TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 178/2024/DS-PT
Ngày: 21/3/2024
V/v: "Kiện đòi tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Như Lâm
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh
Ông Vũ Viết Văn

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 21/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 529/2023/TLPT - DS ngày 20/11/2023 về việc "Kiện đò tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 587/2023/QĐ-PT ngày 27/11/2023; giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Thêm; sinh năm: 1966; địa chỉ: Thôn Văn Quán, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người Đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Thêm là chị Dương Kim Ngân, sinh năm 1999; Trú tại: Số 128 Xóm Chợ, thôn Văn Quán, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

(*Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 214/2023 quyển số 01/2023 – STC/UQ, ĐC ngày 25/12/2023*)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phạm Thị Chuyên; sinh năm: 1964; địa chỉ tại: Thôn Bạch Nao, xã Thanh Văn, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Thạch Minh Hằng, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 65, ngõ 39, Đặng Vũ Hỷ, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Trần Thị Ngọc Hiếu - Công ty luật TNHH Đại Minh – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Số 65, ngõ 39, Đặng Vũ Hỷ, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

2.2. Anh Hoàng Xuân Trường, sinh năm 1982; trú tại: Đội 4, thôn Bạch Nao,

xã Thanh Văn, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Văn Liêm; sinh năm: 1965; địa chỉ: Thôn Văn Quán, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Chuyên và anh Hoàng Xuân Trường là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu khác nguyên đơn là bà Đinh Thị Thêmvà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/02/2015, bà Phạm Thị Chuyên, sinh năm 1964, HKTT tại Đội 4, thôn Bạch Nao, xã Văn Thanh, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội có vay của bà số tiền là 919.000.000 đồng (Chín trăm mười chín triệu đồng). Để làm tin bà Chuyên thế chấp cho bà bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 199346 do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp ngày 18/05/2006 cho anh Hoàng Xuân Trường - con trai bà Chuyên đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 74, diện tích 815,5m^2 tại tổ 51, khu 6A phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Sau đó, bà bàn giao đủ số tiền và bà Chuyên bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên cho bà.

Sau thời gian không trả được tiền đã vay của bà, ngày 06/02/2016, bà Chuyên đã thống nhất cùng anh Trường và gia đình chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 77 nêu trên cho bà để trả nợ với giá 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) bằng Hợp đồng bán đất ở thành phố Hạ Long. Trong đó, số tiền bà đã trả cho bà Chuyên là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) được trừ từ số tiền bà Chuyên nợ bà. Còn 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) sẽ thanh toán sau khi bà Chuyên hoàn thành thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng thửa đất số 77 nêu trên sang tên bà. Bà Chuyên cũng thỏa thuận bàn giao đất cho bà, tuy nhiên vì điều kiện xa xôi, bà không thể ra Quảng Ninh để trông nom được nên bà Chuyên sẽ nhận trông nom thay. Bà Chuyên cũng trình bày với bà do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD199346 đang mang tên anh Hoàng Xuân Trường - con trai bà Chuyên nên đề nghị bà giao Giấy chứng nhận Quyền sử đất số AD199346 bản gốc lại cho bà Chuyên để bà Chuyên thực hiện thủ tục sang tên từ con sang cho bà Chuyên. Sau khi sang tên bà Chuyên, bà Chuyên sẽ làm thủ tục sang tên cho bà. Bà Chuyên hẹn sẽ hoàn thiện thủ tục sang tên trong 06 tháng, khi làm xong bà Chuyên sẽ làm thủ tục để giao lại Giấy chứng nhận mới mang tên bà. Đồng thời, bà Chuyên cũng lập một Giấy ủy quyền với nội dung để bà toàn quyền sử dụng thửa đất số 77 nêu trên.

Sau đó, bà Chuyên nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bản gốc từ bà để bà Chuyên hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ anh Trường sang cho bà Chuyên. Theo thỏa thuận thì ngày 09/05/2016, bà Chuyên lập lại cho bà Giấy vay tiền với nội dung: bà Chuyên vay của vợ chồng bà số tiền 910.000.000 đồng với lãi suất 1,25%/tháng, chậm nhất ngày 09/11/2016 sẽ hoàn trả

cho vợ chồng bà đầy đủ tiền gốc và lãi. Ngày 18/06/2016, anh Hoàng Xuân Trường đến gặp bà và lập Bản cam kết bảo lãnh thế chấp sổ đỏ với nội dung anh Trường đồng ý thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 77 nêu trên cho vợ chồng bà để đảm bảo cho khoản vay của mẹ con Trường với tổng số tiền là 1.076.000.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi sáu triệu đồng) trong đó có 910.000.000 đồng tiền nợ của mẹ con anh Trường và 166.000.000 đồng tiền để bà Chuyên và anh Trường làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Sau một thời gian dài, bà nhiều lần yêu cầu bà Chuyên và anh Trường thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đối với diện tích đất 815,5m^2 tại tổ 51, khu 6A phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cho bà nhưng bà Chuyên cũng như anh Trường không thực hiện. Đến ngày 13/05/2017, anh Hoàng Xuân Trường con trai bà Chuyên lập một Bản cam kết 304/2017 tại Văn phòng Công chứng Bảo Minh với nội dung trong vòng 06 tháng kể từ thời điểm anh Trường lập Bản cam kết này nếu bà Chuyên và anh Trường không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 77 nêu trên cho bà và bà Chuyên không trả được tiền cho vợ chồng bà thì anh Trường sẽ có trách nhiệm trả thay bà Chuyên số tiền là 530.000.000 đồng. Số tiền nợ còn lại sẽ được bà Chuyên và anh Trường trả vào đợt tiếp theo.

Tuy nhiên, đến nay bà chưa nhận được bất kỳ khoản tiền trả nợ gốc và lãi nào của bà Chuyên và anh Trường. Bà Chuyên và anh Trường cũng không nhận thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 74, diện tích 815,5m^2, tại tổ 51, khu 6A phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh để sang tên giấy Chứng nhận Quyền sử dụng thửa đất số 77 nêu trên cho bà như đã thỏa thuận. Tại phiên tòa, bà Thêm vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Chuyên và anh Trường phải trả cho bà và ông Dương Văn Liêm số tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.502.578.000 đồng. Đối với anh Trường, bà yêu cầu anh Trường phải trả cho bà và ông Liêm thêm 1.036.830.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Thạch Minh Hằng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Trần Ngọc Hiếu có cùng quan điểm trình bày:

Phía bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Bà Chuyên khẳng định không vay của bà Đinh Thị Thêm, ông Dương Văn Liêm 04 khoản tiền mà bà Thêm, ông Liêm nộp cho Tòa án gồm các tài liệu thể hiện các số tiền khác nhau là 900.000.000 đồng, 910.000.000 đồng, 919.000.000 đồng và 1.076.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án tiến hành đối chất làm rõ về các khoản vay của ông Liêm, bà Thêm nộp cho Tòa án, cụ thể là làm rõ những số tiền vay trên là vay vào thời điểm nào, địa điểm ở đâu, ai là người giao tiền, ai là người nhận tiền, mục tiêu vay tiền?

Tại các bản tự khai và các tài liệu do Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh thu thập, bà Chuyên trình bày: Năm 2013, bà Chuyên có vay của bà Thêm nhiều lần, tổng số tiền là 430.000.000 đồng, với lãi suất 3%/ tháng, hàng

tháng bà vẫn trả lãi cho bà Thêm, đến khi bà không có tiền để trả, bà Thêm lấy ki-ốt bán hàng ở chợ của bà với giá 280.000.000 đồng. Tại các Giấy thế chấp sổ đỏ ngày 24/02/2015, Hợp đồng bán đất ngày 06/02/2016, Giấy hẹn bàn giao sổ đỏ ngày 06/02/1016, Giấy ủy quyền ngày 06/02/2016, Giấy vay tiền ngày 09/5/2016 đều do bà Thêm đọc cho bà viết và ký, các giấy tờ này tại thời điểm lập không có người làm chứng. Bà cho rằng bà không còn nợ tiền bà Thêm nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thêm.

Tại bản tự khai ngày 02/10/2018 và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Xuân Trường trình bày:

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh là chủ sở hữu quyền sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 74, diện tích 815,5m^2 tại tổ 51, khu 6A phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Anh không biết gì về việc bà Chuyên vay tiền của bà Thêm và ông Liêm. Anh cũng không viết và không ký vào Bản cam kết bảo lãnh sổ đỏ ngày 18/10/2016. Đối với Bản cam kết lập tại Văn phòng công chứng Bảo Minh, khi đó anh uống rượu với ông Liêm, anh không ký vào bản cam kết nhưng có điểm chỉ tại nhà ông Liêm

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai đã Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Thêm

- Buộc bà Phạm Thị Chuyên phải trả cho bà Đinh Thị Thêm số tiền là: 1.520.062.037 đồng (trong đó gốc 546.000.000 đồng, lãi 974.062.037 đồng);

- Buộc anh Hoàng Xuân Trường phải trả cho ông Liêm, bà Thêm là: 840.050.000 đồng (trong đó gốc 530.000.000 đồng, lãi 310.050.000 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 07/10/2023, bị đơn bà Phạm Thị Chuyên làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai.

Ngày 07/10/2023, bị đơn anh Hoàng Xuân Trường làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai.

Tại phiên hôm nay:

Nguyên đơn bà Đinh Thị Thêm trình bày bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Chuyên.

Bị đơn bà Phạm Thị Chuyên trình bày không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Thêm và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn là Luật sư Trần Thị Ngọc Hiếu trình bày bản Luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn; Luật sư Hiếu đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai do bản án đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đánh giá chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng, đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án.

Các đương sự chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên được coi là hợp lệ về hình thức.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Nhận thấy:

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Tòa án thụ lý vụ án và xác định quan hệ Tranh chấp kiện đòi tài sản; bị đơn có nơi cư trú tại thôn Bạch Nao, xã Thanh Văn, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội. Do vậy, việc Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về xác định tư cách của đương sự: Tại đơn khởi kiện ngày 20/8/2018, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/8/2018, ngày 15/3/2019 và ngày 01/8/2019 nguyên đơn bà Đinh Thị Thêm khởi kiện bị đơn bà Phạm Thị Chuyên và anh Hoàng Xuân Trường. Như vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự cần xác định bị đơn là anh Trường. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Trường là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại tư cách của anh Hoàng Xuân Trường tham gia tố tụng là bị đơn và anh Trường đã tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan căn cứ vào các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Hoàng Xuân Trường; Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa ngày hôm nay anh Trường vắng mặt đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên căn cứ các quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ đối với kháng cáo của anh Trường.

[2]. Về hình thức: Bị đơn bà Phạm Thị Chuyên và anh Hoàng Xuân Trường làm đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Chuyên.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 24/02/2015, bà Phạm Thị Chuyên có vay của vợ chồng bà Đinh Thị Thêm, ông Dương Văn Liêm số tiền là 919.000.000 đồng. Để làm tin bà Chuyên đã viết giấy thế chấp quyền sử dụng 815,5m² đất tại Tổ 51, khu 6A, phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 199346 ngày 18/5/2006 mang tên anh Hoàng Xuân Trường là con đẻ của bà Chuyên, bà Thêm đã giao đủ số tiền 919 triệu đồng cho bà Chuyên. Sau đó, bà Chuyên đã trả trước cho bà Thêm số tiền 19 triệu đồng và còn nợ lại 900 triệu đồng.

Do không có khả năng trả nợ nên ngày 06/02/2016, bà Chuyên đã viết giấy chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Thêm với giá là 1.000.000.000 đồng, trong đó, bà Chuyên đã đồng ý số tiền 900 triệu đồng còn nợ được trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn lại số tiền 100 triệu đồng bà Thêm và ông Liêm sẽ trả sau khi bà Chuyên hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng giữa 02 bên và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thêm, ông Liêm.

Ngày 09/05/2016, bà Chuyên lập lại Giấy vay tiền với nội dung: bà Chuyên vay của vợ chồng bà số tiền 910.000.000 đồng với lãi suất 1,25%/tháng, chậm nhất ngày 09/11/2016 sẽ hoàn trả cho vợ chồng bà đầy đủ tiền gốc và lãi.

Ngày 18/10/2016, anh Hoàng Xuân Trường đã viết Bản cam kết bảo lãnh thế chấp quyền sử dụng đất mang tên anh bảo lãnh cho số tiền vay 1.076.000.000đ.

Ngày 13/5/2017, anh Trường và ông Dương Văn Liêm đã lập Bản cam kết tại Văn phòng công chứng Bảo Minh thành phố Hà Nội với nội dung trong vòng 06 tháng nếu bà Chuyên không trả được nợ cho bà Thêm thì anh Trường sẽ có trách nhiệm trả thay cho bà Chuyên số tiền là 530 triệu đồng.

Do bà Chuyên và anh Trường vẫn không thực hiện đúng như cam kết. Vì vậy, bà Đinh Thị Thêm yêu cầu Tòa án:

- Buộc bà Phạm Thị Chuyên và anh Hoàng Xuân Trường phải hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 74, diện tích 815,5m² tại địa chỉ: Tổ 51, khu 6A, phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 199346 ngày 18/5/2006 mang tên ông Hoàng Xuân Trường sang cho vợ chồng bà Đinh Thị Thêm, ông Dương Văn Liêm;

- Nếu bà Chuyên và anh Trường không thực hiện thủ tục để chuyển quyền sử dụng thửa đất nói trên cho vợ chồng bà Thêm, ông Liêm thì yêu cầu Tòa án buộc bà Chuyên và anh Trường phải hoàn trả cho vợ chồng bà Thêm, ông Liêm tổng số tiền nợ gốc là 1.076.000.000đ (một tỷ không trăm bảy mươi sáu triệu Bi đồng) và số tiền lãi phát sinh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung: *"Buộc bà Phạm Thị Chuyên và anh Hoàng Xuân Trường phải hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất",* chỉ còn yêu cầu:

Tuyên buộc: Bà Chuyên và anh Trường phải hoàn trả cho vợ chồng bà Thêm, ông Liêm tổng số tiền nợ gốc là 1.076.000.000đ (một tỷ không trăm bảy mươi sáu triệu đồng) và số tiền lãi phát sinh.

Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải trả số tiền 1.076.000.000 đồng; tài liệu chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là Bản cam kết bảo lãnh thế chấp sổ đỏ ngày 18/10/2016 do anh Hoàng Xuân Trường ký trong đó có nội dung như sau:

"...Theo số tiền cô chú Thêm, Liêm đưa mẹ cháu là Phạm Thị Chuyên ở thôn Bạch Nao, xã Văn Thanh, huyện Thanh Oai, Hà Nội mẹ con cháu đã nhận đủ số tiền là 1 tỷ không trăm bảy sáu triệu đồng 1.076.000.000 đồng

Bổ sung thêm cháu đã đã đưa một bản phô tô sổ đỏ cho Thêm cháu Hoàng Xuân Trường ở thôn Bạch Nao, xã Văn Thanh, huyện Thanh Oai, Hà Nội và diện tích sổ đỏ của cháu 815.5m^2. Tất cả những lời ghi thêm của cháu là đúng nếu sai cháu hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật..."

Như vậy, nguồn gốc số tiền trên theo nguyên đơn trình bày xuất phát từ khoản vay 910.000.000 đồng (khoản vay ngày 24/2/2015 là 919.000.000 đồng sau đó lập lại giấy vay vào ngày 9/5/2016 với số tiền 910.000.000 đồng) + 100.000.000 đồng bà Thêm đưa thêm cho bà Chuyên và anh Trường để trả số tiền mua đất còn thiếu; 76.000.000 đồng bà Thêm đưa cho bà Chuyên và anh Trường để làm thủ tục giấy tờ sang tên cho vợ chồng bà Thêm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với Bản cam kết bảo lãnh thế chấp sổ đỏ ngày 18/10/2016 có nội dung anh Hoàng Xuân Trường khẳng định có sự việc vay 1.076.000.000 đồng giữa bà Chuyên và bà Thêm, anh Trường là người đã viết bản cam kết bảo lãnh thế chấp số đỏ này và cam kết dùng quyền sử dụng đất của thửa đất số 77 tại thành phố Hạ Long để thế chấp đảm bảo cho khoản vay. Tuy nhiên, Bản cam kết bảo lãnh thế chấp sổ đỏ đã không tuân thủ các quy định về hình thức như: chỉ có một chữ ký của bên bảo lãnh, không có chữ ký của bên nhận bảo lãnh, không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 168 Luật đất đai 2013: "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp và góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chúng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này". Do không tuân thủ đúng quy định nên bản cam kết bảo lãnh thế chấp số đỏ này vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận và xác định việc bảo lãnh này là không có giá trị pháp lý và vô hiệu là phù hợp.

Đối với Giấy thế chấp sổ đỏ ngày 24/02/2015 có nội dung bà Chuyên vay bà Thêm 919.000.000 đồng, tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ 74 tại Tổ 51 khu 6A phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh

Quảng Ninh có diện tích là 815,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 199364 do UBND thành phố Hạ Long cấp cho anh Hoàng Xuân Trường ngày 18/5/2016. Tuy nhiên, giấy thế chấp này chỉ có mỗi chữ ký của bà Chuyên, không có chữ ký của bà Thêm hay người làm chứng nào khác, cũng không được công chứng, chứng thực theo quy định nên giấy thế chấp này là không hợp pháp.

Đối với Hợp đồng bán đất ngày 06/02/2016 có nội dung bà Phạm Thị Chuyên chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Thêm quyền sử dụng đất thửa đất số 77 tờ bản đồ 74 tại Tổ 51 khu 6A phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh có diện tích 815,5m^2 đất với giá là 1.000.000.000 đồng, bà Thêm đã đưa cho bà Chuyên 900.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng, bà Thêm sẽ thanh toán nốt cho bà Chuyên sau khi hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Thêm. Tuy nhiên, bà Chuyên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất này cho bà Thêm vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất được cấp mang tên anh Hoàng Xuân Trường.

Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013, người có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tức là chỉ có anh Trường mới có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho bà Thêm. Do đó, việc bà Chuyên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Trường có đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nên hợp đồng bán đất ngày 06/02/2016 vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015. Do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nên toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc bà Chuyên cam kết sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thêm gồm hợp đồng bán đất ngày 06/02/2016, Giấy hẹn bàn giao sổ đỏ ngày 06/02/1016, Giấy ủy quyền ngày 06/02/2016 đều vô hiệu.

Đối với bản cam kết ngày 13/5/2017 giữa anh Hoàng Xuân Trường và ông Dương Văn Liêm có nội dung: Nếu bà Phạm Thị Chuyên không trả được số tiền 530.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày lập bản cam kết này thì anh Trường có trách nhiệm thanh toán cho ông Liêm số tiền 530.000.000 đồng này, hai bên có ký tên, điểm chỉ và được công chứng tại Văn phòng công chứng Bảo Minh có địa chỉ tại thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai. Anh Trường và ông Liêm lập Bản cam kết ngày 13/05/2017 nhưng bà Chuyên không hề biết và trong bản cam kết không thể hiện có sự đồng ý của bà Chuyên nên Bản cam kết ngày 13/05/2017 không có giá trị. Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 530.000.000 đồng trong tổng số tiền 1.076.000.000 đồng để từ đó tuyên buộc bà Chuyên phải trả tổng số tiền 1.520.220.975 đồng nhưng lại tuyên buộc anh Trường phải trả cho bà Thêm và ông Liêm thêm tổng số tiền 840.050.000 đồng là không có cơ sở.

Đối với số tiền 166.000.000 đồng bà Đinh Thị Thêm khai đã đưa cho bà Phạm Thị Chuyên, anh Hoàng Xuân Trường để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 77 tại thành phố Hạ Long cho bà Thêm. Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Thêm không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bà Thêm đã đưa cho bà Chuyên, anh Trường số tiền này

nên Hội đồng xét xử xét thấy không đủ căn cứ để chứng minh bà Thêm đã đưa cho bà Chuyên, anh Trường số tiền 166.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 77 tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Đối với giấy vay tiền ngày 09/5/20216: Nội dung bà Phạm Thị Chuyên vay số tiền 910.000.000 đồng của bà Đinh Thị Thêm và chồng là ông Dương Văn Liêm với lãi suất 1,25%/tháng và chậm nhất ngày 09/11/20216 bà Chuyên sẽ trả tiền gốc và tiền lãi cho ông Liêm, bà Thêm. Cuối giấy vay tiền có dòng chữ "Tôi đã nhận đủ số tiền trên 910.000000 (Bằng chữ chín trăm mười triệu đồng)" và ký, ghi họ tên Phạm Thị Chuyên. Nội dung này đã được Cơ quan giám định xác định đây là chữ viết, chữ ký của bà Chuyên theo Kết luận giám định số 195/C09-P5 ngày 26/8/2019. Việc các bên lập giấy vay tiền có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm và các bên giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia nên xác định Giấy vay tiền giữa bà Chuyên và bà Thêm có hiệu lực pháp luật. Dòng chữ bà Chuyên ghi thêm "Tôi đã nhận đủ số tiền trên 910.000000 (Bằng chữ chín trăm mười triệu đồng)" khẳng định bà Chuyên đã nhận của bà Thêm 910.000.000 đồng sau khi 2 bên lập Giấy vay tiền.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ban đầu nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Chuyên, anh Trường tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó bà Thêm đã rút yêu cầu và chỉ đề nghị bà Chuyên, anh Trường trả lại số tiền 1.076.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh. Như vậy, việc tranh chấp giữa các đương sự xuất phát từ việc vay mượn tiền giữa bà Phạm Thị Chuyên với bà Đinh Thị Thêm và bà Chuyên bảo đảm bằng tài sản của bên thứ 3 là anh Hoàng Xuân Trường.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Chuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Chuyên thừa nhận có vay tiền của bà Thêm với số tiền 430.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng (BL99) mặc dù bà Chuyên cung cấp tài liệu chứng cứ với nội dung: bà Chuyên không còn nợ bà Thêm một đồng nào do chính bà Thêm viết. Tuy nhiên, tài liệu này không ghi rõ ngày tháng năm lập biên bản, thời điểm mà bà Thêm viết là vào thời gian nào nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận tài liệu chứng cứ này là phù hợp.

Từ những phân tích trên, có căn cứ khẳng định ngày 09/5/2016, bà Phạm Thị Chuyên đã vay vợ chồng ông Dương Văn Liêm, bà Đinh Thị Thêm số tiền 910.000.000 đồng với lãi suất 1,25%/tháng và thời hạn trả nợ gốc và tiền lãi là ngày 09/11/2016.

Thời điểm ký kết Hợp đồng năm 2016, Bộ luật Dân sự 2015 chưa có hiệu lực pháp luật. Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 để áp dụng pháp luật giải quyết vụ án. Điểm c Khoản 1 Điều 668 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn*

bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết".

Hội đồng xét xử xác định giấy vay tiền ngày 09/5/2016 là hợp đồng vay tài sản có có kỳ hạn, có lãi suất theo các quy định tại các Điều 471, Điều 478 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hội đồng xét xử xác định do bà Chuyên chưa trả cho vợ chồng ông Dương Văn Liêm, bà Đinh Thị Thêm số tiền 910.000.000 đồng nợ gốc nên buộc bà Phạm Thị Chuyên phải trả số tiền này.

Đối với số tiền lãi phải trả:

Thời điểm xác lập Giấy vay tiền là ngày 09/5/2016, trước thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực nên theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019, việc tính lãi suất sẽ áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, kể từ ngày vay tiền là ngày 09/5/2016 đến ngày mà Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực là ngày 01/01/2017. Cụ thể:

Các đương sự thỏa thuận trong giấy vay tiền lãi suất cho vay là 1,25%/tháng, vượt quá mức lãi suất do Nhà nước quy định tại thời điểm đó là 9%/năm nên mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực, tiền lãi được xác định theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố:

Lãi trên nợ gốc (tính từ ngày 09/5/2016 đến 09/11/2016): 910.000.000 x (150% x 9%/năm) x 6 tháng = 61.425.000 đồng

+ Đến ngày 09/11/2016, bà Chuyên vẫn chưa thanh toán cho bà Thêm số nợ gốc và lãi nên theo Khoản 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005, bà Chuyên còn phải chịu lãi quá hạn do chậm trả nợ gốc (từ ngày 10/11/2016 đến 31/12/2016): 910.000.000 x 9%/năm x 51 ngày = 11.443.562 đồng

Từ ngày 01/01/2017 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính lãi suất từ 01/01/2017 đến nay. Cụ thể:

+ Từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 27/9/2023 đến nay bà Chuyên vẫn chưa thanh toán tiền nợ gốc nên áp dụng quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, số tiền lãi phát sinh bao gồm:

Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả: 910.000.000 đồng x 150% x 1,25%/tháng x (01/01/2017 đến ngày 27/9/2023) = 1.380.356.250 đồng.

Tổng số lãi mà bà Phạm Thị Chuyên phải trả cho vợ chồng ông Dương Văn Liêm, bà Đinh Thị Thêm là: 61.425.000 đồng + 11.443.562 đồng + 1.380.356.250 đồng = 1.453.224.812 đồng.

Tổng số tiền mà bà Phạm Thị Chuyên phải trả cho vợ chồng ông Dương Văn Liêm, bà Đinh Thị Thêm là: 910.000.000 đồng + 1.453.224.812 đồng = 2.363.224.812 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị Chuyên sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đinh Thị Thêm phải chịu 8.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 166.000.000 đồng không được Tòa án chấp nhận. Song bà Thêm là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Bị đơn bà Pham Thị Chuyên phải chịu 79.264.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Song bà Chuyên là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

4.2. Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Chuyên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Trường phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308, Khoản 3 Điều 296, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 478 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Các Điều 466, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 471, Điều 477 Bộ luật Dân sự năm 2005;.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Thanh Oai và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Thêm đối với bị đơn bà Phạm Thị Chuyên.

Buộc bà Phạm Thị Chuyên phải trả cho bà Đinh Thị Thêm và chồng là ông Dương Văn Liêm số tiền là: 2.363.224.812 đồng (trong đó tiền gốc 910.000.000 đồng, tiền lãi 1.453.224.812 đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Thêm đối với bị đơn bà Phạm Thị Chuyên và anh Hoàng Xuân Trường phải trả cho bà Thêm số tiền 166.000.000 đồng.

1.3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Hoàng Xuân Trường .

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đinh Thị Thêm được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Thêm số tiền 27.287.000 đồng tạm ứng án phí bà Thêm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000233 ngày 17/9/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

Bị đơn bà Phạm Thị Chuyên được miễn án phí dân sự sơ thẩm

2.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Phạm Thị Chuyên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Phạm Thị Chuyên số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0054259 ngày 10/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai.

Anh Hoàng Xuân Trường phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Anh Hoàng Xuân Trường đã nộp số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0054260 ngày 10/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai này chuyển thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và 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.

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

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND huyện Thanh Oai;*
- *Chi cục THADS H. Thanh Oai ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;*

Đinh Như Lâm