

Bản án số: 276/2023/DS-PT

Ngày: 22 - 8 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê tài sản,
hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Văn Mil là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 339/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T V T, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương T T, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số 15, đường Nguyễn Trãi, Khóm 1, Phường 9, thành phố C M, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Minh H, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Số 24, Đường 3/2, Phường 5, thành phố C M, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phan Thanh T1 (Phan Văn T1), sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn S Đ, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Ngô Đình C – Văn phòng Luật sư Ngô Đình C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị C1, sinh năm 1967 (vắng mặt);

2. Anh Phan Quốc T2 (vắng mặt);

3. Anh Phan Phương N (vắng mặt);

4. Anh Phan Huỳnh T3 (vắng mặt);

5. Anh Phan Hữu T4 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn S Đ, huyện T V T, tỉnh Cà Mau.

6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; địa chỉ trụ sở chính: 2C P Đ C, phường N T B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Quốc T– Chức vụ: Trưởng Phòng kinh doanh Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, Chi nhánh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trương T T là nguyên đơn; ông Phan Thanh T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn trình bày:* Ngày 13/9/2017, bà Trương T T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Phan Thanh T1 và bà Huỳnh Thị C1 diện tích 31,1 m² đất (trên đất có nhà), tọa lạc tại Khóm 1, thị trấn S Đ, huyện T V T, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, đã thanh toán đủ tiền, đã chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T ngày 15/9/2017 nhưng ông T1 và Bà C1 chưa giao nhà, đất. Ngày 13/4/2018, hai bên thỏa thuận bà T hỗ trợ thêm cho ông T1 100.000.000 đồng để di dời giao nhà và đất. Ngày 16/4/2018, bà T ký hợp đồng cho ông T1 thuê lại nhà, giá 1.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 01 năm, bốn tháng thanh toán một lần. Hết thời hạn theo thỏa thuận, ông T1 không thanh toán tiền thuê nhà, không giao nhà, đất.

Đối với Biên nhận ngày 13/9/2017, có nội dung cầm cố đất và nhà, bà T xác định, ban đầu ông T1 và Bà C1 có ý định cầm cố nhà, đất để vay tiền nhưng sau đó thay đổi ý định là chuyển nhượng nhà, đất. Từ đó, đôi bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 nên Biên nhận ngày 13/9/2017 không còn giá trị. Ngoài ra, ông T1 và Bà C1 ghi rõ “*có nhận đủ tiền chuyển nhượng hợp đồng 300 triệu - chuyển nhượng căn nhà*”.

Bà T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 là hợp pháp, chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/4/2018, buộc ông T1 trả tiền thuê đất (có nhà trên đất) số tiền 56.000.000 đồng, buộc ông T1 cùng người có liên quan di dời đi nơi khác để giao nhà đất theo đo đạc thực tế 38,5 m² cho bà T.

- *Theo bị đơn trình bày:* Ông Phan Văn T1 có vay của bà T số tiền 300.000.000 đồng (nhận nhiều lần), sau đó vay thêm 100.000.000 đồng (thực tế chỉ nhận 45.000.000 đồng), tổng cộng vay 400.000.000 đồng, đã nộp lãi số tiền 250.000.000 đồng. Để tạo lòng tin, ông T1 ký với bà T Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/4/2018. Khi ký hợp đồng, bà T nói để thế chấp Ngân hàng vay tiền đưa cho ông. Thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuê nhà như bà T trình bày. Từ trước đến nay nhà, đất theo đo đạc 38,5 m² tại Khóm 1, thị trấn S Đ, huyện T V T, tỉnh Cà Mau do ông T1 quản lý, sử dụng.

Ông T1 phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/4/2018, hủy phần điều chỉnh của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T V T về việc điều chỉnh sang tên bà T ngày 15/9/2017, hủy phần đăng ký thế chấp của Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai huyện T V T về việc xác nhận đăng ký thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, Chi nhánh Cà Mau ngày 06/10/2017. Ông T1 đồng ý trả cho bà T số tiền vay 400.000.000 đồng.

- Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần A trình bày: Bà Trương T T đang vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 21.387/HĐTD ngày 22/10/2021 và Giấy nhận nợ số 02-21.387/GNN ngày 22/4/2022. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thửa đất số 157, tờ bản đồ số 21, tại Khóm 1, thị trấn S Đ, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (Giấy chứng nhận số BG 218586 do Ủy ban nhân dân huyện T V T cấp ngày 21/10/2011, cấp thay đổi sang tên bà T ngày 15/9/2017). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 17.456/HĐTC ngày 06/10/2017 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất sửa đổi, bổ sung số 17.456/HĐTC-SĐBS ngày 17/5/2018, đăng ký thế chấp ngày 06/10/2017. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trương T T trả tiền vay 400.000.000 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 339/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T V T, tỉnh Cà Mau đã xử quyết định:

Căn cứ các điều 133, 309, 317, 318, 319, 407, 408, 463, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương T T.

- Công nhận có hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Trương T T với ông Phan Thanh T1 và bà Huỳnh Thị C1 được Văn phòng công chứng Minh Hải công chứng tại số 5737/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2017, nhà, đất theo đo đạc thực tế diện tích 38,5 m², thửa 157, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Khóm 1, thị trấn S Đ, huyện T V T, tỉnh Cà Mau.

- Buộc ông Phan Thanh T1, bà Huỳnh Thị C1, Phan Quốc T2, Phan Phương N, Phan Huỳnh Tiền, Phan Hữu T4 di dời đi nơi khác để giao nhà, đất cho bà Trương T T theo đo đạc thực tế diện tích 38,5 m², thửa số 157, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Khóm 1, thị trấn S Đ, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (có tứ cận: Hướng Bắc tiếp giáp Phan Thị Đào, cạnh M1-M4 dài 5,3 mét; Hướng Nam tiếp giáp Phạm Văn Tiếp, cạnh M2-M3 dài 5,3 mét; Hướng Tây tiếp giáp Trần Hoàng Trọng, cạnh M3-M4 dài 7,27 mét; Hướng Đông tiếp giáp đường bê tông, cạnh M1-M2 dài 7,27 mét). Kèm theo trích đo hiện trạng do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong Cà Mau lập ngày 26/12/2019.

- Buộc bà Trương T T trả cho ông Phan Thanh T1 số tiền 64.700.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương T T về việc yêu cầu ông Phan Thanh T1 trả 56.000.000 đồng tiền thuê nhà.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh T1.

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký giữa bà Trương T T với ông Phan Thanh T1 được Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi công chứng số 004206, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2018.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017, hủy phần điều chỉnh của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T V T về việc điều chỉnh sang tên bà Trương T T ngày 15/9/2017, hủy phần đăng ký thế chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T V T về việc xác nhận đăng ký thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương, Chi nhánh Cà Mau ngày 06/10/2017.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, Chi nhánh Cà Mau.

- Buộc bà Trương T T phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, Chi nhánh Cà Mau số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Bà T còn phải trả lãi sau ngày 28/12/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, Chi nhánh Cà Mau theo Hợp đồng tín dụng số 21.387/HĐTD ngày 22/10/2021. Trường hợp, bà T không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng tiền gốc và lãi phát sinh tính đến thời điểm yêu cầu thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, Chi nhánh Cà Mau có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 17.456/HĐTC ngày 06/10/2017 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số 17.456/HĐTC ngày 17/5/2018, là quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế diện tích 38,5 m², thửa số 157, tờ bản đồ số 21, tại Khóm 1, thị trấn S Đ, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (theo Giấy chứng nhận phát hành số BG 218586 do Ủy ban nhân dân huyện T V T cấp ngày 31/12/2011, bà T được chỉnh lý sang tên ngày 15/9/2017).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/01/2023, bà Trương T T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh T1 và yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, Chi nhánh Cà Mau.

Ngày 11/01/2023, ông Phan Thanh T1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương T T và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn tự nguyện trả lại cho nguyên đơn số tiền vay 400.0000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và hợp đồng cho thuê nhà, đất giữa bà T với ông T1 là hợp pháp đúng quy định pháp luật. Đề nghị chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện về tiền vay của Ngân hàng, bà T có đơn đề ngày 22/8/2023 đồng ý việc Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện, bà T rút kháng cáo đối với phần tiền vay Ngân hàng.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo. Ông T1 và Luật sư tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và hợp đồng thuê đất ký với bà T là để hợp thức hóa cho số tiền vay 400.000.000 đồng. Đề nghị hủy các hợp đồng và đồng ý trả lại tiền vay cho bà T.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A Chi nhánh Cà Mau có đơn đề ngày 18/8/2023 rút yêu cầu độc lập đối với bà Trương T T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định;

Về nội dung: Áp dụng Điều 308; 311 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà Trương T T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê đất giữa bà T với ông Phan Thanh T1, bà Huỳnh Thị C1. Buộc ông T1, Bà C1 và những người thân trong gia đình di dời, giao nhà, đất cho bà T; ông T1 phải trả bà T 56.000.000 đồng tiền thuê nhà. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh T1. Hủy án sơ thẩm và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A về tiền vay của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1] Bà Trương T T kháng cáo yêu cầu buộc ông Phan Văn Tùng và gia đình di dời trả lại nhà và đất có diện tích đo đạc thực tế 38,5m², thửa 157, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại thị trấn Sông Đốc, huyện T V T, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 218586 do UBND huyện T V T cấp ngày 31/12/2011, đã được chỉnh lý sang tên Trương T T ngày 15/9/2017 và trả 56.000.000 đồng tiền thuê nhà. Bác yêu cầu đòi nợ tiền vay trước hạn và xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A Chi nhánh Cà Mau. Lý do, việc chuyển nhượng và cho thuê nhà, đất có các Hợp đồng có công chứng hợp pháp ngày 13/9/2017 và ngày 16/4/2018 (Bl: 01, 04). Ông T1, Bà C1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà, đất 300.000.000 đồng theo biên nhận của Bà C1 (không ngày tháng) và tiền hỗ trợ di dời 100.000.000 đồng theo giấy thỏa thuận ngày 13/4/2018 (Bl: 05).

[2] Ông Phan Văn T1 kháng cáo yêu cầu bác khởi kiện của bà Trương T T, chấp nhận phản tố tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cho thuê nhà vô hiệu, đồng ý trả cho bà T khoản tiền vay 400.000.000 đồng. Lý do, số tiền nhận của bà T 300.000.000 đồng là tiền vay có biên nhận cầm cố nhà ngày 13/9/2017 (Bl: 459). Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm tin đối với khoản tiền vay. Do ông T1 không có tiền trả và có nhu cầu vay tiếp nên ký với bà T thỏa thuận nhận 100.000.000 đồng tiền di dời ngày 13/4/2018 và Hợp đồng thuê nhà ngày 16/4/2018. Thực tế, số tiền 400.000.000 đồng ông T1 nhận của bà T là tiền vay không phải tiền chuyển nhượng nhà, đất.

[3] Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 và Hợp đồng thuê đất ngày 16/4/2018 ký kết giữa bà Trương T T với ông Phan

Văn T1, bà Huỳnh Thị C1 có công chứng là hợp pháp về hình thức. Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã đăng ký và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T V T thực hiện điều chỉnh sang tên bà Trương T T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017. Tuy nhiên, cùng ngày 13/9/2017 bà T có biên nhận nội dung: “Tôi tên: Trương T T ... có cầm cố đất và nhà của chị Cúc + anh Tùng ... với số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu chẵn) nay tôi viết biên nhận để làm chứng. Nếu trong thời gian ba tháng không đóng lãi tôi có quyền chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên do tôi hoàn toàn thụ hưởng” (Bl: 459). Bà T và người đại diện theo ủy quyền cho rằng lúc đầu ông T1, Bà C1 có ý định vay tiền nên làm biên nhận cầm cố nhà, đất. Sau đó, ông T1, Bà C1 đổi ý thống nhất chuyển nhượng nhà, đất nên làm hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, giấy biên nhận cầm cố nhà, đất không còn giá trị. Lời trình bày này của bà T và người đại diện theo ủy quyền là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, giấy cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng đất ký cùng một ngày, nếu có việc thay đổi ý định từ cầm cố sang chuyển nhượng thì khi đã ký hợp đồng chuyển nhượng phải đồng thời hủy bỏ biên nhận cầm cố nhà, đất. Hơn nữa, nội dung giấy cầm cố có ghi 3 tháng không trả lãi bà T có quyền chuyển nhượng toàn bộ tài sản, phù hợp với lời khai của ông T1 và diễn biến của sự việc. Do đó, có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông, số tiền 300.000.000 đồng là tiền vay của bà T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13//2017 là để làm tin cho việc vay tài sản. Điều này cũng phù hợp với việc sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ông T1 vẫn tiếp tục sinh sống tại căn nhà, không có việc chuyển giao tài sản nhà, đất như Điều 3 Hợp đồng đã ghi.

[4] Xét chứng cứ bà T đưa ra để chứng minh là ngày 13/4/2018 có Biên bản Thỏa thuận giao tiếp cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng để ông T1 di dời giao nhà, đất. Do ông T1 khó khăn nên ngày 16/4/2018 hai bên tiếp tục ký Hợp đồng cho thuê đất. Ông T1 thừa nhận có ký Biên bản thỏa thuận nhận 100.000.000 đồng, thực tế chỉ nhận một phần tiền mặt, phần còn lại trừ vào tiền lãi (không xác định rõ được bao nhiêu), việc ký hợp đồng cho thuê đất là để hợp thức hóa cho lãi tiền vay. Như vậy, việc giao nhận 100.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 13/4/2018 ông T1 xác định là có, nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh có trừ tiền lãi. Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa ông T1 thừa nhận 100.000.000 đồng là tiền vay, đồng ý trả cho bà T tổng số tiền vay 400.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận số tiền ông T1 vay của bà T là 400.000.000 đồng như thừa nhận của ông T1.

[5] Xét tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/4/2018 ghi cho thuê đất, không ghi cho thuê nhà. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện: Tổng giá trị đất, nhà là 874.720.000 đồng (đất 385.000.000 đồng, nhà 489.720.000 đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 không thể hiện việc chuyển nhượng căn nhà. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000.000 đồng thấp hơn nhiều so với giá trị đất và nhà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện thời gian giao nhà ngay sau khi ký hợp đồng, trên thực tế việc di dời, giao nhà không diễn ra, từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê đất đến nay ông T1 vẫn là người quản lý, sử dụng, sinh sống tại đất và nhà của ông. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 16/4/2018 vô hiệu do giả tạo để che đậy cho hợp đồng vay tiền như lời trình bày của ông T1 và nhận định của án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 và Hợp đồng thuê đất ngày 16/4/2018 vô hiệu do giả tạo nên giao dịch vay tài sản có hiệu lực pháp luật. Bà T, ông T1, Bà C1 phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Hiện tại đất và nhà do ông T1 đang quản lý nên tiếp tục quản lý. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý sang tên bà T hiện bà T quản lý nên ông T1, Bà C1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông T1, Bà C1 cùng tham gia thực hiện giao dịch vay tiền của bà T nên phải liên đới trả lại vốn và lãi theo quy định pháp luật. Ông T1 khai từ khi vay tiền cho đến khi có thỏa thuận nhận thêm 100.000.000 đồng có trả lãi cho bà T, nhưng không xác định được đã trả bao nhiêu, không có chứng cứ chứng minh đã trả lãi nên xem như chưa trả lãi. Vì vậy, cần buộc ông T1 Bà C1 trả cho bà T số tiền vốn 400.000.000 đồng và tiền lãi cụ thể như sau: Đối với khoản vay 300.000.000 đồng (từ ngày 13/9/2017 đến ngày 13/4/2018) $\times 1,66\%/tháng \times 7 \text{ tháng} = 34.860.000$ đồng. Đối với khoản vay 400.000.000 đồng (từ ngày 13/4/2018 đến ngày 28/12/2022 ngày xét xử sơ thẩm) $\times 1,66\%/tháng \times 56 \text{ tháng} 15 \text{ ngày} = 375.160.000$ đồng. Tổng cộng tiền lãi 410.020.000 đồng. Tổng số tiền vốn và lãi phải trả là: 810.020.000 đồng.

[7] Xét Đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 18/8/2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và Đơn của bà T đề ngày 22/8/2023 có nội dung đồng ý việc rút khởi kiện của Ngân hàng và thống nhất rút kháng cáo đối với khởi kiện của Ngân hàng. Căn cứ quy định tại Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự, cấp phúc thẩm phải hủy một phần quyết định của bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

[8] Chi phí tố tụng và án phí:

- Tổng chi phí tố tụng 15.027.840 đồng, nguyên đơn và bị đơn đều được chấp nhận một phần yêu cầu, nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 7.517.920 đồng. Bà T đã nộp chi phí đo đạc 4.203.000 đồng; ông T1 đã nộp chi phí thẩm định giá 10.824.840 đồng. Đối trừ bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T1 số tiền 3.314.920 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1 phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho bà T 810.020.000 đồng là 36.300.600 đồng $\{(400.000.000đ \times 5\%) + (400.000.000đ \times 4\%) + (10.020.000đ \times 3\%) = 36.300.600 \text{ đồng}\}$. Bà T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A 400.000.000 đồng là 20.000.000 đ $(400.000.000đ \times 5\% = 20.000.000đ)$. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A không phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần A không phải chịu; bà T phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Hủy một phần quyết định của bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đối với bà Trương T T.

- Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh T1; không chấp nhận kháng cáo của bà Trương T T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 339/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T V T, tỉnh Cà Mau.

2. Áp dụng các điều 407, 463, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Trương T T với ông Phan Thanh T1 và bà Huỳnh Thị C1 được Văn phòng công chứng Minh Hải công chứng số 5737, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2017 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký giữa bà Trương T T với ông Phan Thanh T1 được Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi công chứng số 004206, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2018 vô hiệu.

Ông Phan Thanh Tùng và bà Huỳnh Thị C1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại quyền sử dụng đối với phần đất thửa đất số 157, tờ bản đồ số 21, tại Khóm 1, thị trấn S Đ, huyện T V T, tỉnh Cà Mau (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 218586 do Ủy ban nhân dân huyện T V T cấp ngày 31/12/2011, bà T được chỉnh lý sang tên ngày 15/9/2017) theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Phan Thanh T1 và bà Huỳnh Thị C1 thanh toán cho bà Trương T T tổng số tiền là 810.020.000 đồng (Tám trăm mười triệu không trăm hai mươi nghìn đồng).

Buộc bà Trương T T trả cho ông Phan Thanh T1 chi phí tố tụng là 3.314.920 đồng (Ba triệu ba trăm mười bốn nghìn chín trăm hai mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Áp dụng Điều 148, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương T T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 20.000.00 đồng; đã dự nộp 600.000 đồng theo Biên lai số 3107 ngày 14/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T V T, tỉnh Cà Mau được đối trừ.

Ông Phan Thanh T1 và bà Huỳnh Thị C1 phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 36.300.600 đồng; đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 4206 ngày 09/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T V T, tỉnh Cà Mau được đối trừ.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A Chi nhánh Cà Mau không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; đã dự nộp 10.000.000 theo Biên lai số 4799 ngày 11/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T V T, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trương T T phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng; đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 6029 ngày 12/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T V T, tỉnh Cà Mau được đối trừ.

Ông Phan Thanh T1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần A Chi nhánh Cà Mau không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông T1 đã dự nộp 300.000 đồng Theo Biên lai số 6025 ngày 11/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T V T, tỉnh Cà Mau tiếp tục quản lý để đảm bảo thi hành án.

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 dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện T V T;
- Chi cục THADS huyện T V T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM: TANDTCM).

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

(Đã ký)

Trần Trọng Nhân