

Bản án số: 145/2024/DS-PT
Ngày: 23-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng và hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tùng

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 580/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2023/DS – ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 323/2023/QĐPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968;

1.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957. Địa chỉ: số nhà H, đường H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Mai Thị C, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961. Địa chỉ: số nhà G, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

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

3.1. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1965;

3.2. Ông Lý Văn N1, sinh năm 1964;

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Văn N1 và bà Hồ Thị N: Ông Phạm Quốc V1, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 1971 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: ấp C, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Bà Nguyễn Thị Bé T2, sinh năm 1974 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: ấp K, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Ông Lê Hoàng T3, sinh năm 1979;

3.6. Bà Lê Thị N2, sinh năm 1981 (có mặt);

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

3.7. Ông Phạm Mạnh C1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: số nhà D, đường N, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Lê Thị N3, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: số nhà C, đường L, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hoàng T3 và ông Phạm Mạnh C1: Ông Nguyễn Văn N4, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L; bị đơn bà Mai Thị C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ông H, bà L và bà Mai Thị C có giao kết với nhau 02 hợp đồng vào ngày 28/9/2018 tại Văn phòng C3, gồm: “Hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng” được ký kết giữa bà C và bà L với nội dung bà C cho bà L vay 310.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng (vay từ tháng 7/2016); ông H, bà L trả được 02 tháng tiền lãi thì ngừng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, còn nợ lại tiền vay 310.000.000 đồng và tiền lãi cho đến nay. Hợp đồng thứ hai là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được ký kết giữa bà L với bà C là hợp đồng giả tạo nhằm thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 300, diện tích là 1877,4m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã T, huyện

M, tỉnh Bến Tre bảo đảm cho khoản vay nên giá chuyển nhượng bằng với tiền vay là 310.000.000 đồng.

Bà C đã giao đủ tiền vay 310.000.000 đồng cho bà L tại nhà bà L trước khi ký kết hợp đồng vay tiền (thực tế số tiền này gồm tiền bà L vay vào tháng 7 năm 2016 là 150.000.000 đồng và tiền lãi 160.000.000 đồng chưa trả, hai bên có lập 01 biên nhận nhận tiền do bà C viết bà L có ký tên, bà C giữ biên nhận). Sau khi ký hợp đồng vay tiền, bà C yêu cầu bà L giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 300 để bà làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; bà L ký tên vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28/9/2018 vì nghĩ rằng đây là thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc vay tiền như thỏa thuận với bà C.

Thời điểm ký 02 hợp đồng nêu trên, thửa 300 chưa được bơm cát san lấp, không có đường đi, chỉ có cây trồng của ông Lý Văn N1 và bà Hồ Thị N. Lý do ông N1 và bà N quản lý, sử dụng đất là vì ngày 20/7/2017 ông H, bà L đã chuyển nhượng thửa 300 cho vợ chồng ông N1 với giá 150.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ở ngân hàng nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Đến ngày 20/6/2018, vợ chồng ông H trả xong nợ ngân hàng thì ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N1 giữ; nhưng do ông H, bà L còn nợ tiền vay của người khác nên đã mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 01 năm để vay tiền ngân hàng trả nợ, hết thời hạn sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N1. Tuy nhiên, vì cần tiền gấp và không vay ngân hàng được nên ngày 28/9/2018 bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C giữ để bảo đảm khoản vay 310.000.000 đồng nêu trên. Đến khi bà N thông báo có ông Nguyễn Chí T1 đến xem và đòi rào đất thì bà L, ông H mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do người khác đứng tên.

Do “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28/9/2018 là hợp đồng giả tạo nhằm bảo đảm cho việc vay tiền nên ông bà yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2018 giữa ông bà và bà C vô hiệu, đồng thời đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 300 cho ông Lý Văn N1 và bà Hồ Thị N theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2017.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/7/2017 giữa ông H, bà L với ông N1, bà N vô hiệu thì ông bà đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá trị đất chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng so với thời điểm Tòa án tiến hành định giá cũng như bồi thường cây trồng, cát bơm san lấp cho ông N1, bà N.

Việc bà C cho rằng 02 hợp đồng đã ký tại Văn phòng C3 vào ngày 28/9/2018 là 02 hợp đồng tách biệt và bà đã giao cho bà L 620.000.000 đồng là không đúng, bà C chỉ giao 310.000.000 đồng tiền vay. Ông H, bà L chỉ đồng ý trả cho bà C 310.000.000 đồng tiền vay và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 28/12/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Mai Thị C trình bày:

Bà C và ông H, bà L có giao kết 02 hợp đồng vào ngày 28/9/2018 tại Văn phòng C3, cụ thể: hợp đồng thứ nhất là “Hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng” được ký kết giữa bà L và bà C, bà C cho bà L vay 310.000.000 đồng với mức lãi suất 1%/tháng nhưng ông H, bà L chỉ trả lãi được 02 tháng thì ngưng, còn nợ lại tiền vay gốc 310.000.000 đồng và tiền lãi cho đến nay. Hợp đồng thứ hai là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được ký kết giữa bà L, ông H (do bà L đại diện theo ủy quyền) và bà C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 300, diện tích 1877,4m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng 310.000.000 đồng. Bà C đã trực tiếp giao đủ 620.000.000 đồng cho bà L tại quán nước giải khát gần Văn phòng C3 (giao 02 lần, gồm 310.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 310.000.000 đồng tiền vay sau khi ký 02 hợp đồng trên), nhưng không lập biên nhận tiền và cũng không có ai chứng kiến việc này.

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được ký kết trước, sau đó bà C và bà L mới ký kết “Hợp đồng vay tiền Việt Nam đồng”. Thời điểm bà C nhận chuyển nhượng thì hiện trạng đất không có đường đi, chưa được bơm cát san lấp, cây trồng trên đất của ông H và bà L nên bà C nhận chuyển nhượng bao gồm cả cây trồng. Ngày 05/01/2019 bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 300 nêu trên cho ông Nguyễn Chí T1 với giá 400.000.000 đồng, ông T1 đã giao đủ tiền cho bà tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn M, hai bên không lập biên nhận tiền. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà C nhiều lần dẫn ông T1 đến đất xem hiện trạng nhưng bà không gặp mặt trưởng ấp T là ông Nguyễn Văn C2. “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28/9/2018 giữa bà L, ông H với bà C và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/01/2019 giữa bà C với ông T1 hoàn toàn hợp pháp nên bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N1, bà N về việc tuyên các hợp đồng này vô hiệu.

Trường hợp Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu thì bà C yêu cầu nguyên đơn phải trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 310.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá trị đất chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng so với thời điểm Tòa án tiến hành định giá; bà C đồng ý trả lại cho ông T1 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, còn việc bồi thường thiệt hại bà sẽ tự thỏa thuận với ông T1. Đồng thời, bà C có yêu cầu phản tố yêu cầu ông H và bà L phải liên đới hoàn trả cho bà số tiền vay 310.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1%/tháng từ ngày 28/12/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 11/10/2023), tổng số tiền yêu cầu là 489.593.333 đồng.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn N1 và bà Hồ Thị N trình bày:

Ông N1 và bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và vợ chồng ông H, bà L, cụ thể là buộc vợ chồng ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 300, diện tích là 1877,4m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã T cho ông bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, yêu cầu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 300 giữa ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị Bé T2 và ông Lê Hoàng T3, ông Phạm Mạnh C1, giữa bà Mai Thị C và ông Nguyễn Chí T1 vô hiệu bởi vì ông bà nhận chuyển nhượng thửa 300 của ông H, bà L với giá 150.000.000 đồng và đã quản lý, sử dụng đất từ ngày 20/7/2017 đến nay theo giấy viết tay mua bán đất có tiêu đề “Tờ sang đất vườn” ngày 20/7/2017.

Đối với việc ông H, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C, sau đó bà C chuyển nhượng cho ông T1, ông T1 chuyển nhượng cho ông T3 và ông C1 thì ông N1, bà N hoàn toàn không biết; ông bà chỉ biết được sự việc ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông T1 đến thửa đất 300 và nói ông đã nhận chuyển nhượng từ bà C, khi đó ông N1, bà N có nói với ông T1 đất này ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà L, ông bà có thông báo cho trưởng ấp T là ông Nguyễn Văn C2 biết sự việc. Sau đó, ông Lê Hoàng T3 gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã T thì vợ chồng ông N1 mới biết ông T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Toàn bộ cây trên thửa 300 do vợ chồng ông N1 trồng (trừ các cây dừa trên 10 năm tuổi), ông bà còn thuê người bơm cát san lấp trên đất. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2017 giữa ông H, bà L và vợ chồng ông N1 bị tuyên vô hiệu thì ông bà yêu cầu ông H, bà L trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 150.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo giá trị đất chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng so với thời điểm Tòa án tiến hành định giá; đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về cây trồng và cát bơm san lấp thì ông N1 và bà N yêu cầu ai được công nhận quyền sử dụng đất thì người đó có nghĩa vụ bồi thường cho ông bà theo kết quả định giá.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng T3 và ông Phạm Mạnh C1 trình bày:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 11/12/2019 giữa ông T3, ông C1 với ông Nguyễn Chí T1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 300, diện tích là 1877,4m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre được công chứng tại Văn phòng C4. Ông T3 và ông C1 mỗi người góp 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa 300 của ông T1 với giá 800.000.000 đồng, các ông đã trả đủ tiền cho ông T1. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông T1 có dẫn ông T3, ông C1 đến thửa đất nêu trên để xem hiện trạng thực tế và vị trí đất, đất không có tranh chấp; khi đó ông T3 và ông C1 không gặp ông N1, bà N và cũng không gặp trưởng ấp T là ông Nguyễn Văn C2.

Ông T3, ông C1 không đồng ý với yêu cầu của ông N1, bà N về việc tuyên hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2019 vô hiệu vì hợp đồng được thực hiện đúng quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/12/2019 vô hiệu thì ông T3, ông C1 yêu cầu ông T1 trả lại tiền chuyển nhượng đã nhận là 800.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo giá trị đất chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng so với thời điểm Tòa án tiến hành định giá; bà Nguyễn Thị Bé T2 (là vợ trước đây của ông T1) có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2019 nhưng ông T3, ông C1 không yêu cầu bà Bé T2 có trách nhiệm liên đới cùng ông T1 bồi thường vì ông T1 là người trực tiếp nhận tiền. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, ông C1 với ông T1 thì hai ông không đồng ý bồi thường cây trồng và cát bơm san lấp trên đất cho ông N1, bà N vì hai ông không biết việc ông N1, bà N mua đất của ông H, bà L, trồng cây, bơm cát san lấp trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N2 và bà Lê Thị N3 trình bày:

Các bà thống nhất với trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Hoàng T3 và ông Phạm Mạnh C1. Ông T3 (chồng bà N2) và ông C1 (chồng bà N3) mỗi người đã góp 400.000.000 đồng để mua thửa đất 300 của ông Nguyễn Chí T1 với giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông T3 và ông C1 trực tiếp giao đủ tiền cho ông T1 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn M (mỗi người giao 400.000.000 đồng) nên hai bên không làm biên nhận tiền với nhau. Tuy nhiên, để giảm bớt tiền thuế phải nộp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí T1 trình bày:

Vào năm 2018 (không nhớ rõ ngày, tháng) ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 300, diện tích 1877,4m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre của bà Mai Thị C với giá 320.000.000 đồng; ông đã trực tiếp giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà C tại quán nước giải khát gần cầu H nhưng không lập biên nhận tiền.

Đến năm 2019 (không nhớ rõ ngày, tháng), do cần tiền để nhận chuyển nhượng phần đất khác ở huyện T, tỉnh Tiền Giang nên ông đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác với giá 300.000.000 đồng, sau này ông mới biết người mua đất tên là Lê Hoàng T3 và Phạm Mạnh C1; ông đã nhận đủ tiền trực tiếp từ người mua đất, hai bên không lập biên nhận về việc giao tiền.

Thửa đất số 300 là tài sản riêng của ông, không liên quan đến bà Nguyễn Thị Bé T2 (là vợ trước của ông, đã ly hôn), bà Bé T2 không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người nhận chuyển nhượng là ông T3 và ông C1. Trường hợp Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

bà C với ông, giữa ông với ông T3, ông C1 vô hiệu thì ông không yêu cầu bà C trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng 320.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại; đồng thời ông cũng không đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng cho ông T3, ông C1, không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông T3 và ông C1 vì việc ông nhận chuyển nhượng đất từ bà C và chuyển nhượng lại cho ông T3 và ông C1 hoàn toàn hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé T2 trình bày:

Bà và ông Nguyễn Chí T1 đã ly hôn với nhau vào ngày 19/11/2019. Bà không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2019 cùng ông T1 nhưng do trước khi bà và ông T1 ly hôn thì ông bà đã tự thỏa thuận tại Văn phòng C5 về việc bà giao cho ông T1 toàn quyền quyết định đối với phần đất ở huyện M, tỉnh Bến Tre nên việc ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác bà không có ý kiến, bà không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2019, bà xác định không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2023/DS – ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2018 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L (do bà L đại diện theo ủy quyền của ông H) và bà Mai Thị C là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị C về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L phải liên đới hoàn trả cho bà C tổng cộng số tiền vay vốn gốc và lãi là 489.593.333 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2019 giữa bà Mai Thị C và ông Nguyễn Chí T1 cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2019 giữa ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị Bé T2 và ông Lê Hoàng T3, ông Phạm Mạnh C1 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay có tiêu đề “Tờ sang đất vườn” ngày 20/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L với ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N đối với phần đất có diện tích là 1877,4m² thuộc thửa 300, tờ bản đồ số 7 (theo đo đạc chính quy), tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay có tiêu đề “Tờ sang đất vườn” ngày 20/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L với ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N đối với phần đất có diện tích là 1877,4m² thuộc thửa 300, tờ bản đồ số 7 (theo đo đạc chính quy), tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L phải liên đới hoàn trả cho ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại cho ông N1, bà N giá trị đất chênh lệch là 4.843.500.000 đồng, tiền bồi thường các cây trồng là 14.950.000 đồng và tiền bồi thường cát bơm san lấp là 67.500.000 đồng, tổng cộng số tiền ông H và bà L phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông N1, bà N là 5.075.950.000 đồng.

Buộc ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N phải giao trả cho ông Lê Hoàng T3, ông Phạm Mạnh C1 phần đất có diện tích là 1877,4m² thuộc thửa 300, tờ bản đồ số 7 (theo đo đạc chính quy), tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất, phần đất hiện nay do ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N đang quản lý, sử dụng. Phần đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 556 dài 43,75m; 24,63m; 4,12m.
- Nam giáp thửa 456 dài 21,15m và thửa 457 dài 32,66m.
- Đông giáp Rạch dài 4,42m; 15,10m; 10,82m; 14,42m; 17,25m.
- Tây giáp Đường bê tông dài 32,88m.

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

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

Ngày 23/10/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Ngày 01/11/2023, bị đơn bà Mai Thị C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 02/11/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông bà.

Ngày 15/11/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả tiền vay 310.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật cho bị đơn. Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 300, tờ bản đồ số 7 giữa ông H, bà L và bà C; giữa bà C và ông T1; giữa ông T1, bà Bé T2 và ông T3, ông C1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ghi nhận nguyên đơn đồng ý tiếp

tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa 300 cho ông N1, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: phần đất tranh chấp thuộc thửa 300 nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông N1, bà N từ năm 2017 và vợ chồng ông N1 đã quản lý đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, do cần tiền trả nợ nên nguyên đơn đã xin phía ông N1 cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T. Vì không vay tiền của ngân hàng được nên nguyên đơn đã ký hợp đồng vay với bà C (khoản tiền vay này phát sinh trước năm 2018), bà C yêu cầu bà L ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay, do không hiểu biết nên bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế nguyên đơn không nhận khoản tiền nào của bà C, bà C cũng không quản lý đất. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là giả tạo, do đó nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, để nguyên đơn thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N1, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: nguyên đơn cho rằng đã chuyển nhượng thửa 300 cho ông N1 vào năm 2017, biết rõ đất đã chuyển nhượng cho người khác nhưng lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà C vào năm 2018 là có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản ký cùng ngày 28/9/2018 là 02 giao dịch độc lập, nguyên đơn trình bày ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo tiền vay là không có căn cứ vì nếu thế chấp không cần thiết phải ký kết 02 hợp đồng; nguyên đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn chứng tỏ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Mặt khác, việc giao nhận tiền của hai hợp đồng đều không có người chứng kiến, nguyên đơn đã thừa nhận có nhận tiền vay do đó có căn cứ xác định nguyên đơn cũng đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2018 là hợp pháp, bị đơn chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông T1 đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn trả tiền vay và tiền lãi cho bị đơn. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/9/2018 vô hiệu thì nguyên đơn phải trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho bị đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N trình bày: ông N1, bà N đã nhận chuyển nhượng thửa 300 của ông H, bà L từ năm 2017, hai bên đã thực hiện xong việc giao tiền giao đất, không ai tranh chấp đến khi nguyên đơn khởi kiện. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L và bà C không đúng quy định pháp luật bởi nguyên đơn và bị đơn không thực hiện việc giao đất vì ông N1, bà N quản lý canh tác từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Về hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C và ông T1 thì

các bên trình bày không thống nhất về giá chuyển nhượng, ông T1 khai ký hợp đồng ngoài Văn phòng Công chứng không có sự chứng kiến của công chứng viên, nên việc công chứng hợp đồng không đúng pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T3, ông C1 thì bà Bé T2 không ký tên trong hợp đồng nhưng công chứng viên vẫn ghi lời chứng chứng kiến bà Bé T2 ký tên là không hợp pháp. Bà C, ông T1, ông T3, ông C1 chưa nhận đất tranh chấp, khi nhận chuyển nhượng ông T1, ông T3, ông C1 biết đất đã được chuyển nhượng cho bà N, ông N1 nhưng vẫn ký kết hợp đồng nên những người này không phải người thứ ba ngay tình. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông N1, bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng T3, ông Phạm Mạnh C1 không đồng ý với kháng cáo của ông H, bà L, bà N, ông N1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Kiểm sát nhân dân tỉnh B; chấp nhận kháng cáo của ông H, bà L; chấp nhận một phần kháng cáo của bà C; chấp nhận kháng cáo của bà N, ông N1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm buộc nguyên đơn có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn số tiền vay 310.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật; tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 300, tờ bản đồ số 7 giữa ông H, bà L và bà C, giữa bà C và ông T1, giữa ông T1, bà Bé T2 và ông T3, ông C1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; ghi nhận nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa 300 cho ông N1, bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L, bà Mai Thị C, ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên căn cứ khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự được Tòa án xem xét.

[2] Phần đất đang tranh chấp có diện tích 1877,4m², thuộc thửa 300, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Lý Văn N1 và bà Hồ Thị N quản lý, sử dụng có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L. Hiện ông

Lê Hoàng T3 và ông Phạm Mạnh C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và bị đơn bà Mai Thị C thống nhất vào ngày 28/9/2020 tại Văn phòng C3 nguyên đơn và bị đơn đã giao kết 02 hợp đồng gồm hợp đồng vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 300, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2018 được lập thành văn bản có công chứng tuân thủ đúng quy định về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Nhưng theo nguyên đơn, đây là hợp đồng giả tạo được ký kết để đảm bảo việc nguyên đơn vay của bị đơn 310.000.000 đồng nên yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2018 vô hiệu, kiến nghị điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nguyên đơn được đứng tên. Nguyên đơn sẽ trả cho bị đơn số tiền vay và tiền lãi tính từ ngày 28/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm.

Bị đơn cho rằng hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 28/10/2020 là hai giao dịch độc lập. Bị đơn cho nguyên đơn vay 310.000.000 đồng với lãi suất 1%/tháng và nhận chuyển nhượng thửa 300 với số tiền 310.000.000 đồng, đã giao đủ tiền cho nguyên đơn nhưng hai bên không lập biên nhận giao nhận tiền. Việc chuyển nhượng giữa hai bên thực hiện đúng theo quy định pháp luật nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải trả tiền vay và tiền lãi với mức lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 28/12/2020 (do nguyên đơn đã trả được 02 tháng tiền vay) đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 489.593.333 đồng.

Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2018: “Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này (tiền chuyển nhượng) do hai bên tự thực hiện, chịu trách nhiệm trước pháp luật và ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây”, điều này thể hiện chưa có việc giao tiền trước khi ký hợp đồng và việc giao nhận tiền chuyển nhượng sau này phải có chứng từ riêng. Bà C cho rằng sau khi ký hợp đồng hai bên đã giao nhận tiền tại quán nước giải khát gần Văn phòng C3, tổng số tiền bà đã giao cho bà L là 620.000.000 đồng (giao 02 lần, gồm 310.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 310.000.000 đồng tiền vay), nhưng bà không cung cấp được chứng cứ về việc giao nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 310.000.000 đồng; bà C xác định công chứng viên là ông Võ Văn T4 không chứng kiến việc giao tiền giữa bà và bà L cũng không có ai khác chứng kiến việc này. Phía nguyên đơn không thừa nhận việc bà C đã giao cho bà L 620.000.000 đồng mà cho rằng bà L chỉ vay 310.000.000 đồng (bao gồm 150.000.000 đồng vốn gốc và 160.000.000 đồng tiền lãi) nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà C. Đồng thời, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C chưa nhận đất; ông N1, bà N là người quản lý, sử dụng phần

đất tranh chấp. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền, hợp đồng vay tài sản bị che giấu có hiệu lực đối với các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2018 giữa ông H, bà L và bà C vô hiệu là có căn cứ.

[4] Nguyên đơn và ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N cho rằng vào ngày 20/7/2017 hai bên đã lập giấy tay có tiêu đề “Tờ sang đất vườn” với nội dung nguyên đơn chuyển nhượng cho vợ chồng ông N1 thửa 300 với giá 150.000.000 đồng, nguyên đơn đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông N1 quản lý, sử dụng từ ngày 20/7/2017 đến nay, phía ông N1 có bơm cát san lấp, tôn tạo đất và trồng thêm cây.

Tuy nhiên, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 16/12/2013 cho ông H, bà L và trang bổ sung giấy chứng nhận thể hiện: thời điểm ngày 20/7/2017 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà L đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần K – Phòng G, đến ngày 07/5/2018 ông H, bà L mới xóa đăng ký thế chấp và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng; tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ sang đất vườn” thì phía ông N1 biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đã thế chấp tại ngân hàng nên các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật mà chỉ lập giấy viết tay. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L và ông N1, bà N có sự vi phạm về nội dung giao dịch cụ thể ông H, bà L đã vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng theo quy định tại Điều 320 Bộ luật Dân sự. Do đó, tại thời điểm chuyển nhượng các bên đã vi phạm các điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại các Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

[5] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 300, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa bà Mai Thị C với ông Nguyễn Chí T1 vào ngày 05/01/2029, giữa ông Nguyễn Chí T1 với ông Lê Hoàng T3, ông Phạm Mạnh C1 vào ngày 11/12/2019, thấy rằng:

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu nhưng tài sản là quyền sử dụng đất thửa 300, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre đã được bà C đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho ông T1; ông T1 căn cứ vào việc đăng ký này xác lập, thực hiện giao dịch với ông T3 và ông C1. Tại thời điểm ông T1 nhận chuyển nhượng cũng như khi ông T1 chuyển nhượng cho ông T3, ông C1 thì thửa đất số 300 không có ai khiếu nại hoặc tranh chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thửa đất đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định

Điều 188 Luật Đất đai. Đồng thời, hiện nay ông T3 và ông C1 (đồng chủ sử dụng thửa 300) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, có căn cứ xác định ông T3, ông C1 là người thứ ba ngay tình, căn cứ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*” nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà C và ông T1, giữa ông T1 và ông T3, ông C1 không bị vô hiệu; yêu cầu độc lập của ông N1, bà N là không có cơ sở chấp nhận, ông bà có nghĩa vụ giao trả thửa đất tranh chấp cho ông T3, ông C1 quản lý, sử dụng.

[6] Như đã nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch giả tạo, che giấu hợp đồng vay tiền nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực pháp luật, tuy nhiên thửa 300 đã được chuyển nhượng hợp pháp cho người thứ ba ngay tình (ông T3 và ông C1 đã được công nhận quyền sử dụng đất), nên không thể điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Bà C biết rõ nguyên đơn không chuyển nhượng thửa đất số 300 cho bà, việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 không được sự đồng ý của nguyên đơn dẫn đến nguyên đơn bị mất quyền sử dụng đất đối với thửa 300 là lỗi của bà C, do đó bà phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí san lấp cho nguyên đơn theo giá tại biên bản định giá tài sản ngày 24/6/2021 với tổng số tiền là 5.075.950.000 đồng (trong đó giá trị quyền sử dụng đất thửa 300 là 4.993.500.000 đồng, giá trị cây trồng trên đất là 14.950.000 đồng, chi phí cát bơm san lấp là 67.500.000 đồng). Bản án sơ thẩm căn trừ số tiền nguyên đơn vay của bị đơn vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà C đã nhận của ông T1, mà không buộc bà C trả giá trị tài sản tranh chấp cho nguyên đơn là không đúng.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của bà C yêu cầu nguyên đơn trả tiền vay, thấy rằng: ngày 28/10/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng vay tài sản, bị đơn cho nguyên đơn vay số tiền 310.000.000 đồng, đến ngày 28/12/2020 thì nguyên đơn ngừng trả lãi. Nguyên đơn đồng ý trả số tiền này cho bị đơn, tuy nhiên về lãi suất vay thì nguyên đơn xác định là 4%/tháng, còn bị đơn cho rằng 1%/tháng nhưng các bên đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh mức lãi suất mình đưa ra. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự thì yêu cầu tính lãi của bị đơn không vượt quá lãi suất cho phép nên được chấp nhận. Do đó, buộc ông H và bà C có nghĩa vụ liên đới trả cho bà C số tiền nợ gốc 310.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 28/12/2018 đến ngày 11/10/2023 với mức lãi suất 1%/tháng là 178.043.333 đồng, tổng cộng số tiền phải trả cho bà C là 488.043.333 đồng.

[8] Yêu cầu độc lập của ông N1, bà N không được chấp nhận, ông bà có nghĩa vụ giao lại thửa đất tranh chấp cho ông T3, ông C1 do đó, Quyết định số

01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp sẽ bị huỷ bỏ kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Như đã phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, bà L; chấp nhận một phần kháng cáo của bà C; không chấp nhận kháng cáo của bà N, ông N1; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, sửa bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn về tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2020 vô hiệu được chấp nhận.

Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 113.076.000 đồng đối với nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn số tiền 5.075.950.000 đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tổng số tiền án phí bà C phải chịu là 113.376.000 đồng.

- Yêu cầu phản tố của bà C về việc tranh chấp hợp đồng vay được chấp nhận nên ông H, bà L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 23.522.000 đồng đối với số tiền 488.043.333 đồng phải trả cho bà C.

Ông H, bà L còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 113.076.000 đồng đối với số tiền 5.075.950.000 đồng phải bồi thường cho bà N, ông N1 do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L và bà N, ông Nam vô h.

Tổng cộng án phí H, bà L phải chịu là 136.598.000 đồng.

- Ông N1, bà N phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[11] Kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông H, bà L, bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông N1, bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị C.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2023/DS – ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 122, 123, 124, 131, 133, 320, 407, 408, 410, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các điều 167, 170, 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 300, diện tích 1877,4m², tờ bản đồ số 7 (theo đo đạc chính quy), tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L (do bà L đại diện theo ủy quyền của ông H) và bà Mai Thị C được công chứng vào ngày 28/9/2018 tại Văn phòng C3 vô hiệu.

Buộc bà Mai Thị C phải trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tiền cát san lấp thuộc thửa đất 300, tờ bản đồ số 7 (theo đo đạc chính quy), tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre tổng cộng số tiền là 5.075.950.000 đồng (năm tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị C về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Mai Thị C số tiền 488.043.333 đồng (bốn trăm tám mươi tám triệu không trăm bốn mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) [trong đó nợ gốc 310.000.000 đồng (ba trăm mười triệu đồng), nợ lãi 178.043.333 đồng (một trăm bảy mươi tám triệu không trăm bốn mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng)].

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2019 giữa bà Mai Thị C và ông Nguyễn Chí T1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2019 giữa ông Nguyễn Chí T1, bà Nguyễn Thị Bé T2 và ông Lê Hoàng T3, ông Phạm Mạnh C1 vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay có tiêu đề “Tờ sang đất vườn” ngày 20/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N đối với thửa

đất 300, có diện tích 1877,4m², tờ bản đồ số 7 (theo đo đạc chính quy), tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay có tiêu đề “Tờ sang đất vườn” ngày 20/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L với ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N đối với thửa đất 300, có diện tích 1877,4m², tờ bản đồ số 7 (theo đo đạc chính quy), tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N số tiền 5.075.950.000 đồng (năm tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) [gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), tiền bồi thường thiệt hại giá trị đất chênh lệch là 4.843.500.000 đồng (bốn tỷ tám trăm bốn mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng), tiền bồi thường cây trồng là 14.950.000 đồng (mười bốn triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) và tiền bồi thường cát bom san lấp là 67.500.000 đồng (sáu mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)].

Buộc ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N phải giao trả cho ông Lê Hoàng T3, ông Phạm Mạnh C1 thửa đất 300, diện tích 1877,4m², tờ bản đồ số 7 (theo đo đạc chính quy), tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và toàn bộ cây trồng trên đất, phần đất hiện nay do ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N đang quản lý, sử dụng. Phần đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 556 dài 43,75m; 24,63m; 4,12m.
- Nam giáp thửa 456 dài 21,15m và thửa 457 dài 32,66m.
- Đông giáp Rạch dài 4,42m; 15,10m; 10,82m; 14,42m; 17,25m.
- Tây giáp Đường bê tông dài 32,88m.

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

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Ông Lý Văn N1 và bà Hồ Thị N được nhận lại tài sản bảo đảm là số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) đã gửi vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng N5 - Chi nhánh huyện M theo Quyết định số 153/2021/QĐ-BPBD ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

5. Về chi phí tố tụng là 5.421.000 đồng (năm triệu bốn trăm hai mươi một nghìn đồng) bà Mai Thị C phải chịu, do ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L đã nộp tạm ứng xong nên buộc bà C phải trả cho ông H, bà L số tiền 5.421.000 đồng (năm triệu bốn trăm hai mươi một nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Mai Thị C phải chịu 113.376.00 đồng (một trăm mười ba triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) theo biên lai thu số 0007650 ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc. Bà C còn phải nộp 104.376.000 đồng (một trăm lẻ bốn triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L phải liên đới chịu 136.598.000 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm chín mươi tám nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006057 ngày 26/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc. Ông H và bà L còn phải liên đới nộp 136.298.000 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Buộc ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007522 ngày 20/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0002311, 0002312 cùng ngày 06/11/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho bà Mai Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002301 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Ông Lý Văn N1, bà Hồ Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số ngày 0002331, 0002330 cùng ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mô Cày Bắc;
- Chi Cục THADS huyện Mô Cày Bắc;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phan Thanh Tòng