TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2020/DS-PT
Ngày 06 - 5 - 2020
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ thanh toán tài sản vay nợ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Xuân Sơn

Thẩm phán: Ông Hồ Đức Châm;

Bà Nguyễn Thị Minh Thùy.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ thanh toán tài sản vay nợ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DSST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2020; Thông báo chuyển ngày xét xử vụ án số 01/TB-TDS ngày 04 tháng 02 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2020/QĐPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2020; thông báo mở lại phiên tòa số 29/TB-TDS ngày 17 tháng 3 năm 2020; thông báo chuyển ngày xét xử số 29/TB-TDS ngày 31 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Đinh Thị C, sinh năm 1970; địa chỉ: Đường V, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đinh Thị C: Chị Đinh Lan C, sinh năm 1998; địa chỉ: ngõ A, đường L, phường M, quận H, thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/7/2019), có mặt.

2. Anh Đinh Bảo C, sinh năm 1990; địa chỉ: Đường B, phường H, quận H, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Trịnh Anh D, sinh năm 1971; địa chỉ: Văn phòng Luật sư T, đường D, phường T, quận H, thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/3/2019), vắng mặt. có đơn xin xử vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn

1. Bà Nguyễn Thị Kim T-Luật sư văn phòng luật sư N thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội;có mặt.

2. Ông Phạm Văn H- Luật sư văn phòng luật sư N thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội;có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Vũ Hồng D(Vũ Hồng S), sinh năm 1957, có mặt

2. Bà Vũ Thị Kim D, sinh năm 1964, có mặt.

Cùng địa chỉ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu S, thôn P, xã H, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Vũ Hồng D(Vũ Hồng S) và bà Vũ Thị Kim D: Bà Hoàng Thị Kim K- Luật sư Văn phòng Luật sư Kim Khánh, Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường N, phường C, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, có mặt

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

1. Bà Bế Thị Kim P, sinh năm 1942; địa chỉ: Đường V, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bế Thị Kim P: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1966; địa chỉ: Tập thể M, phố N, phường P, quận B, thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/8/2019), có mặt.

2. Ông Vũ Văn T, sinh năm 1966; địa chỉ: Tập thể M, phố N, phường P, quận B, thành phố Hà Nội, có mặt.

3. Chị Đinh Lan C, sinh năm 1998; địa chỉ: ngõ A, đường L, phường M, quận H, thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/7/2019), có mặt.

4. Văn phòng Công chứng S

Người đại diện hợp pháp: Ông Nông Văn H- Trưởng Văn phòng Công chứng S; địa chỉ: đường B, phường Đ, thành phố Lạng Sơn là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

5. Bà Nông Thu H; địa chỉ: Văn phòng Công chứng Nông Thu H, đường L, phường V, thành phố Lạng Sơn, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Đinh Thị C; anh Đinh Bảo C là nguyên đơn; kháng cáo của ông Vũ Hồng D(Vũ Hồng S), bà Vũ Thị Kim D là bị đơn.

Viện Kiểm sát nhân dân kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Đinh Thị C với ông Vũ Hồng D(S), bà Vũ Thị Kim D có quan hệ buôn bán với nhau từ năm 2007 và trong quá trình buôn bán bà C nợ ông D, bà D số tiền là 1.397.267.000 đồng Thời điểm đó bà C có vay ngân hàng Techcombank số tiền là 1.240.000.000 đồng. Do bà C không có tiền để thanh toán nên hai bên đã thỏa thuận cho ông Vũ Hồng D lấy tiền trả nợ ngân hàng Techcombank sau đó rút lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà C thế chấp tại Ngân hàng Techcombank để chuyển sang tên ông D và ông D lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D đến vay ngân hàng Sacombank 3.000.000.000 đồng cho bà C lấy vốn làm ăn, buôn bán đồng thời thỏa thuận trong quá trình vay tiền ngân hàng bà C có trách nhiệm trả nợ gốc, lãi cho ngân hàng và tiền vay với ông D, bà D nếu bà C không thanh toán được thì ông D thanh toán tiền cho ngân hàng và nhà, đất mang tên ông D, bà D sẽ thuộc ông D, bà D sở hữu theo hợp đồng thỏa thuận ngày 31/8/2011. Trong qúa trình thực hiện bà C không trả tiền cho ngân hàng như đã thỏa thuận và ông D đã trả tiền ngân hàng thay cho bà C đến năm 2016 thì khoản vay 3.000.000.000 đồng mà ông D vay cho bà C tại ngân hàng sacombank ông D đã thanh toán xong. Sau khi thanh toán xong tiền với ngân hàng ông D có yêu cầu bà C thanh toán tiền theo thỏa thuận và ngày 07/02/2018 xác định bà C, anh Ccòn nợ ông D, bà D 9.000.000.000 đồng, nếu bà C, anh C không thanh toán được thì ông D sẽ bán nhà, đất mà bà C thế chấp để thu hồi vốn. Bà C biết việc ông D rao bán nhà, đất nên đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà C, anh C với ông D, bà D và yêu cầu được trả số tiền bà C còn nợ ông D, bà D là 3.543.563.000 đồng.

Quá trình giải quyết hai bên đã thống nhất bà C chịu trách nhiệm trả ông D, bà D 7.500.000.000 đồng và ông D, bà D sang tên lại nhà, đất trước đây đã đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Ông D, bà D yêu cầu bà C, anh C phải thanh toán ngay 7.500.000.000 đồng thì mới sang tên cho bà C, anh C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 223839 ngày 18/8/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp cho ông Vũ Hồng D (S). Hai bên đã nhất trí được số tiền bà C phải trả là 7.500.000.000 đồng nhưng không đi đến thống nhất về phương thức thanh toán tiền nên không thỏa thuận hòa giải thành được.

Với những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST,

ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 116; 117; 118; 119; 120 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 3, 14 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 4 Điều 147; Điều 157; 165; 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1, 4 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị C và anh Đinh Bảo C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất số 1446 và số 1447 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1445 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2011 giữa bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C với ông Vũ Hồng D(S) do Phòng công chứng S công chứng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C là bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C phải liên đới thanh toán số tiền 7.500.000.000 đồng (*Bẩy tỷ năm trăm triệu đồng*) cho ông Vũ Hồng D(S), bà Vũ Thị Kim D. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Vũ Hồng D(S), bà Vũ Thị Kim D có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C không thi hành xong khoản tiền phải thi hành nêu trên thì còn phải trả lãi tương ứng với số tiền chậm trả quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Sau khi bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C thực hiện nghĩa vụ thanh toán xong khoản tiền 7.500.000.000 đồng (*Bẩy tỷ năm trăm triệu đồng*) cho ông Vũ Hồng D(Sơn), bà Vũ Thị Kim D thì ông Vũ Hồng D(S), bà Vũ Thị Kim D có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất, sở hữu nhà cho bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C để quản lý, sử dụng đất và sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 223839 ngày 18/8/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cấp cho ông Vũ Hồng D(S), thửa đất số 195; diện tích là 520,2m^2; tờ bản đồ số 68; địa chỉ: Khối Hoàng Hoa Thám, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, khi đó bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C có quyền, nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Đinh Thị C phải chịu 1.800.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận bà Đinh Thị C đã nộp đủ.

4. Về án phí: Bà Đinh Thị C và anh Đinh Bảo C mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch, số tiền này được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Đinh Thị C và anh Đinh Bảo C đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số AA/2912/03047 ngày 30/01/2019. Bà Đinh Thị C và anh Đinh Bảo C mỗi người phải nộp tiếp 150.000 đồng tiền án phí để nộp ngân sách Nhà nước. Về án phí có giá ngạch, buộc bà Đinh Thị C và anh Đinh Bảo C phải liên đới chịu 60.937.800 đồng (*Sáu mươi triệu chín trăm*

ba mươi bẩy nghìn tám trăm đồng); buộc ông Vũ Hồng D(Sơn), bà Vũ Thị Kim D phải liên đới chịu 54.562.200 đồng (*Năm mươi tư triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm đồng*) tiền án phí để nộp ngân sách Nhà nước.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/10/2019 ông Đinh Bảo C và bà Đinh Thị C kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông, bà với ông , bà Vũ Hồng D, Vũ Thị Kim D, đồng thời xem xét hành vi cho vay nặng lãi của vợ chồng ông Vũ Hồng D.

Ngày 28/10/2019 ông Vũ Hồng D và bà Vũ Thị Kim D kháng cáo yêu cầu bà C, anh C nếu không trả nhà đã chuyển nhượng thì phải thanh toán trả cho vợ chồng ông bà số tiền 09 tỷ đồng theo các cam kết đã ký và bà C, anh C phải chịu toàn bộ tiền án phí.

Ngày 16/11/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có quyết định kháng nghị đề nghị xử hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo
- Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo
- Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị.
- Người bảo vệ quyền lợi của Nguyên đơn cho rằng 3 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo, không có việc mua bán nhà đất và giao tiền, giao nhà; nhưng xác định nguyên đơn còn nợ ông D số tiền 169.045.822 đồng và đề nghị tuyên bố 3 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Vũ Hồng D, đồng thời buộc bà C phải trả cho ông D số tiền 169.045.822 đồng.
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng 3 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà C, anh C là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, thực hiện đúng trình tự, đã được công chứng đúng qui định; việc thỏa thuận mua lại nhà cũng là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc; vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát cũng như yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Hồng D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: xuất phát từ việc buôn bán giữa bà C với vợ chồng ông D, bà D còn nợ nhau về tiền nên bà C, anh C đã đem nhà, đất để thế chấp cho khoản vay nợ của bà C với vợ chồng ông D, nhưng thực tế lại lập hợp đồng mua bán nhà, đất để ông D đứng tên tạm thời trên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Thực chất không có việc mua bán giao nhà, đất và giao tiền, việc lập hợp đồng mua bán nhà đất chỉ để che giấu một giao dich dân sự khác nên hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà C với vợ chồng ông D bà D đã vi phạm Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 nên bị coi là vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền vay nợ giữa bà C với vợ chồng ông D, bà D mà chỉ căn cứ vào việc thỏa thuận không thành để buộc bà C phải thanh toán cho vợ chồng ông D, bà D với số tiền là 7.500.000.000 là không đảm bảo tính khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Do các căn cứ chưa được làm rõ nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: Vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tuy nhiên phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có ủy quyền và có đơn xin xét xử vắng mặt. Đo đó căn cứ điều 277 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa tiến hành xét xử theo qui định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án hủy ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C với ông Vũ Hồng D, đồng thời xem xét hành vi cho vay nặng lãi của vợ chồng ông Vũ Hồng D và bà Vũ Thị Kim D. Bị đơn ông Vũ Hồng D và bà Vũ Thị Kim D giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo kháng cáo yêu cầu bà Đinh Thị C và anh Đinh Bảo C phải giao nhà đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông; nếu không giao nhà thì phải trả số tiền 9.000.000.000 đồng(Chín tỷ đồng) theo thỏa thuận đã cam kết tháng 2/2018. Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị do giao dịch dân sự là giả tạo nên bị vô hiệu, đồng thời án sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện khách quan gây ảnh hưởng tới quyền lợi của các đương sự, nên đề nghị xử hủy bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

[3] Xét về quan hệ pháp luật của vụ án: Với nội dung vụ án và đơn trình bày, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và xác định đến nay nguyên đơn chưa thanh toán tiền vay nợ cho bị đơn, tổng số tiền là 169.045.822 đồng để trả cho bị đơn. Nên quan hệ pháp luật được giải quyết trong vụ án này là: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ thanh toán tài sản vay nợ.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5] Ông Vũ Hồng D, bà Đinh Thị C có giao dịch vay nợ tiền với nhau từ năm 2011 trở về trước; tuy nhiên trong quá trình giao dịch bà C chưa thanh toán xong số tiền đã vay nợ với ông D, nên hai bên đã thỏa thuận lập Hợp đồng tiếp tục vay tiền và để xác định nợ cụ thể:

[6] Hợp đồng ngày 25/7/2011 hai bên cùng nhau xác định bà C còn nợ vợ chồng ông Dsố tiền 1.397.267.000đồng (Một tỷ ba trăm chín mươi bẩy triệu hai trăm sáu mươi bẩy nghìn đồng).

[7] Hợp đồng ngày 27/7/2011 ông D cho bà C vay thêm 1.240.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng) và xác định bà C nợ vợ chồng ông D số tiền là 2.637.267.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm ba mươi bẩy triệu hai trăm sáu mươi bẩy nghìn đồng). Trong hợp đồng này có ghi biện pháp bảo đảm cho khoản tiền vay nợ là việc bà C thế chấp tài sản nhà đất và làm thủ tục sang tên nhà, đất tạm thời cho ông D, để ông Dgiúp bà C vay tiền Ngân hàng, bà C có trách nhiệm trả lãi hàng tháng cho Ngân hàng.

[8] Thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng ngày 27/7/2011. Ngày 04/8/2011 bà C, anh C lập 03 hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông D đối với 03 thửa đất 69, 166, 62 theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 1445,1446,1447 ngày 04/8/2011, khi chuyển nhượng không có việc thanh toán tiền và bàn giao nhà đất. Sau đó ông D đã làm các thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 18/8/2011, ông D được Uỷ ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 195 (hợp 03 thửa 62, 69, 166), tờ bản đồ 68, diện tích 520,2m^2 trên đất có 02 nhà ở (nhà cấp IV diện tích 26$m^{2,}$ nhà cấp III diện tích 420m^2). Từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng năm 2011 cho ông D đến nay gia đình bà C vẫn sử dụng, sinh sống tại nhà, đất đã chuyển nhượng sang tên cho ông D.

[9] Ngày 31/8/2011 bà C, anh C và vợ chồng ông D, bà D tiếp tục lập Hợp đồng thỏa thuận nội dung: Thỏa thuận cho bà C, anh Cvay thêm 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để kinh doanh và nhờ ông Ddùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D đứng tên "tạm thời" để vay Ngân hàng hộ bà C thêm 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), vì thời điểm này bà C không có khả năng để vay được tiền của Ngân hàng.

[10] Như vậy, các hợp đồng cho vay nợ tiền lập năm 2011 giữa ông D, bà C và anh C là để xác nhận các khoản vay, nợ của bà C, anh C với vợ chồng ông D, bà D từ năm 2009 đến 31/8/2011 với tổng số tiền là 3.637.267000 đồng (Ba tỷ sáu trăm ba mươi bẩy triệu hai trăm sáu mươi bẩy nghìn đồng); do không trả được tiền nên bà C, anh Cvà ông D tiếp tục lập 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất để ông Dđứng tên "Tạm thời" trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhờ ông D dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất "Tạm thời" đó vay hộ bà C 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) với ngân hàng, bà C chịu trách nhiệm trả lãi, gốc cho ngân hàng. Đến 01/02/2018 bà C đến đặt vấn đề chuộc lại nhà, hai bên đã thống nhất lập văn bản xác nhận nợ và cam kết thanh toán với nội dung: Bà C nợ vợ chồng ông D, bà D 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng) và hẹn thời gian thanh toán vào 12/5/2018; hết hạn thanh toán bà C không thực hiện được nên hai bên lại lập hợp đồng sang nhượng nhà đất, trong đó có nội dung ông D đồng ý sang nhượng lại nhà đất cho bà C và thống nhất số tiền bà C phải thanh toán là 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng), khi bà C thanh toán tiền đầy đủ thì ông Dsẽ sang tên nhà đất cho bà C, thời hạn thanh toán là 15

ngày kể từ ngày ký, trường hợp bà C chậm thanh toán mà đã đến hạn thì ông Dtoàn quyền quyết định việc giao dịch nhà đất. Do hết hạn thanh toán bà C vẫn chưa thanh toán nên ông Dđã tìm người để thực hiện giao dịch nhà đất, nên bà C, anh Ckhởi kiện và đây cũng chính là yêu cầu của ông Vũ Hồng D, bà Vũ Thị Kim D.

[11]Từ những nội dung trên xét thấy rằng:

[12] Hai bên thực chất thực hiện giao dịch vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc thanh toán tiền và giao nhà, đất; việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác. Vì vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền đất giữa bà C, anh C với ông D, bà Dbị coi là giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 124 – Bộ luật Dân sự 2015.

[13] Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà C, anh C không có giá trị pháp lý vì hợp đồng thế chấp của hai bên chỉ lập văn bản có chữ ký của hai bên nhưng chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực cũng như chưa đăng ký việc thế chấp theo quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng thế chấp của ông D, bà C và anh C chưa đúng theo quy định của pháp luật về mặt hình thức được quy định tại khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay, cụ thể khoản 3 Điều 176 Luật đất đai qui định:

[14] "3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a, Hợp đồng chuyển nhượng tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này…." Trong vụ án này, sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên đương sự mới thực hiện thủ tục đăng ký công chứng.

[15] Căn cứ vào hợp đồng ngày 25/7/2011 và hợp đồng ngày 27/7/2011 thì tính đến ngày 27/7/2011 xác định bà C còn nợ vợ chồng ông D số tiền là 2.637.267.000 đồng; đến ngày 31/8/2011 bà C, anh C vay thêm 1.000.000.000 đồng, như vậy tổng số tiền bà C và anh Cnợ vợ chồng ông D bà D là 3.637.267.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm ba mươi bẩy triệu hai trăm sáu mươi bẩy nghìn đồng). Riêng khoản tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) ông D vay ngân hàng hộ bà C, hai bên đương sự không tranh chấp và thừa nhận đã thanh toán xong.

[16] Từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên nhà đất cho ông Dnăm 2011 hai bên đương sự không có tranh chấp với nhau. Đến các ngày 01/2/2018, 07/2/2018, 12/5/2018 khi bà C đặt vấn đề lấy lại nhà, hai bên đương sự đã lập các văn bản xác nhận bà C, anh C còn nợ ông D, bà D 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) và thỏa thuận khi bà C thanh toán xong số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) thì ông D sẽ sang tên nhà đất lại cho bà C,

nhưng đến hạn bà C không thanh toán được nên ông D đã thực hiện theo thỏa thuận tự định đoạt giao dịch nhà đất nên bà C, anh C khởi kiện ông D. Trong quá trình giải quyết vụ án hai bên thống nhất số tiền bà C, anh C nơ 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng) tuy nhiên sau khi lập biên bản hòa giải bà C, anh Chinh, ông D, không thỏa thuận được.

[17] Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn bà C, anh C về việc hủy ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà C, anh C với ông D và căn cứ vào thỏa thuận không thành để buộc bà C, anh C phải liên đới thanh toán cho ông D, bà D số tiền 7.500.000.000 đồng (Bẩy tỷ năm trăm triệu đồng) đồng thời buộc ông D, bà D phải chuyển quyền sử dụng đất, nhà ở đã được ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 223839 ngày 18/8/2011 manh tên Vũ Hồng D cho bà C và anh C sau khi bà C, anh C thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền 7.500.000.000 đồng (Bẩy tỷ năm trăm triệu đồng) cho ông D và bà D là không phù hợp.

[18] Từ những phân tích và đánh giá trên, thấy rằng ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất số 1445,1446, 1447 ngày 04/8/2011 giữa ông D bà C và anh C là giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ qui định của pháp luật; do đó buộc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, hoàn trả cho nhau tài sản còn nợ chưa thanh toán; bên có lỗi phải chịu lỗi. Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông D, bà D phải chuyển trả quyền sử dụng đất, nhà ở đã được ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 223839 ngày 18/8/2011 manh tên Vũ Hồng D cho bà C và anh C sau khi bà C, anh C thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền đã vay nợ của vợ chồng ông D, bà D; đồng thời buộc bà C, anh C phải thanh toán khoản tiền đã vay nợ của vợ chồng ông D, bà D và phải chịu số tiền lãi theo lãi xuất của ngân hàng từ năm 2011 đến nay, cụ thể: - Số tiền nợ gốc là 2.637.267.000 đồng từ 25/7/2011 đến ngày 30/8/2011 là 35 ngày x lãi suất 9 %/năm = 23.076.086 đồng (hai mươi ba triệu không trăm bẩy mươi sáu nghìn không trăm tám mươi sáu đồng);

- số tiền nợ gốc là 3.637.267.000 đồng từ 31/8/2011 đến 06/5/2020, với lãi suất 9%/năm = số tiền lãi là 2.873.104.600 đồng (Hai tỷ tám trăm bẩy mươi ba triệu một trăm linh bốn nghìn sáu trăm đồng);

[19] Tổng số tiền nợ gốc và lãi bà C, anh C phải thanh toán cho ông D, bà D là 6.533.447.694 đồng (Sáu tỷ năm trăm ba mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm chín mươi tư đồng); nếu chậm trả thì còn phải chịu lãi suất theo qui định của Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự

[20] Như vậy, thấy rằng kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của các đương sự đều đã rõ; có căn cứ để chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị C, và

anh Đinh Bảo C theo hướng sửa bản án sơ thẩm như đã nhận định đánh giá nêu trên; còn yêu cầu của bà C, anh C đề nghị xem xét hành vi cho vay nặng lãi của ông D, bà D Hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ nào thể hiện ông D, bà D cho bà C và anh C vay tiền với lãi suất cao để kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét; do đó nếu có đủ căn cứ thì bà C, anh C có thể tố cáo đến cơ quan có thẩm quyền xem xét.

[21] Về chi phí tố tụng: Do tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên nguyên đơn bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C không phải chịu chi phí tố tụng; buộc bị đơn ông Vũ Hồng D, bà Vũ Thị Kim D phải chịu chi phí tố tụng là 1.800 000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng); xác nhận bà C đã nộp 1.800.000 đồng. Ông D và bà D phải hoàn trả cho bà C số tiền 1.800.000 đồng, cụ thể mỗi người phải chịu là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng).

[22] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên phần án phí sơ thẩm được tính lại cụ thể như sau:

[23] Án phí sơ thẩm: Bà C, anh C không phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu được chấp nhận; hoàn trả bà C, anh C số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2012/03047 ngày 30/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn. Bà C, anh C phải chịu án phí dân sự có giá ngạch của tổng số tiền là 6.533.447.694 đồng là 112.000.000đồng+ 0,1% của vợt quá 4.000.000.000 đ = 114.533.448 đồng (Một trăm mười bốn triệu năm trăm ba mươi ba nghìn bốn trăm bốn mươi tám đồng), mỗi người phải chịu là 57.266.724 đồng (năm mươi bẩy triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn bẩy trăm hai mươi tư đồng).

[24] Ông D, bà D mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và phải chịu án phí dân sự có giá ngạch của phần giá trị tài sản không được chấp nhận là 9.000.000.000 đồng – 6.533.447.694 đồng =2.466.552.306 đồng, tiền án phí là 81.331.046 đồng, cụ thể mỗi người phải chịu là 40.665.523 đồng (Bốn mươi triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi ba đồng).

- Án phí phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 khoản 2 Điều 29 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. Do bản án dân sự sơ thẩm bị cấp phúc sửa án nên người kháng cáo bà C, anh Chinh, ông D, bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA /2015/0001978 ngày 05/11/2019; số AA /2015/0001977 ngày 05/11/2019; số AA /2015/0001980 ngày 07/11/2019; số AA /2015/0001981 ngày 07/11/2019.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309, khoản 2 Điều 148; Điều 157; Điều 165của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai năm 2013 ; Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 120; Điều 122; Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 1, 4 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 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 về lệ phí Tòa án. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị C và anh Đinh Bảo C; tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất số 1446 và số 1447 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1445 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2011 giữa bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C với ông Vũ Hồng D(S) do Phòng công chứng S công chứng là vô hiệu.

2. Buộc ông Vũ Hồng D(S) và bà Vũ Thị Kim D có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất, sở hữu nhà cho bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C để quản lý, sử dụng đất và sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 223839 ngày 18/8/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cấp cho ông Vũ Hồng D(S), thửa đất số 195; diện tích là 520,2m^2; tờ bản đồ số 68; địa chỉ: Khối Hoàng Hoa Thám, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Sau khi bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C thực hiện nghĩa vụ thanh toán xong khoản tiền nợ cho ông Vũ Hồng D(Sơn), bà Vũ Thị Kim D.

3. Buộc bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C phải liên đới thanh toán số tiền 6.533.447.694 đồng (*Sáu tỷ năm trăm ba mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bẩy nghìn sáu trăm chín mươi tư đồng*) cho ông Vũ Hồng D(Sơn), bà Vũ Thị Kim D trong đó mỗi người phải chịu là 3.266.723.847 đồng *(Ba tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu bẩy trăm hai mươi ba nghìn tám trăm bốn mươi bẩy đồng)*. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Vũ Hồng D(Sơn), bà Vũ Thị Kim D có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C không thi hành xong khoản tiền phải thi hành nêu trên thì còn phải trả lãi tương ứng với số tiền chậm trả quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Sau khi bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C thực hiện nghĩa vụ thanh toán xong khoản tiền trên cho ông Vũ Hồng D(S), bà Vũ Thị Kim D thì ông Vũ Hồng D(S), bà Vũ Thị Kim D có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất, sở hữu nhà cho bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C để quản lý, sử dụng đất và sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 223839

ngày 18/8/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cấp cho ông Vũ Hồng D(S), thửa đất số 195; diện tích là 520,2m^2; tờ bản đồ số 68; địa chỉ: Khối Hoàng Hoa Thám, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, khi đó bà Đinh Thị C, anh Đinh Bảo C có quyền, nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng; buộc bị đơn ông Vũ Hồng D và bà Vũ Thị Kim D phải chịu chi phí tố tụng là 1.800 000 đồng; xác nhận bà C đã nộp 1.800.000 đồng. Ông D và bà D phải hoàn trả cho bà C mỗi người là 900.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm: Bà C, anh C không phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu được chấp nhận; hoàn trả bà C, anh C số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2012/03047 ngày 30/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn. Bà C, anh C phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 114.533.448 đồng (*Một trăm mười bốn triệu năm trăm ba mươi ba nghìn bốn trăm bốn mươi tám đồng*), mỗi người phải chịu là 57.266.724 đồng *(năm mươi bẩy triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn bẩy trăm hai mươi tư đồng)*.

5.2. Ông D, bà D mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngach và còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngach là 81.331.046 đồng *(Tám mươi mốt triệu ba trăm ba mươi mốt nghìn không trăm bốn mươi sáu đồng)*, cụ thể mỗi người phải chịu là 40.665.523 đồng (*Bốn mươi triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi ba đồng)*.

5.3. Án phí phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 khoản 2 Điều 29 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. Do bản án dân sự sơ thẩm bị cấp phúc sửa án nên người kháng cáo bà C, anh Chinh, ông D, bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA /2015/0001978 ngày 05/11/2019; số AA /2015/0001977 ngày 05/11/2019; số AA /2015/0001980 ngày 07/11/2019; số AA /2015/0001981 ngày 07/11/2019.

6. 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, 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./.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (06/5/2020).

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao HN;
- VKSND Cấp cao HN;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.
- Chi cục THADS thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- HCTP, KTNV, THA
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Lê Xuân Sơn