

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

Bản án số: 129/2023/DS-PT.

Ngày: 05-04-2023

V/v: “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Bà Đinh Thị Ngọc Yến

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc H - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 03 và ngày 05 tháng 04 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 585/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 213/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Hoàng V, sinh năm 1967.

Địa chỉ: A L, Phường G, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công D, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà N: Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1961.

3.2. Bà Trần Ngọc T, sinh năm 1981.

3.3. Bà Trần Ngọc T1, sinh năm 1987.

3.4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1934.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.5. Phòng C1 (nay là Văn phòng C2)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N1 - Chức vụ: Trưởng văn phòng

Địa chỉ: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Hoàng V

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 17/02/2022 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Hoàng V do ông Lê Quang N2 đại diện tại tòa sơ thẩm và ông Lê Hoàng V trình bày tại tòa phúc thẩm như sau: Ngày 8/11/2010 do có nhu cầu mua đất, thông qua môi giới nên ông Lê Hoàng V có đến gặp ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N (vợ ông D) để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 507, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng, các bên đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có công chứng tại Phòng C1 (nay là Văn phòng C2). Sau khi giao kết xong hợp đồng, ông V đã trả cho ông D và bà N đủ số tiền 250.000.000đồng, ông V đã đi kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất nêu trên. Do ông D và bà N có xin thời gian để chuộc lại đất nên ông V chưa yêu cầu bàn giao phần đất này mà cho thời hạn ba tháng để chuộc lại. Hết thời hạn nêu trên ông V đã nhiều lần yêu cầu ông D và bà N bàn giao đất cho ông V nhưng ông D và bà N không đồng ý.

Nay ông V yêu cầu ông D, bà N phải hoàn trả lại cho ông V phần đất nêu trên. Ngoài ra, ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết giao dịch vay tài sản giữa ông V và ông D. Nếu có yêu cầu thì các đương sự sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Bị đơn ông Nguyễn Công D, bà Nguyễn Thị N do bà Nguyễn Thị Thúy H1 trình bày: Ngày 08/11/2010 do có nhu cầu vay tiền để giải quyết việc gia đình, ông D và bà N có gặp ông Lê Hoàng V để thỏa thuận vay số tiền 250.000.000đồng, thời hạn vay là ba tháng, lãi suất là 3%/tháng, các bên có lập giấy tay không đề ngày tháng do ông Lê Hoàng V trực tiếp viết và ký tên. Đồng thời, cùng ngày ông V yêu cầu ông D và bà N giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất thuộc thửa số 507, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An để làm tin cho việc vay số tiền 250.000.000đồng. Sau đó, đến thời hạn ba tháng ông D và bà N tìm gặp ông V để thanh lý hợp đồng vay thì ông V từ chối gặp và rời khỏi địa chỉ ghi trong giấy tay.

Theo yêu cầu khởi kiện của ông V thì ông D và bà N không đồng ý và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày

08/10/2011 giữa ông Lê Hoàng V, ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N, công chứng tại Phòng C1 (nay là Văn phòng C2) và đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo hướng giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa ông V và ông D đối với số tiền gốc vay là 250.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông C là cha ruột của ông Nguyễn Công D, hiện nay ông C đang sinh sống cùng với ông D và bà N trên căn nhà cấp 4 thuộc một phần thửa số 507, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc phần đất này là của ông C tặng cho ông D và ông D cũng đã đi kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo yêu cầu khởi kiện của ông V, ông C không có yêu cầu gì. Ngoài ra, ông C đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

2. Bà Nguyễn Ngọc D2 trình bày: Bà D2 là chị ruột của ông Nguyễn Công D, hiện nay bà đang sinh sống cùng với hai con là Trần Ngọc T và Trần Ngọc T1 trên căn nhà cấp 4 thuộc một phần thửa đất số 507, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc phần đất này là của cha ruột bà là ông Nguyễn Văn C tặng cho bà và ông D. Theo yêu cầu khởi kiện của ông Vũ b không có ý kiến và yêu cầu gì, nếu có tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ngoài ra, bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3. Ông Trần Ngọc T1 và bà Trần Ngọc T trình bày cùng nội dung: Ông T1 và bà T là con của bà Nguyễn Ngọc D2, hiện nay ông bà đang sinh sống cùng với bà D2 trên căn nhà cấp 4 thuộc một phần thửa đất số 507, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Theo yêu cầu khởi kiện của ông V, ông T1 và bà T thống nhất với lời trình bày của bà D2 và không có yêu cầu gì. Ngoài ra, ông bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

5. Văn phòng công chứng Võ Văn N1 do ông Võ Văn N1 đại diện trình bày tại Công văn số 84/CV-VPCC ngày 08/6/2022: Ngày 08/10/2011, Phòng C1 (nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N1) có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Hoàng V, ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N, số công chứng 265, quyền số 13/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa số 507, TBĐ số 10, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Nguyễn Công D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Võ Văn N1 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 213/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 129, Điều 137, Điều 474, Điều 476, Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng V về việc “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu” đối với ông Lê Hoàng V.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Hoàng V, ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N ngày 08/11/2010, công chứng tại Phòng C1, số công chứng 265, quyển số 13/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 507, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Hiện phần đất này do ông D, bà N quản lý và sử dụng); phần đất có diện tích đo thực tế là 1044,9m² và có vị trí tứ cận như sau:

- + Đông giáp đường L;
- + Tây giáp thửa đất số 398;
- + Nam giáp thửa đất số 726, 398;
- + Bắc giáp thửa số 392;

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 194-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 19/5/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 20/5/2022).

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Buộc ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Hoàng V số tiền gốc và lãi tổng cộng là 258.437.500đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 05/10/2022, nguyên đơn ông Lê Hoàng V kháng cáo không chấp nhận quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và xác định không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Nguyên đơn ông Lê Hoàng Vũ đ ghi Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông vì giữa ông và ông D, bà N thực tế có việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc cho vay tiền, đối với giấy ghi ông D có mượn của ông số tiền 250.000.000đồng là việc thỏa thuận đề ông cho ông D chuộc lại đất, phía ông D cho rằng vay tiền nhưng không có trả tiền vay cho ông, nên đề nghị ông D phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông.

Bà Nguyễn Thị Thúy H1 đại diện cho ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N trình bày: Không có việc vợ chồng ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, chỉ có việc vay tiền, chứng cứ là giấy cho mượn tiền của ông Vũ g, từ khi vay tiền đến nay ông D chưa thanh toán tiền gốc và lãi cho ông V, bà H1 đại diện cho ông D và bà N đồng ý trả tiền lãi cho ông V theo mức lãi suất cơ bản do pháp luật quy định kể từ ngày vay tiền là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 08/11/2010.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và vợ chồng ông D được công chứng theo đúng quy định pháp luật, ông V cho rằng đã giao tiền mua đất cho vợ chồng ông D. Ông D và bà N không thừa nhận có việc mua bán đất, mà chỉ là quan hệ vay mượn tiền thể hiện tại giấy vay tiền không đề ngày tháng năm có nội dung “Tôi tên Lê Hoàng V... có cho anh Nguyễn Công D mượn số tiền là 250.000.000đồng và đã ra hợp đồng công

chứng mua bán mảnh đất.... và trong khoản thời gian 3 tháng anh D sẽ trả lại số tiền nói trên”, số tiền mượn này trùng khớp với số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08/11/2010. Ông V cũng thừa nhận chữ viết và chữ ký trong giấy tay là của ông. Ngoài ra, trên thửa đất số 507 (thửa mới là thửa 393) có tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp bốn do bà Nguyễn Thị D1 (chị ông D) cùng các con sinh sống, 01 căn nhà tạm do ông D, bà N cùng ông Nguyễn Văn C (cha ruột ông D) quản lý sử dụng và khu mộ của thân tộc ông D.

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa ông D với ông V. Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng V và ông Nguyễn Công D, bà Nguyễn Thị N ngày 08/11/2010 đối với phần đất thuộc thửa 507, tờ bản đồ số 10, tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng xử lý hợp đồng vay là có cơ sở. Tuy nhiên, bản án nhận định hợp đồng vay tài sản thể hiện qua giấy mượn tiền đã hết thời hiệu theo quy định tại Điều 247 Bộ luật Dân sự 2015 và không tính lãi phát sinh trong khoảng thời gian từ 08/3/2011 đến nay là chưa phù hợp. Bị đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và theo bị đơn lãi suất thỏa thuận khi vay là 3%, nên bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền gốc vay và tiền lãi theo mức lãi suất pháp luật cho phép tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lê Hoàng V được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Bà Nguyễn Thị D1, ông Trần Ngọc T1, bà Trần Ngọc T, ông Nguyễn Văn C, Văn phòng công chứng Võ Văn N1 do ông Võ Văn N1 đại diện theo pháp luật đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Hoàng V yêu cầu ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông V thửa đất số 507, tờ bản đồ số 10, diện tích đất đo thực tế là 1.044,9m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2010 giữa ông V, ông D và bà N được công chứng đúng theo quy định nhưng hai bên

chưa thực hiện xong hợp đồng, cụ thể ông D và bà N vẫn chưa giao đất cho ông V, trong khi thời gian ký kết hợp đồng đã lâu (từ năm 2010 đến nay). Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2010 giữa ông V, ông D và bà N không đề cập đến tài sản trên đất là căn nhà cấp bốn và các công trình vật kiến trúc trên đất; quyền sử dụng đất, nhà và tài sản trên đất hiện tại do gia đình ông D và bà N đang quản lý và sử dụng. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2010 giữa ông V, ông D và bà N không có lập thỏa thuận nào khác về tài sản trên đất.

[2.2] Mặt khác, theo lời trình bày của ông D và bà N thì việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là để đảm bảo cho việc vay số tiền 250.000.000 đồng và đưa ra chứng cứ là bản chính giấy mượn tiền do ông Vũ t viết thể hiện nội dung ông V có cho ông D mượn số tiền 250.000.000 đồng. Số tiền vay này trùng khớp với số tiền ghi tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2010. Ông V không thừa nhận có việc ông V cho ông D vay số tiền 250.000.000 đồng và trình bày việc giao kết giấy tay mượn tiền là nhằm mục đích cho ông D thời hạn ba tháng để mua lại phần đất nêu trên với giá 250.000.000 đồng. Xét thấy, đây chỉ là lời trình bày của ông V và lời trình bày này không được ông D và bà N thừa nhận, ông V cũng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình trong khi nội dung trong giấy tay đã ghi rõ “*Tôi tên: Lê Hoàng V sinh năm 1967 hiện có cho anh Nguyễn Công D mượn số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu đồng)*”. Ông V xác định giấy cho mượn tiền không ghi ngày tháng năm do chính ông Vũ v và ký tên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 30 ngày là ngày 08/12/2010, nhưng vợ chồng ông D xác nhận giấy tay cho mượn tiền ghi cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 08/11/2010. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng V, ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N ngày 08/11/2010 đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác trong trường hợp này là hợp đồng vay thì giao dịch giả tạo bị vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3]. Xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng V, ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N ngày 08/11/2010 bị vô hiệu, thấy rằng: giữa ông V và ông D có giao kết hợp đồng vay tài sản thể hiện qua giấy tay mượn tiền không đề ngày tháng năm, nội dung giấy mượn tiền nêu rõ ông V cho ông D mượn số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn là ba tháng và đã ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D và bà N cũng thừa nhận có việc vay tiền như giấy mượn tiền không đề ngày tháng năm thể hiện. Điều này chứng tỏ việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2010 là để che giấu việc ông D vay của ông V số tiền

250.000.000đồng nên ông D yêu cầu xử lý hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng theo hướng xử lý hợp đồng vay là có căn cứ thể như sau:

[2.3.1] Về số tiền vay: Theo giấy mượn tiền viết tay không đề ngày tháng năm thể số tiền gốc ông V cho ông D vay là 250.000.000đồng, số tiền này được ông D thừa nhận là có vay của ông V 250.000.000đồng, nên có căn cứ xác định số tiền gốc ông V cho ông D vay là 250.000.000đồng.

[2.3.2] Về thời hạn vay và lãi suất vay: Tại giấy tay mượn tiền xác định thời hạn vay là ba tháng, không thỏa thuận lãi suất. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền cho ông D và bà N là bà H1 thừa nhận lãi suất vay theo thỏa thuận là 3%/tháng và đồng ý trả tiền lãi cho ông V trên số tiền gốc vay là 250.000.000đồng, theo lãi suất cơ bản của pháp luật quy định, kể từ ngày vay tiền phía bị đơn xác định là ngày 08/11/2010 đến khi xét xử sơ thẩm. Xét thấy, bà H1 là người đại diện cho bị đơn tự nguyện thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất do pháp luật quy định, xem như không còn đề nghị áp dụng thời hiệu về tiền lãi, xét đây là sự tự nguyện của bị đơn và có lợi cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận. Xét thấy, theo bị đơn xác định số tiền lãi hai bên thỏa thuận là 3%/ tháng, nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận, nên Hội đồng xét xử cần điều chỉnh lại mức lãi suất được áp dụng là 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng N3 công bố, tức là 13,5%/năm tương ứng là 1,125%/tháng là phù hợp theo quy định tại Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3.4] Về ngày tháng năm vay tiền: Trong giấy tay mượn tiền không ghi ngày tháng năm cho vay. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà H1 người đại diện theo ủy quyền của ông D và bà N xác định giấy mượn tiền viết tay được viết cùng ngày với ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 08/11/2010, là có lợi cho ông V, như vậy có căn cứ xác định ngày ông V giao cho ông D, bà N số tiền 250.000.000đồng là ngày 08/11/2010.

[3] Từ những phân tích trên: Cần buộc vợ chồng ông D, bà N có trách nhiệm liên đới trả cho ông V số tiền đã vay gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi là 1,125%/tháng kể từ ngày 08/11/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm là 30/9/2022 cụ thể: số tiền 250.000.000đồng x 1,125%/tháng x 142 tháng 21 ngày = 401.344.000đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi ông D, bà N phải liên đới thanh toán cho ông V là 651.344.000đồng.

Từ những phân tích trên: Có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoàng V.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 30.500.000đồng, cần buộc ông Lê Hoàng Vũ c toàn bộ. Ông V đã nộp và chi phí xong.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Buộc ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N phải liên đới chịu án phí là 30.054.000 đồng được tính trên số tiền phải trả cho ông Lê Hoàng V, ông

D và bà N được khấu trừ số tiền tạm ứng án đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009882 ngày 11/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông D và bà N phải liên đới nộp tiếp 29.754.000 đồng.

[6.2] Ông Lê Hoàng V phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, ông V được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009701 ngày 15/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. H2 lại cho ông V số tiền 2.200.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Hoàng V không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoàng V.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 213/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 129, Điều 137, Điều 474, Điều 476, Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng V về việc “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Hoàng V vô hiệu.

2.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng V, ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N ngày 08/11/2010, được công chứng tại Phòng C1, số công chứng 265, Quyền số 13/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 507, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2. Ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp

đối với phần đất thuộc thửa 507, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (Hiện phần đất này do ông D, bà N quản lý và sử dụng); phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1044,9m².

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Vị trí, tứ cận đất Theo Mảnh trích đo địa chính số 194-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 19/5/2022 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 20/5/2022).

3. Buộc ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Hoàng V số tiền là 651.344.000đồng (trong đó tiền gốc là 250.000.000đồng và tiền lãi là 401.344.000đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 30.500.000đồng. Buộc ông Lê Hoàng V phải chịu toàn bộ. Ông V đã nộp và chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị N phải liên đới chịu án phí là 30.054.000 đồng, ông D và bà N được khấu trừ số tiền tạm ứng án đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009882 ngày 11/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông D và bà N phải liên đới nộp tiếp 29.754.000 đồng.

5.2. Ông Lê Hoàng V phải chịu 300.000 đồng, ông V được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009701 ngày 15/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. H2 lại cho ông V số tiền 2.200.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: H2 lại cho ông Lê Hoàng V 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0000267 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7,

Điều 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. /.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng