định toàn bộ thửa đất là của bố mẹ ông, sau khi bố ông chết thì chưa được cấp GCNQSDĐ. Năm 2020 ông và các anh chị em mới biết bà Lành đã được cấp GCNQSDĐ đó và đã thế chấp để vay tiền; mẹ ông đã có đơn ra chính quyền nhưng chưa được giải quyết. Ông xác định việc chưa quan tâm để xin cấp GCNQSDĐ là cũng có lỗi dẫn đến tranh chấp. Việc khi Toà án đã thụ lý vụ án rồi thì bà Hương mới thế chấp đất đó cho ngân hàng mà ngân hàng vẫn cho vay là sai nên đề nghị huỷ hợp đồng thế chấp giữa bà Hương với ngân hàng. Đề nghị xem xét lại việc UBND thành phố Phủ Lý cấp GCNQSDĐ do mẹ tôi làm giấy cho chị Lành đất đó là không đúng thủ tục.

Người bảo vệ quyền lợi cho bà Hương nhất trí với nội dung đã giúp bà Hương trình bày căn cứ kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nêu quan điểm:

Kháng cáo của bà Hương trong thời hạn luật định nên cần được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nguồn gốc diện tích đất là của vợ chồng cụ Hiện, cụ Khiên; vợ chồng cụ Hiện, cụ Khiên có 06 người con, cụ Khiên chết năm 1987. Thực tế năm 2004 có việc cụ Hiện viết giấy cho bà Lành 260m² đất, giấy có chính quyền địa phương xác nhận đúng quy định. Năm 2006 cụ Hiện lại tiếp tục làm giấy cho bà Lành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận toàn bộ 786m² đất nên bà Lành mới được cấp GCNQSDĐ và sau đó mới phát sinh quan hệ chuyển nhượng cho bà Hương. Như vậy sau khi cụ Khiên chết đã phát sinh quyền thừa kế quyền sử dụng đất; cụ Hiện được quyền sử dụng 1/2 diện tích đất đó.

Về quan hệ giữa bà Lành với bà Hương ban đầu là vay tài sản sau đó mới phát sinh quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà Lành không trả được nợ nên bà Hương mới thế chấp đất này để vay ngân hàng số tiền 900 triệu đồng.

Xét việc cụ Hiện sang tên toàn bộ đất đó cho bà Lành là chưa đảm bảo quy định, sau đó bà Lành vay tiền bà Hương nhưng đã vi phạm nghĩa vụ của người vay. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của cụ Hiện cho bà Lành 1/2 nhưng chưa chia thừa kế nên chưa có căn cứ chia để bảo đảm khoản vay của bà Lành.

Việc bản án sơ thẩm đã huỷ các hợp đồng chuyển nhượng và buộc bà Lành trả nợ bà Hương là đúng. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Nhiếp Thị Thu H thực hiện về thời hạn, nội dung, hình thức đều đúng quy định nên được chấp nhận để xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, không có thêm tài liệu gì mới.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết, những người tham gia tố tụng đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của Nhiếp Thị Thu H, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Hương về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định bác yêu cầu của bà Hương buộc bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Chí Kiên và cụ Hoàng Thị Hiện bàn giao thửa đất số 153, tờ bản đồ PL4, diện tích 786m²; địa chỉ: thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam cho bà Hương theo Hợp đồng chuyển nhượng, thấy:

Theo bản án sơ thẩm đã xác định “nguồn gốc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02, diện tích 348m² đất ở; thửa đất số 31, tờ bản đồ số 02, diện tích 230m² đất vườn đều

đứng tên cụ Đỗ Đăng Khiên (chồng cụ Hiện) theo bản đồ và sổ mục kê xã Phù Vân lập năm 1990; nhưng cụ Khiên chết năm 1988 không để lại di chúc. Vợ chồng cụ Khiên và cụ Hiện có 06 người con gồm: Bà Đỗ Thị Thúy Vân, bà Đỗ Thị Hà, bà Đỗ Thị Thúy Hiền, ông Đỗ Bảo Ngọc, ông Đỗ Chí Kiên và bà Đỗ Thị L. Sau khi cụ Khiên chết, cụ Hiện và bà Lành sử dụng, sinh sống trên thửa đất. Theo Bản đồ hiện trạng đo đạc năm 1998 - 2001 thì thửa đất số 153 có biến động và tăng diện tích lên 786m² đất. Năm 2004, cụ Hiện tự ý giao cho bà Lành làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đứng tên bà Lành mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế là trái với quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự, không bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các thành viên khác trong gia đình; tài sản cụ Khiên để lại thuộc quyền thừa kế của cụ Hiện và các con của cụ Khiên và cụ Hiện. Cụ Hiện cũng thừa nhận do không hiểu biết pháp luật nên cụ đã ký tặng cho toàn bộ thửa đất số 153 cho bà Lành mà không lấy ý kiến của các thành viên trong gia đình; dẫn đến Hội đồng đăng ký đất đai xã Phù Vân đã trình UBND thành phố Phủ Lý cấp GCNQSDĐ số P688929 ngày 27/9/2004 mang tên hộ bà Đỗ Thị L là không đúng quy định của pháp luật". Như vậy, có đủ căn cứ xác định toàn bộ diện tích 786m² đất này là tài sản chung của vợ chồng cụ Khiên, cụ Hiện. Theo Luật hôn nhân và gia đình tại thời điểm khi cụ Hiện lập "Giấy tặng cho quyền sử dụng đất" đề ngày 31/01/2005 được lập tại UBND xã Phù Vân (BL 532) thì cụ Khiên và cụ Hiện mỗi người có quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất này; phần còn lại của cụ Khiên mới là di sản của cụ Khiên thuộc quyền được hưởng của cụ Hiện và 06 người con. Vì việc cụ Hiện đã lập giấy tặng cho bà Lành 260m² đất, giấy được lập có xác nhận của UBND xã Phù Vân là không trái quy định. Ngoài ra ngày 02/6/2006 cụ Hiện còn có đơn đề nghị UBND xã Phù Vân với nội dung giao toàn bộ 786m² của vợ chồng cụ cho bà Lành và con rể là ông Nguyễn Thành Công toàn quyền sử dụng và "đề nghị cấp giấy chứng nhận mang tên con gái tôi" (BL 608) nên bà Lành đã được UBND phố Phủ Lý cấp GCNQSDĐ số P688929 ngày 27/9/2004 và không có tranh chấp giữa cụ Hiện hay các anh chị em bà Lành.

Đến năm 2012 bà Lành sau khi vay tiền của bà Hương thì mới lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo GCNQSDĐ đã được cấp cho bà Hương; thủ tục chuyển nhượng đều được thực hiện đúng quy định. Lẽ ra khi giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 786m² giữa bà Lành với bà Hương thì cần xem xét đến việc cụ Hiện có quyền đối với $\frac{1}{2}$ diện tích đất đó đã tặng cho bà Lành để công nhận một phần hợp đồng đó mới đúng. Nhưng tại bản án sơ thẩm đã hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cả 786m² đất giữa bà Lành cho bà Hương là đã làm thiệt hại đến quyền lợi của bà Hương.

Mặt khác, về tố tụng, khi giải quyết tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng đất này thì Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá đất và tài sản trên đất nhưng không đo vẽ, lập sơ đồ hiện trạng diện tích đất và vị trí cụ thể các tài sản trên đất là thiếu sót; Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục để có thể sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên được. Vì vậy, cần hủy một phần bản án sơ thẩm về vấn đề liên quan đến Hợp đồng tặng cho thửa đất số 153, tờ bản đồ PL4, diện tích 786m²; địa chỉ: thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam giữa cụ Hiện với bà

Lành; liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ đất đó giữa bà Lành với bà Hương; liên quan đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đó giữa bà Hương với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt nam Chi nhánh huyện Bình Lục để giao giải quyết lại theo hướng công nhận quyền sử dụng, định đoạt ½ diện tích đất thuộc quyền của cụ Hiện cho bà Lành là hợp pháp cùng với việc giải quyết lại đối với số tiền liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 280.000.000 đồng từ ngày 29/8/2012 và số tiền bà Lành vay nợ gốc của bà Hương là 713.000.000 đồng theo quy định.

Ngoài ra, tại bản án sơ thẩm đã nhận định đối với Hợp đồng tín dụng giữa bà Nhiếp Thị Thu H với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam là chưa đảm bảo. Nhưng khi quyết định lại chưa có phần quyết định giải quyết hậu quả của hợp đồng này là chưa giải quyết hết nội dung vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm cũng không thể khắc phục được.

Đối với khoản tiền lãi của số tiền gốc 713.000.000 đồng bà Lành chưa trả cho bà Hương: do tại phiên tòa bà Hương rút yêu cầu trả lãi trên cơ sở tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng nên cần giữ nguyên.

3. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nhiếp Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nhiếp Thị Thu H; giữ nguyên phần quyết định về đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nhiếp Thị Thu H đối với khoản tiền lãi của khoản tiền vay 713.000.000 đồng của Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nhiếp Thị Thu H; hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06/01/2023, của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam; Cụ thể:

“2.1. Buộc bà Đỗ Thị L phải trả bà Nhiếp Thị Thu H tổng số tiền gốc của hai khoản vay là 993.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi ba triệu đồng) và 327.600.000 đồng (Ba trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền lãi.

Tổng cộng cả gốc và lãi là 1.320.600.000 đồng (Một tỷ ba trăm hai mươi triệu sáu trăm nghìn đồng).

2.2. Hủy các Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa cụ Hoàng Thị Hiện với bà Đỗ Thị L, giữa bà Nhiếp Thị Thu H với bà Đỗ Thị L và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P688929 ngày 27/9/2004 do UBND thành phố Phủ Lý cấp cho bà Đỗ Thị L đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số PL4, diện tích 786m²; hủy Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BK840601 ngày 02/5/2013 do UBND thành phố Phủ Lý cấp cho bà Nhiếp Thị Thu H và ông Đặng Văn Dư đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số PL4, diện tích 786m².

3. Bác yêu cầu của bà Nhiếp Thị Thu H đề nghị Tòa án buộc bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Chí Kiên và cụ Hoàng Thị Hiện bàn giao thửa đất số 153, tờ bản đồ số PL4 diện tích 786m²; địa chỉ tại thôn 6, xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.”.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam giải quyết lại theo đúng quy định.

4. Về án phí: Bà Hương không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; số tiền tạm ứng án phí, chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Tự Học

Phạm Việt Hà

Nguyễn Vũ Đông

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Cục THA dân sự tỉnh Hà Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Nguyễn Vũ Đông