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

Bản án số: 131/2024/DS-PT
Ngày: 20/02/2024
V/v *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2024, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 428/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4311/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Văn Ú, sinh năm 1970;

Địa chỉ: B ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ú: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1976, địa chỉ: Số C, khu phố C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1975;

Địa chỉ: I ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo theo uỷ quyền của bà V: Ông Lê Trường V1, sinh năm: 1976, địa chỉ: Số D, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Tạm trú: 285 ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974;

3.2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1923;

3.3. Bà Hồ Thị Hồng L, sinh năm 1995;

3.4. Bà Hồ Ngọc Đăng T, sinh năm 2005; (vắng mặt)

3.5. Ông Hồ Chí C, sinh năm 1960;

3.6. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H, bà N, bà L, ông C, ông H1: Bà Võ Thị Minh T1, sinh năm: 1982, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (xin vắng mặt)

Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Ông Hồ Văn Ú.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/10/2021, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 29/12/2021 của ông Hồ Văn Ú, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Vào ngày 09/11/2020, ông Ú có vay của bà V số tiền 450.000.000 đồng, lãi suất từ 3%/tháng, vay không thời hạn. Hợp đồng vay có điều kiện là thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V bằng hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 09, diện tích 4276,4m^2 do ông Hồ Văn Ú đứng tên quyền sử dụng đất tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 09/11/2020. Trên đất có 01 căn nhà của cha mẹ ông Ú để lại cho ông C (anh của ông Ú) đang ở và 01 căn nhà của vợ chồng ông Ú xây cất cho gia đình ở và nuôi mẹ già. Từ trước đến nay, gia đình ông Ú quản lý, sử dụng đất.

Trong thời gian vay, ông Ú có trả cho bà V được 120.000.000 đồng tiền lãi nhưng không nhớ bao nhiêu tháng. Sau đó, bà V tự tính lãi và vốn cộng dồn là 1.500.000.000 đồng. Sau đó ông không có khả năng thanh toán vì lãi quá cao nên bà V tự ý đem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên làm thủ tục sang tên bà V đứng tên.

Biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2020 ông Út đ họ tên, năm sinh, chứng minh nhân dân tại mục I, bên A và tại mục 1, mục 2 phần II ghi tên, vị trí, diện tích thửa đất và giá chuyển nhượng đất và ký tên ghi họ tên bên A (bán). Nội dung khác ông Ú không có viết, qua kết quả giám định chữ viết đã xác định rõ, ông Ú đồng ý kết quả giám định. Mẫu biên bản trên là do bà V soạn và đánh máy có chừa khoảng trống là dấu….. và tại nội dung xác nhận của bên nhận tiền có mẫu có ghi câu "Tôi đã kiểm tra và nhận đầy đủ số tiền trên (ký tên và họ tên), trong hàng này còn chừa nhiều dấu chấm…… để ký tên

nhưng ông Ú không có ký tên cho thấy ông Ú không có nhận số tiền 1.500.000.000 đồng của bà V.

Ông Ú có làm giấy nhận tiền đặt cọc của ông T2 và ông H2 để chuyển nhượng một phần của thửa đất trên vì giữa bà V và ông Ú thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhằm mục đích vay tiền, hai bên thỏa thuận khi nào ông Ú trả tiền bà V sẽ sang tên đất lại cho ông Ú. Nhưng ông Ú không có tiền nên bà V yêu cầu ông Ú sang nhượng cho người khác để có tiền trả lại cho bà V. Khi ông H2 và ông T2 làm hợp đồng với ông Ú có giáp mặt bà V để cùng thỏa thuận. Sau đó, bà V tính lãi và vốn không phù hợp nên ông Ú không đồng ý và làm đơn khởi kiện. Giữa ông H2 và ông T2 đã thỏa thuận xong bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại Tòa án nhân dân huyện C. Trong biên bản hoà giải ngày 25/02/2022, ông H2 và ông T2 có trình bày ông Ú có dẫn 02 ông đến gặp bà V thoả thuận là chứng cứ chứng minh bà V biết rõ việc ông Ú chuyển nhượng đất cho ông H2 và ông T2. Do ông H2, ông T2 với ông Ú đã thỏa thuận xong nên xin rút yêu cầu đề nghị ông H2, ông T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Phần đất trên là của mẹ ông Ú cho vợ chồng ông Ú, ông C có cất 01 căn nhà liền kề (nối liền phía sau nhà cũ của cha mẹ ông Ú) và chuồng dê. Hiện ông Ú không có tranh chấp với ông C. Phần nhà mua dừa phía trước nhà ông Ú đang ở là của ông Ú xây cất, anh H1 phụ làm dừa với ông Ú nên anh H1 không có quyền lợi gì. Các con ông Ú còn nhỏ có đứng tên trong hộ gia đình ông Ú và ở trên đất. Nếu Toà án chấp nhận yêu cầu của ông Ú thì yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Ông Ú không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông C.

Nay, ông Ú khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn Ú với bà Nguyễn Thị Hồng V được Văn phòng C1 công chứng số 3728, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2020 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 09 diện tích 4276,4m^2 , loại đất CLN và đất ở nông thôn (theo đo đạc thực tế tách thành thửa 517, tờ bản đồ số 09 diện tích 3.437,3m^2; thửa 518, tờ bản đồ số 09 diện tích 422,8m^2; thửa 519, tờ bản đồ số 09 diện tích 416,3m^2) do bà Nguyễn Thị Hồng V đứng tên quyền sử dụng đất tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre và kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Hồng V sang tên ông Hồ Văn Ú như ban đầu. Ông Ú đồng ý trả lại cho bà V số tiền vay là 450.000.000 đồng và tiền lãi tính từ tháng 11/2020 cho đến ngày xét xử theo mức lãi suất Ngân hàng N1 quy định là 0,83%/tháng.

Ông Ú đồng ý với kết qủa đo đạc, định giá tài sản và kết luận giám định chữ viết.

Theo đơn phản tố ngày 11/11/2021 của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng V, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Trường V1 trình bày:

Theo yêu cầu của ông Ú, bà V không đồng ý. Bà V có đơn phản tố yêu cầu ông Ú tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú với bà V được công chứng tại Văn phòng C1 số 3728, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2020, buộc ông Ú và những người có liên quan giao phần đất trên cho bà V. Lý do như sau:

Giữa ông Ú với bà V không có thực hiện hợp đồng vay tiền mà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 09 diện tích 4276,4m^2 loại đất CLN + 300 m^2 đất ở nông thôn theo đúng quy định của pháp luật. Trước khi chuyển nhượng bà V biết rõ trên đất có nhà và có người thân của ông Ú nhưng do ông Ú có cam kết sẽ yêu cầu người thân di dời nhà, công trình trên đất để giao đất cho bà V nên bà V tin tưởng không có làm giấy tờ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà V vẫn tới lui trông coi đất. Vài tháng sau bà V có kêu công làm đến dọn dẹp và trồng cây trên đất thì người nhà của ông Ú báo Công an xã đến yêu cầu bà V không thực hiện nữa nên bà V không vào canh tác đất đến nay. Sau khi chuyển nhượng đất, bà V nhờ Cơ quan chuyên môn đến đo đạc tách thửa đất nhằm mục đích chuyển nhượng kinh doanh, gia đình ông Ú cũng đồng ý và không ai ý kiến gì.

Trước khi thoả thuận chuyển nhượng đất, bà V có xin mẫu đặt cọc tiền chuyển nhượng đất về đưa cho ông Ú xem trước. Ngày 04/11/2020, ông Ú đến nhà bà V tự viết nội dung thoả thuận, bà V đã giao cho ông Ú 1.500.000.000 đồng. Kết quả giám định phần ngày 04/11/2020 giám định không phải là chữ viết của ông Ú là không phù hợp nhưng bà V không có khiếu nại hay yêu cầu gì. Bà V yêu cầu Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo hợp đồng chuyển nhượng ghi giá đất 450.000.000 đồng là để giảm thuế cho ông Ú, thực tế hai bên thỏa thuận giá 1.950.000.000 đồng. Bà V đã giao cho ông Ú số tiền 1.500.000.000 đồng theo biên nhận ngày 04/11/2020 ông Ú viết, ký tên và đã nhận đủ tiền của bà V giao tại nhà của bà V. Đến ngày 09/11/2020 là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà V đưa tiếp cho ông Ú số tiền 450.000.000 đồng. Tổng cộng bà V đã giao cho ông Ú số tiền 1.950.000.000 đồng ông Ú mới đồng ý làm thủ tục sang nhượng phần đất trên cho bà V. Do thửa đất trên chưa có chứng nhận quyền sở hữu nhà nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi được nhà và công trình trên đất. Phần đất trên là của ông Ú nên ông Ú chuyển nhượng cho bà V là hợp pháp.

Do trên đất có nhà và công trình kiến trúc nên để tiện lợi cho các bên bà V đồng ý cắt phần đất trên theo hướng:

- Phần đất trống (theo đo đạc thực tế, ký hiệu hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất 518-1, 518-2, 518-3; 519-1, 519-2; 517-9; 517-1, 517-2) yêu cầu gia đình ông Ú và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời nhà tắm và căn nhà tạm ra khỏi đất để trả lại đất trống cho bà V, bà V không đồng ý bồi thường cây trồng và chi phí di dời trên đất.

- Bà V đồng ý chuyển nhượng lại phần có nhà, công trình trên đất có chừa lối đi ra lộ công cộng cho gia đình ông Ú (theo đo đạc thực tế, ký hiệu hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất 517-10 đến 517-15). Yêu cầu ông Ú và vợ là bà H trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã định.

- Phần đất có căn nhà của bà N và ông C, hiện ông C quản lý sử dụng và đất trống xung quanh (theo đo đạc thực tế, ký hiệu hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất 517-3 đến 517-8) bà V đồng ý để lại cho ông C quản lý, sử dụng nhưng phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất. Bà V không yêu cầu ông C trả trong vụ án này. Sau này phần đất của bà V được công nhận, bà V sẽ yêu cầu bằng vụ án khác. Trường hợp, Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu của ông Ú, bà V đề nghị bà H cùng ông Ú có nghĩa vụ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bà V đồng ý với kết qủa đo đạc, định giá tài sản.

Bà V không biết gì về việc ông Ú làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H2 và ông T2. Ông H2 và ông T2 cũng không có liên quan gì trong vụ kiện nên đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Minh T1 vắng mặt nhưng có lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và theo đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H ngày 11/01/2021 có nội dung như sau:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà N (là mẹ ông Ú) cho ông Ú và vợ là bà H, ông Ú chỉ đứng tên quyền sử dụng đất vì bà N chưa chia đất cho các con trong gia đình. Do đó, bà N cùng những người trong gia đình đều có công sức đóng góp cùng ông Ú và bà H xây dựng căn nhà trên đất để vợ chồng ông Ú, bà N và 02 con ông Ú ở. Trên đất còn có căn nhà của ông C là anh của ông Ú được bà N cho cất nhà ở từ lâu nhưng chưa tách thửa đất cho ông C. Ngoài ra có nhà xưởng do cháu ông Ú cất để kinh doanh mua bán dừa trái. Đây không phải là tài sản chung của ông Ú nhưng ông Ú tự ý bán đất cho bà V mà không hỏi ý kiến của những người ở trên đất là không đúng quy định của pháp luật. Nay, tất cả những người có quyền lợi liên quan không đồng ý theo yêu cầu của bà V. Việc ông Ú làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà V thì những người ở trên đất không ai hay biết cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị ông Ú và bà V tự giải quyết hậu quả của hợp đồng giả cách.

Bà H làm đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn Ú với bà Nguyễn Thị Hồng V được xác lập ngày

09/11/2020 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 09 diện tích 4276,4m^2 và kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông Hồ Văn Ú. Hậu quả của hợp đồng đề nghị ông Ú và bà V tự giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn Ú và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn Ú với bà Nguyễn Thị Hồng V được Văn phòng C1 công chứng ngày 09/11/2020 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 09 diện tích 4276,4m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với ông Ú ký ngày 09/11/2020 và buộc gia đình ông Ú cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất giao cho bà các thửa đất số 517, tờ bản đồ số 09 diện tích 3.437,3m^2; thửa 518, tờ bản đồ số 09 diện tích 422,8m^2; thửa 519, tờ bản đồ số 09 diện tích 416,3m^2 (thửa cũ số 73, tờ bản đồ số 09) do bà V đứng tên quyền sử dụng đất tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 09/11/2020 giữa ông Hồ Văn Ú với bà Nguyễn Thị Hồng V được Văn phòng C1 chứng thực số 3728, quyển số 02/2020 TP/SCC/HĐGD đối với thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 09, diện tích 4.276,4m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn Ú về việc không đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền 1.500.000.000 đồng và việc bà Nguyễn Thị H không đồng ý cùng ông Ú liên đới trả số tiền ông Ú đã vay của bà V.

6. Buộc ông Hồ Văn Ú và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền gốc là 1.950.000.000 đồng và tiền lãi là 496.755.000 đồng. Tổng cộng chung là 2.446.755.000 đồng (*hai tỷ bốn trăm bốn mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà V nếu ông Ú, bà H chưa trả số tiền như án tuyên thì ngoài việc phải trả còn phải chịu thêm phần lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

7. Ông Hồ Văn Ú và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị N, chị Hồ Thị Hồng L, chị Hồ Ngọc Đăng T và ông Hồ Chí C được quyền quản lý, sử dụng đất, nhà, công trình kiến trúc và cây trồng trên các thửa đất số 517, tờ bản đồ số 09 diện tích 3.437,3m^2; thửa 518, tờ bản đồ số

09 diện tích 422,8m^2; thửa 519, tờ bản đồ số 09 diện tích 416,3m^2 (thửa cũ số 73, tờ bản đồ số 09) do bà Nguyễn Thị Hồng V đứng tên quyền sử dụng đất tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hiện do gia đình ông Ú và ông C đang quản lý, sử dụng.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng V đối với các thửa đất như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 104574, số vào sổ cấp GCN CS06400 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2021, đối với thửa đất số 517, tờ bản đồ số 09, diện tích 3437,3m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB104575, số vào sổ cấp GCN CS06401 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/9/2021, đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ số 09, diện tích 422,8m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 104576, số vào sổ cấp GCN CS06402 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2021, đối với thửa đất số 519, tờ bản đồ số 09, diện tích 416,3m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn Ú theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

8. Ghi nhận việc ông Hồ Văn Ú không tranh chấp và yêu cầu giải quyết phần nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp, hiện ông Hồ Chí C đang quản lý, sử dụng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Hồ Văn Ú kháng cáo yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre sửa bản án theo hướng ông Ú đồng ý trả bà V số tiền 450.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 0,83%/tháng tính từ ngày khởi kiện cho đến khi Toà án giải quyết xong vụ kiện.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông Hồ Văn Ú và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà V số tiền là 1.500.000.000 đồng được ghi trong biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm kháng cáo là chỉ đồng ý trả bà V số tiền 450.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là

0,83%/tháng tính từ ngày khởi kiện cho đến khi Toà án giải quyết xong vụ kiện. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre giữ nguyên quan điểm kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre theo hướng buộc ông Ú, bà H trả cho bà V số tiền là 1.500.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Hồ Văn Ú trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre trong thời hạn luật định và hợp lệ.

[2] Nội dung vụ án:

Ông Ú khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn Ú với bà Nguyễn Thị Hồng V được Văn phòng C1 công chứng số 3728, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2020 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 09 diện tích 4.276,4m^2 và kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Hồng V sang tên ông Hồ Văn Ú như ban đầu. Lý do: đây không phải là việc chuyển nhượng đất mà là hợp đồng vay tiền, ông Ú có vay của bà V số tiền là 450.000.000 đồng vào ngày 09/11/2020 và các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay. Bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ú vì cho rằng đây là việc chuyển nhượng đất theo đúng quy định của pháp luật chứ không phải là việc vay tiền, số tiền chuyển nhượng đất mà bà V đã giao cho ông Ú là 1.950.000.000 đồng.

Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 09/11/2020 giữa ông Hồ Văn Ú với bà Nguyễn Thị Hồng V được Văn phòng C1 chứng thực số 3728, quyển số 02/2020 TP/SCC/HĐGD đối với thửa số 73, tờ bản đồ số 09, diện tích 4.276,4m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng V đối với các thửa đất 517, 518, 519, tờ bản đồ số 9 để cấp lại cho ông Hồ Văn Ú. Đối với những nội dung này thì các bên đương sự không kháng cáo nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Xét kháng cáo của ông Hồ Văn Ú.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2020, giá trị ghi trên hợp đồng là 450.000.000 đồng. Ông Ú cho rằng đã vay của bà V số tiền 450.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, ông đã đóng lãi được 120.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này thì các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông không đủ khả năng trả lãi nên đồng ý tách phần đất nhằm chuyển nhượng cho người khác để lấy tiền trả cho bà V và bà V tính lãi và vốn tổng cộng là 1.500.000.000 đồng, bà V yêu cầu ông ký tên vào biên bản nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 04/11/2020, trên thực tế thì ông không có nhận số tiền này của bà V.

Bà V cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất của ông Ú thì bà có giao tiền 02 lần, lần đầu là 1.500.000.000 đồng vào ngày 04/11/2020, lần hai là 450.000.000 đồng vào ngày 09/11/2020, tổng cộng 1.950.000.000 đồng, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi số tiền là 450.000.000 đồng nhằm mục đích giảm thuế.

Xét thấy, việc ông Ú cho rằng bà V tính tiền vốn và lãi của số tiền 450.000.000 đồng thành 1.500.000.000 đồng là không phù hợp, bởi lẽ: ông Ú vay tiền của bà V 450.000.000 đồng vào ngày 09/11/2020, lãi suất 3%/tháng. Như vậy số tiền lãi tính đến ngày ông T2, ông H2 ký hợp đồng đặt cọc với ông Ú (ngày 06/4/2021 và ngày 31/3/2021) là khoảng 05 tháng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi không đến 1.500.000.000 đồng như ông Ú trình bày.

Xét Biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2020, tại mục 2: "giá chuyển nhượng và phương thước thanh toán thể hiện giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, bên B giao cho bên A số tiền 1 tỷ rưỡi vào ngày 04/11/2020". Ông Ú cho rằng biên bản này là có chữ ký của ông nhưng do bà V soạn, tại nội dung xác nhận của bên nhận tiền có ghi "Tôi đã kiểm tra và nhận đầy đủ số tiền trên (ký tên và họ tên)" trong hàng này còn chừa nhiều dấu chấm…… để ký tên nhưng ông Ú không có ký tên chứng tỏ ông Ú không có nhận số tiền này. Tuy nhiên theo nội dung cuối biên bản ngày 04/11/2020 thể hiện: "Hai bên đã thanh toán đầy đủ số tiền như đã giao kết …", ông Ú đã xem nội dung hiểu rõ và ký tên vào bên A (là bên bán đất), ông Ú là người có đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc, đe dọa nên ông Ú phải chịu trách nhiệm trước chữ

ký của mình, do đó có căn cứ cho rằng ông Ú có nhận số tiền 1.500.000.000 đồng của bà V vào ngày 04/11/2020.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2020 giữa bà V và ông Ú, tại Điều 2: "Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán thể hiện ….. phương thức thanh toán: do hai bên tự thoả thuận". Bà V không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông Ú đã nhận số tiền 450.000.000 đồng theo hợp đồng này, mặt khác theo biên bản giao nhận tiền ngày 04/11/2020 thể hiện giá chuyển nhượng là 1.500.000 000 đồng, do đó lời trình bày của bà V về việc đã giao cho ông Ú số tiền 450.000.000 đồng là không có căn cứ.

Như vậy, số tiền gốc mà ông Ú đã nhận của bà V là 1.500.000.000 đồng theo biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2020.

[5] Về số tiền lãi:

Ông Ú cho rằng ông vay của bà V 450.000.000 đồng với lãi suất là 3%/tháng và có đóng lãi được 120.000.000 đồng. Tuy nhiên bà V không thừa nhận, ông Ú cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền lãi như lời trình bày của mình. Do đó, có căn cứ xác định số tiền lãi được tính từ ngày nhận số tiền gốc 1.500.000.000 đồng (ngày 04/11/2020) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/8/2023) là 33 tháng 06 ngày.

Căn cứ vào Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, mức lãi suất được chấp nhận là 0,83%/tháng, cụ thể số tiền lãi là: 1.500.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 33 tháng 06 ngày = 413.340.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền vốn và lãi mà ông Ú có trách nhiệm trả cho bà V là 1.913.340.000 đồng.

[6] Về trách nhiệm liên đới: Bà H và ông Ú là vợ chồng hợp pháp, hôn nhân của ông, bà vẫn đang tồn tại và hiện nay ông Ú, bà H vẫn đang chung sống với nhau, cùng làm ăn chung và lo cho kinh tế gia đình. Bà H cho rằng, ông Ú vay tiền của bà V không sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế gia đình nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải có trách nhiệm liên đới đối với số nợ này là phù hợp.

[7] Ông Hồ Văn Ú kháng cáo là có cơ sở một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ú.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[9] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Hồ Văn Ú không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Văn Ú.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre, cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 100, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 124, 463, 466, 468, 500, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn Ú và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn Ú với bà Nguyễn Thị Hồng V được Văn phòng C1 công chứng ngày 09/11/2020 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 09 diện tích 4.276,4m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với ông Ú ký ngày 09/11/2020 và buộc gia đình ông Ú cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất giao cho bà các thửa đất số 517, tờ bản đồ số 09 diện tích 3.437,3m^2; thửa 518, tờ bản đồ số 09 diện tích 422,8m^2; thửa 519, tờ bản đồ số 09 diện tích 416,3m^2 (thửa cũ số 73, tờ bản đồ số 09) do bà V đứng tên quyền sử dụng đất tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 09/11/2020 giữa ông Hồ Văn Ú với bà Nguyễn Thị Hồng V được Văn phòng C1 chứng thực số 3728, quyển số 02/2020 TP/SCC/HĐGD đối với thửa số 73, tờ bản đồ số 09, diện tích 4.276,4m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn Ú về việc không đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền 1.500.000.000 đồng và việc bà Nguyễn Thị H không đồng ý cùng ông Ú liên đới trả số tiền ông Ú đã vay của bà V.

5. Buộc ông Hồ Văn Ú và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền gốc là 1.500.000.000 (một tỷ, năm trăm triệu) đồng và tiền lãi là 413.340.000 (bốn trăm mười ba triệu, ba trăm bốn mươi nghìn) đồng. Tổng cộng chung là 1.913.340.000 (một tỷ, chín trăm mười ba triệu, ba trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà V nếu ông Ú, bà H chưa trả số tiền như án tuyên thì ngoài việc phải trả còn phải chịu thêm phần lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

6. Ông Hồ Văn Ú và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị N, chị Hồ Thị Hồng L, chị Hồ Ngọc Đăng T và ông Hồ Chí C được quyền quản lý, sử dụng đất, nhà, công trình kiến trúc và cây trồng trên các thửa đất số 517, tờ bản đồ số 09 diện tích 3.437,3m^2; thửa 518, tờ bản đồ số 09 diện tích 422,8m^2; thửa 519, tờ bản đồ số 09 diện tích 416,3m^2 (thửa cũ số 73, tờ bản đồ số 09) do bà Nguyễn Thị Hồng V đứng tên quyền sử dụng đất tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hiện do gia đình ông Ú và ông C đang quản lý, sử dụng.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng V đối với các thửa đất như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 104574, số vào sổ cấp GCN CS06400 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2021, đối với thửa đất số 517, tờ bản đồ số 09, diện tích 3437,3m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB104575, số vào sổ cấp GCN CS06401 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/9/2021, đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ số 09, diện tích 422,8m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 104576, số vào sổ cấp GCN CS06402 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2021, đối với thửa đất số 519, tờ bản đồ số 09, diện tích 416,3m^2 tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn Ú theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án khi có yêu cầu.

7. Ghi nhận việc ông Hồ Văn Ú không tranh chấp và yêu cầu giải quyết phần nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp, hiện ông Hồ Chí C đang quản lý, sử dụng.

8. Về chi phí thu thập chứng cứ:

Bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 18.681.000 (mười tám triệu, sáu trăm tám mươi mốt nghìn) đồng. Do ông Ú đã tạm ứng toàn bộ chi phí trên nên bà V có nghĩa vụ trả lại cho ông Ú số tiền là 18.681.000 (mười tám triệu, sáu trăm tám mươi mốt nghìn) đồng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hồ Văn Ú phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 69.400.000 (sáu mươi chín triệu, bốn trăm nghìn) đồng. Do ông Ú đã nộp số tiền tạm ứng án phí là

300.000 (ba trăm nghìn) đồng nên được khấu trừ theo biên lai số 0001021 ngày 26/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ông Ú còn phải nộp thêm số tiền là 69.100.000 (sáu mươi chín triệu, một trăm nghìn) đồng.

- Bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai số 0001112 ngày 12/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C Bà V đã nộp đủ án phí.

Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại số tiền tạm ứng phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001339 ngày 18/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn Ú không phải chịu. H3 lại cho ông Ú số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000291 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre ;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Hữu Lương