TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 284/2023/DS-PT Ngày 17 - 5 - 2023 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy;

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa***: Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 580/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: 148P, phường H, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1966;

2.2. Bà Đặng Thị H2, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Tổ B, khu B, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Phước D, sinh năm 1997, là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 22/7/2022 - có mặt);

Địa chỉ: Tổ T, ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Phòng Công chứng S tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: 202A, phường N, thành phố M, Tiền Giang

Đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Hữu M (vắng mặt).

3.2. Bà Võ Thị K, sinh năm 1935 (vắng mặt);

3.3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957 (có mặt);

3.4. Chị Nguyễn Thị Xuân Ng, sinh năm 1990 (vắng mặt);

3.5. Anh Nguyễn Phước T, sinh năm 1994 (có mặt);

3.6. Chị Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ B, khu B, ấp C, xã T, thành phố M, Tiền Giang

3.7. Cháu Nguyễn Phước H3, sinh năm 2014;

Đại diện theo pháp luật: Anh Nguyễn Phước T, sinh năm 1994 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, khu B, ấp C, xã T, TP. M, Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

Tại đơn khởi kiện ngày 15 tháng 4 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 24/11/2021, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tại thửa 326, tờ bản đồ số 63, diện tích 554,5m^2 đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm của ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị H2, đất tọa lạc ấp C, xã T, TP. M, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng có công chứng. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Bà đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho ông H1 và bà H2 và có viết biên nhận tiền. Bà đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất phần đất trên. Ông H1 và bà H2 có xin ở lại 02 tháng để sắp xếp chuyển đi nhưng hết thời hạn thì ông H1 và bà H2 vẫn không chịu giao nhà và đất cho bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông H1 và bà H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao cho bà phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng.

Tại bản tự khai ngày 10 tháng 7 năm 2022 của ông Nguyễn Văn H1 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Phước D trình bày:

Ngày 20/9/2021, ông H1 có gặp bà H để hỏi vay số tiền 400.000.000 đồng. Bà H đồng ý cho vay với lãi suất 3%/tháng nhưng với điều kiện phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H1 không đồng ý nhưng bà H nói chỉ ký để làm tin chứ không có lấy đất miễn ông H1 đóng lãi đầy đủ. Ngày 24/11/2021, ông H1 và bà H2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tại thửa 326, tờ bản đồ số 63, diện tích 554,5m^2 theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CT 842419 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS19575 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/02/2020 cho ông H1, đất tọa lạc ấp C, xã T, TP. M, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng có công chứng. Tuy nhiên, đây chỉ là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông H1 và bà H2 với bà H. Ông H1 và bà H2 có nhận của bà H số tiền 400.000.000 đồng sau đó trừ 12.000.000 đồng tiền lãi tháng đầu. Ông H1 và bà H2 có đóng lãi cho bà H đến tháng 03/2022 thì ngưng đóng lãi thì bà H đã sang tên đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay ông H1 và bà H2 yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2021 với bà H do giả tạo. Ông H1 và bà H2 trả lại cho bà H số tiền vay là 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 09 tháng 12 năm 2022, Phòng công chứng S tỉnh Tiền Giang trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ xác định có văn bản công chứng nêu trên (chứng nhận bởi Công chứng viên Huỳnh Hữu M của văn phòng), nội dung thể hiện ông H1 và bà H2 chuyển nhượng đất tại ấp C, xã T, TP. M, tỉnh Tiền Giang, thửa đất số 326 tờ bản đồ số 63 cho bà Lê Thị H.

Qua kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ chưa phát hiện vấn đề gì, hồ sơ công chứng có đầy đủ giấy tờ cần thiết, nội dung văn bản không trái pháp luật, văn phòng công chứng đã giải thích rõ nội dung hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, những đương sự trong văn bản đã tự nguyện ký/điểm chỉ vào văn bản trước sự có mặt của công chứng viên.

Do vậy, văn phòng công chứng xác định hợp đồng trên là hợp lệ, đúng thủ tục và quy định của pháp luật. Ngoài ra văn phòng cũng không có yêu cầu, ý kiến gì.

Tại bản tự khai ngày 09 tháng 11 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị K, bà Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Xuân Ng, anh Nguyễn Phước T, chị Trần Thị Ngọc L trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326 tờ bản đồ số 63 diện tích 554,5m^2 đất tại ấp C, xã T, TP. M, tỉnh Tiền Giang giữa ông H1 và bà H2 với bà H thì các đương sự không biết. Các đương sự đang sinh sống và quản lý sử dụng đối với phần đất và căn nhà trên đất từ rất lâu và đâu là chỗ sinh sống duy nhất của các đương sự. Nay các đương sự không đồng ý về việc vợ chồng ông H1 và bà H2 chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà H và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà H2 với bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị H2.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 11 năm 2021 giữa bà Lê Thị H với ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị H2 đối với phần đất thửa 326, tờ bản đồ số 63, diện tích 554,5m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp C, xã T, TP. M, tỉnh Tiền Giang được Phòng công chứng S tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 6151, quyển số 14/2021TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

3. Khôi phục lại quyền sử dụng đối với phần đất tại thửa 326, tờ bản đồ số 63, diện tích 554,4,8m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp C, xã T, TP. M, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Văn H1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 842419 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS19575 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/02/2020. Ông H1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

4. Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị H2 trả cho bà Lê Thị H số tiền:

Nợ gốc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng);

Lãi trên nợ gốc trong hạn là: 6.666.666 đồng (Sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Lãi chậm trả trên nợ lãi trong hạn: 5.555.555 đồng (Năm triệu năm trăm năm mươi lăn nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng).

Lãi trên nợ gốc quá hạn là: 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng. nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17 tháng 01 năm 2023, nguyên đơn bà Lê Thị H có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Nếu hủy hợp đồng, yêu cầu ông H1 phải bồi thường 1.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết yêu cầu kháng cáo: Án sơ thẩm giải quyết phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Hai bên thỏa thuận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nhưng có nhà của bà K được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa vào năm 1991. Án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Lê Thị H nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết, Tòa án sơ thẩm xác định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản" là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi xem xét giải quyết theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Võ Thị K, Trần Thị Ngọc L có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Hồ sơ vụ án thể hiện, trên phần đất thửa 326, tờ bản đồ số 63, diện tích 554,5m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp C, xã T, TP. M, tỉnh Tiền Giang, có căn nhà của bà K, mẹ ông H1. Nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa vào ngày 17/4/1991 (bút lục 81-84). Mặc dù, phần đất thửa 326 được bà K tặng cho ông H1 nhưng tài sản trên đất chưa được chuyển giao quyền sở hữu. Ông H1 lập Văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 24/11/2021, có nội dung tự nguyện giao căn nhà trên đất cho bà H nhưng không có ý kiến của bà K là trái với quy định của pháp luật. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 11 năm 2021 giữa bà Lê Thị H với ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị H2 đối với phần đất thửa 326, tờ bản đồ số 63, diện tích 554,5m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, giá chuyển nhượng thửa đất 326 hai bên thống nhất là 400.000.000 đồng, trong khi giá chuyển nhượng thực tế tại thời điểm tháng 11/2021 là 2.269.404.910 đồng (theo chứng thư thẩm định giá ngày 10/10/2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá N – bút lục 111), nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 11 năm 2021 còn vô hiệu do giả tạo về giá. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 11 năm 2021 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà H và vợ chồng ông H1 là có căn cứ.

Về giải quyết hợp đồng vay: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 11 năm 2021 vô hiệu nhưng hợp đồng bị che giấu là Hợp đồng vay vẫn có hiệu lực. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, các bên không thỏa thuận thời hạn vay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm ấn định thời hạn vay 01 tháng từ ngày ký hợp đồng và tính lãi quá hạn của số tiền vay và lãi trong hạn tính từ 12/2021 đến thời hạn xét xử sơ thẩm là không chính xác. Tuy nhiên, bị đơn không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ phân tích trên, kháng cáo của bà H là không có căn cứ nên cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

[3] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Kháng cáo của bà H không được chấp nhận nhưng bà là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 ngày 30/12/2016 về mức thu án phí, lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 357, Điều 408, Điều 463, Điều 468 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Toà án nhân dân thành phố M tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị H2.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 11 năm 2021 giữa bà Lê Thị H với ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị H2 đối với phần đất thửa 326, tờ bản đồ số 63, diện tích 554,5m^2, đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp C, xã T, TP. M, tỉnh Tiền Giang được Phòng công chứng S tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 6151, quyển số 14/2021TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

3. Khôi phục lại quyền sử dụng đối với phần đất tại thửa 326, tờ bản đồ số 63, diện tích 554,4,8m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp C, xã T, TP. M, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Văn H1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 842419 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS19575 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/02/2020. Ông H1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

4. Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị H2 trả cho bà Lê Thị H số tiền:

Nợ gốc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng);

Lãi trên nợ gốc trong hạn là: 6.666.666 đồng (Sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Lãi chậm trả trên nợ lãi trong hạn: 5.555.555 đồng (Năm triệu năm trăm năm mươi lăn nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng).

Lãi trên nợ gốc quá hạn là: 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

5. Về án phí: Bà Lê Thị H được miễn tiền án phí do là người cao tuổi

Ông Nguyễn Văn H1 và bà Đặng Thị H2 phải chịu án phí sơ thẩm là 25.288.888 đồng.

6. Về chi phí tố tụng:

Bà Lê Thị H phải chịu tiền chi phí tố tụng là 25.700.000 đồng và đã nộp xong.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà H cho đến khi thi hành án xong, ông H1 và bà H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (tiền nợ gốc) theo mức lãi suất là 30%/năm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà H cho đến khi thi hành án xong, ông H1 và bà H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (tiền lãi trên nợ gốc trong hạn) theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 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.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP. M;
- THADS TP. M;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Phương