

Bản án số: 56/2018/DS-PT

Ngày: 24/7/2018

V/v “T/c HĐ vay tài sản,
HĐ CN quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Ông Cao Minh Vỹ

Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - KSV.

Ngày 24 tháng 7 năm 2018, tại Trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2017/DSST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2018/QĐPT- DS ngày 02 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Thanh M, sinh năm 1976 (có mặt) và ông Phạm Công C, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: tổ K, ấp G, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công C: Bà Ngô Thị Thanh M (Văn bản ủy quyền lập ngày 10/10/2017 – có mặt).

2. Bị đơn: Vợ chồng bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1968 và ông Nguyễn P, sinh năm 1954 (đều có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: tổ K, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1956 (Giấy ủy quyền do ủy ban nhân dân xã B, huyện X chứng thực số 191 quyền số 01-SCT/CK.ĐC ngày 06/12/2017 - có mặt).

Địa chỉ cư trú: đường B, Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Ngô Thị Thanh N, Luật sư Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966 (vắng mặt).

3.2. Ông Dương Quỳnh G, sinh năm 1972 (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn C1, sinh năm 1986 (vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: tổ K, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.5. Ngân hàng N - Chi nhánh huyện X.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng A - Giám đốc (vắng mặt).

3.6. Doanh nghiệp tư nhân C có trụ sở ấp G, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Thanh M - Chủ Doanh nghiệp (có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ K, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

4.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ K, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Nguyễn P, bà Đoàn Thị Q – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 12/12/2005, UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 cho vợ chồng bà Q ông P đối với diện tích đất 177,2m² thuộc thửa 544, tờ bản đồ 30 tọa lạc tại xã B, huyện X (BL 227-230).

Ngày 13/3/2006, vợ chồng bà Q ông P ký Hợp đồng tín dụng số 142/HĐTD vay của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện X 50.000.000đ, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 13/3/2007 (BL 102-103).

Ngày 03/4/2006, UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 617951 cho vợ chồng bà Q, ông P đối với diện tích đất 243m² thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã B, huyện X (BL 223-226).

Ngày 12/8/2006 (âm lịch), bà Q và bà M ký “Hợp đồng cầm đồ” với nội dung: Bà Q cầm cố 1 cuốn sổ đỏ tên Đoàn Thị Q số AĐ 617951 có giá trị tương ứng với số tiền được vay là 40.000.000đ. Thời gian vay từ ngày 12/8/2006 âm lịch đến 12/11/2006 âm lịch, lãi suất thỏa thuận. Trong thời hạn 03 tháng kể từ khi hết hạn trả nợ, mà bà Q không trả nợ thì tài sản cầm cố thuộc quyền sử hữu của bà M và bà M được quyền bán tài sản để thu hồi vốn (BL 101).

Ngày 02/11/2006, bà Q viết “Giấy nhận nợ” (BL 17 phô tô) của bà M (G) với nội dung:

- Tiền Q nợ riêng của G là: 169.190.000đ.
- Nộp tiền ngân hàng: 53.350.000đ.
- Tối 27/10/2006 (âm lịch) mượn: 20.000.000đ.
- Trưa 28/10/2006 (âm lịch) mượn: 2.000.000đ.
- Tối 28/10/2006 (âm lịch) mượn: 10.000.000đ.
- Sáng 29/10/2006 (âm lịch) mượn: 20.000.000đ.
- Trả B tối 29/10/2006 (âm lịch) mượn: 10.000.000đ.
- + Ngày 02/11/2006 (âm lịch) tiền góp sang sổ đứng: 20.000.000đ.
- + Tiền Q cầm riêng sổ đỏ: 40.000.000đ.
- + Tiền lời 3 tháng x 1.800.000đ/tháng: 5.400.000đ.

Tổng cộng đến ngày 02/11/2006 (âm lịch) số tiền bà Q nợ là: 349.940.000đ.

Ngày 12/12/2006, vợ chồng bà M ông C và vợ chồng bà Q ông P lập “Giấy thỏa thuận cam kết” (BL 42) với nội dung:

1. Vợ chồng bà M ông C lãnh nợ ngân hàng cho vợ chồng bà Q ông P với số tiền mượn là 500.000.000đ.

2. Vợ chồng bà Q ông P sang cho vợ chồng bà M ông C 02 lô đất (hiện là nhà đất đang tọa lạc tại ấp T) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 của UBND huyện X cấp ngày 12/12/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 617951 của UBND huyện X cấp ngày 03/4/2006.

3. Sau thời hạn 02 năm sau khi vợ chồng bà Q ông P thanh toán hết 500.000.000đ cho vợ chồng bà M ông C, thì vợ chồng bà M ông C sẽ làm thủ tục sang nhượng lại 02 lô đất trên cho vợ chồng bà Q ông P.

4. Quá thời hạn nêu trên, nếu vợ chồng bà Q ông P không thanh toán hết số nợ cho vợ chồng bà M ông C thì vợ chồng bà M ông C sẽ toàn quyền sử dụng 02 lô đất và tài sản trên đất.

(Cuối mục 4 có chữ viết tay với nội dung: “Mục 4 trên bỏ viết lại. Đến 2 năm vợ chồng bà Q ông P không trả bớt một phần nợ thì vợ chồng bà Q ông P không còn quyền sử dụng. Nếu vợ chồng bà Q ông P trả bớt từ 50 đến 100 triệu thì vợ chồng bà Q ông P vẫn còn quyền sử dụng đất”).

Ngày 12/12/2006 (**phần điền số 12 vào sau chữ “ngày ...”, số 12 vào sau chữ “tháng...”, số 2006 vào sau chữ “năm...” được viết bằng nét mực màu xanh nhạt và nhỏ**), vợ chồng bà M ông C và vợ chồng bà Q ông P lập “Giấy cam kết đã thỏa thuận 2 bên” (**viết tay bằng nét mực màu xanh đậm và lớn**) (BL 46) với nội dung:

- Vợ chồng bà Q ông P đồng ý sang tên sổ đỏ cho vợ chồng bà M ông C (**tên vợ chồng bà M ông C được viết bằng nét mực màu xanh nhạt và nhỏ**) để làm niềm tin, để tạo cho vợ chồng bà Q ông P nguồn vốn 500.000.000đ (**phần chữ ghi bằng số và bằng chữ 500.000.000đ bằng nét mực màu xanh nhạt và nhỏ**).

- Kể từ ngày viết đơn đến 50 ngày sau đưa cho vợ chồng bà Q ông P 300.000.000đ, trong thời gian làm ăn buôn bán vợ chồng bà Q ông P được quyền ở, sử dụng đất.

- Khi vợ chồng bà Q ông P đã trả đủ nguồn vốn cho vợ chồng bà M ông C **(tên vợ chồng bà M ông C được viết bằng nét mực màu xanh nhạt và nhỏ)** phải làm lại sổ đỏ tên lại cho 2 vợ chồng bà Q ông P. Bên B phải chịu chuyển nhượng lần 2 **(được viết bằng nét mực màu xanh nhạt và nhỏ)**.

- Lý do: Sang nhượng sổ đỏ để có số 1 ượng đất 1 ớn để dàng vay vốn ngân hàng được nhiều. Tiền nợ cầm sổ đỏ sau 40.000.000đ; tiền nợ rút sổ đỏ ngân hàng 50.000.000đ.

- Số tiền 300.000.000đ vợ chồng bà Q ông P trả lãi theo lãi suất ngân hàng, số còn lại trả lãi theo thỏa thuận riêng.

- Giấy được sao thành 2 bản, vợ chồng bà Q ông P nhận bản phô tô, vợ chồng bà M ông C (bên nhận chuyển nhượng) nhận bản gốc.

- Điều ghi chú sau: “Khi giao tiền vay vốn ngân hàng 300 triệu (ba trăm triệu) hoặc tiền trả lãi ngân hàng, hai bên phải làm giấy giao và nhận, hai bên ký tên vào giấy” **(toàn bộ phần chữ này được viết bằng nét mực màu xanh nhạt và nhỏ)**.

Cuối giấy cam kết ghi: “Người nhượng sổ, chồng - Nguyễn P” và ký tên. Phần ghi vợ - Đoàn Thị Q; B, ngày ... tháng... năm ...; nhân chứng 1, nhân chứng 2 được viết bằng nét mực màu xanh đậm và lớn **(nhưng đều để trống nội dung thông tin)**.

* Các phần:

- Chữ ký và chữ viết Phạm Công C, Ngô Thị Thanh M bên dưới dòng “người nhận sổ” **(được viết bằng nét mực màu xanh nhạt và nhỏ)**.

- Chữ ký và chữ viết Đoàn Thị Q bên dưới dòng chữ “vợ - Đoàn Thị Q” **(được viết bằng nét mực màu xanh nhạt và nhỏ)**.

- Chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị X bên dưới dòng chữ “Nhân chứng 1”, Nguyễn Công Đ bên dưới dòng chữ “Nhân chứng 2” **(được viết bằng nét mực màu xanh nhạt và nhỏ)**.

Ngày 13/12/2006, vợ chồng bà Q ông P ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà M ông C đối với:

- Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 50 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện X với giá 40.000.000đ (BL 113).

- Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 50 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617951 tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện X với giá chuyển nhượng là 40.000.000đ (BL 118).

Cùng ngày 13/12/2006, Ngân hàng N – chi nhánh B có các phiếu thu:

- Phiếu thu số VD0022 thu số tiền 50.000.000đ; người trả: Nguyễn P; Trích yếu: Thu nợ gốc trong hạn tất toán khế ước số 060782.00142 (tất toán); người ký nộp tiền: Ngô Thị Thanh M (BL 107).

- Phiếu thu số VD0022 số tiền 3.355.000đ; người trả: Nguyễn P; Trích yếu: Thu lãi trong hạn KU 060782.00142 từ 13/6/06 – 13/12/06; 50.000.000 x 183 x 1.1000% (BL 107).

Không ngày tháng năm, bà M và vợ chồng ông P bà Q làm “Giấy cam kết thỏa thuận giữa 2 bên” (BL 44) với nội dung: Vợ chồng bà M ông C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Q ông P. Vợ chồng bà Q ông P đã đồng ý sang tên chuyển nhượng và vợ chồng bà Q ông P có mượn vợ chồng C (tên thường gọi của vợ chồng bà M ông C) số tiền 500.000.000đ. Sau khi bà Q ông P trả hết nợ cho vợ chồng bà M ông C thì vợ chồng bà M ông C có trách nhiệm chuyển sổ quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Q ông P.

Ngày 08/11/2009, vợ chồng bà Q ông P có “Đơn khiếu nại tố cáo vợ chồng bà M ông C về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” gửi Ban tư pháp xã B (BL 34b-35) với nội dung: Vợ chồng bà Q ông P vay của vợ chồng bà M ông C 90.000.000đ. Sau đó vợ chồng bà M ông C nói sang tên 2 lô đất cho vợ chồng bà M ông C để vợ chồng bà M ông C vay dùm cho số tiền 300.000.000đ. Ngày 12/12/2006, vợ chồng bà Q ông P làm thủ tục sang nhượng 02 lô đất cho vợ chồng bà M ông C. Sau khi sang tên thì vợ chồng bà M ông C không vay vốn dùm và cũng không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Q ông P.

Ngày 19/12/2009, tổ hòa giải của UBND xã B đã tiến hành hòa giải về việc bà M đòi lại nhà đất cho thuê tại ấp T đối với vợ chồng ông P, bà Q nhưng không thành (BL 08).

Ngày 25/12/2009, bà M có “Đơn khiếu nại về việc đòi lại tài sản” (BL 11) với nội dung: Ngày 12/12/2006 vợ chồng bà M ông C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Q ông P 02 lô đất và nhà tại ấp T. Nhà đất đã được sang tên cho vợ chồng bà M ông C. Sau đó vợ chồng bà M ông C cho vợ chồng bà Q ông P ở nhờ trong thời gian 2 năm, đến nay đã quá hạn nhưng vợ chồng bà Q ông P không trả mà còn cho vợ chồng ông G bà T thuê.

Ngày 31/12/2009, vợ chồng bà M ông C có đơn khởi kiện vợ chồng bà Q ông P yêu cầu vợ chồng bà Q ông P trả nhà đất gồm diện tích 177,2m² thuộc thửa số 544 tờ bản đồ số 30 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 và diện tích 243m² thuộc thửa 218 tờ bản đồ số 50 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617591 đều tọa lạc tại xã B, huyện X (BL 20).

Ngày 21/01/2010, Tòa án nhân dân huyện X thụ lý giải quyết sơ thẩm lần 1 vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là vợ chồng bà M ông C với bị đơn là vợ chồng bà Q ông P.

Cùng ngày 28/01/2010, Ngân hàng N - Chi nhánh huyện X ký Hợp đồng tín dụng số 26/HĐTD cho Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) C vay 1.450.000.000đ. Thời hạn vay 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng 03/02/2011 (BL 186-187). Tài sản đảm bảo nợ vay là 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo 03 hợp đồng thế chấp trong đó gồm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp với vợ chồng bà Q ông P (BL 176-178) là:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617591 ngày 03/4/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 ngày 12/12/2005.

Ngày 15/3/2010 vợ chồng bà M ông C có đơn xin giám định chữ ký trong “Giấy cam kết thỏa thuận 2 bên” lập ngày 12/12/2006 (BL 62). Đến ngày 22/3/2010, vợ chồng bà M ông C có đơn xin từ chối giám định chữ ký trong “Giấy cam kết thỏa thuận 2 bên” (BL 63).

Ngày 11/01/2011, Ngân hàng N - Chi nhánh huyện X và DNTN C ký Hợp đồng tín dụng số 56/HĐTD đảo nợ đối với khoản vay 1.450.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 26/HĐTD mà DNTN C vay vào ngày 28/01/2010, các tài sản thế chấp được giữ nguyên (BL 121-122).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm lần 1 số 18/2011/DS-ST ngày 24/8/2011 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà M ông C đối với vợ chồng bà Q ông P. Buộc vợ chồng bà Q ông P giao cho vợ chồng bà M ông C 02 lô đất gồm thửa 180, 218 tờ bản đồ 50 xã B cùng 02 căn nhà nằm trên đất. Buộc bà T, ông G, ông C1, bà T2 di dời ra nơi khác để giao nhà đất cho bà M ông C (BL 147-149).

Ngày 06/9/2011, vợ chồng bà Q ông P có đơn kháng cáo (BL 160-161).

Tại Bản án phúc thẩm lần 1 số 97/2011/DS-PT Ngày 12/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên xử (BL 320-324):

- Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng bà Q ông P, sửa Bản án số 18/2011/DSST ngày 24/8/2011 của TAND huyện X.

- Bác đơn khởi kiện của vợ chồng bà M ông C đối với vợ chồng bà Q ông P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy Giấy cam kết thỏa thuận không ghi ngày tháng ; 02 Giấy thỏa thuận cam kết cùng lập ngày 12/12/2006 có sự ký nhận của vợ chồng bà M ông C và vợ chồng bà Q ông P.

- Buộc Chi nhánh ngân hàng N huyện X giao trả cho vợ chồng bà Q ông P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 617951 do UBND huyện X cấp ngày 03/4/2006, đứng tên bà Q ông P đã chuyển sang tên bà M ông C ngày 21/12/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 do UBND huyện X cấp ngày 12/12/2005, đứng tên bà Q ông P đã chuyển sang tên bà M ông C vào ngày 21/12/2006. Các bên có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quyết định nói trên.

- Buộc vợ chồng bà Q ông P phải hoàn trả cho vợ chồng bà M ông C 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng) tiền gốc và 81.216.000đ (tám một triệu hai trăm mười sáu ngàn đồng) tiền lãi.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 158/2013/DS-GĐT ngày 16/4/2013 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2011/DSST ngày 24/8/2011 của Tòa án nhân dân huyện X và Bản án dân sự phúc thẩm số 97/2011/DS-PT ngày 12/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BL 333-336).

Ngày 11/6/2013, TAND huyện X thụ lý giải quyết lại sơ thẩm lần 2 đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa vợ chồng bà M ông C với vợ chồng bà Q ông P (BL 362).

Ngày 01/4/2014, bà M có đơn yêu cầu giám định (BL 389).

Ngày 25/7/2014, Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Kết luận giám định số 1735/PC54-Đ3, kết luận (BL 397):

+ Chữ viết: “*để vay vốn Ngân Hàng*”; “*Kể từ ngày viết đơn đến 50 ngày sau đưa 02 vợ chồng tôi 300 Triệu, ba Trăm Triệu*”; “*Số tiền 300 Triệu 02 vợ chồng tôi đã theo lãi...hai bên ký vào giấy*” trong Giấy cam kết thỏa thuận 02 bên lập ngày 12/12/2006 là **do cùng một người viết ra**.

+ Chữ viết “*để vay vốn Ngân Hàng*”; “*Kể từ ngày viết đơn đến 50 ngày sau đưa 02 vợ chồng tôi 300 Triệu, ba Trăm Triệu*” **được viết thêm vào và khác màu mực với những chữ viết còn lại** của Giấy cam kết thỏa thuận 02 bên lập ngày 12/12/2006.

+ Chữ viết “*Số tiền 300 Triệu 02 vợ chồng tôi...bên nhận chuyển nhượng nhận giấy gốc*” cùng màu mực với những chữ viết còn lại (**trừ dòng chữ 144/4, I, Phạm Công C sinh năm 1974, Ngô Thị Thanh M sinh năm 1976, ấp G, 500.000.000, năm trăm triệu, Bên B phải chịu chuyển nhượng lần 2**) của Giấy cam kết thỏa thuận 02 bên lập ngày 12/12/2006.

+ Chữ viết “*Điều ghi chú sau : Khi giao tiền vay vốn ...hai bên ký tên vào giấy*” **khác màu mực với những chữ viết còn lại** của Giấy cam kết thỏa thuận 02 bên lập ngày 12/12/2006.

Ngày 12/8/2015, vợ chồng bà M ông C có Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện (BL 431), nội dung: Vợ chồng bà M ông C rút yêu cầu buộc bà Q ông P giao nhà và đất tại các thửa 180, 218 tờ bản đồ 50 xã B; buộc bà Q ông P trả số tiền gốc đã vay là 593.355.000đ và lãi suất như sau:

- Số tiền 40.000.000đ tính từ ngày 12/8/2006 âm lịch đến khi xét xử vụ án.
- Số tiền 53.355.000đ và 500.000.000đ tính từ ngày 13/12/2006 đến khi xét xử vụ án.

Ngày 30/6/2016, vợ chồng bà Q ông P có đơn yêu cầu giám định lại “Giấy cam kết thỏa thuận giữa hai bên” ngày 12/12/2006 và “Giấy cam kết đã thỏa thuận giữa (2 bên)” không đề ngày tháng (BL 472).

Ngày 17/3/2017, Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Kết luận giám định số 431/PC54-Đ3, kết luận (BL 481):

+ Chữ viết “500.000.000” và “*năm trăm triệu*” của Giấy cam kết thỏa thuận giữa hai bên ngày 12/12/2006 so với chữ viết của “500.000.000đ (*năm trăm triệu đồng chẵn*)” của Giấy cam kết đã thỏa thuận giữa (2 bên) không đề ngày tháng **không phải do cùng một người viết ra**.

+ Chữ viết “500.000.000” và “*năm trăm triệu*” của Giấy cam kết thỏa thuận giữa hai bên ngày 12/12/2006 so với những chữ còn lại (**trừ các chữ 144/4; I; Phạm Công C sinh 1974; Ngô Thị Thanh M sinh 1976; ấp G; Phạm Công C; Ngô Thị Thanh M; Bên B phải chịu chuyển nhượng lần 2; vợ; Phạm Công C, Ngô Thị Thanh M; Đoàn Thị Q; 12, 12, 2006; Nguyễn Thị X; Nguyễn Công R**) **do cùng một người viết ra**.

+ Chữ viết “500.000.000” và “*năm trăm triệu*” của Giấy cam kết thỏa thuận giữa hai bên ngày 12/12/2006 **cùng màu mực** so với những chữ 144/4; I; Phạm Công C sinh 1974; Ngô Thị Thanh M sinh 1976; ấp G; Phạm Công C; Ngô Thị Thanh M; Bên B phải chịu chuyển nhượng lần 2; vợ; Phạm Công C, Ngô Thị Thanh M; Đoàn Thị Q; 12, 12, 2006; Nguyễn Thị X; Nguyễn Công R trên tài liệu cần giám định.

+ Chữ viết “500.000.000” và “*năm trăm triệu*” trên tài liệu cần giám định **khác màu mực** so với những chữ còn lại trên tài liệu cần giám định (trừ các chữ 144/4; I; Phạm Công C sinh 1974; Ngô Thị Thanh M sinh 1976; ấp G; Phạm Công C; Ngô Thị Thanh M; Bên B phải chịu chuyển nhượng lần 2; vợ; Phạm Công C, Ngô Thị Thanh M; Đoàn Thị Q; 12, 12, 2006; Nguyễn Thị X; Nguyễn Công R).

+ Chữ viết “500.000.000” và “*năm trăm triệu*” **là chữ điền thêm**.

*** Quá trình thụ lý giải quyết lại lần 2, nguyên đơn bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C) trình bày:**

- Ngày 12/8/2006 (âm lịch), bà Q vay của bà M ông C 40.000.000đ, lãi suất thỏa thuận, thời hạn là 03 tháng. Để làm tin, bà Q đã gửi bà M ông C một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Q. Điều này được chứng minh bằng “Hợp đồng cầm đồ” lập ngày 12/8/2006 (âm lịch), có chữ ký của bà Q. Số tiền này vợ chồng bà Q ông P chưa trả cho bà M ông C tiền gốc và lãi.

- Do vợ chồng bà Q ông P cần số tiền 500.000.000đ để làm ăn nên đã hỏi vay bà M ông C số tiền này. Để làm tin thì ngày 12/12/2006, vợ chồng bà Q ông P ký thỏa thuận cam kết với bà M ông C về việc nhận chuyển nhượng hai căn nhà gắn liền hai thửa đất số 180 và 218 tờ bản đồ số 50 xã B, huyện X với giá 500.000.000đ. Bà M ông C đã giao cho vợ chồng bà Q ông P đủ số tiền trên và cùng ký vào giấy cam kết. Điều này được chứng minh bằng “Giấy cam kết thỏa thuận giữa (2 bên)” không ngày tháng năm và “Giấy cam kết thỏa thuận giữa 2 bên” lập ngày 12/6/2006 có chữ ký của vợ chồng bà Q ông P.

Ngay sau đó, khi bà M ông C yêu cầu vợ chồng bà Q ông P đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất này thì vợ chồng bà Q ông P nói là một giấy đang thế chấp tại Ngân hàng N– Phòng giao dịch B để vay 50.000.000đ. Vì vậy, ngày 13/12/2006 bà M ông C đã phải giải chấp, thanh toán tất toán khế ước số 060782.00142 thay cho ông vợ chồng bà Q ông P số tiền gốc là 50.000.000đ cùng 3.355.000đ tiền lãi (điều này được chứng minh bằng: 02 Phiếu thu do Ngân hàng N – Phòng giao dịch B lập ngày 13/12/2006).

Do trước đây, bà M ông C có thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 180 và 218 tờ bản đồ số 50 xã B, huyện X cho Ngân hàng N–Chi nhánh huyện X để vay tiền nhưng nay đã giải chấp và ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Vì vậy, Ngân hàng N–Chi nhánh huyện X không còn liên quan đến vụ án.

Vì bà M ông C không còn yêu cầu giao nhà, đất nữa nên các ông bà Nguyễn Thị T, ông Dương Quỳnh G, ông Nguyễn C1, bà Nguyễn Thị T2 cũng không còn liên quan đến vụ án.

Thấy rằng việc yêu cầu giao nhà và đất là không còn phù hợp nên bà M ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X giải quyết buộc vợ chồng bà Q ông P hoàn trả cho bà M ông C số tiền 593.355.000đ tiền gốc cùng lãi suất tương ứng với thời gian theo pháp luật quy như sau:

- Số tiền 40.000.000đ, thời gian tính từ ngày 12/8/2006 (Âm lịch) đến khi xét xử vụ án.

- Số tiền 53.355.000đ và 500.000.000đ tính từ ngày 13/12/2006 đến khi xét xử vụ án.

****Bị đơn vợ chồng bà Q ông P và bà H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 12/12/2006, vợ chồng bà M ông C và vợ chồng bà Q ông P ký Giấy thỏa thuận đề ngày 12/12/2006 với nội dung: Bà Q ông P đồng ý sang tên sổ đỏ cho bà M ông C để bà M ông C tạo cho vợ chồng bà Q ông P số vốn 500.000.000đ. Sau khi vợ chồng bà Q ông P trả đủ vốn thì vợ chồng bà M ông C phải làm lại sổ đổi tên lại cho vợ chồng bà Q ông P. Giấy này vợ chồng bà M ông C và vợ chồng bà Q ông P cùng ký không có ai làm chứng. Khi làm giấy này bà M chưa đưa tiền cho vợ chồng bà Q ông P.

Sau đó hai bên làm thêm một giấy cam kết thỏa thuận, với nội dung bà M ông C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà Q, P và bà Q ông P có mượn của bà M ông C 500.000.000đ. Sau khi bà Q ông P trả hết nợ cho bà M ông C thì bà M ông C có trách nhiệm chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng bà Q ông P. Giấy này ông P, bà Q, bà M, ông C cùng ký nhưng không đề ngày tháng, không ai làm chứng.

Sau khi làm giấy thỏa thuận không đề ngày tháng xong thì bà M đánh máy lại giấy thỏa thuận khác và ông P, bà Q có ký tên giấy này. Theo giấy thỏa thuận, nếu sau hai năm bà Q ông P không trả hết nợ cho bà M ông C thì bà M ông C được toàn quyền sử dụng hai lô đất và tài sản trên đất.

Tuy nhiên, sau khi ký xong thì ông P thừa nhận viết thêm phía dưới với nội dung: đến 02 năm, nếu bà Q ông P trả bớt 50.000.000 đồng đến 100.000.000đ thì bà Q ông P vẫn còn quyền sử dụng đất.

Ngày 13/12/2006, vợ chồng bà M ông C và vợ chồng bà Q ông P đến UBND xã B, huyện X làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai lô đất tọa lạc tại xã B, huyện X sang tên cho bà M ông C và bà M ông C cất giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là:

- Lô thứ nhất diện tích 177,2m² thửa số 544, tờ bản đồ số 30 (Số liệu số hóa theo bản đồ năm 2005 như sau: diện tích 154,4m² thửa số 180, tờ bản đồ số 50) trên đất có một căn nhà cấp 4 nền gạch bông, xi măng, mái lợp tôn kẽm.

- Lô thứ hai diện tích 243m² thửa số 218, tờ bản đồ số 50, trong đó có 150m² đất thổ cư và một căn nhà nền gạch bông và mái lợp tôn xi măng.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà M ông C thì vợ chồng bà Q ông P có quan điểm:

- Đồng ý trả cho bà M ông C tổng số tiền là 93.355.000đ (Chín mươi ba triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn đồng). Trong đó bao gồm: số tiền 40.000.000đ vay ngày 12/8/2006 (âm lịch); số tiền gốc 50.000.000đ, số tiền lãi 3.355.000đ mà bà M ông C trả cho Ngân hàng N–Chi nhánh huyện X ngày 13/6/2006.

- Không đồng ý trả cho bà M ông C số tiền 500.000.000đ, vì bà M ông C chưa giao số tiền này cho bà Q ông P.

- Buộc bà M ông C phải giao trả cho vợ chồng bà Q ông P nhà đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 617951 do UBND huyện X cấp ngày 03/4/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 do UBND huyện X cấp ngày 12/12/2005.

*** Bà Nguyễn Thị T, ông Dương Quỳnh G, ông Nguyễn C1, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:** Bà T, ông G, ông C1, bà T2 cùng thừa nhận việc ở trên đất tranh chấp trước đây là do vợ chồng bà Q ông P cho ở nhờ, khi nào vợ chồng bà Q ông P yêu cầu trả lại nhà thì sẽ trả lại.

*** Ngân hàng N Chi nhánh huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày:**

Trước đây, DNTN C có địa chỉ tại ấp G, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu do bà Ngô Thị Thanh M đại diện theo pháp luật có vay tiền của Ngân hàng N–Chi nhánh huyện X, thế chấp cho Ngân hàng nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 617951 ngày 03/4/2006, đứng tên bà Q ông P đã sang tên cho bà M ông C vào ngày 21/12/2006.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 ngày 12/12/2005, đứng tên bà Q ông P đã sang tên cho bà M ông C vào ngày 21/12/2006.

Ngân hàng N–Chi nhánh huyện X đã trả lại cho bà Ngô Thị Thanh M hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không còn liên quan đến vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số: 80/2017/DSST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện X áp dụng các Điều 33, 25 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 471, 474, 476, 305 Bộ luật dân sự; Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M ông C đối với vợ chồng bà Q ông P về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng bà Q ông P có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà M ông C tổng số tiền là 1.128.606.000đ (Một tỷ, một trăm hai mươi tám triệu, sáu trăm lẻ sáu ngàn đồng). Trong đó số tiền gốc 593.355.000đ (Năm trăm chín mươi ba triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn đồng), số tiền lãi 593.355.000đ (Năm trăm chín mươi ba triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn đồng).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà Q ông P với bên nhận chuyển nhượng là bà M ông C đối với diện tích 243m² thửa số 218, tờ bản đồ số 50, trong đó có 150m² đất thổ cư; tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu chứng thực ngày 13/12/2006.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Q ông P với bên nhận chuyển nhượng là bà M ông C đối với diện tích 154,4m² thửa số 180, tờ bản đồ số 50; tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu chứng thực ngày 13/12/2006.

4. Buộc bà M ông C phải giao trả cho vợ chồng bà Q ông P:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617951 do UBND huyện X cấp ngày 03/4/2006, đứng tên bà Q ông P và ngày 21/12/2006 đã chuyển sang tên bà M ông C.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 do UBND huyện X cấp ngày 12/12/2005, đứng tên bà Q ông P và ngày 21/12/2006 đã chuyển sang tên bà M ông C.

5. Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí giám định, án phí, quyền kháng cáo và thời hiệu thi hành bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/01/2018, bà Q ông P có đơn kháng cáo sửa bản án dân sự sơ thẩm số 80/2017/DS-ST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện X. Lý do kháng cáo do bản án không khách quan, không đánh giá đúng các chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Yêu cầu Tòa án phúc thẩm tuyên sửa bản án sơ thẩm và xem xét lại toàn bộ yêu cầu trong đơn khởi kiện.

Ngày 21/3/2018, vợ chồng bà Q ông P có đơn kháng cáo bổ sung, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 80/2017/DS-ST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện X:

- Tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bồi thường 500.000.000đ.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 180, 218 tờ bản đồ 50 xã B giữa vợ chồng ông P bà Q với vợ chồng ông C bà M chứng thực ngày 13/12/2006 do đây là hợp đồng có điều kiện (chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông C bà M vay vốn ngân hàng giúp vợ chồng ông P bà Q) nhưng vì ông C bà M đã không thực hiện cam kết này nên đề nghị hủy hợp đồng.

- Tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất số 180, 218 tờ bản đồ 50 xã B đứng tên ông C bà M.

- Tuyên vợ chồng ông P bà Q được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình.

- Vợ chồng ông P bà Q đồng ý trả cho vợ chồng ông C bà M 02 khoản nợ: 40.000.000đ theo Hợp đồng cầm đồ ngày 12/8/2006 và 53.355.000đ trả nợ Ngân hàng N (trong đó gốc 50.000.000đ và lãi 3.355.000đ) cùng tiền lãi phát sinh. Với lý do:

* Về nội dung:

1. Về khoản tiền 500 triệu đồng: Trong hồ sơ thể hiện lời khai của bà M về khoản tiền 500 triệu đồng là bất nhất. Bà Q ông P khẳng định ông bà cần vốn làm ăn nên bà M ông C nói sang tên 02 sổ đỏ cho bà M ông C đứng tên để bà M ông C nhập chung với nhà đất của bà M ông C để vay được nhiều tiền nên bà Q ông P

đồng ý và hai bên mới tiến hành lập các giấy cam kết để sang tên sổ đỏ cho vợ chồng bà M ông C đi vay tiền cho bà Q ông P nhưng vợ chồng bà M ông C chưa giao tiền cho vợ chồng bà Q ông P. Nhà đất từ đó đến nay vẫn do vợ chồng bà Q ông P quản lý, sử dụng.

2. Trong hồ sơ vụ án có đủ chứng cứ chứng minh vợ chồng bà Q ông P chỉ nợ vợ chồng bà M ông C 90 triệu đồng tiền gốc (gồm 40 triệu đồng theo hợp đồng cầm đồ ngày 12/8/2006) và 50 triệu đồng trả nợ Ngân hàng N (ngoài ra còn 3.355.000 đồng tiền lãi). Số nợ gốc 90 triệu đồng này cũng đã được nhắc lại rất rõ trong “Giấy cam kết đã thỏa thuận hai bên” ngày 12/12/2006 mà vợ chồng bà M ông C đã ký, chứng tỏ số nợ này là có thật và đến thời điểm ngày 12/12/2006, vợ chồng bà Q ông P chỉ nợ vợ chồng ông C bà M 90 triệu đồng.

3. Vợ chồng bà Q ông P khẳng định thứ tự lần lượt các giấy cam kết được lập như sau:

- Đầu tiên bà M viết “Giấy cam kết thỏa thuận hai bên” không đề ngày tháng đưa cho bà Q ông P ký. Sau khi ký xong, đọc lại thấy không đúng và không đầy đủ nội dung như hai bên đã thỏa thuận nên ông P viết lại “Giấy cam kết đã thỏa thuận hai bên” ngày 12/12/2006. Khi viết ông P chưa chờ trống các thông tin về phí a ông C bà M và số tiền ... để bà M điền sau. Theo thỏa thuận thì sau khi ông C bà M đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất của vợ chồng bà Q ông P thì ông C bà M có trách nhiệm vay ngân hàng và tạo vốn làm ăn cho vợ chồng bà Q ông P 500 triệu đồng để buôn bán hoặc đổi vé trúng . Trong đó, ông C bà M nói sẽ vay ngân hàng 300 triệu đồng cho vợ chồng bà Q ông P (trả lãi theo ngân hàng), còn 200 triệu đồng là tiền của ông C bà M cho vay (trả lãi theo thỏa thuận riêng) nên bà Q ông P viết thêm vào giấy là “Khi giao tiền vay vốn ngân hàng 300 triệu hoặc tiền trả lãi ngân hàng, hai bên phải làm giấy giao và nhận hai bên ký tên vào giấy”.

- Trong quá trình lập giấy cam kết này, cả vợ chồng bà Q ông P và bà M dùng những chiếc bút khác nhau để viết và điền thêm những chỗ còn thiếu nên giấy này có nhiều nét chữ và màu mực khác nhau như kết luận giám định đã nêu chứ không phải tôi (ông P) viết thêm mà vợ chồng bà M không biết. Việc viết thêm này ông P viết ngay trước mặt vợ chồng bà M ông C và vợ chồng bà M ông C cũng đồng ý. Bằng chứng là tại phiên hòa giải ngày 08/6/2010 bà M cũng xác nhận các nội dung viết thêm là do tôi (ông P) viết và bà M cũng đồng ý với nội dung viết thêm của ông P.

- Sau đó, bà M lại thuê người đánh máy thêm “Giấy thỏa thuận cam kết” ghi ngày 12/12/2006 cũng với những nội dung tương tự là sang tên nhà đất để vay ngân hàng cùng các phương án trả tiền và đưa tới cho vợ chồng ông P bà Q ký. Tuy nhiên, tại bản án sơ thẩm (trang 8) ghi hoàn toàn khác với những lời khai nhất quán của vợ chồng ông bà từ trước đến nay như ngụy tạo với lời khai của bà M tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/12/2011 với nội dung bà M thừa nhận là: Giấy cam kết không đề ngày tháng đã được viết trước, hai bên đã ký nhưng không đúng về nội dung nên ông P đã viết lại “Giấy cam kết đã thỏa thuận hai bên” ngày 12/12/2006. Điều này đã được ghi nhận tại dòng cuối cùng trang 6 của Bản án phúc thẩm số 97/2011 ngày 12/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Thứ tư, về thực tế bà M là người làm nghề chuyên cho vay lấy lãi . Bằng chứng là khi vợ chồng ông C bà M cho vợ chồng ông bà vay 40 triệu đồng vào ngày 12/8/2006 (âm lịch) thì bà M lập ngay hợp đồng cầm đồ theo mẫu đánh máy sẵn , trong đó có đầy đủ nội dung của hợp đồng vay tiền và có tài sản thế chấp là 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà . Vì thế không có lý do gì khi cho vợ chồng ông bà vay tới 500 triệu đồng mà bà M lại không lập “Giấy cho vay tiền” hay “hợp đồng vay tiền” mà lại phải viết vòng vo bằng “Giấy cam kết thỏa thuận hai bên” . Toàn bộ nội dung của giấy không hề mang thông tin của một hợp đồng vay tiền như: tên người cho vay, tên người vay, lãi suất, thời hạn vay và đặc biệt là không đề ngày tháng . Chính việc không có ngày tháng này khiến cho không thể xác định được thời điểm vay để tính lãi và cũng không xác định được khoản nợ này nếu có thì còn thời hiệu khởi kiện hay không.

5. Mặt khác, khi ký các giấy cam kết nói trên , 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà đang được cầm tại nhà bà M để vay 40 triệu đồng (có hợp đồng cầm đồ), còn 01 giấy đang thế chấp tại Ngân hàng N – Phòng giao dịch B vay 50 triệu đồng, nên ngay hôm sau hai bên mới đến Ngân hàng để bà M nộp tiền thay vợ chồng ông bà để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và đến UBND xã B làm thủ tục . Đến ngày 21/12/2006 thì vợ chồng ông bà mới sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà M ông C. Như thế không thể có chuyện bà M đã giao ngay cho vợ chồng ông bà 500 triệu đồng vào ngày 12/12/2006 khi mà hai bên mới chỉ viết giấy cam kết thỏa thuận mà chưa tiến hành bất kỳ thủ tục nào.

6. Theo cam kết , sau khi hai bên ký giấy sang tên nhà đất thì trong vòng 50 ngày bà M ông C phải vay ngân hàng giao cho vợ chồng ông bà 300 triệu đồng nhưng sau khi sang tên nhà đất mới được 20 ngày thì bà M bị công an huyện X bắt giam về tội “bắt cóc nhằm chiếm đoạt tài sản” mà bà vẫn chưa giao tiền cho vợ chồng ông bà . Vợ chồng ông bà có đi tìm ông C để hỏi thì ông C nói không biết, chờ bà M về giải quyết. Ngày 02/9/2009, bà M được ra tù vợ chồng ông bà đã đến tìm bà M yêu cầu hoặc giao tiền hoặc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà nhưng bị bà M từ chối và nói rằng đất của ông bà đã bị bán . Ngày 08/11/2009, ông bà gửi đơn đến UBND xã B yêu cầu bà M hoặc phải giao tiền hoặc phải giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà . Ngày 29/12/2009, tổ hòa giải đã tiến hành hòa giải đơn khởi kiện nhưng không thành. Ngày 04/01/2010, UBND xã B đã lập phiếu chuyển hồ sơ đến TAND huyện X nhưng không biết vì sao TAND huyện X lại thụ lý đơn của bà M chứ không thụ lý đơn khởi kiện của vợ chồng ông bà.

7. Theo kết quả xác minh của Tòa án các cấp thì trong suốt thời gian kể từ khi hai bên ký cam kết cho đến ngày vợ chồng ông bà khởi kiện vợ chồng bà M ông C thì bà M không đi vay ngân hàng và cũng không có chứng cứ nào chứng minh vợ chồng bà M ông C đã giao tiền cho vợ chồng ông bà. Vì vậy, bản án sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông bà phải trả cho vợ chồng ông C bà M 500 triệu đồng là không có cơ sở.

* Về tố tụng:

- Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 218 và 180 tờ bản đồ 50 tọa lạc xã B, huyện X đã ký ngày 13/12/2006 giữa hai bên nguyên

đơn và bị đơn nhưng lại không tuyên hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ngô Thị Thanh M và ông Phạm Công C là không hợp lý.

- Trong quá trình vụ án được giải quyết, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển thành tranh chấp hợp đồng vay tài sản, có nghĩa là 02 thửa đất không còn là đối tượng tranh chấp và cũng không phải là tài sản thế chấp cho hợp đồng vay tiền. Vì vậy, khi Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất thì đồng thời cũng phải tuyên hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ngô Thị Thanh M và ông Phạm Công C mới hợp lý. Giữa hai bên bị đơn và nguyên đơn không mua bán, chuyển nhượng đất nên không thể tuyên buộc ông bà “liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất” như bản án sơ thẩm đã tuyên mà phải tuyên hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ngô Thị Thanh M và ông Phạm Công C và tuyên cho vợ chồng ông bà có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông bà.

- Việc vợ chồng ông bà lập giấy cam kết thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho ông C bà M là để vay vốn Ngân hàng nhưng bà M ông C đã không thực hiện đúng cam kết, không vay tiền cho vợ chồng ông bà nên hợp đồng giao dịch có điều kiện đã không xảy ra. Nay hai bên đã khởi kiện ra Tòa và bà M cũng đã rút yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất nên các tờ cam kết này không còn giá trị. Vì vậy, cần thiết phải tuyên hủy các giấy cam kết này mới hợp lý. Bản án sơ thẩm cho rằng vì “đây là những tài liệu, chứng cứ làm căn cứ giải quyết tranh chấp nên không tuyên hủy” là không đúng, vì bà M đã thay đổi yêu cầu khởi kiện thành “tranh chấp hợp đồng vay tiền” mà các giấy cam kết này không phải là giấy vay tiền nên cần thiết phải hủy mới đúng.

- Về tiền lãi: Bản án sơ thẩm không ghi rõ cách tính toán tiền lãi của từng khoản tiền mà chỉ ghi gộp chung tổng số tiền gốc là 593.355.000đ và lãi cũng bằng đúng số tiền gốc là 593.355.000đ. Như vậy không thể biết HĐXX sơ thẩm tính lãi đúng hay sai.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2: Sau khi nghe Hội đồng xét xử phúc thẩm giải thích, bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C) cùng với vợ chồng bà Q ông P; bà H đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà Q ông P và Luật sư N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng bà Q ông P đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

- Vợ chồng bà Q ông P đồng ý giao cho bà M (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông C) 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bên được quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho bên được thi hành án.

- Bà M (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông C) đồng ý giao lại cho vợ chồng bà Q ông P diện tích đất nằm trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

+ Diện tích đất 177,2m² thuộc thửa số 544, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã B, huyện X do UBND huyện X cấp ngày 12/12/2005 cho bà Q ông P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444. Đã chỉnh lý ngày 21/12/2006, tại “Mục VI, những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, nội dung: Đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích cho bà M ông C. Phần diện tích nhận chuyển nhượng theo số liệu bản đồ số hóa năm 2005 đã được điều chỉnh ngày 27/02/2006 tại Mục 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 cấp ngày 12/12/2005 là 154,5m² thửa 180 tờ bản đồ 50 tọa lạc tại xã B, huyện X.

+ Diện tích đất 243m² thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã B, huyện X do UBND huyện X cấp ngày 03/4/2006 cho bà Q ông P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617951. Đã chỉnh lý ngày 21/12/2006 tại “Mục VI: những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, nội dung: Đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích cho bà M ông C. Phần diện tích nhận chuyển nhượng, số liệu, thông tin cụ thể tại phần II trang 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617951 cấp ngày 03/4/2006.

- Việc vợ chồng bà Q ông P giao 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) cho bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C), được thực hiện đồng thời cùng một lúc với việc bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C) thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 ngày 12/12/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617951 ngày 03/4/2006 từ bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C) sang cho vợ chồng bà Q ông P.

- Bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C) và vợ chồng bà Q ông P xác định: Việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà M và ông C với vợ chồng bà Q ông P đã được giải quyết xong, đôi bên không còn bất cứ khiếu nại thắc mắc gì về sau. Bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C) và vợ chồng bà Q ông P xác định 05 văn bản thỏa thuận giữa bà M ông C với vợ chồng bà Q ông P lập trước đây không còn giá trị pháp lý là:

+ “Hợp đồng cầm đồ” lập ngày 12/8/2006 (âm lịch), (bản chính - bút lục 101 TA).

+ “Giấy công nhận nợ” lập ngày 02/11/2006 (âm lịch) (phô tô + bản chính - bút lục 17 TA).

+ “Giấy thỏa thuận cam kết” lập ngày 12/12/2006 (bản chính đánh máy - bút lục 42 TA).

+ “Giấy cam kết đã thỏa thuận 2 bên” lập ngày 12/12/2006 (bản chính viết tay - bút lục 46 TA).

+ “Giấy cam kết thỏa thuận giữa (2 bên)” không đề ngày tháng năm (bản chính viết tay - bút lục 44).

- Về án phí có giá ngạch : Tổng cộng 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng). Bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C) tự nguyện chịu 12.000.000đ (mười hai triệu đồng); vợ chồng bà Q ông P tự nguyện chịu 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:**
Về tố tụng, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật. Về nội dung, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Quá trình Tòa án nhân dân huyện X thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm lần 2 thì bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C) đã tắt toán nợ theo Hợp đồng tín dụng số 56/HĐTD ngày 11/01/2011 tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện X nên Ngân hàng NVN-Chi nhánh huyện X đã giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 617951 ngày 03/4/2006, đứng tên bà Q ông P đã sang tên bà M ông C vào ngày 21/12/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 ngày 12/12/2005, đứng tên bà Q ông P đã sang tên bà M ông C vào ngày 21/12/2006, sau đó bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C) đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, nhưng Tòa án nhân dân huyện X vẫn đưa Ngân hàng N-Chi nhánh huyện X và các ông bà T, G, C1, T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm lần 02 vào ngày 24/7/2016, Ngân hàng N-Chi nhánh huyện X và các ông bà T, G, C1, T2 vắng mặt, xét thấy sự vắng mặt của các đương sự này không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ các đương sự khác trong vụ án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C) cùng với vợ chồng bà Q ông P; bà H đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà Q ông P và Luật sư N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng bà Q ông P đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm theo nội ghi nhân nêu trên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng bà Q ông P phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 300; Khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số: 80/2017/DSST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện X như sau:

1. Vợ chồng ông Nguyễn P bà Đoàn Thị Q đồng ý giao cho bà Ngô Thị Thanh M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông Phạm C ông C) 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bên được quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi

suất được quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho bên được thi hành án.

2. Bà Ngô Thị Thanh M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công C) đồng ý giao lại cho vợ chồng ông Nguyễn P bà Đoàn Thị Q diện tích đất nằm trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Diện tích đất 177,2m² thuộc thửa số 544, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã B, huyện X do UBND huyện X cấp ngày 12/12/2005 cho bà Đoàn Thị Q ông Nguyễn P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444. Ngày 21/12/2006, đã chỉnh lý tại “Mục VI, những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, nội dung: Đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích cho bà Ngô Thị Thanh M, sinh năm 1976 và ông Phạm Công C, sinh năm 1974. Phần diện tích nhận chuyển nhượng theo số liệu bản đồ số hóa năm 2005 đã được điều chỉnh ngày 27/02/2006 tại Mục 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 cấp ngày 12/12/2005 là 154,5m² thửa 180 tờ bản đồ 50 tọa lạc tại xã B, huyện X.

- Diện tích đất 243m² thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã B, huyện X do UBND huyện X cấp ngày 03/4/2006 cho bà Đoàn Thị Q ông Nguyễn P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617951. Ngày 21/12/2006 đã chỉnh lý tại “Mục VI: những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, nội dung: Đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích cho bà Ngô Thị Thanh M, sinh năm 1976 và ông Phạm Công C, sinh năm 1974. Phần diện tích nhận chuyển nhượng, số liệu, thông tin cụ thể tại phần II trang 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617951 cấp ngày 03/4/2006.

3. Vợ chồng bà Đoàn Thị Q ông Nguyễn P giao 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) cho bà Ngô Thị Thanh M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công C), được thực hiện đồng thời cùng một lúc với việc bà Ngô Thị Thanh M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công C) thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 812444 ngày 12/12/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 617951 ngày 03/4/2006 từ bà Ngô Thị Thanh M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công C) sang cho Vợ chồng bà Đoàn Thị Q ông Nguyễn P.

4. Bà Ngô Thị Thanh M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công C) và vợ chồng ông Nguyễn P bà Đoàn Thị Q xác định: Việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Ngô Thị Thanh M và ông Phạm Công C với vợ chồng ông Nguyễn P bà Đoàn Thị Q đã được giải quyết xong, đôi bên không còn bất cứ khiếu nại thắc mắc gì về sau. Bà M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông C) và vợ chồng bà Q ông P xác định 05 văn bản thỏa thuận giữa bà M ông C với vợ chồng bà Q ông P lập trước đây không còn giá trị pháp lý là:

- “Hợp đồng cầm đồ” lập ngày 12/8/2006 (âm lịch), (bản chính - bút lục 101 TA).

- “Giấy công nhận nợ” lập ngày 02/11/2006 (âm lịch) (bản phô tô + bản chính - bút lục 17 TA).

- “Giấy thỏa thuận cam kết” lập ngày 12/12/2006 (bản chính đánh máy - bút lục 42 TA).

- “Giấy cam kết đã thỏa thuận 2 bên” lập ngày 12/12/2006 (bản chính viết tay - bút lục 46 TA).

- “Giấy cam kết thỏa thuận giữa (2 bên)” không đề ngày tháng năm (bản chính viết tay - bút lục 44).

5. Về chi phí giám định: Bà Ngô Thị Thanh M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công C) và vợ chồng ông Nguyễn P bà Đoàn Thị Q tự nguyện chịu chi phí giám định theo yêu cầu của mỗi bên đã nộp tạm ứng trước đây và đã nộp đủ.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Ngô Thị Thanh M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công C) tự nguyện chịu 12.000.000đ (mười hai triệu đồng), khấu trừ 7.500.000đ (Bảy triệu, năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Ngô Thị Thanh M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công C) đã nộp theo Biên lai thu số: 002489 ngày 21/01/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên bà Ngô Thị Thanh M (đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Công C) phải nộp tiếp 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Vợ chồng ông Nguyễn P bà Đoàn Thị Q tự nguyện chịu 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn P bà Đoàn Thị Q phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm vợ chồng ông Nguyễn P bà Đoàn Thị Q đã nộp theo Biên lai thu số: TU/2016/0007302 ngày 09/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Như vậy vợ chồng ông Nguyễn P bà Đoàn Thị Q đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/7/2018).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Quang