

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI
Bản án số: **12/2019/DS-PT**
Ngày 15/3/ 2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản, hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Thu Hương**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Hồng Luyến**

Bà **Phạm Thị Xuân Đào**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Mỹ Thuận** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông **La Minh Dũng** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 15 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 157/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DSST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Tường V**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Chung cư H, số B, đường L, khu phố M, phường T, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Mộng Đ**, sinh năm 1985 (Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2019).

Địa chỉ: Số A, khu phố B, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Hồng H**, sinh năm 1969.

2. Bà **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Trần Quốc T, sinh năm 1978.

- Ông **Nguyễn Minh T1**, sinh năm 1978. (Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2018).

Cùng địa chỉ: Số T, quốc lộ A, khu phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Định Thị Thanh D**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số H, khu phố T, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D:

- Bà **Vy Thị N**, sinh năm 1993.

- Bà **Vũ Thị Hồng H**, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số T, quốc lộ A, khu phố M, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo giấy ủy quyền ngày 25/7/2018).

2. Bà **Nguyễn Thị Đăng V**, sinh năm 1979.

3. Ông **Nguyễn Hoàng L**, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Khu phố N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. **Văn phòng công chứng L.**

Địa chỉ: Số M, đường L, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Lê Thị T2** – Trưởng Văn phòng.

(Ông Đ, ông T1 có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tường V trình bày:

Vào tháng 7/2014, thông qua một người cháu bà con là bà Nguyễn Thị Đăng V, bà quen biết bà Định Thị Thanh D, đồng thời bà D giới thiệu vợ chồng ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T (anh bà con của bà D) có đất ở xã H cần thế chấp để vay tiền.

Ngày 21/7/2014, bà cho ông H, bà T vay số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) do bà D nhận thay và có viết giấy nhận tiền ghi rõ “tôi nhận số tiền trên thay cho anh Nguyễn Hồng H...”. Đến ngày 22/7/2014, bà và ông H, bà T đến Văn phòng công chứng L để công chứng Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất với nội dung bà cho ông H và bà T vay số tiền 1.000.000.000đ, đồng thời ông H và bà T thế chấp cho bà 01 thửa đất số 58, tờ bản đồ số 67, xã H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 049690 do UBND TP. B cấp ngày 25/4/2006 cho hộ ông Phạm Văn Ổ được cập nhật để lại thừa kế cho ông Phạm Văn N ngày 26/6/2014; thời hạn vay là 01 năm, lãi suất tự thỏa thuận. Do công chứng viên yêu cầu chồng bà phải có mặt để ký tên vào Hợp đồng trên

nhưng chồng bà đi vắng nên bà đã nhờ vợ chồng ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị Đăng V ký tên trong Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất với ông H, bà T.

Đồng thời cũng trong ngày 22/7/2014, bà cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Thanh T vay số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) nhưng do bà D là người trực tiếp nhận tiền và đã ghi giấy nhận tiền “tôi đại diện nhận thay cho anh Nguyễn Hồng H”. Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông H và bà T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 do UBND TP. B cấp ngày 18/10/2013 cho ông Hồ Văn B và bà Trần Thị P, được cập nhật chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 30/5/2014. Hợp đồng trên được Văn phòng công chứng L chứng nhận. Trong hợp đồng có thỏa thuận trong vòng 01 năm kể từ ngày ký, nếu ông H, bà T không chuộc lại tài sản thì bà có quyền tiến hành thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi hết thời hạn 01 năm kể từ ngày nhận của bà 02 lần với tổng số tiền là 3.000.000.000đ thì ông H, bà T không có động thái về việc trả tiền hoặc giao đất như thỏa thuận mặc dù bà đã nhiều lần đến nhắc nhở. Ông H, bà T cho rằng bà D là người nhận tiền thì bà D phải có trách nhiệm trả nợ.

Vì vậy, tại đơn khởi kiện bà yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà T thanh toán cho bà tổng số số tiền nợ gốc là 3.000.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 22/7/2015 tạm tính đến ngày 22/8/2016 theo mức lãi suất 0,75%/tháng với số tiền là 708.750.000đ.

Ngày 20/01/2017, bà có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc ông H, bà T trả cho bà số tiền nợ gốc 1.000.000.000đ và lãi suất chậm trả theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 58, tờ bản đồ số 67, xã H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 049690 do UBND TP. B cấp ngày 25/4/2006.

Như vậy, nay bà chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà T phải trả cho bà số tiền nợ gốc 2.000.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất 0,75%/tháng từ ngày 22/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (07/9/2018) là 742.500.000đ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H và bà T yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông H, bà T đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo GCNQSDĐ số BQ 126435 do UBND TP. B cấp ngày 18/10/2013 do Văn phòng công chứng L chứng nhận và buộc bà trả lại cho ông H, bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 049690

ngày 25/4/2006 thì bà không đồng ý vì mặc dù thực tế đây là quan hệ vay mượn tiền, nhưng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông H và bà T cho bà. Khi nào ông H, bà T trả tiền hết tiền nợ cho bà thì bà đồng ý trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Ngoài ra, không trình bày gì khác.

Bị đơn do ông Nguyễn Minh T1 đại diện theo ủy quyền của trình bày:

Ông Nguyễn Hồng H là anh bà con của bà Đinh Thị Thanh D. Khoảng tháng 7/2014, bà D hỏi mượn vợ chồng ông H, bà T 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 049690 ngày 25/4/2006 thế chấp cho bà Nguyễn Thị Tường V để vay tiền.

Ngày 21/7/2014, bà D đề nghị vợ chồng ông H, bà T đến Văn phòng công chứng L ký Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất. Do chồng bà V đi vắng, không có mặt để ký tên vào Hợp đồng trên nên bà V đã nhờ vợ chồng ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị Đăng V đứng tên ký tên trong Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất với ông H, bà T. Nội dung của hợp đồng: Vợ chồng ông L, bà V cho ông H và bà T vay số tiền 1.000.000.000đ, đồng thời ông H và bà T thế chấp cho bà ông L, bà V 01 thửa đất số 58, tờ bản đồ số 67, xã H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 049690 do UBND TP. B cấp ngày 25/4/2006 cho hộ ông Phạm Văn O được cập nhật để lại thừa kế cho ông Phạm Văn N ngày 26/6/2014; thời hạn vay là 01 năm, lãi suất tự thỏa thuận. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên chưa làm thủ tục sang tên cho ông H và bà T nên Văn phòng công chứng L không đồng ý công chứng Hợp đồng này. Vì vậy, đến ngày 22/7/2014, bà D tiếp tục đề nghị ông H, bà T đến Văn phòng công chứng L để ký Hợp đồng vay tiền với nội dung: Vợ chồng ông L, bà V cho ông H và bà T vay số tiền 1.000.000.000đ, thời hạn vay là 01 năm, lãi suất tự thỏa thuận.

Cũng trong ngày 22/7/2014, tại Văn phòng công chứng L, bà D còn đề nghị ông H, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 do UBND TP. B cấp ngày 18/10/2013 cho ông Hồ Văn B và bà Trần Thị P, được cập nhật chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 30/5/2014 với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ. Trong hợp đồng có thỏa thuận trong vòng 01 năm kể từ ngày ký, nếu ông H, bà T không chuộc lại tài sản thì bà có quyền tiến hành thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền (thực tế đây là

hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản). Hợp đồng trên được Văn phòng công chứng L chứng nhận số 0035796, Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2014.

Sau khi ký hợp đồng, ông H đã đưa bản gốc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà D. Còn việc giao nhận tiền giữa bà V và bà D như thế nào thì ông H, bà T không biết.

Như vậy, tính đến nay các hợp đồng trên đến nay đều chưa thực hiện do ông H, bà T không nhận được tiền từ bà V và ông L, bà V nên chưa phát sinh nghĩa vụ vay mượn và nghĩa vụ bảo lãnh đối với ông H, bà T.

Đối với các giấy nhận tiền 1.000.000.000đ vào ngày 21/7/2014 và 2.000.000.000đ vào ngày 22/7/2014 của bà Đinh Thị Thanh D đều không thể hiện số tiền 3.000.000.000đ này là nhận cho các hợp đồng trên.

Việc bà D viết nội dung “tôi nhận số tiền trên thay cho anh Nguyễn Hồng H. Nếu có gì sai trái tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật” là do bà D tự ý viết, ông H xác nhận không nhờ bà D nhận tiền thay.

Ngày 24/4/2018, ông H và bà T có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003576, Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2014 do Văn phòng công chứng L chứng thực là vô hiệu.

Ngày 25/7/2018, ông H và bà T có đơn thay đổi yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và vợ chồng ông H, bà T đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 do Văn phòng công chứng L chứng nhận là vô hiệu vì đây là hợp đồng giả tạo. Đồng thời yêu cầu bà V trả lại cho ông H, bà T 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 049690 ngày 25/4/2006.

Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông H, bà T trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 1.000.000.000đ theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/7/2014 giữa ông L, bà V với ông H, bà T thì ông không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu buộc ông H và bà T thanh toán cho bà V số tiền nợ gốc 2.000.000.000đ và tiền lãi từ ngày 22/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (07/9/2018) là 742.500.000đ thì ông H và bà T không đồng ý vì ông H, bà T không nhận số tiền trên.

Nay, ông đại diện cho ông H, bà T giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và vợ chồng ông H, bà T đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 do Văn phòng công chứng L chứng nhận là vô hiệu vì đây là hợp đồng giả tạo. Đồng thời yêu cầu bà V trả lại cho ông H, bà T 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 049690 ngày 25/4/2006.

Ngoài ra, không trình bày gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đinh Thị Thanh D và đại diện theo ủy quyền của bà D bà Hạnh, bà N trình bày:

Từ năm 2013 đến năm 2014, bà Đinh Thị Thanh D có quan hệ vay mượn tiền với bà Nguyễn Thị Đăng V. Đến tháng 7/2014, bà D không còn khả năng trả tiền lãi và gốc cho bà V. Bà V nói có người đồng ý cho bà D vay tiền với điều kiện bà D phải nhờ ai có sổ đỏ ký giấy làm tin. Vì vậy, bà D hỏi mượn vợ chồng ông Nguyễn Hồng H (là anh bà con của bà D) và bà Nguyễn Thị Thanh T 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 049690 ngày 25/4/2006 thế chấp cho bà Nguyễn Thị Tường V để vay tiền.

Ngày 21/7/2014, bà D đề nghị vợ chồng ông H, bà T đến Văn phòng công chứng L ký Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị Đăng V. Lý do là vì chồng bà V đi vắng, không có mặt để ký tên vào Hợp đồng trên nên bà V đã nhờ ông L, bà V đứng tên ký tên trong Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất với ông H, bà T. Nội dung của hợp đồng: Vợ chồng ông L, bà V cho ông H và bà T vay số tiền 1.000.000.000đ, đồng thời ông H và bà T thế chấp cho bà ông L, bà V 01 thửa đất số 58, tờ bản đồ số 67, xã H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 049690 do UBND TP. B cấp ngày 25/4/2006 cho hộ ông Phạm Văn O được cấp nhật để lại thừa kế cho ông Phạm Văn N ngày 26/6/2014; thời hạn vay là 01 năm, lãi suất tự thỏa thuận. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên chưa làm thủ tục sang tên cho ông H và bà T nên Văn phòng công chứng L không đồng ý công chứng Hợp đồng này. Vì không công chứng được Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất nên đến ngày 22/7/2014, bà D tiếp tục đề nghị ông H, bà T đến Văn phòng công chứng L để ký Hợp đồng vay tiền với nội dung: Vợ chồng ông L, bà V cho ông H và bà T vay số tiền 1.000.000.000đ, thời hạn vay là 01 năm, lãi suất tự thỏa thuận.

Đồng thời, trong ngày 22/7/2014, tại Văn phòng công chứng L, bà D còn đề nghị ông H, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 do UBND TP. B cấp ngày 18/10/2013 cho ông Hồ Văn B và bà Trần Thị P, được cập nhật chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 30/5/2014 với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ, bên mua đồng ý cho bên bán được chuộc lại tài sản trong vòng 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng, (thực tế đây là hợp đồng vay tiền có thể chấp tài sản). Hợp đồng trên được Văn phòng công chứng L chứng nhận số 0035796, Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2014.

Sau khi ký các hợp đồng trên, bà D và bà V đến Ngân hàng Vietinbank Khu công nghiệp để nhận tiền Khi bà D nhận số tiền 1.000.000.000đ vào ngày 21/7/2014 và số tiền 2.000.000.000đ vào ngày 22/7/2014 thì bà V yêu cầu bà D phải viết giấy biên nhận với nội dung nhận tiền thay ông H nên bà D đã viết giấy nhận tiền với nội dung “Tôi đại diện nhận cho anh Nguyễn Hồng H. Nếu có gì sai trái tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

Sau khi nhận tiền, bà D đã đưa 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 049690 ngày 25/4/2006 cho bà V. Số tiền nhận của bà V bà dùng để trang trải cho gia đình và công ty của mình.

Nay bà D không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng L do bà Lê Thị T2 đại diện trình bày:

Ngày 22/7/2014, ông Nguyễn Hoàng L, bà Nguyễn Thị Đăng V và ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu Văn phòng công chứng L chứng nhận hợp đồng vay tiền có số công chứng 003581, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ giấy tờ trong hồ sơ do các bên xuất trình, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Văn phòng công chứng L đã chứng nhận hợp đồng vay tiền trên theo đúng quy định pháp luật.

Cũng trong ngày 22/7/2014, ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Tường V yêu cầu Văn phòng công chứng L chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày

18/10/2013 (đăng ký thay đổi ngày 30/5/2014), số công chứng 003576, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ giấy tờ trong hồ sơ do các bên xuất trình, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Văn phòng công chứng L đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo đúng quy định pháp luật.

Nay ông H, bà T yêu cầu Tòa án Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và vợ chồng ông H, bà T đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 do Văn phòng công chứng L chứng nhận là vô hiệu vì đây là hợp đồng giả tạo thì Văn phòng công chứng L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, không trình bày gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị Đăng V trình bày:

Đối với Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/7/2014 cho ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T vay số tiền 1.000.000.000đ, vợ chồng ông bà đã ủy quyền cho bà V khởi kiện là không đúng. Nay bà V rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ 1.000.000.000đ thì ông bà không có ý kiến gì.

Còn đối với số tiền vay 2.000.000.000đ giữa bà V với ông H, bà T như thế nào thì ông bà không biết. Số tiền trên là của bà V chứ không phải của vợ chồng ông.

Ngoài ra, không trình bày gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DSST ngày 07/9/2018, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tường V về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T về việc buộc ông H, bà T thanh toán cho bà số tiền 2.742.500.000đ, trong đó: nợ gốc là 2.000.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 22/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (07/9/2018) theo mức lãi suất 0.75%/tháng là 742.500.000đ.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà V đối với yêu cầu ông H, bà T thanh toán cho bà số tiền nợ gốc 1.000.000.000đ và lãi suất chậm trả.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà T về việc “Yêu cầu hủy Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Tường V, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2014 giữa bà Nguyễn Thị Tường V và ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 do Văn phòng công chứng L chứng nhận; buộc bà V trả lại cho ông H, bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 do UBND TP. B cấp ngày 18/10/2013 cho ông Hồ Văn B và bà Trần Thị P, được cập nhật chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 30/5/2014.

Không xem xét giải quyết đối với yêu cầu buộc bà V trả lại cho ông H, bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 049690 do UBND TP. B cấp ngày 25/4/2006 cho hộ ông Phạm Văn O được cập nhật để lại thừa kế cho ông Phạm Văn N ngày 26/6/2014 (đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 12/5/2015).

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

Ngày 07/9/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1960 có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DSST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại số tiền đã vay của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án:

Trên cơ sở chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh rằng vợ, chồng ông H, bà T vay nợ 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) của bà vào ngày 22/7/2014 là không đủ cơ sở. Vì vợ, chồng ông H, bà T không thừa nhận vay nợ bà V mà có thỏa thuận cho bà Đinh Thị Thanh D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà D vay tiền của bà V; quá trình xác minh thu thập chứng cứ phía bà D khai nhận khoản nợ 2.000.000.000 đồng nêu trên là của bà vay; Bà V yêu cầu bà D phải viết giấy biên nhận với nội dung nhận tiền thay ông H nên bà D đã viết giấy nhận tiền với nội dung trên. Bà V cũng không có giấy tờ, tài liệu gì chứng minh sau khi bà D nhận 2.000.000.000 đồng của bà đã giao số tiền lại

cho vợ, chồng ông H, bà T nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà V buộc ông H và bà T phải trả cho bà V 2.000.000.000 đồng và lãi suất là có cơ sở.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với bà V lập ngày 22/7/2014 đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B. Xét việc vợ, chồng ông H, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà V là có thật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chính bà V cũng thừa nhận thực chất đây là quan hệ vay mượn tiền, việc ông H, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để đảm bảo cho việc bà cho ông H, bà T vay số tiền 2.000.000.000đ chứ hai bên không có chuyển nhượng đất trên thực tế nên Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà T về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2014 giữa bà V và ông H” là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tường V không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tường V làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tường V xét thấy:

Bà V yêu cầu bị đơn là vợ, chồng ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Thanh T phải có nghĩa vụ trả cho bà nợ gốc là 2.000.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 0,75%/tháng từ ngày 22/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (07/9/2018). Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bà V thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm cho rằng cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa làm rõ mối quan hệ giữa ông H, bà T và bà D trong việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Việc bà V và ông H, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng là thật, có công chứng, chứng thực, tuân thủ đúng quy định pháp luật về mặt hình thức và nội dung. Ngày 03/8/2015, ông Nguyễn Hồng G là cháu ông H có chuyển khoản cho bà V 20.000.000đ do ông H nhờ chuyển trả, tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc này. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa bà V và ông H, bà T là giả tạo là chưa phù hợp. Vậy ai là người cố tình giả tạo và ai được lợi trong việc giả tạo?

Những căn cứ phía đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đưa ra là không có cơ sở, vì trên thực tế tồn tại giấy nhận tiền của bà Đinh Thị Thanh D không ghi ngày tháng nhưng nội dung thể hiện: Bà D có nhận 2.000.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Tường V ngày 22/7/2014, bà D đại diện nhận cho ông Nguyễn Hồng H (BL 20) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng là ông H, bà T và bên nhận chuyển nhượng là bà V chuyển nhượng thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 do UBND TP. B cấp ngày 18/10/2013 cho ông Hồ Văn B và bà Trần Thị P, được cập nhật chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 30/5/2014 (Hợp đồng trên được Văn phòng công chứng L chứng nhận). Trong hợp đồng có thỏa thuận trong vòng 01 năm kể từ ngày ký, nếu ông H, bà T không chuộc lại tài sản thì bà V có quyền tiến hành thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Bà V cho rằng vợ, chồng ông H, bà T là người vay tiền của bà qua giới thiệu của bà Đinh Thị Thanh D (anh, em bà con với ông H), việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm tin. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà V lại khẳng định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà V và ông H, bà T là thật, có công chứng, chứng thực, tuân thủ đúng quy định pháp luật về mặt hình thức và nội dung nên không phải là hợp đồng giả tạo bảo đảm cho khoản tiền vay. Như vậy, lời trình bày trước tòa của đại diện theo ủy quyền của bà V mâu thuẫn với lời khai của bà V.

Quá trình thu thập chứng cứ, vợ, chồng ông H, bà T đều không thừa nhận vay nợ bà V mà có thỏa thuận cho bà Đinh Thị Thanh D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà D vay tiền của bà V. Bà D cũng xác nhận khoản nợ 2.000.000.000 đồng nêu trên là của bà V, bà V yêu cầu bà D phải viết giấy biên nhận với nội dung nhận tiền thay ông H nên bà D đã viết giấy nhận tiền với nội dung trên. Bà V cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh sau khi bà D nhận 2.000.000.000 đồng của bà đã giao số tiền lại cho vợ, chồng ông H, bà T nên Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với ông H và bà T là có cơ sở.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H, bà T về việc “Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà V, tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2014 giữa bà V và ông H, bà T đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 do Văn phòng công chứng L chứng nhận; Đồng thời, buộc bà V trả lại cho ông H, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 do UBND TP. B cấp ngày 18/10/2013 cho ông Hồ Văn B và bà

Trần Thị P, được cập nhật chuyển nhượng lại cho ông H và bà T ngày 30/5/2014 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì như trên đã phân tích, bản chất của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V và ông H, bà T là bảo đảm cho khoản tiền bà D vay bà V, không có việc chuyển nhượng trên thực tế nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà T hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà V và ông H, bà T ngày 22/7/2014 là có cơ sở.

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tường V không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà V phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tường V.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 48/2018/HNGĐ-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 129, Điều 137, Điều 425, Điều 471, Điều 474, Điều 478 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tường V về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T về việc buộc ông H, bà T thanh toán cho bà số tiền 2.742.500.000đ, trong đó: nợ gốc là 2.000.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 22/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (07/9/2018) theo mức lãi suất 0.75%/tháng là 742.500.000đ.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà V đối với yêu cầu ông H, bà T thanh toán cho bà số tiền nợ gốc 1.000.000.000đ và lãi suất chậm trả.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà T về việc “Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Tường V.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2014 giữa bà Nguyễn Thị Tường V và ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 53 – xã H – TP. B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 ngày 18/10/2013 do Văn phòng công chứng L chứng nhận.

Buộc bà V trả lại cho ông H, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 126435 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 18/10/2013 cho ông Hồ Văn B và bà Trần Thị P, được cập nhật chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 30/5/2014.

Không xem xét giải quyết đối với yêu cầu buộc bà V trả lại cho ông H, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 049690 do UBND TP. B cấp ngày 25/4/2006 cho hộ ông Phạm Văn O được cập nhật để lại thừa kế cho ông Phạm Văn N ngày 26/6/2014 (đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hồng H và bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 12/5/2015).

2. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm: Bà V phải nộp 86.850.000đ án phí DSST có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000đ án phí DSST không có giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, tổng cộng bà V phải nộp 87.150.000đ án phí DSST được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 53.086.000đ đã nộp tại biên lai thu tiền số 0004085 ngày 12/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự TP. B. Bà V còn phải nộp tiếp số tiền 34.064.000đ (Ba mươi bốn triệu không trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông H, bà T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại biên lai thu tiền số 006924 ngày 27/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự TP. B.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà V phải nộp 300.000đ nhưng được trừ vào số tiền bà V đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 009226 ngày 07/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, bà V đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trong trường hợp 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Thu Hương