

Bản án số: 66/2022/DS-PT

Ngày: 02-8-2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và Hợp đồng vay tài sản”

**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 Bùi Thanh Thảo

Ông Nguyễn Văn Nhân

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

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

Trong các ngày 26/7/2022 và ngày 02/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2022/TLPT ngày 06/4/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2022/QĐPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Chí Tiến P, sinh năm 1987

Địa chỉ: 170/4A Đặng Văn Bi, tổ 4, KP.1, phường B, quận T, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chí Tiến P: Ông Bùi Gia N, sinh năm 1976 (theo văn bản ủy quyền ngày 12/11/2021)

Địa chỉ: 455 quốc lộ 14, KP.Xuân Bình, phường T, TP.Đ, tỉnh Bình Phước.

- ***Bị đơn:*** Bà Trần Thị H, sinh năm 1971

Ông Lê Văn D, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước

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

Bà Bùi Thị N, sinh năm 1973

Địa chỉ: ấp 9, xã Lộc Hưng, huyện L, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Chí Tiến P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 10 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/7/2019, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 23/11/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Bùi Gia N trình bày:

Ngày 20/7/2018, ông Chí Tiến P và bà Bùi Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đã được công chứng vào cùng ngày. Theo nội dung thỏa thuận của các bên thì ông P nhận chuyển nhượng của bà N toàn bộ diện tích đất là 3.924,5m², trong đó có 400m² đất thổ cư thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, tọa lại tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 0379/QSDĐ/538/QĐ ngày 07/7/2004 mang tên hộ ông Lê Văn D, bà Trần Thị H, trong đó trang 04 của giấy chứng nhận thể hiện bà Bùi Thị N đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên vào ngày 13/10/2014. Giá chuyển nhượng thửa đất trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) là 350.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông P đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS00606 ngày 14/8/2018 mang tên hộ ông Chí Tiến P.

Tại đơn khởi kiện ngày 05 tháng 10 năm 2018, ông P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L giải quyết buộc bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà N đã được ký kết và công chứng vào ngày 20/7/2018. Buộc bà Bùi Thị N phải giao toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/7/2019 ông P yêu cầu bà H và ông D phải liên đới giao trả diện tích đất 3.924,5m², trong đó có 400m² đất thổ cư thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, tọa lại tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Tại đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 23/11/2021 nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao trả diện tích đất 3.924,5m². Đồng thời, chỉ yêu cầu ông D, bà H, ông Lê Nhật H1, ông Lê Nhật P và ông Lê Nhật H2 di dời người và tài sản một cách vô điều kiện ra khỏi diện tích đất 3.924,5m², trong đó có 400m² đất thổ cư thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, tọa lại tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn D đồng thời là người có đơn yêu cầu độc lập trình bày: Vợ chồng ông có vay của bà Bùi Thị N số tiền là 80.000.000 đồng và có lập giấy viết tay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông không ký, ông chỉ ký vào tờ giấy trắng do bà N đưa chứ ông không ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau đó, bà N tự ý làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cũng trong ngày 13 tháng 10 năm 2014. Nay vợ chồng ông yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 13 tháng 10 năm 2014 giữa vợ chồng ông và bà Bùi Thị N và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 10 năm 2014 giữa vợ chồng ông và bà Bùi Thị N. Ông chỉ đồng ý trả số tiền gốc là 80.000.000 đồng cho bà Bùi Thị N. Việc ông P khởi kiện ông không biết ông P là ai và cũng không liên quan đến ông P nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N yêu cầu ông và bà H phải trả cho bà Bùi Thị N số tiền 170.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì thực tế ông và bà Trần Thị H không có vay tiền của bà Bùi Thị N số tiền 170.000.000 đồng. Như trong giấy nợ mà bà N

cung cấp cho Tòa án. Ông cho rằng số tiền ghi trong giấy mượn tiền là số tiền phát sinh từ số tiền vay trước đó 80.000.000 đồng tiền gốc và số tiền lãi chưa thanh toán cho bà N. Trong đó tiền lãi chậm trả thì bà N sẽ cộng dồn vào tiền gốc 80.000.000 đồng và tiếp tục tính lãi đối với số tiền gốc và lãi chưa trả vào tháng sau, ông khẳng định bà N không cho vợ chồng ông vay số tiền 170.000.000 đồng. Vì thực tế, ông bà không vay số tiền 170.000.000 đồng của bà Bùi Thị N. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị H trình bày: Vợ chồng bà có vay của bà Bùi Thị N số tiền là 80.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà không ký, bà chỉ ký vào tờ giấy trắng do bà N đưa chứ bà không ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau đó, bà N tự ý làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cũng trong ngày 13 tháng 10 năm 2014. Nay vợ chồng bà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 13 tháng 10 năm 2014 giữa vợ chồng bà và bà Bùi Thị N và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 10 năm 2014 giữa vợ chồng bà và bà Bùi Thị N. Bà chỉ đồng ý trả số tiền gốc là 80.000.000 đồng cho bà Bùi Thị N. Việc ông P khởi kiện bà không biết ông P là ai và cũng không liên quan đến ông P, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với giấy mượn tiền đề ngày 18 tháng 8 năm 2017 do bà N cung cấp cho Tòa án thì bà có biết, có ký vào giấy này. Nội dung trong giấy là do con trai bà tên là Lê Nhật H2 ghi, chữ ký, chữ viết họ tên và dấu lấn tay là của bà. Tuy nhiên, về nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là không đúng sự thật. Vì bà N không cho bà vay số tiền 170.000.000 đồng số tiền ghi trong giấy mượn tiền là số tiền phát sinh từ 80.000.000 đồng tiền gốc đã vay từ ngày 13 tháng 10 năm 2014 và tiền lãi phát sinh từ số tiền gốc 80.000.000 đồng này. Do vợ chồng bà không trả được số tiền lãi của số tiền 80.000.000 đồng tiền gốc nên bà N đã buộc bà phải ký một giấy mượn tiền mới, để chốt lại số nợ bà còn nợ bà N với số tiền là 170.000.000 đồng. Nay bà N yêu cầu ông D và bà phải có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền 170.000.000 đồng thì bà không đồng ý. Vì thực tế, bà không vay số tiền 170.000.000 đồng của bà Bùi Thị N. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N trình bày: Vào ngày 13 tháng 10 năm 2014, ông D và bà H có chuyển nhượng đất cho bà thừa đất số 37 và tờ bản đồ số 37 diện tích 3924,5m², giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, đặt cọc trước 10.000.000 đồng, ngày 13 tháng 10 năm 2014 thì ra công chứng hợp đồng. Bà trả 70.000.000 đồng cho ông D và bà H, thì ông D, bà H và con trai của ông D cùng ra ký hợp đồng tại văn phòng công chứng.

Vợ chồng ông D và bà H xin ở lại căn nhà trên đất đã chuyển nhượng. Sau này bà N có chuyển nhượng đất lại cho ông H3, (ông Hoàng Minh H3 sinh năm 1981, ở địa chỉ: ấp 8, xã Lộc Thái) thừa đất trên và ông H3 tiếp tục cho ông D và bà H ở nhờ. Khi ông H3 nhận chuyển nhượng đất là bà đã bàn giao đầy đủ diện tích cho ông H3. Khi chuyển nhượng chỉ có viết giấy tay khi bán xong là đã hủy bỏ giấy tay. Sau này, ông H3 bán cho ông P thì bà có ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P và chỉ bàn giao giấy tờ cho ông P. Khi chuyển nhượng đất cho ông H3 thì ông H3 chỉ đặt cọc tiền cho bà còn khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P thì ông H3 mới đưa toàn bộ tiền chuyển nhượng. Tổng hai lần ông H3 đưa tiền cho bà là 350.000.000 đồng. Bà không bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông P mà chỉ bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông H3.

Nay nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bà thì bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Đối với yêu cầu độc lập của ông D thì bà không đồng ý vì bà đã thực hiện việc sang nhượng đất đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ngày 18 tháng 8 năm 2017, ông D có điện thoại về cho bà để vay tiền trả công thợ, bà Trần Thị H và con trai bà H có đến nhà bà và bà H có vay của bà số tiền là 170.000.000 đồng với lãi suất 4%/170.000.000 đồng/một tháng, bà H nói ba tháng sau sẽ trả cho bà nhưng đến nay bà H vẫn chưa trả tiền gốc và tiền lãi. Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu bà H và ông D phải liên đới trả cho bà số tiền gốc là 170.000.000 đồng và lãi suất là 20%/một năm theo quy định của nhà nước, tính đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ, tạm tính từ ngày 18 tháng 8 năm 2017 đến ngày 19 tháng 01 năm 2022 là 116.200.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án Người đại diện theo ủy quyền của văn phòng công chứng Nguyễn Thị D1 trình bày: Căn cứ vào các tài liệu đã cung cấp cho Tòa án, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D1 đã xác định đúng chủ sở hữu của quyền sử dụng đất, Văn phòng công chứng tiến hành làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 10 năm 2014 giữa ông Lê Văn D, bà Trần Thị H, anh Lê Nhật P với bà Bùi Thị N đúng theo trình tự pháp luật quy định. Nếu ông D và bà H cho rằng không ký thì sao ông D không tố cáo bà N và Văn phòng công chứng. Nay ông Lê Văn D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Văn phòng công chứng không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án Người đại diện theo pháp luật của văn phòng công chứng Vi Văn T4 trình bày: Thông tin về giấy chứng nhận QSDĐ 1379QSDĐ/538/QĐ do UBND huyện L cấp ngày 07/7/2004 cho hộ ông Lê Văn D và bà Trần Thị H; địa chỉ thửa đất tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước. Tại trang 4 ghi những thay đổi sau khi cấp GCNQSDĐ thể hiện: “Chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.924,5m² (trong đó 400,0m² đất ở tại nông thôn) tại thửa 37 tờ bản đồ số 37 cho bà Bùi Thị N, sinh năm 1973, CMND: 023 659 508, địa chỉ thường trú: tổ 5, ấp 9, xã Lộc Hưng, huyện L, tỉnh Bình Phước. Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 2976 quyền số 03/2014/SCC/HĐGD ngày 13/10/2014 của Văn phòng công chứng Lộc Ninh. Từ những thay đổi sau khi cấp GCNQSDĐ Văn phòng công chứng nhận thấy đủ điều kiện để công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Bùi Thị N và ông Chí Tiến P. Việc người nhận chuyển nhượng và người chuyển nhượng không giao nhận đất cho nhau dẫn đến tranh chấp không thuộc trách nhiệm của Văn phòng công chứng Vi Văn Tiến. Về tài sản gắn liền với đất, Văn phòng công chứng không đề cập trong hợp đồng vì hai bên không xuất trình được giấy chứng nhận đăng ký quyền sở hữu tài sản trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Nhật P trình bày: Trước đây khoảng năm 2014 ba mẹ ông nói ông lên phòng công chứng Lộc Ninh ký văn bản, khi ba mẹ đưa cho ông ký thì ông không đọc nội dung gì, có nghe nói là ký vay mượn tiền, nay Tòa án đưa cho ông xem Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất thì ông mới biết, lúc ký thì ông không biết, nay ông D, bà H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 13/10/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất ngày 13/10/2014 tại phòng công chứng và có nguyện vọng trả tiền cho bà N thì ông thống nhất với ý kiến của ba, mẹ ông. Ông Chí Tiến P là ai ông không biết, ông P kiện ba mẹ ông và bà N thì ông không có ý kiến gì, vì thửa đất và tài sản hiện tại ba mẹ ông đang ở là của ba mẹ ông, do ba mẹ ông quyết định ngoài ra ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Ông có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê

Nhật H2 trình bày: Nay ông D, bà H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 13/10/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/10/2014 tại phòng công chứng và có nguyện vọng trả tiền cho bà N thì ông thống nhất với ý kiến của ba, mẹ ông. Đối với giấy vay tiền bà Bùi Thị N đang khởi kiện yêu cầu ba mẹ ông phải trả số tiền 170.000.000đồng. Giấy này là do ông viết. Tuy nhiên, số tiền 170.000.000đồng trong giấy vay tiền không phải bà N cho mẹ ông vay mà là số tiền chót lại số nợ do ba mẹ ông vay trước đó của bà N. Thực tế ngày ghi giấy vay tiền này bà N không đưa tiền cho mẹ ông và việc ghi giấy vay tiền này chỉ có ông và mẹ ông biết. Nay bà N yêu cầu khởi kiện buộc ba mẹ ông phải trả tiền vay 170.000.000đồng thì ông không đồng ý.

Ông Chí Tiến P là ai ông không biết, ông P kiện ba mẹ ông và bà N thì ông không có ý kiến gì, vì thửa đất và tài sản hiện tại ba mẹ ông đang ở là của ba mẹ ông, do ba mẹ ông quyết định ngoài ra ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Ông có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Nhật H1 trình bày: Nay ông D, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất ngày 13/10/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/10/2014 tại phòng công chứng và có nguyện vọng trả tiền cho bà N thì ông thống nhất với ý kiến của ba, mẹ ông. Ông Chí Tiến P là ai ông không biết, ông P kiện ba mẹ ông, bà N thì ông không có ý kiến gì, vì thửa đất và tài sản hiện tại ba mẹ ông đang ở là của ba mẹ, do ba mẹ ông quyết định ngoài ra ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Ông có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H4 trình bày: Bà là vợ ông P, bà xin vắng mặt không yêu cầu hòa giải, vụ việc tranh chấp do chồng bà và người đại diện theo ủy quyền của ông P quyết định và không yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày: Giấy chứng nhận QSDĐ 1379QSDĐ/538/QĐ do UBND huyện L cấp ngày 07/8/2004 cho hộ ông Lê Văn D và bà Trần Thị H đã được chỉnh lý trang 4 cho bà Bùi Thị N và giấy chứng nhận QSDĐ số CS00606 ngày 14/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Chí Tiến P là đúng quy định của pháp luật theo Điều 188 và Điều 169 Luật đất đai năm 2013 (cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định, chủ sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính).

Việc ông Lê Văn D và bà Trần Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với bà Bùi Thị N thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước không có ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chí Tiến P về việc yêu cầu ông Lê Văn D, bà Trần Thị H, ông Lê Nhật H1, ông Lê Nhật P và ông Lê Nhật H2 di dời người và tài sản một cách vô điều kiện ra khỏi diện tích đất 3.924,5m² (trong đó có 400m² đất thổ cư) thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước.

2/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Chí Tiến P về việc buộc và Bùi Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và

bà N đã được ký kết và công chứng vào ngày 20/7/2018 và phải giao toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái huyện L, tỉnh Bình Phước cho ông P.

Không xem xét giải quyết do các đương sự không ai có yêu cầu đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 005041 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2018 được ký kết và được công chứng tại văn phòng công chứng Vi Văn T4 giữa bà Bùi Thị N và ông Chí Tiến P. Các đương sự có quyền được khởi kiện để giải quyết tranh chấp ở vụ án khác.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn D

- Tuyên bố hợp đồng có tiêu đề “*Hợp đồng mua bán đất*” được ký giữa bà Bùi Thị N và ông Lê Văn D, bà Trần Thị H vào ngày 13/10/2014 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn D và bà Trần Thị H với bà Bùi Thị N, số công chứng 2976 quyền số 03/2014/SCC/HĐGD ngày 13/10/2014 của Văn phòng công chứng Lộc Ninh (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ) là vô hiệu.

- Các đương sự không ai có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét. Các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác.

4/ Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS00606 cấp ngày 14/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đứng tên hộ ông Chí Tiến P.

5/ Kiến nghị UBND huyện L thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1379 do UBND huyện L cấp ngày 07/07/2004 cho hộ ông Lê Văn D, phần thay đổi tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: Chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.924,5m² (trong đó 400m² đất ở tại nông thôn) tại thửa 37 tờ bản đồ số 37 cho bà Bùi Thị N, sinh năm 1973, CMND: 023 659 508, địa chỉ thường trú: tổ 5, ấp 9, xã Lộc Hưng, huyện L, tỉnh Bình Phước. Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 2976 quyền số 03/2014/SCC/HĐGD ngày 13/10/2014 của Văn phòng công chứng Lộc Ninh.

6/ Ông Lê Văn D và bà Trần Thị H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.924,5m², thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước.

7/ Ông Lê Văn D và bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị N số tiền gốc là: 80.000.000đồng đã vay vào ngày 13/10/2014.

8/ Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị N về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Lê Văn D và bà Trần Thị H vào ngày 18/8/2017. Buộc ông Lê Văn D và bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Bùi Thị N tổng số tiền là: 240.880.550đồng (trong đó số tiền gốc là 170.000.000đồng và tiền lãi là 70.880.550đồng, tiền lãi tính từ ngày 18 tháng 11 năm 2017 đến ngày 19 tháng 01 năm 2022, lãi suất 10%/năm).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 29/01/2022 nguyên đơn ông Chí Tiến P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 30/01/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông Chí Tiến P và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông Lê Văn D, bà Trần Thị H.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và ý kiến đã trình bày.

*** 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, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Chí Tiến P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Chí Tiến P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 23/11/2021 nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao trả diện tích đất 3.924,5m², chỉ yêu cầu ông D, bà H, ông Lê Nhật H1, ông Lê Nhật P và ông Lê Nhật H2 di dời người và tài sản một cách vô điều kiện ra khỏi diện tích đất 3.924,5m² (trong đó có 400m² đất thổ cư) thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Vì vậy, cần đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Chí Tiến P về việc buộc bà Bùi Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà N đã được ký kết và công chứng vào ngày 20/7/2018 và phải giao toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái huyện L, tỉnh Bình Phước cho ông P.

[2.2] Xét nguồn gốc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 37: Thửa đất trên được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Ba vào ngày 26/6/1999. Đến năm 2003 hộ gia đình bà Nguyễn Thị Ba đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông D và ông D, bà H đã được Ủy ban

nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1379/QSDĐ ngày 07/7/2004. Hiện nay, vợ chồng ông D, bà H vẫn đang quản lý và sử dụng thửa đất trên.

[2.3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Ngày 13/10/2014, ông D và bà H có ký hợp đồng mua bán đất với bà N, hợp đồng không được công chứng. Hợp đồng mua bán đất thể hiện nội dung ông Lê Văn D và bà Trần Thị H chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N thửa đất số 37 và bản đồ số 37, đất tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước. Cùng ngày 13/10/2014, ông D, bà H và con trai ruột là Lê Nhật P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 37, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Lộc Ninh nay là văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ.

[2.4] Ông D, bà H có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét hủy 2 hợp đồng chuyển nhượng đất trên.

Xét tính hợp pháp của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với vợ chồng ông D, bà H và ông Lê Nhật P:

Hợp đồng mua bán đất được ký giữa bà Bùi Thị N và ông Lê Văn D, bà Trần Thị H vào ngày 13/10/2014.

Về hình thức: Hợp đồng mua bán đất được lập thành văn bản, các bên có ký tên và lăn tay vào trong hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng không được công chứng là vi phạm về mặt hình thức được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 689 BLDS 2005.

Về nội dung: Các bên thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 37, tờ bản đồ số 37, địa chỉ xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước. Với số tiền 80.000.000 đồng. Phương thức thanh toán đợt 1: ngày 10/10/2014 đặt cọc 10.000.000 đồng, đợt 2 ngày 13/10/2014 thanh toán hết số tiền còn lại là 70.000.000 đồng. Bà N thừa nhận hợp đồng này được lập trước khi các bên tiến đến hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại Văn phòng công chứng Lộc Ninh ngày 13/10/2014 (ngày 10/10/2014 con ông D là Lê Nhật P đang ở TP. Hồ Chí Minh nên không ký vào hợp đồng công chứng được).

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

Đối với hợp đồng được ký giữa bà Bùi Thị N và ông Lê Văn D, bà Trần Thị H và ông Lê Nhật P tại Văn phòng công chứng Lộc Ninh (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ) vào ngày 13/10/2014.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết và được công chứng tại văn phòng công chứng Lộc Ninh (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ). Ông D, bà H không thừa nhận mình có ký vào hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lộc Ninh nhưng cũng không yêu cầu giám định về chữ ký và chữ viết trong các hợp đồng chuyển nhượng này. Vì vậy, về mặt hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 37 giữa bà N với vợ chồng ông D, bà H và ông Lê Nhật P là hợp pháp.

Về nội dung: Các bên thỏa thuận với nhau trong hợp đồng tại Điều 2 giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng là 80.000.000 đồng, bà N khẳng định giá này các bên thỏa thuận là giá thực tế chuyển nhượng, không phải là giá các bên thỏa thuận thấp hơn để nhằm mục đích giảm thuế. Tuy nhiên, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự cũng như biên bản xác minh

của Tòa án vào ngày 21/5/2020, tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thái, huyện L được biết: thời điểm năm 2014 tại khu vực đất mà hộ ông D thì giá đất giao động từ 10.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng/mét nổi dài theo mặt tiền đường chính. Như vậy, với chiều dài của thửa đất số 37 theo mặt tiền đường liên ấp là 30,51m thì giá chuyển nhượng sẽ giao động từ 305.100.000 đồng đến 457.650.000 đồng.

Bên cạnh đó, căn cứ vào giá đất được quy định tại Quyết định số 57/2013/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2013 quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước năm 2014. Tại Điều 12 đơn giá đất trồng cây lâu năm thì tại xã Lộc Thái, đất thuộc khu vực 2 có giá 21.000đồng/m². Tại Điều 17 đơn giá đất ở khu vực nông thôn tại xã Lộc Thái, đất thuộc khu vực 2 có giá 75.000đồng/m². Theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông Lê Văn D thì ông D được quyền sử dụng 400m² đất ở và 3.524,5m² đất trồng cây lâu năm. Do đó, giá đất theo quy định của nhà nước tại thời điểm năm 2014 đối với diện tích đất ở của ông D là 400m² x 75.000đồng = 30.000.000đồng; đối với diện tích đất trồng cây lâu năm là 3.524,5m² x 21.000đồng = 74.014.500đồng. Như vậy, giá đất thấp nhất theo giá nhà nước quy định đối với thửa đất số 37 tờ bản đồ số 37 là 104.014.500 đồng.

Tài sản trên đất gồm một số cây trồng lâu năm và có một căn nhà xây năm 2009, tại thời điểm năm 2019 khi định giá thì căn nhà còn lại 50% giá trị sử dụng nên có giá là 261.045.000 đồng.

Như vậy, căn cứ vào giá chuyển nhượng thực tế trên hợp đồng chuyển nhượng là 80.000.000 đồng so với giá thực tế trên thị trường tại thời điểm năm 2014 và giá theo quy định của nhà nước, thì giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà N với ông D và bà H, anh Phi là thấp hơn rất nhiều so với giá thực tế của quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N ngày 13/10/2014 ông D và bà H vẫn tiếp tục ở trên đất, thay đổi cây trồng. Đến ngày 09/6/2016 bà N mới thực hiện việc sang tên cho mình bằng thủ tục điều chỉnh trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này phù hợp với lời khai của ông D và bà H là sau khi vay tiền ông bà trả tiền lãi cho bà N được khoảng 15 – 16 tháng thì không có khả năng trả lãi nữa. Như vậy, có thể xác định sau khi ông D và bà H không trả được lãi cho bà N nên bà N đã thực hiện thủ tục sang tên để vay vốn tại ngân hàng Nông Nghiệp chi nhánh Bình Long.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P thì bà N cũng không thông báo cho vợ chồng ông D, bà H biết mặc dù bà N thừa nhận thường xuyên vào thửa đất trên. Ông D, bà H cũng chưa từng thấy ai đến để yêu cầu ông bà bàn giao nhà và đất, cũng không có ai đến để xem thửa đất nêu trên.

Ngoài thửa đất đang tranh chấp ra thì vợ chồng ông D, bà H không còn quyền sử dụng đất nào khác và từ trước đến nay ông D, bà H vẫn đang quản lý và sử dụng thửa đất này.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2014 là không đúng với ý chí của các bên khi tham gia giao dịch. Ý chí của các bên không hướng đến mục đích chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng, mà bản chất các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhằm che giấu 01 hợp đồng khác đó là hợp đồng vay tài sản.

Vì vậy, việc ông D, bà H cho rằng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N mà chỉ vay của bà N số tiền 80.000.000 đồng vào ngày 13/10/2014 là có căn cứ chấp nhận. Do có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký và công chứng tại văn phòng công chứng Lộc Ninh (nay là công chứng Nguyễn Thị Dụ) vào ngày 13/10/2014 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản, nên căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2005, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn D và bà Trần Thị H với bà Bùi Thị N, số công chứng 2976 quyền số 03/2014/SCC/HĐGD ngày 13/10/2014 của Văn phòng công chứng Lộc Ninh là vô hiệu.

[2.5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nên bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự, nên cần buộc ông D, bà H có nghĩa vụ trả số nợ gốc còn lại cho bà N là 80.000.000 đồng.

Xét hợp đồng vay tài sản giữa ông D, bà H với bà N: Do bà N không thừa nhận có cho ông D và bà H vay số tiền 80.000.000 đồng nên được xác định là hợp đồng vay tài sản không kỳ hạn và không có lãi. Vì vậy, ông D, bà H phải có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền nợ gốc là 80.000.000 đồng.

[2.6] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chí Tiến P và bà Bùi Thị N:

Ngày 20/7/2018, ông P và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đã được công chứng vào cùng ngày. Theo nội dung thỏa thuận của các bên thì ông P nhận chuyển nhượng của bà N toàn bộ diện tích đất 3.924,5m² (trong đó có 400m² đất thổ cư) thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 1379/QSDĐ/538/QĐ ngày 07/7/2004 mang tên hộ ông Lê Văn D, bà Trần Thị H, trong đó trang 04 của giấy chứng nhận thể hiện bà N đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên vào ngày 13/10/2014. Giá chuyển nhượng thửa đất trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) là 350.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông P đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS00606 ngày 14/8/2018 mang tên hộ ông Chí Tiến P. Xét tính hợp pháp của giao dịch trên:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết và được công chứng tại văn phòng công chứng Vi Văn T4 theo đúng trình tự, thủ tục. Ông P, bà N và các đương sự khác không ai có ý kiến gì về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, về mặt hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 37 giữa bà Bùi Thị N với ông Chí Tiến P là hợp pháp.

Về nội dung: Các bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước. Nhưng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với bà N bị vô hiệu do giả tạo. Vì vậy, bà N không phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. Mặt khác, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định bà N là người trực tiếp ký chuyển nhượng và bàn giao đất cũng như tài sản trên đất cho ông P, nhưng bà N lại thừa nhận chỉ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, không bàn giao đất và tài sản đất trên đất cho ông P mà bàn giao đất cho ông Hoàng Minh H3. Quá trình làm việc ông H3 đã cung cấp bản tự khai cho Tòa án khẳng định ông H3 không có liên quan đến giao dịch

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông P. Ông P thừa nhận trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì bà N có chỉ đất cho ông xem, ông có đến xem xét đất và biết có người đang ở trên đất, nhưng ông không hỏi ai là người đang ở trên đất để biết ai là chủ sử dụng đất, có tranh chấp hay không, ai là người thuê mượn, ...lời trình bày của ông P mâu thuẫn với nội dung bà N thừa nhận nên xác định việc giao dịch chuyển nhượng của ông P không ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước. Và bản thân ông P cũng thực sự chưa được bà N bàn giao đất và tài sản trên đất để ông P quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng đất từ bà N cho đến nay.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 005041 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2018 được ký kết và được công chứng tại văn phòng công chứng Vi Văn T4 giữa bà Bùi Thị N và ông Chí Tiến P là vô hiệu do vi phạm về mặt nội dung. Tuy nhiên, do nguyên đơn ông P đã rút yêu cầu khởi kiện bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao trả tài sản, đồng thời không có đương sự nào khác đề nghị xem xét giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng này, nên Hội đồng xét xử chỉ nhận định mà không quyết định giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà N.

Từ những căn cứ trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông D, bà H, ông Lê Nhật H1, Lê Nhật H3 và Lê Nhật P Phải di dời người và tài sản (nếu có) ra khỏi diện tích đất một cách vô điều kiện là không có cơ sở chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã được giải thích về quyền được yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong một vụ án khác.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà N yêu cầu bà H, ông D liên đới trả cho bà N số tiền 170.000.000 đồng và tiền lãi, với lãi suất 20%/năm. Tính từ ngày 18/8/2017 đến ngày 19/01/2022 là 116.200.000 đồng:

Về hình thức: Các bên xác lập giao dịch vay tiền bằng văn bản viết tay có tựa đề “giấy mượn tiền” đề ngày 18/8/2017, có chữ ký và chữ viết của bà Trần Thị H và bà Bùi Thị N. Hợp đồng vay tài sản không bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên về hình thức của hợp đồng là hợp pháp.

Về nội dung: Các bên có thỏa thuận bà N cho bà H vay số tiền 170.000.000 đồng, thời hạn trả 3 tháng sau khi ký hợp đồng. Hợp đồng không thể hiện lãi suất. Bà N khẳng định bà cho ông D và bà H vay số tiền 170.000.000 đồng. Thỏa thuận lãi suất 4%/tháng. Tuy nhiên, đến nay bà H, ông D vẫn chưa thanh toán được số tiền lãi và số tiền gốc cho bà N. Nay bà N yêu cầu bà H, ông D phải trả số tiền gốc cho bà N là 170.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 18/8/2017 đến ngày 19/01/2022 là 116.200.000 đồng (lãi suất 20%/năm).

Quá trình làm việc bà H thừa nhận có ký tên và lấn tay vào giấy mượn tiền ngày 18/8/2017. Nội dung trong giấy vay mượn tiền là do con trai bà Lê Nhật H2 ghi. Thực tế, số tiền 170.000.000 đồng bà H không vay của bà N. Số tiền trên xuất phát từ số tiền gốc 80.000.000 đồng và tiền lãi mà bà H, ông D vay vào ngày 13/10/2014, khi bà H và ông D không trả được nợ nên bà N đã chốt lại số tiền nợ gốc và lãi là 170.000.000 đồng vào ngày 18/8/2017. Ông D cho rằng chỉ biết giấy mượn tiền trên vào ngày ông P khởi kiện bà N tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Nay ông D, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Xét việc bà H, ông D không thừa nhận có vay tiền 170.000.000 đồng của bà N nhưng bà H thừa nhận có ký và lấn tay vào giấy mượn tiền ngày 18/8/2017, bà H, ông D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc không vay số tiền trên của bà N, cũng như không chứng minh được số tiền 170.000.000 đồng là số tiền phát sinh từ số tiền gốc 80.000.000 đồng vay vào ngày 13/10/2014 và tiền lãi phát sinh. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của bà N về việc buộc bà H, ông D phải có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền gốc 170.000.000 đồng.

Về thời hạn vay và lãi suất: Trong hợp đồng thể hiện thời hạn trả 3 tháng sau khi ký giấy mượn tiền, không thể hiện lãi suất và bà H cũng không thừa nhận có hợp đồng vay tiền 170.000.000 đồng với bà N. Nên xác định đây là hợp đồng vay có kỳ hạn và không có lãi. Căn cứ vào khoản 4 Điều 466 bộ luật dân sự: *“Khi đến hạn bên vay không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì bên cho vay có quyền yêu cầu trả tiền lãi với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của bộ luật này trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”*. Vì vậy, chỉ chấp nhận 1 phần yêu cầu của bà N về việc buộc bà H, ông D phải có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền lãi với lãi suất 10%/năm, tương ứng với thời gian chậm trả lãi từ ngày 18/11/2017 đến ngày 19/01/2022. Vì vậy, ông D, bà H phải có nghĩa vụ trả tiền lãi cho bà N là: 170.000.000 đồng x 10%/năm x 04 năm 02 tháng 01 ngày = 70.880.550 đồng.

Từ những phân tích trên, HĐXX nhận thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Chí Tiến P.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 122, 123, 124, 127, 129, 134, 137, 138, 689, 691, 692 và Điều 697 BLDS năm 2005; Điều 117, 122, 124, 288, 407, 463, 465, 466, 468, 470 BLDS năm 2015; Khoản 3 Điều 26, 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 99, 100, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chí Tiến P về việc yêu cầu ông Lê Văn D, bà Trần Thị H, ông Lê Nhật H1, ông Lê Nhật P và ông Lê Nhật H2 di dời người và tài sản một cách vô điều kiện ra khỏi diện tích đất 3.924,5m² (trong đó có 400m² đất thổ cư) thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện

L, tỉnh Bình Phước.

2/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Chí Tiến P về việc buộc và Bùi Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà N đã được ký kết và công chứng vào ngày 20/7/2018 và phải giao toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Không xem xét giải quyết do các đương sự không ai có yêu cầu đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 005041 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2018 được ký kết và được công chứng tại văn phòng công chứng Vi Văn T4 giữa bà Bùi Thị N và ông Chí Tiến P. Các đương sự có quyền được khởi kiện để giải quyết tranh chấp ở vụ án khác.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn D

- Tuyên bố “Hợp đồng mua bán đất” giữa bà Bùi Thị N và ông Lê Văn D, bà Trần Thị H vào ngày 13/10/2014 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn D và bà Trần Thị H với bà Bùi Thị N, số công chứng 2976 quyền số 03/2014/SCC/HĐGD ngày 13/10/2014 của Văn phòng công chứng Lộc Ninh (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ) là vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

4/ Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS00606 cấp ngày 14/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đứng tên hộ ông Chí Tiến P.

5/ Kiến nghị UBND huyện L thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1379 do UBND huyện L cấp ngày 07/07/2004 cho hộ ông Lê Văn D, phần thay đổi tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: Chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.924,5m² (trong đó 400m² đất ở tại nông thôn) tại thửa 37 tờ bản đồ số 37 cho bà Bùi Thị N, sinh năm 1973, CMND: 023 659 508, địa chỉ thường trú: tổ 5, ấp 9, xã Lộc Hưng, huyện L, tỉnh Bình Phước. Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 2976 quyền số 03/2014/SCC/HĐGD ngày 13/10/2014 của Văn phòng công chứng Lộc Ninh.

6/ Ông Lê Văn D và bà Trần Thị H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.924,5m², thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp 8, xã Lộc Thái, huyện L, tỉnh Bình Phước.

7/ Ông Lê Văn D và bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị N số tiền gốc là: 80.000.000đồng đã vay vào ngày 13/10/2014.

8/ Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị N về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Lê Văn D và bà Trần Thị H vào ngày 18/8/2017.

Buộc ông Lê Văn D và bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Bùi Thị N tổng số tiền là: 240.880.550đồng (trong đó số tiền gốc là 170.000.000đồng và tiền lãi là 70.880.550đồng, tiền lãi tính từ ngày 18 tháng 11 năm 2017 đến ngày 19 tháng 01 năm 2022, lãi suất 10%/năm).

9/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày Bản án, quyết định 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 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

10/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Chí Tiến P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006375 ngày 10 tháng 01 năm 2019.

- Trả lại cho ông Chí Tiến P số tiền 300.000đồng là tiền tạm ứng án phí ông Đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000414 ngày 09 tháng 8 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L

- Bà Bùi Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.265.972đồng và 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 6.658.250đồng bà Đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001135 ngày 26 tháng 6 năm 2020. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L trả lại cho bà Bùi Thị N số tiền 4.092.278đồng.

- Ông Lê Văn D, bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 12.044.027đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng ông Đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000364 ngày 24 tháng 7 năm 2019.

11/ Chi phí tố tụng khác: Ông Chí Tiến P phải chịu 3.500.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền trên ông Đã thanh toán xong.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Chí Tiến P phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009733 ngày 21/2/2022 tại Chi cục thi hành án huyện L, tỉnh Bình Phước.

Bà Bùi Thị N phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009721 ngày 15/2/2022 tại Chi cục thi hành án huyện L, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND huyện L;

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

- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

(đã ký)

Nguyễn Thị Nga