

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 24/2025/DS-PT
Ngày 10-3-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Chiên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hán Hương, ông Phạm Tuấn Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Xuân - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Vũ Thị Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong các ngày 05 và 10 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 133/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/ST-DS ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2025/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Quang T, sinh năm 1986, chị Ngô Thị Thúy H, sinh năm 1989

Địa chỉ: Khu Thủy Nhật, thị trấn Lâm Thao, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

(Chỗ ở: Khu 13, thị trấn Hùng Sơn, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ).

(Có mặt)

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số B, đường H, khu T, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

(Có mặt ngày 05, vắng mặt ngày 10/3/2025)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C

Địa chỉ: Khu L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C: Ông Trần Quốc T1 - Là Trưởng văn phòng C1

(Vắng mặt)

2. Chi cục thuế khu vực L

Địa chỉ: Thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện hợp pháp của Chi cục thuế khu vực L - P: Ông Đặng Ngọc Q - Là Phó chi Cục trưởng Chi cục thuế khu vực L - P.

(Vắng mặt)

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H - Là nguyên đơn. Chị Nguyễn Thị H1 - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Toà án, nguyên đơn anh Nguyễn Quang T và chị Ngô Thị Thúy H trình bày:

Ngày 20/4/2022 anh chị cần vốn làm ăn nên đã vay của chị Nguyễn Thị H1 800.000.000 đồng (T2 trăm triệu đồng), chị H1 đồng ý cho anh chị vay tiền với yêu cầu phải có tài sản đảm bảo. Anh chị có tài sản là thửa đất số 564, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.203m² tại khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 679309 nên anh chị đã đưa cho chị H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng hợp đồng. Đồng thời hai bên lập biên bản thoả thuận với nội dung: Lãi suất vay là 2,5%/tháng, chị H1 không được thực hiện giao dịch chuyển nhượng, cho thuê hay những giao dịch khác liên quan đến ô đất trong thời gian một năm (Từ 20/4/2022 - 20/4/2023). Biên bản thoả thuận viết tay này có chữ ký của anh chị và chị H1 sau đó anh chị giữ, còn chị H1 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh chị và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng. Sau đó chị H1 đã chuyển khoản cho anh chị số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), anh chị đã nhận đủ số tiền trên. Anh chị chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H1 giữ, còn thửa đất anh chị không giao cho chị H1. Do anh chị chưa thanh toán được khoản tiền gốc và tiền lãi cho chị H1 nên chị H1 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất từ tên anh chị sang tên chị H1 nhưng anh chị không đồng ý. Khi biết chị H1 vẫn cố tình làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì anh chị đã làm đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, UBND huyện L, TAND tỉnh Phú Thọ, Công an tỉnh P để giải quyết không cho chị H1 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 29/3/2023 anh chị nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân TP. Việt Trì để giải quyết yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và chị H1 là vô hiệu. Tháng 5/2023 Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh chị đã cung cấp cho Tòa án bản gốc hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có công chứng và biên bản thoả thuận viết tay, Tòa án hướng dẫn anh chị là trước mắt về đàm phán thoả thuận với chị H1 và cố gắng lo thu xếp trả trước cho chị H1 một khoản để thể hiện thiện chí với chị H1. Sau đó

anh chị không nộp được tạm ứng chi phí tố tụng theo Thông báo của Tòa án nên ngày 07/8/2023 Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Ngày 09/8/2023 anh chị và chị H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.203m², địa chỉ tại: Khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ, bên chuyển nhượng là chị H1, bên nhận chuyển nhượng là anh chị, giá chuyển nhượng thửa đất là 900.000.00 đồng (Chín trăm triệu đồng), thời gian thanh toán tiền làm hai đợt: Đợt 1: Ngày 09/5/2024 trả 400.000.000 đồng, đợt 2: Ngày 09/02/2025 trả 500.000.000 đồng, đồng thời anh chị viết bản cam kết với chị H1 có nội dung: Vợ chồng anh chị cam kết chị H1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 564, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.203m², địa chỉ tại: Khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DI 033188 do UBND huyện L cấp ngày 31/3/2023; thừa nhận việc nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên của chị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng; nếu vi phạm thời hạn thanh toán bất kỳ đợt nào thì chị H1 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng và chị H1 có quyền chuyển nhượng thửa đất cho người khác mà không cần báo cho vợ chồng anh chị biết. Sau khi cam kết và ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/8/2023, anh chị đã giao bản gốc biên bản thỏa thuận viết ngày 20/4/2022 cho chị H1 nên anh chị không còn bản chính. Từ ngày 20/4/2022 đến nay, anh chị chưa trả được cho chị H1 số tiền gốc và tiền lãi nào.

Nay anh chị khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2022 tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H và bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 21, diện tích 5203,0m² tại khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu do giả tạo.

Bị đơn chị Nguyễn Thị H1 trình bày như sau:

Ngày 20/4/2022, vợ chồng anh Nguyễn Quang T và chị Ngô Thị Thúy H đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 564, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.203m² tại khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ cho chị. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và cùng ký, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên tại Văn phòng C, tỉnh Phú Thọ (Số công chứng: 717, quyền số: 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD). Chị đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T chị H. Vợ chồng anh T chị H đã giao giấy tờ về quyền sử dụng đất cho chị để chị thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đến ngày 31/3/2023, chị được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số giấy chứng nhận là DI 033188 đứng tên người sử dụng Nguyễn Thị H1.

Nay anh T chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Phú Thọ giữa vợ chồng anh T chị H với chị là vô hiệu với lý do đây là giao dịch vay tiền có lãi suất thỏa thuận hàng tháng 2,5%/tháng là hoàn toàn không đúng vì chị hoàn toàn không nhận được bất kỳ một khoản tiền nào từ anh T, chị H sau khi

làm thủ tục chuyển nhượng ngày 20/4/2022. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bởi anh T, chị H đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 564, tờ bản đồ số 21, diện tích 5203,0m² cho chị và Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất được lập xuất phát từ ý chí tự nguyện, tự do của hai bên.

Sau thời gian mua khoảng một tuần, anh T chị H có trao đổi với chị là trong vòng một năm muốn mua lại ô đất trên, vì rất tâm huyết và thiết tha với lô đất nhưng vì cần giải quyết việc cá nhân nên mới bán. Chị mua đất với mục đích đầu tư nên chị đồng ý và đã ký với anh T chị H một biên bản thỏa thuận là sau một năm sẽ không cho thuê hay chuyển nhượng ô đất để anh chị Thắng H2 có cơ hội được mua lại. Biên bản thỏa thuận này ghi ngày 20 tháng 4 năm 2022 theo đề nghị của anh T chị H2, biên bản này không có nội dung nào liên quan tới việc vay tiền hay lãi suất gì cả (anh T chị H2 giữ biên bản này, chị không giữ). Ngày 13/5/2023, khi làm việc với Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, chị có trình bày và nói đến biên bản thỏa thuận này. Biên bản này anh T và chị H2 giữ nhưng không phải là biên bản thỏa thuận ghi ngày 20 tháng 4 năm 2015 như anh T chị H2 trình bày với Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì. Hơn nữa, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C phải thấy hợp đồng chuyển nhượng đất của chị đúng và đủ theo quy định của pháp luật thì mới làm bìa chuyển nhượng bìa đất sang tên chị đúng quy trình.

Ngày 09/8/2023, sau thời gian hòa giải tại Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì. Vì anh T chị H2 vẫn muốn mua lại ô đất này theo giá hai bên thỏa thuận là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng chẵn). Chị đã đồng ý và các bên có làm hợp đồng mua bán (chị là bên chuyển nhượng, anh T chị H2 là bên nhận chuyển nhượng) đồng thời anh T chị H2 có ký với chị bản cam kết, trong bản cam kết đó chị H2 có viết "Chúng tôi xác nhận mảnh đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H1". Hiện chị có giữ hợp đồng và bản cam kết này và đã gửi đến tòa bản pho tô.

Một lần nữa, chị khẳng định là chị không ký biên bản thỏa thuận nào với anh T chị H2 vào ngày 20 tháng 4 năm 2015 như nội dung anh T và chị H2 trình bày với quý tòa. Chị không cho anh T và chị H2 vay tiền và cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào gọi là tiền lãi từ anh T chị H2. Với những lý do trên, chị mong rằng Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì sẽ xét xử công tâm vụ án đúng quy định của pháp luật.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 giữa vợ chồng anh T, chị H2 và chị là vô hiệu. Trường hợp nếu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 giữa vợ chồng anh T, chị H2 với chị là vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C do ông Trần Quốc T1 là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 20/4/2022 Văn phòng C, tỉnh Phú Thọ đã công chứng hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 717 quyền số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, cho ông Nguyễn Quang T và vợ là bà Ngô Thị Thúy H, địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ (Bên chuyển nhượng) với bà Nguyễn Thị H1, địa chỉ: Phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Bên nhận chuyển nhượng). Tài sản chuyển nhượng là QSDĐ của bên A theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 679309 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 09/04/2021 mang tên người sử dụng đất: Ông Nguyễn Quang T và bà Ngô Thị Thúy H. Việc tiếp nhận hồ sơ của Văn phòng C đối với đề nghị lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà H với bà H1. Qua quá trình xem xét hồ sơ, giấy tờ liên quan đến việc đề nghị lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng C thực hiện kiểm tra thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng không có biện pháp ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền nào đối với tài sản là quyền sử dụng đất của ông T, bà H nêu trên. Hai bên tự nguyện yêu cầu Văn phòng C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, công chứng viên đã hỏi rõ các bên về mục đích chuyển nhượng, cũng như hỏi rõ bên bán về việc có hay không hành vi che dấu một hành vi khác thông qua việc mua bán tài sản này. Bên bán và bên mua đều khẳng định rõ với công chứng viên: Các bên không che dấu bất kỳ hành vi nào thông qua Hợp đồng chuyển nhượng này, việc chuyển nhượng là tự nguyện và không ai bị ép buộc gì. Bên bán đã cam kết với công chứng viên, tài sản giao dịch không bị bên bán đem đi thế chấp (không hợp pháp) cho bất kỳ ai để vay tiền hoặc làm bằng đồng thời tại thời điểm cùng nhau lập Hợp đồng chuyển nhượng tài sản, bên bán không nợ bên mua bất kỳ khoản tiền nào và bên mua cũng không cho bên bán vay bất kỳ khoản tiền nào. Tài sản đang giao dịch là thuộc quyền sở hữu duy nhất của bên bán không có bất kỳ ai là đồng sở hữu. Sau khi được công chứng viên giải thích đầy đủ các nội dung về quyền và nghĩa vụ khi thực hiện Hợp đồng các bên tự nguyện yêu cầu, Văn phòng C lập Hợp đồng chuyển nhượng, thống nhất giá trị chuyển nhượng ghi trên Hợp đồng các bên đều không có ý kiến bổ sung nào khác vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã nhất trí ký vào bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Văn phòng C, tỉnh Phú Thọ đã thực hiện đúng quy trình và thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T và bà H với bà H3 theo đúng trình tự theo quy định của pháp luật về công chứng. Sau khi thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Văn phòng C đã bàn giao hồ sơ cho các bên nhất trí và không có ý kiến, thắc mắc gì; Nay ông T, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang T và bà Ngô Thị Thúy H với bà Nguyễn Thị H1 là vô hiệu. Văn phòng C, tỉnh Phú Thọ đề nghị Tòa án xem xét lại các căn cứ vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Quang T và bà Ngô Thị Thúy H số DA 679309 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 09/04/2021. Đến ngày 20/04/2022 ông Nguyễn Quang T và bà Ngô Thị Thúy H và bà Nguyễn Thị H1 mới đến tự nguyện yêu cầu Văn phòng C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vậy Văn phòng C đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì giải quyết theo quy định

của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chi cục thuế khu vực L - P trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ và P chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 292/PCTTĐC ngày 20 tháng 02 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất chuyển Cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

Ngày 02 tháng 3 năm 2023, Chi cục Thuế khu vực L - P đã xác định nghĩa vụ tài chính và ra Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2321721-TK0000842/TB-CCT đối với người nộp thuế là Nguyễn Thị H1, địa chỉ: Phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ với số tiền lệ phí trước bạ phải nộp là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Đến ngày 03/3/2023, chị H1 đã nộp số tiền trên vào ngân sách Nhà nước qua Ngân hàng TMCP B được thể hiện bằng Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

Ngày 02 tháng 3 năm 2023, Chi cục thuế khu vực L - P có Thông báo nộp tiền về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản số LTB2321721-TK0000843/TB-CCT đối với người nộp thuế là chị Ngô Thị Thúy H, địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ với tổng số tiền thuế phải nộp là 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng). Đến ngày 03/3/2023, chị H1 đã nộp số tiền trên vào ngân sách nhà nước qua Ngân hàng TMCP B được thể hiện bằng Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Trường hợp Toà án thông báo chị Ngô Thị Thúy H, anh Nguyễn Quang T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Phú Thọ đối với thửa đất 564, tờ bản đồ 21 tại khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ giữa bên chuyển nhượng là chị Ngô Thị Thúy H, anh Nguyễn Quang T và bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị H1 là vô hiệu, quan điểm của Chi cục Thuế khu vực L - P là đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, trên cơ sở quyết định của bản án/quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật thì Chi cục Thuế sẽ thi hành theo quyết định của bản án/quyết định đó.

Do điều kiện công việc, Chi cục thuế khu vực L - Phù Ninh không thể tham gia giải quyết, phiên toà xét xử vụ án trên được, quan điểm đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt Chi cục Thuế.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/ST-DS ngày 24/9/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án số 26/2024/QĐ-SCBA ngày 08/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điều 122; Điều 124; Điều 131; khoản 1, khoản 5 Điều 466; khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 9; khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Khoản 2 Điều 26; khoản 3 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2022 tại Văn phòng C, số công chứng 717 quyền số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H và chị Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.203m², địa chỉ tại: Khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc chị Nguyễn Thị H1 trả cho anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H thửa đất số 564, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.203m², địa chỉ tại: Khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Buộc anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H phải liên đới trả cho chị Nguyễn Thị H1 tổng số tiền là 1.334.244.834 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi tư triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn tám trăm ba mươi tư đồng), trong đó: Tiền gốc: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); tiền lãi: 534.244.834 đồng (Năm trăm ba mươi tư triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn tám trăm ba mươi tư đồng).

Kiến nghị Chi cục Thuế khu vực L - P tiến hành hoàn thuế, lệ phí cho chị Nguyễn Thị H1 theo quy định của pháp luật về thuế, lệ phí.

Anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được Tòa án chấp nhận theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 07/10/2024 anh Nguyễn Quang T và chị Ngô Thị Thúy H có đơn kháng cáo với nội dung:

- + Yêu cầu tính lãi suất của khoản vay theo quy định của pháp luật từ thời điểm Bản án có hiệu lực.
- + Yêu cầu tính lại án phí phải chịu của cả hai bên
- + Bản án không đề cập đến vấn đề bồi thường thiệt hại, hiện nay giá trị ô đất bị biến động.

Ngày 18/10/2024 chị Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo: Không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T chị H không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo và không bổ sung đơn kháng cáo, anh T chị H cho rằng ngày 20/4/2022 chị H1 chuyển khoản cho anh T chị H 800.000.000 đồng là số tiền anh chị vay của chị H1, khi vay hai bên thỏa thuận lãi suất là 2,5%/tháng, nay Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị

và chị H1 là vô hiệu và buộc anh chị trả cho chị H1 số tiền đã vay là 800.000.000 đồng thì anh chị nhất trí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H1 xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo và trình bày: Anh T chị H cho rằng ngày 20/4/2022 chị chuyển cho anh T chị H 800.000.000 đồng là số tiền vay, lãi suất là 2,5%/tháng, nay anh T chị H đồng ý trả cho chị 800.000.000 đồng thì chị nhất trí. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T chị H và chị bị Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu nên anh T chị H phải trả cho chị số tiền lãi của số tiền 800.000.000 đồng từ ngày 20/4/2022 đến khi xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật như Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì đã xét xử. Khi chị làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, chị đã nộp thuế và lệ phí, nay chị không đề nghị Tòa án giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu về tố tụng và giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và các bên đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 289 và Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị H1 do rút đơn kháng cáo.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/ST-DS ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thời hạn kháng cáo: Xét thấy nguyên đơn là anh T, chị H, bị đơn là chị H1 đều kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Vắng mặt người tham gia tố tụng: Ông Trần Quốc T1 là người đại diện văn phòng C, ông Đặng Ngọc Q là người đại diện Chi cục thuế khu vực L - P đều đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần Quốc T1 và ông Đặng Ngọc Q.

[1.3] Rút yêu cầu kháng cáo: Xét thấy chị H1 rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo là tự nguyện, không bị ép buộc. Vì vậy, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị H1 theo Điều 289 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Anh Thắng và chị H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/ST-DS ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì đối với phần tiền lãi phải trả, án phí và bồi thường thiệt hại giá trị ô đất. Hội đồng xét xử xét thấy.

[2.1] Đối với số tiền lãi:

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H1 đồng ý với trình bày của anh T chị H nên anh T chị H và chị H1 đều xác định ngày 20/4/2022 anh T chị H vay chị H1 800.000.000 đồng với lãi suất là 2,5%/tháng, thời hạn trả tiền lãi vào các ngày từ 25 - 28 hàng tháng. Để đảm bảo cho số tiền vay của chị H1, anh T chị H đã thế chấp tài sản của mình là thửa đất số 564 tờ bản đồ số 21 diện tích 5203,0m² tại khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ bằng cách đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H1 giữ sau đó hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng hợp đồng tại Văn phòng C, số công chứng 717 quyền số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 06/3/2023 chị H1 nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, đến ngày 31/3/2023 chị H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh T chị H1 không đồng ý. Anh T chị H1 đã khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T chị H và chị H1 là vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T chị H là phù hợp.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là che giấu cho hợp đồng vay tài sản nên số tiền 800.000.000 đồng anh T chị H vay của chị H1 được giải quyết theo quy định tại Điều 124 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự.

Trong biên bản thỏa thuận giữa anh T chị H và chị H1, hai bên thống nhất là trong một năm kể từ ngày 20/4/2022 đến ngày 20/4/2023 chị H1 không được chuyển nhượng, cho thuê hay những giao dịch khác liên quan đến thửa đất; tạo điều kiện cho anh T chị H trả dần số tiền gốc bất cứ thời điểm nào trong một năm. Như vậy, hai bên đã thỏa thuận thời hạn anh T chị H vay tiền của chị H1 là một năm kể từ ngày 20/4/2022, đến nay là đã quá thời hạn trả tiền nhưng anh T chị H không trả tiền cho chị H1. Từ ngày anh T chị H vay tiền của H1 đến nay chưa trả được khoản tiền gốc và tiền lãi nào. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T chị H và chị H1 bị tuyên vô hiệu, anh T chị H đồng ý trả cho chị H1 số tiền đã vay là 800.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc anh T chị H trả cho chị H1 800.000.000 đồng là giải quyết triệt để vụ án.

Anh T chị H và chị H1 đều xác định lãi suất hai bên thỏa thuận là 2,5%/tháng. Căn cứ Điều 468 Bộ luật Dân sự, hai bên thỏa thuận lãi suất là không phù hợp nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận tính lãi suất 20%/năm là phù hợp. Anh T chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự nên phải trả cho chị H1 tiền lãi trong hạn, tiền lãi của số tiền lãi trên nợ gốc chưa trả và lãi suất trên nợ gốc quá hạn. Cụ thể số tiền lãi như sau:

Lãi trong hạn tính từ ngày 20/4/2022 đến ngày 20/4/2023 là 160.000.000 đồng (800.000.000 đồng x 20%/năm x 01 năm = 160.000.000 đồng).

Lãi của lãi trong hạn tính từ ngày 21/4/2023 đến ngày 24/9/2024 (Ngày xét xử sơ thẩm) là 30.354.423 đồng ($160.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 01 \text{ năm} \times 5 \text{ tháng} \times 4 \text{ ngày} = 30.354.423 \text{ đồng}$).

Lãi quá hạn tính từ ngày 21/4/2023 đến ngày 24/9/2024 (Ngày xét xử sơ thẩm) là 343.890.411 đồng ($800.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 150\% \times 01 \text{ năm} \times 5 \text{ tháng} \times 4 \text{ ngày} = 343.890.411 \text{ đồng}$).

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T chị H phải trả cho chị H1 số tiền lãi tính từ ngày 20/4/2022 đến ngày 24/9/2024 là 534.244.834 đồng là phù hợp với Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Về án phí: Xét thấy anh T chị H phải trả cho chị H1 số tiền đã vay là 800.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền vay là 534.244.834 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc anh T chị H phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho chị H1 là phù hợp với khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Còn chị H1 không quản lý, sử dụng thửa đất số 564 tờ bản đồ số 21 tại khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ, nhưng không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên chị H1 chỉ phải chịu án phí theo khoản 3 Điều 27 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 như Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định.

[2.3] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị ô đất bị biến động: Xét thấy đơn khởi kiện của anh T chị H là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T chị H và chị H1 là vô hiệu, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm anh T chị H không bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị thửa đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết. Theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, phạm vi xét xử phúc thẩm là Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị. Vì vậy, anh T chị H kháng cáo nội dung này là không đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những nhận định nêu trên, kháng cáo của anh T chị H là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Vì vậy, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/ST-DS ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì. Mặc dù Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nhưng phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm không tuyên kiến nghị UBND huyện L thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị H1 nên cần tuyên lại phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm để đảm bảo khi thi hành án. Việc tuyên lại phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm không làm thay đổi bản chất vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của anh T chị H không được chấp nhận nên anh T chị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H1 rút toàn bộ kháng cáo nhưng vẫn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 4 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.

[6] Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị H1 đã nộp thuế và lệ phí. Xét thấy số tiền thuế đã nộp vào ngân sách Nhà nước và đã quyết toán xong của năm, Tòa án cấp sơ thẩm đã kiến nghị Chi cục thuế khu vực L - Phù Ninh trả lại chị H1 số tiền thuế đã nộp nhưng nay chị H1 không đề nghị giải quyết số tiền thuế và lệ phí mà chị đã nộp. Vì vậy, không giải quyết số tiền thuế và lệ phí mà chị H1 đã nộp.

Đối với những nội dung khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 289 và khoản 1 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị H1 do rút đơn kháng cáo.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/ST-DS ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì.

2. Căn cứ Điều 122; Điều 124; Điều 131; khoản 1, khoản 5 Điều 466; khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 26; khoản 1, 4 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.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2022 tại Văn phòng C, số công chứng 717 quyền số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H và bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 564, tờ bản đồ số 21, diện tích 5203,0m² tại khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu.

Kiến nghị UBND huyện L thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI033188 của UBND huyện L cấp ngày 31/3/2023 cho chị Nguyễn Thị H1 đối

với thửa đất số 564 tờ bản đồ số 21 diện tích 5203,0m² tại khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 05545.

Anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H có nghĩa vụ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 564 tờ bản đồ số 21 diện tích 5203,0m² tại khu A, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ. Phải thực hiện nghĩa vụ tài chính và nộp lệ phí theo quy định.

Buộc anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H phải trả cho chị Nguyễn Thị H1 số tiền gốc là 800.000.000 đồng và số tiền lãi là 534.244.834 đồng, tổng số tiền gốc và lãi anh Nguyễn Quang T chị Ngô Thị Thúy H phải trả cho chị Nguyễn Thị H1 là 1.334.244.834 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi tư triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn tám trăm ba mươi tư đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (24/9/2024) cho đến khi thi hành xong, anh Nguyễn Quang T và chị Ngô Thị Thúy H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp quy định của pháp luật, nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc chị Nguyễn Thị H1 phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H đã nộp tạm ứng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng nên buộc chị Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền 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 thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 52.027.345 đồng (Năm mươi hai triệu không trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm bốn mươi lăm đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000241 ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H phải nộp tiếp là 51.727.345 đồng (Năm mươi một triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm bốn mươi lăm đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003158 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì. Anh Nguyễn Quang T, chị Ngô Thị Thúy H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003184 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì. Chị Nguyễn Thị H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án này 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND thành phố Việt Trì;
- VKSND thành phố Việt Trì;
- Chi cục THADS thành phố Việt Trì;
- UBND huyện Lâm Thao;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Khắc Chiên

