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

Bản án số: 209/2019/DS-PT
Ngày: 18-7-2019
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 Lưu Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Bà Lâm Ngọc Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Quyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 201/2019/QĐPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Thu D, sinh năm 1963;

Địa chỉ: khu phố B1, Phường H1, thị xã C1, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng A, sinh năm 1964;

Địa chỉ: khu B1, thị trấn C2, huyện C2, tỉnh Tiền Giang. Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2018.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1961;

2/ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1959;

3/ Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang.

4/ Chị Nguyễn Hiếu N, sinh năm 1993;

Địa chỉ: ấp B3, xã B4, huyện C1, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Đ: ông Nguyễn Tương L1, Văn phòng Luật sư Nguyễn Tương L1, Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

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

1/ Ông Bùi Văn T, sinh năm 1968;

2/ Bà Lê Thị V, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã H2, huyện C2, tỉnh Tiền Giang.

3/ Anh Nguyễn Thành N1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang.

4/ Văn phòng Công chứng T1.

Địa chỉ: khu H1, thị trấn M, huyện T1, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn S, sinh năm 1963;

Địa chỉ: ấp C3, xã A1, Thành phố M1, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn- ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Đ.

- *Người làm chứng:*

1/ Bà Đặng Thị Ơ, sinh năm 1956;

Địa chỉ: ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang.

(Có mặt ông A, ông P, bà Đ, anh L, anh N1, chị N, ông T, bà V, ông X, bà Ơ, Luật sư L. Ông Lê Văn S có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Lê Hoàng A trình bày:

Ngày 17/6/2014, bà Nguyễn Thu D có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ cùng các con của ông P, bà Đ là Nguyễn Hiếu N, Nguyễn Thành L thửa đất số 574, tờ bản đồ C3, diện tích

15.096m^2 tại ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K743380 do Ủy ban nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P ngày 02/02/1998. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng Công chứng T1 ngày 17/6/2014. Bà D đã giao đủ tiền cho ông P, bà Đ, anh L và chị N.

Theo thỏa thuận sau khi bà D thanh toán đủ tiền, ông P, bà Đ, anh L và chị N phải giao đất cho bà D sử dụng và đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, nhưng ông P, bà Đ, anh L, chị N không thực hiện.

Nay bà D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông P, bà Đ, anh L, chị N, đồng thời buộc ông P, bà Đ, anh L, chị N giao thửa đất nói trên cho bà D ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ông bà xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thu D mà chỉ vay tiền của bà Nguyễn Thu D 200.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng. Việc vay tiền có làm giấy tay nhưng ông bà đã làm lạc mất. Để đảm bảo cho việc vay tiền, bà D yêu cầu gia đình ông bà phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 574, tờ bản đồ số C3, diện tích 15.096m^2 tại ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang. Do cần tiền và nghĩ rằng sẽ có khả năng trả nợ khi đến hạn, nên ông bà và hai con là L và N đến Văn phòng Công chứng T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D.

Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D. Ông bà chỉ đồng ý trả cho bà Dsố tiền vay 200.000.000 đồng cộng tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 222 quyển số 01/2014/TP/CC-SCC/HDGD1 ngày 17/6/2014 giữa bà, ông P, anh L, chị N với bà D vì gia đình bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D.

- Bị đơn - anh Nguyễn Thành L, chị Nguyễn Hiếu N trình bày:

Anh chị là con ruột của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ, thống nhất với ý kiến của ông P, bà Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Thành N1 trình bày:

Anh là con ruột của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ. Nguồn gốc của 15.096m^2 đất nói trên là của gia đình anh nhận chuyển nhượng và cùng canh tác từ năm 1992 đến năm 2016 mới cho ông Bùi Văn T và bà Lê Thị V canh tác. Anh là thành viên của hộ gia đình ông P tại thời điểm hộ ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D. Cha mẹ anh chỉ vay tiền của bà D chứ không chuyển nhượng đất cho bà D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 giữa ông P, bà Đ, anh L, chị N với bà D là giả tạo nên đối với yêu cầu của bà D anh không đồng ý. Anh thống nhất với ý kiến của mẹ anh về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Văn T, bà Lê Thị V trình bày:

Ông bà có thuê của ông P, bà Đ thửa đất số 574, tờ bản đồ số C3, diện tích 15.096m^2 tại ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang để canh tác trồng khóm, thời gian thuê sáu năm (từ tháng 9/2016 đến tháng 9/2022), số tiền thuê của sáu năm là 160.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ số tiền thuê và nhận đất canh tác từ tháng 9/2016 đến nay. Việc thuê đất có làm hợp đồng viết tay, có xác nhận của ban quản lý ấp nơi có đất. Nay bà D và gia đình ông P, bà Đ tranh chấp liên quan phần đất này, ông bà không có ý kiến, đối với việc thuê đất giữa ông bà với ông P, bà Đ nếu có yêu cầu sẽ giải quyết sau bằng một vụ kiện khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 274, 278, 281, 351, 352, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, khoản 5 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thu D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 222, quyển số 01/2014/TP/CC-SCC/HDGD1 ngày 17/6/2014 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Thành L, chị Nguyễn Hiếu N với bà Nguyễn Thu D đối với thửa đất số 574, tờ bản đồ số C3, diện tích 15.096m^2 tại ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K743380 do Ủy ban nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P ngày 02/02/1998.

Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Thành L, chị Nguyễn Hiếu N giao cho bà Nguyễn Thu D thửa đất số 574, tờ bản đồ số C3, diện tích 15.096m^2 tại ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P ngày 02/02/1998 (có trích lục bản đồ địa chính kèm theo). Thực hiện việc giao đất khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 222, quyển số 01/2014/TP/CC-SCC/HDGD1 ngày 17/6/2014 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Thành L, chị Nguyễn Hiếu N với bà Nguyễn Thu D với thửa đất số 574, tờ bản đồ số C3 diện tích 15.096m^2 tại ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K743380 do Ủy ban nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P ngày 02/02/1998.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

*Ngày 01/3/2019, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thu D; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Đ. Bà Đ và ông P đồng ý trả số tiền vay cho bà D số tiền vay 200.000.000 đồng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Hoàng A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; anh Nguyễn Thành L, chị Nguyễn Hiếu N, anh Nguyễn Thành N1, ông Bùi Văn T, bà Lê Thị V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến tranh luận của Luật sư Nguyễn Tương L1: Luật sư đưa ra nhiều lập luận cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 giữa các bên đương sự là hợp đồng giả tạo, nhằm che đậy một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn P và Nguyễn Thị Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 giữa bà Nguyễn Thu D, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Thành L và chị Nguyễn Hiếu N, đồng thời ghi nhận việc ông P, bà Đ đồng ý trả cho bà D số tiền đã vay là 200.000.000 đồng cộng tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày xét xử phúc thẩm.

- Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa cho rằng yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Do hợp đồng này là hợp đồng giả tạo nên bị vô hiệu và hủy bỏ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét lỗi và chưa giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, do đó để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa đầy đủ mà phải xác định là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản" mới phù hợp với nội dung của vụ án vì bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy một giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản, các bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã vay cho nguyên đơn nên phải xác định cả hai quan hệ pháp luật mới giải quyết triệt để vụ án.

- Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng T1 là ông Lê Văn S có đơn xin hòa giải, xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông S.

[2]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Ông P và bà Đ kháng cáo cho rằng thửa đất số 574 tờ bản đồ C3 diện tích 15.096m^2, loại đất lúa, tại ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông Nguyễn Văn P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K743380, do Ủy ban nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 02/02/1998. Khoảng tháng 6/2014, qua sự giới thiệu của anh Mạch Văn G, ông P, bà Đ có vay của bà Nguyễn Thu D 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, không nói thời hạn vay. Bà D và anh G yêu cầu ông P, bà Đ phải trả tiền lãi của tháng đầu tiên là 10.000.000 đồng và chịu tiền giới thiệu cho anh G là 20.000.000 đồng, đồng thời phải thế chấp giấy đất cho bà D. Trước ngày công chứng hợp đồng khoảng một tuần, anh G giao 200.000.000 đồng cho ông P, trừ đi 30.000.000 đồng thì ông P còn nhận 170.000.000 đồng. Anh G cùng với ông P đến ngân hàng trả nợ và nhận lại giấy đất đưa cho bà D. Ngày 17/6/2014, anh G yêu cầu hộ ông P phải đến Văn phòng Công chứng T1 để ký hợp đồng vay tài sản có thế chấp đất nhưng khi xem lại hợp đồng thì nội dung lại ghi là chuyển nhượng đất cho bà D nên hộ ông P không đồng ý ký tên. Anh G nói ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin thôi, khi nào ông P trả đủ tiền cho bà D thì bà D sẽ trả giấy đất cho ông P và hủy bỏ hợp đồng nên hộ ông P tin tưởng và đồng ý ký tên. Tháng 9 năm 2015, hộ ông P phát hiện bà D làm thủ tục sang tên đối với thửa đất này nên ông P và bà Đ gửi đơn ngăn chặn. Ủy ban nhân dân xã T2 có hòa giải tranh chấp nhưng không thành. Hiện nay, thửa đất 574 tờ bản đồ C3 vẫn đứng tên hộ ông P, ngoài thửa đất trên hộ ông P không có canh tác thửa đất nào khác. Năm 2016, ông P và bà Đ cho ông Bùi Văn T và bà Lê Thị V thuê thửa đất trên để trồng khóm, thời hạn thuê 06 năm, số tiền thuê của 06 năm là 160.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cho thuê đất, bà Đ cùng với bà Đặng Thị Ơ đến nhà bà D xin trả trước tiền lãi còn tiền vốn thì đợi bán đất xong sẽ trả nhưng bà D không đồng ý. Bà Đặng Thị Ơ có chứng kiến cuộc nói chuyện giữa bà D, bà Đ và làm chứng cho hộ ông P. Ngoài ra, theo ông P trình bày giá đất chuyển nhượng thực tế tại khu vực ấp B2, xã T2, tại thời điểm từ năm 2014 đến năm 2016 là 70.000 đồng/m^2, nhưng do cần tiền nên ông Bùi Văn S1 đã chuyển nhượng 8.000m^2 đất ở ấp B2 cho ông Nguyễn Thanh L với giá 37.000.000 đồng/1.000m^2, có lời khai của ông S1, anh L và trưởng ấp B2 là ông Nguyễn Thanh X. Như vậy, việc bà D cho rằng bà mua 15.096m^2 đất của hộ ông P với giá 200.000.000 đồng là quá thấp so với thực tế, từ khi ký kết hợp đồng bà D không thực hiện việc đăng ký kê khai với cơ quan có thẩm quyền, đến tháng 12 năm 2015 bà D mới khởi kiện yêu cầu hộ ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng là không hợp lý, do đó có đủ căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 giữa bà D và hộ ông P là hợp đồng giả cách. Ông P, bà Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án

cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Hộ ông P đồng ý trả cho bà D 200.000.000 đồng nợ gốc cộng tiền lãi theo quy định.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông P, bà Đ là có căn cứ, bởi các lẽ sau:

- Tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 743380 do Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp cho hộ ông P có ghi nội dung: "Ngày 11/05/2011: Thửa đất số 574 (C 3) thế chấp tại Ngân hàng N2 huyện T1 theo hồ sơ số 25 quyển 08 ngày 11/05/2011; ngày 28/8/2015: Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 11/5/2011 theo hồ sơ số 82.08.XTC". Như vậy, tại thời điểm ngày 17/6/2014 là ngày các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn phòng Công chứng T1 công chứng hợp đồng này thì thửa đất số 574 tờ bản đồ C3 chưa được Văn phòng đăng ký đất đai huyện T1 xác nhận xóa thế chấp, vì vậy việc ký kết và công chứng hợp đồng là trái pháp luật.

- Theo ông P, bà Đ trình bày tại thời điểm ký kết hợp đồng, trên thửa đất này có các tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông P như nhà ở và cây khóm nhưng trong hợp đồng không thể hiện tài sản gắn liền với đất và cũng không thể hiện sự thỏa thuận của các bên tham gia hợp đồng đối với các tài sản nêu trên là không phù hợp với thực tế chuyển nhượng.

- Về giá đất: Tại các biên bản ghi lời khai của người làm chứng Bùi Văn S1, Nguyễn Thanh L và lời khai của nhân chứng Nguyễn Thanh X tại phiên tòa thể hiện giá đất chuyển nhượng thực tế khu vực ấp B2, xã T2, huyện T1 tỉnh Tiền Giang thời điểm từ năm 2014 đến năm 2016 khoảng 70.000 đồng/m^2, do cần tiền nên ông S1 đã chuyển nhượng cho ông L 8.000m^2 đất với giá 37.000 đồng/m^2, ông L đã làm xong thủ tục sang tên vào năm 2016.

- Về việc giao nhận tiền: Ông A cho rằng bà D đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho hộ ông P nhưng hộ ông P không thừa nhận. bà D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền chuyển nhượng đất cho hộ ông P, nên việc các bị đơn cho rằng các bị đơn không nhận bất cứ khoản tiền nào ngay hoặc sau khi hợp đồng được công chứng là có cơ sở. Việc bà D khai đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất cho hộ ông P trong khi hộ ông P chưa giao đất và bà D chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là không hợp lý nên không có cơ sở cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ bà D với hộ ông P là có thật.

- Ngoài ra, tại các biên bản ghi lời khai của những làm chứng Võ Thị Ngọc N3 thể hiện bà N3 có tham gia hòa giải sự việc tranh chấp giữa bà D với ông P, bà Đ. Ban hòa giải có động viên bà D cho bà Đ, ông P bán đất để trả nợ nhưng bà D cho rằng thời gian quá lâu nên bà không chờ đợi nữa vì vậy hòa giải không thành (bút lục 333). Biên bản lấy lời khai ngày 28/9/2018, ông Triệu Văn D1- cán bộ địa chính xã T3 trình bày: Khoảng năm 2015, bà

Nguyễn Thu D có nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 574, tờ bản đồ C3, diện tích 15.096m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P. Tuy nhiên thửa đất này chủ chưa đóng tiền bơm tát nên Ủy ban có yêu cầu phải đóng tiền bơm tát trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng, bà D đã nộp xong tiền bơm tát, khoảng hai ngày sau bà Đ gửi đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng đất với lý do bà Đ không chuyển nhượng đất cho bà D mà chỉ thế chấp để vay tiền. Ủy ban nhân dân xã tiến hành hòa giải, tại buổi hòa giải bà D đưa ra giá để bà Đ chuộc lại đất nhưng bà Đ cho rằng giá cao nên không đồng ý, bà D có nói số tiền vay gốc là 200.000.000 đồng, còn lãi suất thì ông không rõ (bút lục 334). Nhân chứng Đặng Thị Ơ khai năm 2014, bà có đi cùng với bà Đ đến nhà bà D để hỏi vay 100.000.000 đồng. Bà D tính lãi 5%/tháng và yêu cầu bà phải trả trước một tháng tiền lãi và chịu tiền "cò" 10.000.000 đồng nên bà không đồng ý vay. Bà có chứng kiến việc bà Đ năn nỉ bà D cho bà Đ trả trước tiền lãi là 160.000.000 đồng và sau khi bán được đất sẽ trả nợ gốc 200.000.000 đồng nhưng bà D không đồng ý.

Ông Bùi Văn T và bà Lê Thị V trình bày vào năm 2016, ông bà thuê đất của ông P để trồng khóm, thời hạn thuê 06 năm, giá thuê của 06 năm là 160.000.000 đồng, ông P đã nhận đủ số tiền trên. Thời điểm ông thuê đất thì thửa đất này vẫn đứng tên hộ ông P và không có ai tranh chấp hoặc ngăn cản. Ông T, bà V không có yêu cầu gì trong vụ án này, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết dứt điểm vụ án để ông bà không phải đi lại nhiều lần.

Từ những nhận định như đã nêu trên, có đủ căn cứ để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bà D và hộ ông P ký kết vào ngày 17/6/2014 và được công chứng tại Văn phòng Công chứng T1 là hợp đồng giả tạo, nhằm che đậy một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản nên bị vô hiệu. Căn cứ vào khoản 1 và khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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.

Tại phiên tòa, ông P, bà Đ và ông A thống nhất trình bày hiện bà D đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông P, nên cần buộc bà D phải trả cho hộ ông P giấy đất nêu trên khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông A cho rằng khi làm thủ tục sang tên đất thì bà D có thực hiện thay nghĩa vụ của ông P nộp số tiền bơm tát cho Ủy ban nhân dân xã nhưng không nhớ là bao nhiêu và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, nên không có căn cứ để buộc hộ ông P hoàn trả số tiền này cho bà D.

Ngoài ra, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 còn quy định khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực. Căn cứ vào quy định này thì hợp đồng vay tài sản giữa bà D và ông P, bà Đ vẫn có hiệu lực pháp luật. Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án, bà D không thừa nhận giao dịch vay tài sản giữa các bên và không có đơn yêu cầu đòi hộ ông P

phải trả lại số tiền đã vay, nhưng để đảm bảo quyền lợi của bà D và giải quyết triệt để vụ án, cần buộc hộ ông P gồm ông P, bà Đ, anh L, chị N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà D số tiền đã vay vì theo ông P trình bày vợ chồng ông sử dụng số tiền đã vay của bà D để trả nợ ngân hàng và các khoản nợ khác bên ngoài, các khoản nợ này nhằm phục vụ nhu cầu thiết yếu của gia đình nên các thành viên trong hộ ông P phải có nghĩa vụ liên đới trong việc trả nợ cho bà D là phù hợp với quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Như vậy, số tiền vay sẽ được tính lãi như sau:

200.000.000 đồng x 1,125%/tháng x 61 tháng 7 ngày (tính từ ngày 10/6/2014 đến ngày 18/7/2019) = 137.775.000 đồng.

Cộng vốn và lãi: 200.000.000 đồng + 137.775.000 đồng = 337.775.000 đồng, buộc ông P, bà Đ, anh L và chị N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà D số tiền trên khi án có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Đ, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp với những nhận định nêu trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có một phần phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà D không được chấp nhận nên bà D phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông P, bà Đ, anh L và chị N phải liên đới trách nhiệm chịu 16.888.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 122, 129, 255, 256, 298, 471, 473, 474, 476, 477 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 48 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; Điều 27, Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009.

1/ Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Đ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu D.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 giữa bà Nguyễn Thu D với ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Thành L, chị Nguyễn Hiếu N được công chứng tại Văn phòng Công chứng T1 ngày 17/6/2014, số công chứng 222, quyển số 01/2014/TP/CC-SCC/HDGD1 bị vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 giữa bà Nguyễn Thu D với ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Thành L, chị Nguyễn Hiếu N, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T1 ngày 17/6/2014, số công chứng 222, quyển số 01/2014/TP/CC-SCC/HDGD1, đối với thửa đất số 574, tờ bản đồ số C3, diện tích 15.096m^2 tại ấp B2, xã T2, huyện T1, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K743380 do Ủy ban nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P ngày 02/02/1998.

Buộc bà Nguyễn Thu D phải trả cho hộ ông Nguyễn Văn P gồm ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Thành L, chị Nguyễn Hiếu N 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K743380 do Ủy ban nhân dân huyện T1, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P ngày 02/02/1998. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Thành L, chị Nguyễn Hiếu N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thu D số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi 137.775.000 đồng, tổng cộng 337.775.000 đồng (ba trăm ba mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thu D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bà Đ, ông P, anh L, chị N chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được

quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thu D phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 17850 ngày 21/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1, tỉnh Tiền Giang.

Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Đ, anh Nguyễn Thành L, chị Nguyễn Hiếu N phải liên đới trách nhiệm chịu 16.888.750đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 19428 ngày 01/8/2018 và biên lai số 19695 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1, tỉnh Tiền Giang nên còn phải nộp tiếp 16.288.750 đồng (Mười sáu triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, bảy trăm năm mươi đồng).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Án tuyên lúc 08 giờ 30 phút ngày 18/7/2019, có mặt bà Đ, ông P, anh L, chị N, anh N1 và luật sư Nguyễn Tương L1; vắng ông A.

Nơi nhận:
- TAND h.T1;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS h.T1;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lưu Thị Thu Thủy