TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2022/DSPT
Ngày: 29/11/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Trường.

Bà Nguyễn Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Văn Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc N.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc N xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2022/TLPT-DS ngày 12/10/2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Yên Phong bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2022/QĐ-PT, ngày 02/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc N, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1974 (có mặt).

Trú tại: Số 264, đường Thiên Đ, phường Vệ A, thành phố B N, tỉnh Bắc N.

- Bị đơn: 1. Anh Nguyễn Danh M, sinh năm 1975 (có mặt).

Trú tại: Khu đô thị Mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc N.

Người đại diện theo ủy quyền của anh M: Công ty luật TNHH Tùng Bách Diệp; Địa chỉ: 263 đường Ngô Gia Tự, phường Suối Hoa, thành phố B N, tỉnh Bắc N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Tùng - Giám đốc.

2. Chị Vũ Thị N, sinh năm 1983.

Trú tại: Thôn K, xã L, huyện S, thành phố N.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N: Anh Nguyễn Danh M (theo giấy ủy quyền ngày 05/5/2022, anh M có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Trú tại: Thôn L, xã Đ, huyện Q, tỉnh Bắc N.

2. Văn phòng Công chứng Nt; Địa chỉ: Số 122, đường Nguyễn T, phường Ninh X, thành phố B N, tỉnh Bắc N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T - Trưởng Văn phòng (xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn L.

Quyết định kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn là Anh Nguyễn Văn L trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m^2 (viết tắt là thửa đất số 1028 A5) tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc N là của vợ chồng anh M, chị N. Trên đất có 01 ngôi nhà 4 tầng 1 tum do vợ chồng anh M xây dựng.

Ngày 23/7/2018, anh có cho vợ chồng anh M, chị N vay số tiền 2 tỷ đồng, mục đích để anh M làm ăn buôn bán, thời hạn vay là 1 năm, lãi suất do hai bên thoả thuận miệng từ 1% đến 2%/tháng, hợp đồng vay tiền được lập tại Văn phòng công chứng Nam Việt.

Khoảng năm 2018-2019, anh M mua hàng điện tử âm ly, loa đài của anh tổng cộng là 358.000.000đ. Cũng trong năm 2018-2019, anh cho anh M vay tiền làm nhiều lần, tổng là 642.000.000đ. Tổng cả hai khoản là 1 tỷ đồng, hai bên lập phụ lục, sửa đổi bổ sung hợp đồng vay tiền ngày 17/4/2019 số tiền vay là 3 tỷ đồng.

Ngày 18/02/2020, vợ chồng anh M, chị N không có khả năng trả nợ, anh M có mời anh mua thửa đất số 1028 A5 của anh M với giá 3 tỷ và 358.000.000đ tiền loa đài. Cùng ngày 18/02/2020 anh M có đưa cho anh giữ 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa đất số 1028 A5 do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 17/10/2007 cho bà Lê Thị Hải, ngày 24/4/2009 đã chuyển nhượng cho anh M.

Từ tháng 5/2020 đến tháng 01/2021 anh M nhiều lần vay tiền và anh M mua hàng điện tử âm ly, loa đài của anh với số tiền là 227.000.000đ.

Ngày 22/9/2021 anh M, chị N đã ký chuyển nhượng thửa đất số 1028 A5 cho anh với giá 3.358.000.000đ (gồm 3 tỷ tiền vay + 358.000.000đ tiền điện tử + 227.000.000đ tiền điện tử và tiền vay thêm), giá ghi trong hợp đồng là 388.000.000đ. Hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng Nam Việt. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng anh M, chị N đưa bản sao công chứng sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân của anh M, chị N cho anh. Anh không đưa thêm cho anh M, chị N đồng nào. Cùng ngày 22/9/2021 anh đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất sang tên anh thì được biết anh M đã gửi đơn cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong nói là thửa đất số 1028 A5 chỉ là tín chấp chứ không bán đất cho anh, do vậy anh không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất sang tên anh được. Anh M cũng không giao nhà đất cho anh sử dụng, hiện anh M vẫn sử dụng.

Nay anh yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Nam Việt lập ngày 22/9/2021 giữa anh với anh M, chị N là thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m^2 tại Khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc N. Đây là tài sản của riêng của anh, do anh làm ăn riêng, anh và chị Ánh đã ly hôn từ ngày 18/8/2021.

Bị đơn là Anh Nguyễn Danh M trình bày: Anh thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 1028 A5 là của bà Lê Thị Hải, đã được UBND huyện Yên Phong cấp GCNQSDĐ tên bà Hải ngày 17/10/2007. Ngày 24/4/2009 bà Hải đã chuyển nhượng cho anh thửa đất trên. Năm 2009, vợ chồng anh đã xây 01 ngôi nhà 5 tầng trên đất để làm nhà nghỉ và quán hát karaoke.

Anh thừa nhận ngày 23/7/2018 anh có vay anh L số tiền 2 tỷ đồng, mục đích để làm ăn buôn bán và trả nợ, thời hạn vay là 1 năm, lãi suất anh L nói là tính theo lãi suất ngân hàng, hợp đồng vay tiền được lập tại Văn phòng công chứng Nam Việt. Anh L đưa cho anh số tiền 2 tỷ đồng, anh có đưa cho anh L giữ 01 bản gốc GCNQSDĐ số AN 212827 thửa đất số 1028 A5 do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 17/10/2007 để làm tin.

Khoảng 9 tháng sau anh có gọi điện cho anh L nói là thanh toán nợ, lúc đó anh L tính lãi là 3%/tháng (tức 60.000.000đ tiền lãi/tháng). Anh vay 2 tỷ thì lãi là 9 tháng x 3%/tháng x 2 tỷ = 540.000.000đ tiền lãi. Vì lãi suất cao nên anh không có khả năng để trả, cộng với số tiền anh mua hàng âm ly, loa đài điện tử của anh L, tổng cộng là 358.000.000đ. Ngày 17/4/2019 anh L bắt anh ra Văn phòng công chứng Nam Việt ký phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng vay tiền với số tiền vay là 3

tỷ đồng gồm 2 tỷ đồng tiền vay ngày 23/7/2018 + 540.000.000đ tiền lãi + 358.000.000đ tiền điện tử, anh L bảo anh ký nợ 3 tỷ, khi về anh L sẽ đưa thêm cho anh 102.000.000đ để thành 3 tỷ, nhưng thực tế anh L không đưa thêm cho anh đồng nào. Sau đó, anh L bắt vợ chồng anh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1028 A5 để làm tin. Anh và chị N có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm tại Văn phòng công chứng Hoàng Phong, giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ. Đồng thời anh L có yêu cầu anh viết 01 giấy giao nhận tiền ngày 18/02/2020, nội dung vợ chồng anh bán cho anh L thửa đất số 1028 A5 và 01 ngôi nhà 4 tầng 1 tum với giá 3 tỷ và 358.000.000đ tiền loa đài để làm tin.

Từ tháng 5/2020 đến tháng 01/2021 anh có vay tiền và mua hàng âm ly, loa đài điện tử của anh L, tổng cộng là 227.000.000đ.

Ngày 22/9/2021, anh L đề nghị anh và chị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1028 A5 cho anh L để làm tin, do vậy vợ chồng anh đã ký hợp đồng chuyển nhượng, mục đích để đảm bảo cho việc anh vay tiền của anh L. Hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng Nam Việt. Thực tế vợ chồng anh không bán nhà đất cho anh L, mà chỉ để đảm bảo việc anh vay tiền anh L, anh cũng không nhận một đồng nào của anh L, anh cũng không giao nhà đất cho anh L. Vì nhà đất trên của vợ chồng anh trị giá khoảng 6 tỷ đồng, anh chỉ vay anh L 2 tỷ đồng và 358.000.000đ tiền điện tử loa đài và 227.000.000đ tiền điện tử và tiền vay, tổng là 2.585.000.000đ. Khi anh L làm thủ tục chuyển tên thì anh đã làm đơn yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong can thiệp nên anh L không sang tên được. Hiện nay anh vẫn đang sử dụng nhà đất trên.

Nay anh L yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 thì anh không đồng ý, vì đây là hợp đồng giả tạo, chỉ đảm bảo việc anh vay tiền anh L.

Ngày 04/5/2022 anh M có đơn yêu cầu phản tố đề nghị: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 giữa anh và chị N với anh L là thửa đất số 1028 A5 vô hiệu do giả tạo; yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 giữa anh và chị N với anh L là thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m2 tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong; yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Anh đồng ý trả cho anh L số tiền gốc anh đã vay là 2 tỷ đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật và số tiền anh mua điện tử âm ly, loa đài của anh L tổng là 585.000.000đ.

Bị đơn là Chị Vũ Thị N trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 1028 A5 và ngôi nhà 4 tầng 1 tum trên đất tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong như

anh M trình bày là đúng. Chị thừa nhận ngày 23/7/2018 vợ chồng chị có vay anh L số tiền 2 tỷ đồng, mục đích để chuộc sổ đỏ ở Ngân hàng về, thời hạn vay là 1 năm, lãi suất anh L nói là từ 1.000đ đến 1.500đ/triệu/ngày. Hợp đồng vay tiền được lập tại Văn phòng công chứng Nam Việt. Anh L đưa cho vợ chồng chị số tiền 2 tỷ đồng để vợ chồng chị chuộc sổ đỏ về và vợ chồng chị đưa cho anh L giữ 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1028 A5 do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 17/10/2007 để làm tin.

Một thời gian sau, anh L gọi chị và anh M xuống nhà anh L để thanh toán nợ. Anh L tính lãi số tiền 2 tỷ với lãi suất là 1.000đ/triệu/ngày (tức 3%/tháng), một tháng lãi là 60.000.000đ. Sau đó anh M đã ký nhận nợ với anh L. Ngoài ra, anh M vay tiền anh L và mua hàng điện tử với anh L như thế nào thì chị không biết, vì chị về nhà mẹ đẻ ở Kim Lũ, Sóc Sơn từ năm 2016. Chị có nói với anh L là cho anh M chuộc lại sổ đỏ, anh M sẽ trả lãi theo lãi suất Ngân hàng, nhưng anh L không nghe.

Ngày 22/9/2021 anh L bảo chị và anh M ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh L thửa đất trên để anh L thế chấp Ngân hàng vay tiền trả vào khoản nợ 2 tỷ đồng đã cho vợ chồng chị vay. Do vậy, ngày 22/9/2021 chị và anh M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1028 A5 cho anh L để làm tin, để đảm bảo cho việc chị và anh M vay tiền của anh L. Hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng Nam Việt. Thực tế chị và anh M không bán nhà đất cho anh L, việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để đảm bảo việc vay tiền anh L, anh L cũng không đưa cho chị và anh M đồng nào, chị và anh M cũng không giao nhà đất cho anh L. Hiện nay nhà đất trên anh M đang quản lý và sử dụng. Chị và anh M đã ly hôn từ tháng 12/2018, nhưng chưa giải quyết phần tài sản là nhà đất trên. Hiện nay nhà đất trên trị giá khoảng 6 tỷ đồng.

Nay anh L yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 thì chị không đồng ý, vì đây là hợp đồng giả tạo, chỉ đảm bảo việc chị và anh M vay anh L 2 tỷ đồng.

Anh M có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 là thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m^2 tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong vô hiệu do giả tạo chị cũng đồng ý và đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Nguyễn Thị A trình bày: Chị xác định nguồn gốc thửa đất số 1028 A5 trên đất có 01 ngôi nhà 4 tầng rưỡi tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong là của vợ chồng anh M, chị N.

Do vợ chồng anh M, chị N có vay của anh Quân ở thị trấn Chờ, huyện Yên Phong tiền, vay bao nhiêu tiền chị không biết, chị chỉ nghe anh M, chị N nói là vay anh Quân lãi 6.000đ/triệu/ngày, sổ đỏ anh Quân giữ. Vì vay lãi cao quá nên anh M, chị N có nói với vợ chồng chị cho anh M, chị N vay tiền, vợ chồng chị đồng ý.

Tháng 7/2018, vợ chồng chị đã thế chấp ngôi nhà 6 tầng ở khu đô thị Mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong để vay Ngân hàng 2 tỷ đồng để cho vợ chồng anh M, chị N vay để trả nợ cho anh Quân. Tại Ngân hàng vợ chồng chị nhận số tiền 2 tỷ đồng đưa cho anh M, chị N. Anh M, chị N trả luôn cho anh Quân 2 tỷ đồng ngay tại Ngân hàng. Anh Quân trả cho anh M sổ đỏ. Sau đó vợ chồng chị và vợ chồng anh M có ra Văn phòng công chứng Nam Việt lập hợp đồng vay tiền đề ngày 23/7/2018, số tiền vay là 2 tỷ đồng, lãi suất do hai bên thoả thuận miệng là 1.000đ/triệu/ngày, thời hạn vay là 1 năm. Anh M có đưa cho vợ chồng chị giữ 01 bản gốc GCNQSDĐ thửa đất số 1028 A5 của anh M.

Hàng tháng anh M phải trả lãi là 60.000.000đ/tháng, nhưng anh M không trả được đồng nào, thỉnh thoảng anh M lại lên nhà chị vay tiền, lúc thì vay 50 triệu, lúc thì vay 100 triệu, lúc thì vay 200 triệu. Cộng cả tiền gốc và tiền vay đến năm 2021 là 3.500.000.000đ.

Vì vợ chồng anh M, chị N không có khả năng trả nợ cho vợ chồng chị nên đã đồng ý giao nhà cho vợ chồng chị.

Ngày 22/9/2021 vợ chồng anh M, chị N đã ký chuyển nhượng thửa đất số 1028 A5 cho anh L (lúc đó chị đi chợ không có nhà). Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Nam Việt. Sau đó anh M không trả nhà đất cho vợ chồng chị.

Sau đó anh L bắt chị từ chối tài sản chung là ngôi nhà đất đã mua của vợ chồng anh M, chị N nhưng chị không từ chối. Mặt khác anh L có quan hệ trai gái nên vợ chồng nảy sinh mâu thuẫn, anh L đánh đuổi chị ra khỏi nhà và làm đơn xin ly hôn chị. Ngày 18/8/2021, TAND huyện Quế Võ đã xử cho anh L được ly hôn chị; về tài sản chung chưa giải quyết.

Nay anh L yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 thì chị cũng đồng ý và đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Anh M có yêu cầu phản tố và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 giữa anh L với anh M, chị N vô hiệu do giả tạo thì chị không đồng ý, chị đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo pháp luật. Chị xác định đây là tài sản chung của chị với anh L.

Văn phòng Công chứng Nam Việt do ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày*:* Ngày 23/7/2018 Văn phòng công chứng Nam Việt (viết tắt là VPCC) nhận được

yêu cầu công chứng Hợp đồng vay tiền giữa Anh Nguyễn Văn L và Anh Nguyễn Danh M. Các bên có xuất trình giấy tờ gồm: 01 Giấy CNQSDĐ số AN 212827 do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 17/10/2007, ngày 24/4/2009 chuyển nhượng cho anh M; chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của anh M, chị N; chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của anh L. Sau khi xem xét các giấy tờ và xác định hồ sơ đủ điều kiện công chứng, công chứng viên tiến hành thực hiện việc công chứng hợp đồng vay tiền giữa anh L với anh M, chị N số tiền vay là 2 tỷ đồng. Việc giao nhận tiền và các giấy tờ có liên quan do hai bên thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. VPCC Nam Việt không tham gia vào việc giao nhận tiền và bàn giao giấy tờ giữa hai bên.

Ngày 27/9/2018, anh L và anh M có đến VPCC Nam Việt yêu cầu công chứng phụ lục, sửa đổi bổ sung hợp đồng vay tiền thay đổi khoản tiền vay từ 2 tỷ đồng thành 2,5 tỷ đồng, nhưng vợ anh M là chị N không đồng ý đến ký phụ lục, do đó VPCC không thực hiện công chứng.

Ngày 22/9/2021, VPCC Nam Việt nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa anh L và anh M, chị N. Các giấy tờ hai bên xuất trình gồm có: 01 Giấy CNQSDĐ số AN 212827 do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 17/10/2007, ngày 24/4/2009 chuyển nhượng cho anh M; chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của anh M, chị N; chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của anh L. Sau khi xem xét các giấy tờ trên, VPCC Nam Việt tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L với anh M, chị N. Hai bên thống nhất để giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 388.000.000đ. Việc giao nhận tiền và các giấy tờ có liên quan do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm. VPCC Nam Việt không tham gia vào việc nhận tiền và giấy tờ giữa hai bên. Việc công chứng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Nam Việt đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt tại các buổi làm việc tại Toà án từ khi bắt đầu đến khi kết thúc vụ án.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm căn cứ Điều 124, 131, 463, 466, 468, 469, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 104 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, 120, 121, 122, 123 Luật nhà ở năm 2014; Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 235, 264, 266, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí toà án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Nguyễn Văn L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 giữa Anh Nguyễn Văn L với Anh Nguyễn Danh M, Chị Vũ Thị N là thửa đất số 1028 A5, tờ

bản đồ QH, diện tích 81m^2 tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Anh Nguyễn Danh M.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 giữa Anh Nguyễn Văn L với Anh Nguyễn Danh M, Chị Vũ Thị N là thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m^2 tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong vô hiệu do giả tạo.

4. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2021 giữa Anh Nguyễn Văn L với Anh Nguyễn Danh M, Chị Vũ Thị N là thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m^2 tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc N.

5. Anh Nguyễn Văn L phải trả cho Anh Nguyễn Danh M 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 212827 do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 17/10/2007 là thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m^2 tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc N.

6. Anh Nguyễn Danh M, Chị Vũ Thị N phải có nghĩa vụ trả cho Anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị A số tiền gốc là 2 tỷ đồng và tiền lãi là 811.111.000đ và tiền điện tử cùng tiền vay thêm tổng cộng là 3.396.111.000đ.

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

Ngày 16/8/2022, nguyên đơn là Anh Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong có quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể nguyên đơn và bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m^2 tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong ngày 22/9/2021 giữa Anh Nguyễn Văn L với Anh Nguyễn Danh M, Chị Vũ Thị N vô hiệu; phía bị đơn tự nguyện trả nguyên đơn và người liên quan số tiền 3.5000.000.000 đồng bao gồm khoản tiền vay 2 tỷ đồng, tiền lãi của khoản vay và tiền anh M mua hàng điện tử, phía nguyên đơn nhất trí với đề nghị hòa giải của bị đơn, nhất trí trả lại cho anh M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 212827 do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 17/10/2007 đứng tên anh M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc N tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán,

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Về nội dung: Do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đại diện Viện kiểm sát rút quyết định kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận thỏa thuận của các đương sự.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Anh Nguyễn Văn L và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong nộp trong hạn luật định là kháng cáo, kháng nghị hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của Anh Nguyễn Văn L và quyết định kháng nghị, Hội đồng xét xử thấy tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m^2 tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong ngày 22/9/2021 giữa Anh Nguyễn Văn L với Anh Nguyễn Danh M, Chị Vũ Thị N vô hiệu; anh M, chị N tự nguyện trả anh L, chị Ánh số tiền 3.500.000.000 đồng (bao gồm khoản tiền vay 2.000.000.000 đồng, tiền lãi của khoản vay và tiền anh M mua hàng điện tử của anh L), anh L nhất trí với đề nghị của anh M và đồng ý trả lại cho anh M giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m^2 tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc N.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Anh Nguyễn Văn L và Anh Nguyễn Danh M, chị Vũ Thị Thị Ngãi phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 124, 131, 463, 466, 468, 469, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, 104 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 120, 121, 122, 123 Luật nhà ở năm 2014; Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của Anh Nguyễn Văn L và Anh Nguyễn Danh M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m^2 tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong ngày 22/9/2021 giữa Anh Nguyễn Văn L với Anh Nguyễn Danh M, Chị Vũ Thị N vô hiệu do giả tạo.

Anh Nguyễn Danh M, Chị Vũ Thị N phải có nghĩa vụ trả cho Anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị A số tiền 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chưa thi hành án theo quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Anh Nguyễn Văn L phải trả cho Anh Nguyễn Danh M 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 212827 do UBND huyện Yên Phong cấp ngày 17/10/2007 đối với thửa đất số 1028 A5, tờ bản đồ QH, diện tích 81m^2 tại khu đô thị mới, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc N.

2. Về án phí và chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Danh M và Chị Vũ Thị N phải chịu 102.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (xác nhận anh M đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 004313 ngày 05/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Phong). Anh M, chị N còn phải nộp tiếp 101.700.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (xác nhận anh L đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm tại biên lai thu số 0004301 ngày 15/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Phong). Anh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Anh Nguyễn Văn L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004443 ngày 16/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Phong.

Anh Nguyễn Văn L và Anh Nguyễn Danh M mỗi người phải chịu 2.750.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận anh M đã nộp 5.500.000 đồng, anh L phải trả cho anh M 2.750.000 đồng.

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 thoả 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc N;
- TAND huyện Yên Phong;
- Chi cục THADS huyện Yên Phong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tính