

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 149/2023/DS-PT
Ngày 26 tháng 6 năm 2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng vay
tài sản, tranh chấp liên quan đến
yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu và yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Khưu Đức Dành

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tân Tài, ông Nguyễn Ngọc Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Phan Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2023/QĐXX-PT ngày 04 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 157/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị B, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 1/6A, khóm H, phường M, thành phố L, tỉnh A (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước Hậu là Luật sư, Công ty Luật TNHH một thành viên Tấn Thành thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1974 (vắng mặt).

2. Bà Bùi Thị P, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 02, khóm H, phường M, thành phố L, tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Thảo Luyện, sinh năm 1982 là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 22/10/2020); địa chỉ: Số 119/2, tổ 11, đường Bùi Văn Danh, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (vắng mặt).

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

1. Ông Mai Ân N, sinh năm 1978 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn An B, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 152, tổ 06, ấp M, xã Mỹ huyện C, tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N và bà B: Bà Hồ Hoàng P, sinh năm 1971 là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/12/2020, ngày 24/6/2023); địa chỉ: Số 1058 (số cũ là 82 Bis), đường Trần Hưng Đạo, tổ 01, khóm Bình Long 4, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (có mặt).

3. Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T; địa chỉ: Số 552, đường Thủ Khoa Huân, khóm Châu Long 3, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công T - Trưởng Văn phòng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Đoàn Công T, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 1/6A, khóm H, phường M, thành phố L, tỉnh A (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: Ông Nguyễn Phước Hậu, sinh năm 1979 (Giấy ủy quyền ngày 29/01/2021); địa chỉ: Ấp Vĩnh N, xã Vĩnh Trường, huyện An Phú, tỉnh An Giang (có mặt).

5. Ngân hàng TMCP N; địa chỉ trụ sở: Số 198, đường Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Chi nhánh Châu Đốc; địa chỉ: Số 20, đường Lê Lợi, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Ông Lê Văn B, sinh năm 1973 (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 2/16, tổ 2, khóm H, phường M, thành phố L, tỉnh A.

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P là bị đơn.

2. Ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B là người có quyền lợi, N vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 28/8/2020, ngày 29/9/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/10/2020 nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:

Do mối quan hệ cùng xóm nên từ tháng 6 năm 2017, bà B có cho vợ chồng

ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị P vay tiền nhiều lần để mua thức ăn chăn nuôi cá. Khi vay, bà P đều có ký tên vào sổ sách của bà B. Ngày 22/8/2020, giữa bà B với ôngD, bà P cùng nhau kết sổ thì tổng số nợ vay là 4.000.000.000 đồng và ôngD, bà P có ký vào Tờ thỏa thuận trả nợ ngày 22/8/2020 với nội dung “Hôm nay ngày 22/08/2020. Tôi tên: Nguyễn Văn D, SN 1974; vợ Bùi Thị Xinh (Phượng) có nợ của bà Lê Thị B số tiền là 4.000.000.000^d (Bốn tỉ). Nay vợ chồng tôi hứa sẽ Giao 4 công đất ruộng theo giá thị trường từ nay đến tếtD lịch. Số còn lại vợ chồng tôi sẽ trả tiếp tục đến dứt nợ”. Tất cả các lần vay tiền đều với mức lãi suất ban đầu được các bên thỏa thuận miệng là 3%/tháng, sau đó đến ngày 22/8/2020 thì mức lãi suất giảm còn 1%/tháng; tuy nhiên, kể từ khi giảm lãi thì ôngD bà P không tiếp tục trả lãi đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án thì ôngD, bà P cố tình chuyển nhượng hết tài sản của mình cho vợ chồng ông Mai Ân N và bà Nguyễn An B theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/10/2020 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, chứng thực số công chứng 2570, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 02/10/2020, gồm:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 342074, số vào sổ CS 07476 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 22/05/2017 cho ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị P, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 80, diện tích 1.114m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước (sau đây gọi tắt là QSD đất số 1);

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 671809, số vào sổ CH06639 được UBND thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp ngày 04/11/2015 cho ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 80, diện tích 2.688,0m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước (sau đây gọi tắt là QSD đất số 2);

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 731444, số vào sổ CS07805 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 13/11/2017 cho ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 80, diện tích 2.984,0m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước (sau đây gọi là QSD đất số 3);

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 731807, số vào sổ CH06735 được UBND thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp ngày 31/12/2015 cho ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P, thửa đất số 128, tờ bản đồ số 6, diện tích 759,3m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (sau đây gọi tắt là QSD đất số 4);

Các QSD đất trên tọa lạc tại phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Bà B yêu cầu như sau:

- Buộc vợ chồng ôngD, bà P cùng có trách nhiệm liên đới trả cho bà B ông, Tuần số vốn vay còn nợ là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ) và lãi phát sinh với mức lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 22/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông N, bà B với ôngD, bà P được Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang chứng thực số công chứng 2570, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 02/10/2020 là vô hiệu đối với các phần đất đã chuyển nhượng theo các QSD số 1, 2, 3. Đồng thời, hủy các xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Xuyên trên trang bổ sung cùng ngày 13/10/2020 của các QSD đất số 1, 2, 3 với cùng nội dung: Chuyển nhượng cho ông Mai Ân N, sinh năm 1978, CMND số 351417329 và bà Nguyễn An B, sinh năm 1979, CMND số 351312608. Địa chỉ: Ấp M, xã Mỹ huyện C, tỉnh A.

- Rút lại phần yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/10/2020 giữa ông N, bà B với ôngD, bà P được Văn phòng công chứng Nguyễn Công T, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang chứng thực số công chứng 2570, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 02/10/2020 là vô hiệu đối với phần đất đã chuyển nhượng theo QSD đất số 4. Rút lại yêu cầu hủy phần xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Xuyên về chủ sử dụng đất theo QSD đất số 4 cho ông N, bà B vào ngày 13/10/2020 và tiếp tục chỉnh lý biên động cho ông Bơi, bà Vân vào ngày 24/3/2022.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P do ông Huỳnh Thảo Luyện là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do mối quan hệ cùng xóm nên vợ chồng ôngD, bà P có nhiều lần vay tiền của bà B tính từ năm 2017 đến ngày 22/8/2020 tổng cộng là 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng). Sau mỗi lần vay, bà P đều đóng lãi cho bà B với mức lãi suất 3%/tháng nhưng không nhớ đã đóng lãi bao nhiêu. Việc Kết luận giám định số 68/KLGT-PC09(TL), ngày 18/6/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh An Giang (gọi tắt là Kết luận số 68) đã kết luận chữ ký tên “Dương” và chữ ký tên “Phượng” trong Tờ thỏa thuận trả nợ lập ngày 22/08/2020 mà bà B cung cấp là của ôngD, bà P thì phía bị đơn thống nhất không yêu cầu thực hiện việc giám định lại. Tuy nhiên, bị đơn vẫn thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền vay vốn gốc tổng cộng chỉ là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu) và đồng ý hoàn trả số tiền này.

Về lãi phát sinh, do hiện nay hoàn cảnh kinh tế của bị đơn đang gặp khó khăn; mặt khác trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà B có xác định cho bị đơn vay tiền với mức lãi suất 3%/tháng là vượt mức lãi suất mà pháp luật quy định, đến ngày 22/8/2020 thì mới giảm xuống còn 1%/tháng. Vì vậy, tuy phía bị đơn không xác định được số tiền lãi đã đóng là bao nhiêu nhưng vẫn yêu cầu Tòa án xem xét điều chỉnh lại phần lãi suất vượt quá đã đóng để khấu trừ vào vốn gốc.

Trước khi ôngD, bà P chuyển nhượng 04 QSD đất (QSD đất số 1,2,3,4) cho ông N, bà B tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T thì bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh An Giang (sau đây gọi tắt

là Sacombank). Do bị đơn có thiện chí trả nợ cho bà B nên mới đồng ý với ông Tuấn là sẽ giao 04 công đất ruộng thuộc 04 QSD đất cho nguyên đơn với phương thức chuyển nhượng và nguyên đơn phải xuất tiền ra trả nợ vay cho ôngD, bà P tại Sacombank và khấu trừ khoản nợ vay 4.000.000.000 đồng; phần tiền dư còn lại giao cho bị đơn nhưng không được nguyên đơn đồng ý. Do tới hạn trả nợ Sacombank và do ôngD, bà P có nợ ông N, bà B số tiền 5.000.000.000 đồng nên bị đơn mới thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N, bà B vào ngày 02/10/2020 với giá chung là 9.300.000.000 đồng; ông N, bà B đã xuất ra số tiền 3.595.000.000 đồng đưa bị đơn trả Sacombank để giải chấp 04 Giấy chứng nhận QSD đất và khấu trừ khoản vay 5.000.000.000 đồng rồi cùng nhau xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Hiện ông N, bà B đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và đã giao đủ cho ôngD, bà P số tiền còn lại là 705.000.000 đồng.

Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ôngD, bà P với ông N, bà B tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang là vô hiệu vì việc chuyển nhượng là đúng theo quy định và không đồng ý hủy các giấy chứng nhận QSD đất hiện nay do ông N, bà B đứng tên.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan là ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B do bà Hồ Hoàng P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do mối quan hệ quen biết nên khoảng năm 2016 đến 2017, vợ chồng ông N, bà B có nhiều lần cho ôngD, bà P vay tiền tổng cộng là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Vì vậy, vào ngày 02/10/2020, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, giữa các bên đã cùng nhau xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có số công chứng 2570, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đúng và đầy đủ theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Vợ chồng ông N, bà B đã được đứng tên các giấy chứng nhận QSD đất như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày.

Vì vậy, không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà B về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/10/2020 giữa vợ chồng ông N, bà B với vợ chồng ôngD, bà P là vô hiệu và không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất ông N, bà B đứng tên.

Tại Văn bản số 70/2021/VPCC ngày 09/03/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Công T, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang trình bày:

Ngày 02/10/2020, Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T có nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông Nguyễn Văn D cùng vợ là bà Bùi Thị P. Hồ sơ cung cấp gồm: Các QSD đất số 1, 2, 3, 4, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ôngD, bà P; chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B và Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của ôngD, bà P.

Sau khi kiểm tra, đối chiếu hồ sơ, Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T xét thấy thời điểm công chứng, 04 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên không bị Tòa án áp dụng biện

pháp ngăn chặn khẩn cấp tạm thời; không bị cơ quan Thi hành án kê B để đảm bảo thi hành án; không bị ngăn chặn bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, căn cứ Điều 167, 168 Luật Đất đai số 45/2013-QH13; căn cứ vào Điều 7, điểm c khoản 1 Điều 17, Điều 41, Điều 44 Luật Công chứng số 53/2014-QH13. Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D, bà P với ông N, bà B. Do đó, kiến nghị Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bảo vệ quyền lợi ngay tình của bên mua.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Đoàn Minh Tuấn do ông Nguyễn Phước Hậu là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Tuấn với bà B là vợ chồng. Số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ) mà bà B cho ông D, bà P vay là nguồn tiền chung của vợ chồng. Do đó ông Tuấn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại Văn bản trình bày ý kiến số 108, ngày 09/5/2022; số 138, ngày 09/6/2022 và Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 18/7/2022 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (sau đây gọi tắt là Vietcombank) trình bày:

Qua rà soát hồ sơ tín dụng, tính đến ngày 04/5/2022, khách hàng là ông N, bà B đã thanh toán hoàn tất các N vụ nợ đối với Vietcombank liên quan đến các tài sản bảo đảm là các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS07476, số CH06735, số CH06639 và số CS07805 của ông Mai Ân N và bà Nguyễn An B. Vietcombank không còn nhận thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận nêu trên và đã thực hiện N vụ hoàn trả các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho chủ tài sản, đã xóa thế chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 4 Điều 161; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1, điểm a khoản 5 Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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.

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Lê Thị B về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CH06735, ngày 31/12/2015 của UBND thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Văn D bà Bùi Thị P thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ địa chính số 6 với diện tích 759,3m²; loại đất CLN được Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Xuyên chỉnh lý biến động cho ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B vào ngày 13/10/2020 và chỉnh lý biến động cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Hồng V vào ngày 24/3/2022 (QSD đất số 4).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị P phải có N vụ liên đới trả cho ông Đoàn Công T và bà Lê Thị B tổng số tiền cả vốn lẫn lãi là 4.972.000.000 đồng (Bốn tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu đồng). Trong đó vốn gốc là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) và lãi phát sinh là 972.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi hai triệu đồng).

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/10/2020 giữa ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B với ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P được Văn phòng công chứng Nguyễn Công T, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang chứng thực số công chứng 2570, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 02/10/2020 là vô hiệu đối với các phần đất đã chuyển nhượng theo các giấy chứng nhận QSD đất số 1, 2, 3.

Kiến nghị Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Xuyên, tỉnh An Giang điều chỉnh lại phần chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 13/10/2020 về chủ sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho phù hợp với Quyết định của Bản án đối với các giấy chứng nhận QSD đất 1, 2, 3.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, N vụ trong thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 27 tháng 10 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bị đơn chỉ có N vụ trả cho nguyên đơn số tiền 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu) và xem xét khấu trừ về lãi suất do bị đơn đã đóng cho nguyên đơn vượt quá quy định. Đồng thời, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bị đơn với người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, người có quyền lợi, N vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/10/2020 giữa vợ chồng ông N, bà B với vợ chồng ông D, bà P và 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông N, bà B được cấp từ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Ông Huỳnh Thảo Luyện đại diện theo ủy quyền của ông D, bà P phát biểu tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng ông D, bà P chỉ nợ gốc là 2.300.000.000 đồng; ở giai đoạn sơ thẩm có yêu cầu thu thập chứng cứ nguyên đơn cho vay và tiền lãi nguyên đơn đã nhận nhưng chưa được thu thập. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/10/2020 được công chứng đúng theo quy định, không bị kê B nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bà Hồ Hoàng P đại diện theo ủy quyền của ông N, bà B phát biểu tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị không chấp

nhận yêu cầu của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/10/2020 được công chứng đúng theo quy định.

Ông Nguyễn Phước Hậu là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B và đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn phát biểu tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và N vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, N vụ liên quan, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 08 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xét xử sơ thẩm vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P và người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B; Tòa án niêm yết bản án đối với ông D, bà P (ngày 24 tháng 10 năm 2022) và tổng đạt bản án qua dịch vụ bưu chính cho ông N, bà B.

Ông D, bà P nộp đơn kháng cáo ngày 27 tháng 10 năm 2022, ông N, bà B nộp đơn kháng cáo ngày 19 tháng 9 năm 2022 và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P và người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B; căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[3] Về tố tụng

[3.1] Nguyên đơn bà B khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông D, bà P trả nợ vay gốc là 4.000.000.000 đồng và tính lãi 1%/tháng từ ngày 22/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Bà B còn yêu cầu “tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/10/2020 giữa ông N, bà B với ông D, bà P được Văn phòng công chứng Nguyễn Công T, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang chứng thực số công chứng 2570, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 02/10/2020 là vô hiệu đối với các phần đất đã chuyển nhượng theo các Giấy chứng nhận QSDĐ gồm: Giấy chứng nhận số CC 671809, sổ vào sổ CH06639; Giấy chứng nhận số CI 342074, sổ vào sổ CS07476 và Giấy chứng nhận số CK 731444, sổ vào sổ CS07805. Đồng thời hủy

các xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Xuyên trên trang bổ sung cùng ngày 13/10/2020 của các Giấy chứng nhận này với cùng nội dung: Chuyển nhượng cho ông Mai Ân N, sinh năm 1978, CMND số 351417329 và bà Nguyễn An B, sinh năm 1979, CMND số 351312608. Địa chỉ: Ấp M, xã Mỹ huyện C, tỉnh A”.

Như vậy, bà B chỉ yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/10/2020...” vô hiệu và “hủy các xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Xuyên trên trang bổ sung cùng ngày 13/10/2020...”. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3.3] Tại các văn bản trình bày ý kiến số 108, ngày 09/5/2022; số 138, ngày 09/6/2022, Vietcombank trình bày: “...tính đến ngày 04/5/2022, khách hàng là ông N, bà B đã thanh toán hoàn tất các N vụ nợ liên quan đến các tài sản bảo đảm là các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ...của ông Mai Ân N và bà Nguyễn An B. Vietcombank không còn nhận thế chấp tài sản...đã thực hiện N vụ hoàn trả các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ tài sản, đã xóa thế chấp”. Lẽ ra, phải thông báo và xác định Vietcombank không phải là người có quyền lợi, N vụ liên quan và không đưa vào tham gia tố tụng; đến ngày 08/9/2022 xét xử, cấp sơ thẩm vẫn triệu tập Vietcombank là không đúng, gây phiền hà cho Vietcombank cản trở kinh nghiệm.

[4] Về nội dung

[4.1] Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà B trình bày cho vợ chồng ôngD bà P vay từ tháng 6 năm 2017, vay nhiều lần; khi vay, bà P đều có ký tên vào sổ sách của bà B. Tất cả các lần vay tiền đều với mức lãi suất ban đầu được các bên thỏa thuận miệng là 3%/tháng. Đến ngày 22/8/2020, giữa bà B với ôngD, bà P cùng nhau kết sổ thì tổng số nợ vay là 4.000.000.000 đồng và mức lãi suất giảm còn 1%/tháng. Tại B bản hòa giải không thành ngày 23/10/2020 (Bút lục 76, 77) nguyên đơn bà B trình bày “...từ chỗ quen biết nên ôngD bà P đã nhiều lần vay tiền của bà để mua thức ăn chăn nuôi cá; thời gian vay từ tháng 06 năm 2017 đến ngày 22/8/2020 với tổng số tiền là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) lãi suất 3%/tháng; đến ngày 22/8/2020 vợ chồng ôngD, bà P xin bà giảm lãi xuống còn 1%/tháng và được bà đồng ý; do đó, ôngD bà P chỉ còn đóng lãi cho bà mỗi tháng 1%/tháng từ ngày 22/8/2020 cho đến ngày nay. Tuy nhiên, số tiền lãi mà bà đã nhận thì bà không nhớ cụ thể do đó bà sẽ trình bày lại tại phiên hòa giải lần sau...”.

Bị đơn vợ chồng ôngD, bà P thừa nhận có vay tiền của bà B nhiều lần tính từ năm 2017 đến ngày 22/8/2020 tổng cộng là 2.300.000.000 đồng. Về lãi phát sinh, sau mỗi lần vay bà P đều đóng lãi cho bà B với mức lãi suất 3%/tháng là vượt mức lãi suất mà pháp luật quy định, yêu cầu Tòa án xem xét điều chỉnh lại phần lãi suất vượt quá đã đóng để khấu trừ vào vốn gốc.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...*”. Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn chưa thống nhất nhau khoản nợ gốc; lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu bà B cung cấp sổ sách ghi các lần cho bà P vay để xác định nợ gốc vì theo bị đơn chỉ thừa nhận nợ gốc 2.300.000.000 đồng.

Theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác....Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực*”. Nguyên đơn bà B thừa nhận “mức lãi suất ban đầu được các bên thỏa thuận miệng là 3%/tháng” bằng 36%/năm là vượt mức quy định và bà B còn thừa nhận có nhận tiền lãi nhưng không nhớ cụ thể. Bị đơn có yêu cầu tính lãi lại nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà B nhận số tiền lãi bà P đã trả bao nhiêu để xem xét.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập sổ sách mà bà B ghi các lần cho vay (từ tháng 6 năm 2017 đến ngày 22/8/2020) để làm rõ số nợ gốc ôngD, bà P vay bao nhiêu và chưa làm rõ bà B nhận tiền lãi ôngD, bà P bao nhiêu mà chỉ căn cứ Tờ thỏa thuận trả nợ ngày 22/8/2020 (do ông Đoàn Công T chồng bà B ghi; mặc dù ôngD, bà P có ký tên nhưng không thừa nhận số nợ 4.000.000.000 đồng, chỉ thừa nhận nợ 2.300.000.000 đồng) chấp nhận yêu cầu của bà B là chưa có căn cứ vững chắc và chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ôngD, bà P.

[4.2] Theo Điều 297 Hiệu lực đối kháng với người thứ ba Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: “*1. Biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba từ khi đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm nắm giữ hoặc chiếm giữ tài sản bảo đảm*”.

Trong hồ sơ có tài liệu Tòa án thu thập theo công văn số 46/TA ngày 11/02/2022 (Bút lục 380) do Sacombank, cung cấp như: Hợp đồng tín dụng số LD1734000554 ngày ký 11/12/2017 kèm theo phụ lục tài sản bảo đảm, phục lục các điều khoản chung và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số LD1734000554/TT03 ký ngày 22/9/2020 (Sacombank đồng ý cấp tín dụng cho ôngD, bà P với hạn mức là 3.400.000.000 đồng) kèm theo phụ lục tài sản bảo đảm ký ngày 22/9/2020, các tài sản bảo đảm (Bút lục 211 đến 218). Hợp đồng thế chấp QSD đất ký ngày 11/12/2017; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSD đất ký ngày 11/5/2018; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSD đất ký ngày 14/6/2019 (Bút lục 388 đến 397).

Điều này cho thấy ôngD, bà P đã thế chấp các QSD đất (số 1, 2, 3, 4) để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng tại Sacombank từ ngày 11/12/2017 đến ngày 22/9/2022.

Theo Điều 124 Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: “*1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm*

che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan. 2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh N vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”.

Xét thấy, ôngD, bà P đã thế chấp các QSD đất cho Sacombank từ ngày 11/12/2017 đến ngày 22/9/2022 (trước khi lập Tờ thỏa thuận ngày 22/8/2020) và tại thời điểm ôngD, bà P với ông N, bà B ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/10/2020, thì các QSD đất (số 1, 2, 3, 4) của ôngD, bà P không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn nào; hơn nữa, ông N, bà B giao tiền nhận chuyển nhượng QSD đất cho ôngD, bà P và thanh toán cho Sacombank để giải chất các QSD đất. Mặt khác, giữa bà B với ôngD, bà P không có thỏa thuận thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản nợ mà bà B khởi kiện.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 02/10/2020 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P với ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Công T, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang là đúng theo quy định pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định bị đơn ôngD, bà P chuyển nhượng QSD đất cho ông N, bà B là giả tạo, nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh N vụ trả nợ và bà chấp nhận yêu cầu của bà B tuyên vô hiệu hợp đồng và kiến nghị điều chỉnh lại phần chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 13/10/2020 các giấy chứng nhận QSD đất ông N, bà B đứng tên là không có căn cứ.

[4.3] Cấp sơ thẩm xác định “tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015” nhưng khi xem xét về nội dung không đánh giá tính pháp lý của văn bản công chứng lại tuyên bố hợp đồng vô hiệu là mâu thuẫn, chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.4] Theo Điều 131 hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, N vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”*.

Mặc dù, cấp phúc thẩm không chấp nhận tuyên vô hiệu hợp đồng như nhận định tại [4.2]. Nhưng cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, lại tuyên “ông N, bà B và ôngD, bà P được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu ở vụ án dân sự khác” là không đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần rút kinh nghiệm.

[5] Xét thấy, cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm rõ nội dung tranh chấp; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, N vụ liên quan; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận đề nghị của ông Hậu là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B và đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn.

[6] Kháng cáo được chấp nhận. Bị đơn ông D, bà P và người có quyền lợi, N vụ liên quan ông N, bà B không chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P và người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn D, bà Bùi Thị P không phải chịu án phí, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo B lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001024 ngày 11/11/2022, số 0001030 ngày 14/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Ông Mai Ân N, bà Nguyễn An B không phải chịu án phí, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo B lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000949, số 0000960 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh AG;
- VKSND TP. Long Xuyên;
- TAND TP. Long Xuyên;
- Chi cục THADS TP. Long Xuyên;
- Đương sự;

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

- Phòng KTNV-THA;
- Văn phòng và lưu.

Khu Ể Dành