

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 79/2024/DS-PT

Ngày: 25/3/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Ông Lâm Thuận Tùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Ngọc Như Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang** tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Phước Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 25 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 368/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 256/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 370/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 20/2024/TB-TA ngày 26 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2024/QĐPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Hồ Văn H, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Số A hẻm T, khóm Đ, phường M, thành phố L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T: ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số E đường B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Có mặt - nhưng vắng mặt khi tuyên án)

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1959;

Nơi cư trú: Số I đường R, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt);

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

3.1. Ông Nguyễn Bình P1, sinh năm 1968 (có mặt);

3.2. Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 2004 (vắng mặt);

3.3. Chị Nguyễn Thị Thùy T1, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Số I đường R, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

3.4. Ông Nguyễn Duy K; nơi cư trú: nhà sát vách nhà số I đường R, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.5. Ông Nguyễn Ngọc T2 (vắng mặt);

3.6. Bà Ngô Thị Anh Đ (vắng mặt);

Cùng cư trú: nhà sát vách nhà 979/15 đường R, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

3.7. Ông Phan Văn L1; nơi cư trú: nhà sát vách nhà số I đường R, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.8. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1970; nơi cư trú: số I, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.9. Văn phòng C; trụ sở: số F đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.10. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1); trụ sở: số A đường N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T và bị đơn bà Nguyễn Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T do người đại diện theo ủy quyền trình bày trình bày:*

Ngày 28 tháng 8 năm 2015, ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị D quyền sử dụng đối với thửa đất diện tích 58m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường M, thành phố L,

tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 246147 (số vào sổ CH02453) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 19 tháng 4 năm 2011 cho bà Nguyễn Thị D; giá chuyển nhượng là 103.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng, ông H và bà T đã giao trả đủ số tiền 103.000.000 đồng cho bà D nhưng không có lập thành biên nhận vì đã ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, do bà D hoàn cảnh khó khăn nên ông H, bà T cho bà D ở lại trên phần đất này. Đến năm 2020, ông H có đi thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền thì được biết là bà D đã lập thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất, nên ông H không thực hiện sang tên được nữa.

Khi khởi kiện ra Tòa án thì ông H, bà T mới biết bà D đã tặng cho phần đất này cho em trai bà D là ông Nguyễn Bình P1 và ông P1 hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất này.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với bà D ngày 28 tháng 8 năm 2015 vì bà D không thực hiện hợp đồng.

- Trong trường hợp bà D và ông P1 chịu thương lượng thì đề nghị phương án giải quyết là: bà D trả lại số tiền chuyển nhượng 103.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 28 tháng 8 năm 2015 theo mức lãi suất cao nhất do pháp luật quy định cho đến khi bà D trả xong số tiền này; để cho chuộc lại tài sản.

- Còn trường hợp không thương lượng được thì giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà D trả 103.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 400.000.000 đồng.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà D với ông P1 vô hiệu, do bà D lừa đảo, đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà T lại tặng cho ông P1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14670 ngày 23 tháng 12 năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà D phần chính lý trang 3 tặng cho ông Nguyễn Bình P1.

** Theo đơn phản tố và lời khai trong quá trình làm việc, hòa giải, giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị D do ông Phạm Thái B đại diện trình bày:*

Vào khoảng năm 2015, do không có tiền chữa bệnh cho chồng, nên bà D có đem cầm cố cho ông H, bà T quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02453 mang tên Nguyễn Thị D để vay của ông H, bà T số tiền 43.000.000 đồng (vay thành 05 lần, 04 lần vay mỗi lần 10.000.000 đồng và 01 lần vay 3.000.000 đồng), lãi suất vay 5%/tháng. Sau khi vay thì bà D có trả lãi được 12 tháng. Sau đó bà D xin giảm lãi xuống còn 4%/tháng và đã đóng lãi được 06 tháng thì ngưng trả nợ. Khi đó, ông H, bà T có đối chiếu nợ và thống nhất làm biên nhận cho bà D còn nợ số tiền 65.000.000 đồng (trong đó có

43.000.000 đồng nợ gốc và 22.000.000 đồng nợ lãi).

Ngày 18 tháng 11 năm 2020, bà Nguyễn Thị D có đơn yêu cầu phản tố, nội dung: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28 tháng 8 năm 2015 giữa bà D với ông H, bà T vô hiệu. Lý do: hợp đồng vô hiệu do giả tạo vì bà D không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà T mà bà D chỉ vay ông H, bà T số tiền 65.000.000 đồng. Bà D chấp nhận trả cho ông H, bà T số tiền 65.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày ký biên nhận nợ. Yêu cầu ông H, bà T cung cấp biên nhận nợ cho Tòa án.

Tại buổi làm việc ngày 24 tháng 7 năm 2023, bà D do ông B đại diện trình bày chỉ đồng ý trả cho ông H, bà T số tiền 113.000.000 đồng (trong đó có 65.000.000 đồng tiền vốn và lãi tính tới thời điểm hiện nay là 48.000.000 đồng). Bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà T với bà D là vô hiệu do giả tạo.

Còn đối với việc bà D tặng cho ông P1 thửa đất nêu trên thì do trước đó bà D có chuyển nhượng cho ông P1 phần đất nêu trên vào năm 2011, nhưng chưa sang tên, đến ngày 22 tháng 9 năm 2020 thì mới ký hợp đồng tặng cho có công chứng cho ông P1 vì ông P1 là em ruột bà D để thực hiện sang tên cho ông P1 đúng là người sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bình P1 trình bày:

Năm 2007, do hoàn cảnh của ông Nguyễn Bình P1 khó khăn, bà Nguyễn Thị D (chị ruột của ông P1) có diện tích đất 58m² tại đường C, phường M, thành phố L, nên bà D cho ông P1 mượn đất để cất nhà bằng cây lợp tole ở tạm với các con. Mỗi tháng ông P1 gửi cho bà D 500.000 đồng. Đến năm 2010 thì bà D kêu bán thửa đất này để trả nợ, ông P1 được ở tạm. Đến ngày 28 tháng 5 năm 2011, ông P1 có tiền mua đất nên ông P1 bàn bạc mua lại thửa đất này từ bà D với giá 174.000.000 đồng. Ông P1 với bà D có làm hợp đồng ký ngày 28 tháng 5 năm 2011 và giấy tay làm biên nhận giao tiền vào ngày 01 tháng 6 năm 2011. Sau đó thì ông P1 xây dựng lại căn nhà như hiện trạng hiện nay vào năm 2013. Khi xây nhà, ông P1 dọn đồ đạc qua gửi bên nhà bà D, trong đó có cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xây nhà xong, ông P1 đi tìm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho ông thì bà D nói không thấy giấy đâu nữa. Năm 2019, ông H qua nhà kiểm bà D đòi tiền thì mới nói cho ông P1 biết là bà D đã cầm cố thửa đất nêu trên cho ông H, bà T.

Sau đó, ông P1 có kêu bà D đi trả nợ cho ông H, bà T nhưng bà D có thực hiện hay không thì ông P1 không biết. Ông P1 sợ mất đất của nên truy hỏi bà D, kêu bà phải sang tên cho ông P1, thì bà D đi báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được cấp lại giấy mới rồi đi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên để ông P1 được đứng tên hợp pháp vì là đất của ông. Việc ông P1 nhận chuyển nhượng đất từ bà D là hoàn toàn đúng sự thật, không lừa dối, giả tạo gì cả; chỉ có bà D là lừa ông P1, đã chuyển nhượng cho ông mà còn lên lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố cho ông H, bà T.

Còn việc bà D vay tiền của ông H, bà T như thế nào ông không biết. Chỉ khi ông H, bà T tìm bà D đòi nợ thì ông mới nghe ông H, bà T nói là bà D vay 43.000.000 đồng, cả nợ gốc và lãi thành 65.000.000 đồng. Ông H, bà T còn kêu ông P1 lo tiền trả nợ thay cho bà D thì ông H, bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi Tòa án mời thì ông P1 mới được nhìn thấy và biết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông H, bà T.

Nhà, đất đang tranh chấp hiện nay do ông Bình P1 quản lý, sử dụng, từ ngày 07 tháng 5 năm 2021 khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc cho đến nay thì hiện trạng nhà, đất không thay đổi.

Đối với việc căn nhà của ông Bình P1 hiện đang nằm trong phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy K, Nguyễn Ngọc T2, Ngô Thị Anh Đ và Phan Văn L1 thì ông P1 không có tranh chấp với họ. Nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn K1 biết được sự việc bà D có vay tiền của ông H, bà T. Nhưng vay cụ thể bao nhiêu tiền, lãi suất bao nhiêu, vay từ khi nào thì ông K1 không biết. Ông K1 chỉ nhớ cách đây khoảng 03 – 04 năm thì bà D có nhờ ông K1 đem tiền đóng lãi cho bà T được 04 lần mỗi lần là 500.000 đồng (03 lần là bà T nhận, 01 lần con bà T nhận). Đến lần thứ 5 thì bà T không chịu nhận nữa mà đòi kiện bà D ra Tòa.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Không có ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 256/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 124, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm b khoản 3 Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 26 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T đối với bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 8 năm 2015 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T; yêu cầu bà Nguyễn Thị D bồi thường thiệt hại 400.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T đối với bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Bình P1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 9 năm 2020 giữa bà

Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Bình P1 vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14670 ngày 23 tháng 12 năm 2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp cho bà Nguyễn Thị D; những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tặng cho ông Nguyễn Bình P1, được Văn phòng Đ1 Chi nhánh L3 xác nhận ngày 09 tháng 10 năm 2020.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bình P1 cùng về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 8 năm 2015 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 8 năm 2015 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, diện tích: 58,0m², vô hiệu.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T đối với bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu trả lại số tiền 103.000.000 đồng (một trăm linh ba triệu đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D về việc bà Nguyễn Thị D trả cho ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T số tiền 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh.

7. Bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T số tiền 184.218.356 đồng (một trăm tám mươi bốn triệu hai trăm mười tám nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng), trong đó có tiền nợ gốc là 103.000.000 đồng và tiền lãi còn nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26 tháng 9 năm 2023 (có khấu trừ tiền lãi đã trả) là 81.218.356 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 09/10/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý với nội dung buộc bà phải trả cho nguyên đơn số tiền 103.000.000 đồng và lãi suất.

Ngày 12/10/2023, nguyên đơn vợ chồng ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại toàn bộ bản án, ông bà không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Ngọc P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vợ chồng ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông H, bà T; xét xử lại toàn bộ bản án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: bà xin rút yêu cầu kháng cáo, bà đồng ý theo như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông H, bà T: Ông H, bà T cho rằng đã giao đủ tiền chuyển nhượng ngay khi ký kết hợp đồng và bà D có hoàn cảnh khó khăn nên cho bà D ở lại trên đất chuyển nhượng; tuy nhiên, bà D không sinh sống trên thửa đất này. Việc chuyển nhượng năm 2015 nhưng đến năm 2020 ông H, bà T mới thực hiện thủ tục sang tên, điều này phù hợp lời khai của bà D cho rằng bà vay tiền nhưng đến năm 2020 không thực hiện được việc trả lãi nữa thì ông H, bà T mới làm thủ tục sang tên. Từ đó, cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2015 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu, hợp đồng vay tài sản phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm xác lập nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Đối với yêu cầu buộc bồi thường thiệt hại, việc hợp đồng vô hiệu có một phần lỗi của ông H, bà T khi không tìm hiểu thực địa, xác định ai sinh sống trên đất nên không có căn cứ xem xét yêu cầu này của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu trả lại số tiền 103.000.000 đồng, bà D xác định số tiền nợ là 65.000.000 đồng (gồm gốc, lãi) nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nhận thấy: khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng có giá trị 103.000.000 đồng, bà D đã thừa nhận số tiền giao dịch giữa hai bên tính đến thời điểm công chứng. Vì vậy, có cơ sở để buộc bà D phải trả lại số tiền 103.000.000 đồng. Số tiền bà D vay năm 2015 và có lãi suất; tuy nhiên, án sơ thẩm gộp chung tính lãi suất 10%/năm là không đúng, cần tính lãi suất giai đoạn trước ngày 01/7/2017 và sau ngày 01/7/2017 theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông P1 và bà D là giao dịch chuyển nhượng nhưng lại ký hợp đồng tặng cho nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước. Trên thực tế, bà D đã chuyển nhượng và ông P1 đã nhận, trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2011. Việc bà D đem cầm cố cho ông H, bà T là lỗi của bà D, ông P1 không biết được sự việc này. Mặt khác, giao dịch chuyển nhượng giữa D, H, T là vô hiệu. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P1.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xử: Đình chỉ yêu cầu xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của

bà Nguyễn Thị D; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T; sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính lãi suất bà D phải trả theo quy định pháp luật giai đoạn trước ngày 01/7/2017 và sau ngày 01/7/2017.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T và bị đơn bà Nguyễn Thị D kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí đầy đủ, riêng bà D là người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng tại phiên tòa hôm nay, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.3] Về thủ tục ủy quyền:

- Nguyên đơn ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T ủy quyền cho ông Trần Ngọc P đại diện theo giấy ủy quyền ngày 09/9/2020 do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 1114, quyền số 12 TP/CC-SCC-HĐGD.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị D ủy quyền cho ông Phạm Thái B đại diện theo giấy ủy quyền ngày 12/4/2021 do Văn phòng Công chứng Lê Hùng L2 chứng nhận số công chứng 271/GUQ, quyền số 01/20222TP/CC-SCC/GDDSK.

Hội đồng xét xử xem xét đối với các thủ tục ủy quyền phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đối với ủy quyền của bà D cho ông B, phạm vi và thời gian ủy quyền được tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân thành phố L. Do đó, tại giai đoạn phúc thẩm, ủy quyền của bà D cho ông B không còn giá trị pháp lý.

[1.4] Về thủ tục người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị D: Bà D yêu cầu ông Đinh Quang K2 là luật sư Văn phòng L4 thuộc Đoàn luật sư tỉnh A bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà trong quá trình giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố L. Do đó, thủ tục luật sư Đinh Quang K2 không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp thuận.

[1.5] Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D rút lại yêu cầu kháng cáo, bà đồng ý trả cho vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T số tiền theo bản án sơ thẩm đã tuyên. Xét đây là sự tự nguyện, phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng cáo và đình chỉ yêu cầu xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị D.

[2] *Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T, Hội đồng xét xử nhận thấy*

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông H, bà T: Ông H, bà T cho rằng giao dịch giữa các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã giao đủ tiền chuyển nhượng khi hai bên ký kết hợp đồng năm 2015 nhưng đến năm 2020 vợ chồng ông bà mới thực hiện thủ tục sang tên vì đã cho bà D ở lại trên đất do bà D có hoàn cảnh khó khăn. Tuy nhiên, ông bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh và bà D cũng không thừa nhận có nhận số tiền 103.000.000 đồng. Đồng thời, bà D cũng không sinh sống trên thửa đất chuyển nhượng mà thực tế là ông P1 cùng gia đình. Hơn nữa, điều này phù hợp với lời khai của bà D cho rằng bà vay tiền nhưng đến năm 2020 không thực hiện được việc trả lãi thì ông H, bà T mới làm thủ tục sang tên và cũng phù hợp với lời khai của ông K1 là người đi trả tiền lãi giúp cho bà D. Từ đó, cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2015 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu, căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng vay tài sản phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm xác lập.

[2.2] Đối với yêu cầu trả lại số tiền 103.000.000 đồng: Bà D cho rằng chỉ nợ ông H, bà T số tiền 65.000.000 đồng (bao gồm nợ gốc, nợ lãi), nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà D đã mặc nhiên thừa nhận số tiền giao dịch giữa hai bên tính đến thời điểm công chứng hợp đồng là 103.000.000 đồng. Vì vậy, có cơ sở để xác định số tiền bà D nợ ông H, bà T là 103.000.000 đồng và buộc bà D phải trả lại cho ông H, bà T số tiền này.

[2.3] Đối với yêu cầu buộc bồi thường thiệt hại của nguyên đơn: Nhận thấy việc hợp đồng vô hiệu do giả tạo xuất phát từ lỗi của cả hai bên, bản chất giao dịch là vay tài sản nên ông H, bà T không bị thiệt hại do không nhận được quyền sử dụng đất mà bị thiệt hại do việc cho vay không nhận được tiền lãi. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 400.000.000 đồng của nguyên đơn. Về phía bà D, bà thừa nhận đây là hợp đồng vay và do vi phạm nghĩa vụ chậm thanh toán nên bà D phải chịu tiền lãi phát sinh từ khoản tiền vay 103.000.000 đồng theo quy định tính từ ngày 28/8/2015 – ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đây là hợp đồng vay tài sản có thỏa thuận về việc trả lãi, không xác định rõ lãi suất và các bên không thống nhất về lãi suất nhưng án sơ thẩm gộp chung tính lãi suất 10%/năm là chưa đúng, cần điều chỉnh việc tính vi phạm nghĩa vụ chậm thanh toán theo từng giai đoạn. Do vậy, áp dụng Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 để tính số tiền lãi giai đoạn trước ngày 01/7/2017 với mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N quy định là 9%/năm và áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính số tiền lãi giai đoạn sau ngày 01/7/2017 với mức lãi suất 10%/năm; đồng thời có khấu trừ số tiền lãi 04 lần (mỗi lần 500.000 đồng) bà D đã đóng theo lời khai của ông K1 (500.000 đồng x 04 lần = 20.000.000 đồng)⁽¹⁾. Cụ thể như sau:

- Số tiền lãi tính từ ngày 28/8/2015 đến ngày 30/6/2017 (01 năm 10 tháng 03 ngày) là: $103.000.000 \text{ đồng} \times 9\%/năm \times 01 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 03 \text{ ngày} = 17.072.250 \text{ đồng}^{(2)}$.

- Số tiền lãi tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày 26/9/2023 – ngày xét xử sơ thẩm (06 năm 02 tháng 06 ngày) là: $103.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/năm \times 06 \text{ năm } 02 \text{ tháng } 06 \text{ ngày} = 64.260.556 \text{ đồng}^{(3)}$.

=> Tổng số tiền lãi bà D còn nợ là: $(2) + (3) - (1) = 17.072.250 \text{ đồng} + 64.260.556 \text{ đồng} - 20.000.000 \text{ đồng} = 61.332.806 \text{ đồng}$.

Như vậy, tổng cộng số tiền vốn và lãi bà D có trách nhiệm trả cho ông H, bà T là: $103.000.000 \text{ đồng} + 61.332.806 \text{ đồng} = 184.332.806 \text{ đồng}$.

Do hợp đồng vay có thỏa thuận về việc trả lãi nên căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thời điểm để tính khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án được tính kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

[2.4] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy, việc bà D xin cấp lại bản nhì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có yếu tố lừa dối. Việc ông P1 và bà D giao dịch chuyển nhượng nhưng lại ký hợp đồng tặng cho nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước. Tuy nhiên, trên thực tế mục đích của bà D là chuyển nhượng cho ông P1, ông P1 đã nhận và trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 2011 đồng thời ông P1 cũng không biết việc bà D đã thế chấp quyền sử dụng đất cho ông H, bà T để vay tiền, đây của là lỗi của bà D. Mặt khác, giao dịch chuyển nhượng giữa bà D với ông H, bà T là vô hiệu. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa bà D với ông P1 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P1.

[2.5] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà D giao cho ông H, bà T: Theo Công văn số 179/CNLX-ĐK ngày 03 tháng 9 năm 2020 của Văn phòng Đ1 Chi nhánh L3 thì ông H, bà T cũng đã nộp lại bản chính Giấy chứng nhận này cho Văn phòng Đ1 Chi nhánh L5; nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn vẫn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã không còn giá trị pháp lý theo Quyết định số 1620/QĐ-STNMT ngày 23/12/2019 của Sở T, do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[2.6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H, bà T; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần lãi suất.

[3] Về án phí:

[3.1] Dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi và có đơn xin nên thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội

- Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu không được chấp nhận như: yêu cầu tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2015; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/9/2020 vô hiệu.

- Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T phải liên đới chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là (400.000.000 đồng - 81.332.806 đồng) x 5% = 15.933.000 đồng

[3.2] Dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông H, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Riêng bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi và có đơn xin nên thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị D;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 256/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 143, Điều 146, Điều 147, Điều 150, Điều 160, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 232, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T về việc:

Yêu cầu tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2015 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị D bồi thường thiệt hại số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T về việc:

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Bình P1 vô hiệu;

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14670 ngày 23 tháng 12 năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Nguyễn Thị D, những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tặng cho ông Nguyễn Bình P1 được Văn phòng Đ1 Chi nhánh L3 xác nhận ngày 09/10/2020.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D về việc bà Nguyễn Thị D trả cho ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T số tiền 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả số tiền 103.000.000 đồng (một trăm lẻ ba triệu đồng). Buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T số tiền 184.332.806 đồng (một trăm tám mươi bốn triệu ba trăm ba mươi hai ngàn tám trăm lẻ sáu đồng), trong đó có tiền nợ gốc là 103.000.000 đồng và tiền lãi còn nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2023) là 61.332.806 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị D và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bình P1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2015 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2015 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, diện tích: 58,0m² là vô hiệu.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 8.146.300 đồng (tám triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn ba trăm đồng), đã nộp xong.

6. Về án phí:

6.1. Dân sự sơ thẩm

Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T liên đới chịu 16.533.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.360.000 đồng theo các biên lai thu số 0005601 ngày 06/10/2020 và biên lai thu số 0002084 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang. Ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T còn phải nộp tiếp số tiền 1.370.000 đồng (một triệu ba trăm bảy mươi ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

Ông Nguyễn Bình P1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000536 ngày 29/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang.

6.2. Dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

Ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T - mỗi người được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu số 0001006 và biên lai số 0001007 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện;
- THADS huyện;
- Phòng KTNV & THA;
- Văn phòng TAND tỉnh;
- Đường sự “Đề thi hành”;
- Lưu: HS; TDS.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng