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

Bản án số: 244/2019/DS-PT
Ngày 31-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 31/10/2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 253/2019/TLPT-DS ngày 09/9/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 264/2019/DS-PT ngày 26/9/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Tuấn G, sinh năm 1970; địa chỉ: B26 Bis N, Phường A, quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Trần Vân A1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số B, đường C, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 06/12/2018).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Hồng A2, sinh năm 1968; địa chỉ: D, khu phố 10, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Phạm Thanh P, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp M, xã L1, huyện L2, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Thanh P: Bà Nguyễn Thị Hồng A2, sinh năm 1968; địa chỉ: D, khu phố 10, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 11/3/2019).

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

1. Quỹ T1 phường C; địa chỉ: Số 936, đường C1, khu phố 5, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Bà Vũ Lê Ngọc L - chức vụ: Giám đốc (văn bản ủy quyền ngày 23/5/2016).

2. Cơ quan U thành phố T; địa chỉ: Số 01, đường Q, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1957;

4. Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1994;

Cùng trú tại: N, đường P, tổ 92, khu phố 10, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị Bảo N, sinh năm 1990; địa chỉ: Số X, đường Phan Đình G, tổ 91, khu phố 10, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Từ Lương C1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 76, đường A3, Phường A, quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Phòng C2 số 1 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Phòng C2 số 1 tỉnh Bình Dương: Bà Nguyễn Thị Phương N - Trưởng văn phòng.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng A2.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/12/2011, bà A2, ông P ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông G quyền sử dụng đất đối với thửa đất số O, tờ bản đồ số K, diện tích 87,6m^2 tại phường C, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S, số vào sổ: Q do cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 28/11/2011 cho bà Nguyễn Thị Hồng A2, giá chuyển nhượng 740.000.000 đồng (bảy trăm bốn mươi triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng C2 số 1 tỉnh Bình

Dương công chứng. Ngày 15/12/2011, ông G đã thanh toán cho bà A2, ông P số tiền 720.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng), bà A2 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G để ông G thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định, số tiền còn lại 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) sẽ được thanh toán khi ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2016, ông G tiến hành thủ tục đăng ký sang tên theo quy định thì được biết từ ngày 27/01/2015, bà A2 gian dối làm đơn cớ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và đến ngày 12/3/2015 thì Cơ quan U thành phố T đã ban hành Quyết định số U/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số S, số vào sổ: Q cấp ngày 28/11/2011, đồng thời cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà A2 số Y, số vào sổ: Ư. Ngày 25/6/2015, bà A2 và ông P thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y, số vào sổ: Ư cấp ngày 12/3/2015 cho Quỹ T phường C1 để vay số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Do đó, ông G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà A2, ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số U/QĐ- UBND ngày 12/3/2015 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y, số vào sổ: Ư do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T đã cấp cho bà A2.

Bị đơn trình bày:

Năm 2011, bà A2 và ông P có vay của bà Đ (Từ Lương C1) nhiều lần với số tiền vay 1.000.000.000 đồng; bà C1 yêu cầu bà A2 và ông P ra Văn phòng C ký thế chấp 04 quyền sử dụng đất (03 phần đất ở L, Bình Phước và 01 phần đất ở phường C, thành phố T); bà C1 cam kết trong thời hạn 06 tháng vợ chồng bà A2, ông P được chuộc lại 04 quyền sử dụng đất trên. Sau khi thỏa thuận và ký tên tại Văn phòng C thì bà A2 giao 04 quyền sử dụng đất cho bà C1; 04 quyền sử dụng đất của bà A2, ông P gồm:

- Quyền sử dụng đất số S diện tích đất 87,6m^2 tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

- Quyền sử dụng đất số Q diện tích 3.535m^2 (có 400m^2 thổ cư) tọa lạc tại ấp 8C, xã L1, huyện L2, tỉnh Bình Phước.

- Quyền sử dụng đất số Ă diện tích 4.047m^2 tọa lạc tại ấp 8C, xã L1, huyện L2, tỉnh Bình Phước.

- Quyền sử dụng đất số V diện tích 4.542m^2 (có 400m^2 thổ cư) tọa lạc tại ấp 8C, xã L1, huyện L2, tỉnh Bình Phước.

Bà A2, ông P đã trả tiền cho bà C1 gốc và lãi nhưng do trả tiền lãi chưa đủ nên bà C1 chỉ ký hủy 03 hợp đồng quyền sử dụng đất tại huyện L2, tỉnh Bình Phước; riêng hợp đồng đối với diện tích đất 87,6m^2 tại phường C, thành phố T thì bà C1 không ra Văn phòng C ký hủy. Sau này, bà A2, ông P mới biết là vợ

chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông G; bà A2, ông P không biết ông G là ai.

Bà A2 và ông P không chuyển nhượng diện tích đất 87,6m^2 cho ông G nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ T1 phường C trình bày:

Bà A2 và ông P là thành viên của Quỹ T1 phường C. Ngày 26/6/2015, bà A2 và ông P ký kết Hợp đồng tín dụng số 102/HĐTD với Quỹ T1 phường C để vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 26/6/2015 đến ngày 26/6/2016), lãi suất vay là 1,5%/tháng, lãi suất quá hạn là 2,25%/tháng; phương thức trả lãi vào ngày 26 hàng tháng; mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh xăng dầu. Sau khi vay tiền, bà A2, ông P trả số tiền lãi là 6.000.000 đồng; tính đến ngày 13/7/2018, bà A2, ông P còn nợ Quỹ T1 phường C tổng số tiền 721.800.000 đồng, trong đó: Nợ gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 6.200.000 đồng, nợ lãi quá hạn 315.600.000 đồng.

Ngoài ra, cùng ngày 26/6/2015, bà Nguyễn Thị Bảo N có ký Hợp đồng tín dụng số 103/HĐTD với Quỹ T1 phường C để vay số 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng (từ ngày 26/6/2015 đến ngày 26/6/2016), lãi suất vay là 1,5%/tháng, lãi suất quá hạn là 2,25%/tháng.

Để bảo đảm cho 02 Hợp đồng vay số 102/HĐTD và số 103/HĐTD; ngày 25/6/2015, bà A2 và ông P có ký Hợp đồng thế chấp số 29/HĐTC về việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số O, tờ bản đồ số K, diện tích 87,6m^2 (đất ở 60m^2, đất trồng cây lâu năm 27,6m^2) tại phường C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y, số vào sổ: Ư do Cơ quan U thành phố T cấp ngày 12/3/2015 (bà A2 đứng tên) cho Quỹ T1 phường C. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 25/6/2015.

Quá trình vay vốn, bà N đã thanh toán cho Quỹ T1 phường C số tiền 51.500.000 đồng, trong đó nợ gốc là 50.000.000 đồng, nợ lãi là 1.500.000 đồng. Tính đến ngày 13/7/2018, bà N còn nợ Quỹ T1 phường C tổng số tiền 123.500.000 đồng, trong đó nợ gốc là 50.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.550.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 72.000.000 đồng. Quỹ T1 phường C có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

Bà A2, ông P thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 13/7/2018 là 721.800.000 đồng, trong đó: Nợ gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 6.200.000 đồng, nợ lãi quá hạn 315.600.000 đồng.

Bà N thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 13/7/2018 là 123.500.000 đồng, trong đó nợ gốc là 50.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.550.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 72.000.000 đồng.

Ngoài ra, Quỹ T1 phường C yêu cầu bà A2, ông P, bà N còn phải thanh toán khoản tiền lãi tính từ ngày 14/7/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp, bà A2, ông P, bà N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ thì Quỹ T1 phường C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường C, diện tích 87,6m^2 (đất ở 60m^2, đất trồng cây lâu năm 27,6m^2) tại thửa đất số Ô, tờ bản đồ số K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y , số vào sổ: Ư do Cơ quan U thành phố T cấp ngày 12/3/2015 để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Từ Lương C1 trình bày:

Do mối quan hệ quen biết nên trước đây bà A2 và ông P có vay của bà C1 số tiền 250.000.000 đồng. Đến năm 2011, bà A2 và ông P chưa thanh toán số tiền vay nên có ý định chuyển nhượng nhà đất để lấy tiền thanh toán nợ cho bà C1; vì vậy, bà C1 giới thiệu ông G gặp bà A2 và ông P để thương lượng việc chuyển nhượng nhà đất, cụ thể:

Ngày 15/12/2011, bà A2 và ông P cùng ông G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường C với giá chuyển nhượng 740.000.000 đồng, ông G đã giao cho bà A2, ông P số tiền 720.000.000 đồng, bà A2 đã giao cho ông G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số Ô, tờ bản đồ số K để ông G thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng trên, giữa ông G, bà A2 và ông P còn ký 03 hợp đồng chuyển nhượng khác đối với 03 quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp 8C, xã L1, huyện L2, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng, thanh toán trước 280.000.000 đồng. Tổng cộng, ông G đã thanh toán cho bà A2, ông P số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngoài ra, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông G còn thỏa thuận trong thời gian 06 tháng kể từ ngày 15/12/2011, ông P, bà A2 có quyền nhận chuyển nhượng lại đối với các quyền sử dụng đất trên. Do là chỗ bạn bè với ông G và cũng là người đã cho bà A2 và ông P vay tiền nên các giao dịch giữa ông P, bà A2 và ông G đều có mặt bà C1. Giữa bà C1, bà A2 và ông P không còn quan hệ vay tiền. Bà C1 xác định không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng giữa bà A2, ông P và ông G.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Cơ quan U thành phố T có ý kiến: Ngày 08/12/2014, bà Nguyễn Thị Hồng A2 có đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S. Đơn được Cơ quan U phường C xác nhận ngày 27/01/2015, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, bản trích lục địa chính, Thông báo số 109/TB-UBND ngày 26/12/2014 của Cơ quan U phường C. Ngày 06/3/2015, Phòng T2 có Tờ trình số 00137/TT về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Hồng A2 và Tờ trình số 241/TT về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng A2. Ngày 12/3/2015, Cơ quan U thành phố T ban hành Quyết định số U/QĐ-UBND về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng A2 và cấp lại

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số S (cấp phó bản) cho bà Nguyễn Thị Hồng A2, diện tích 87,6m^2 thuộc thửa O, tờ bản đồ số K, đất tọa lạc tại phường C.

Việc Cơ quan U thành phố T ban hành Quyết định số U/QĐ-UBND ngày 12/3/2015 về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: Q do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 28/11/2011 cho bà Nguyễn Thị Hồng A2 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y , số vào sổ: Ư ngày 12/3/2015 cho bà Nguyễn Thị Hồng A2 phù hợp với quy định tại Điều 77 của Nghị định số 43/2014 của Chính phủ về thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 10 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Đối với yêu cầu của ông G về hủy Quyết định số U/QĐ-UBND và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y, số vào sổ: Ư (cấp ngày 12/3/2015), Cơ quan U thành phố T sẽ xử lý sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Tuyết Hoa và bà A2 là hàng xóm. Ngôi nhà bà A2 đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Tuyết H1 (em bà H). Phần diện tích nhà bà A2 đang sử dụng có một phần lấn qua nhà bà H, bà H có biết nhưng không tính toán hơn thua vì bà H1 là chị em với bà H. Khi bà H1 làm ăn thất bại đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho bà A2 và bà A2 cũng không xây dựng gì thêm. Do đó, phần diện tích nhà bà A2 lấn sang nhà bà H thì bà H không tranh chấp, bà H có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc M trình bày:

Ông M là con của bà Nguyễn Thị Tuyết H, cùng sinh sống chung nhà với bà H, thống nhất lời trình bày của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng C số 1 tỉnh Bình Dương có ý kiến:

Ngày 15/12/2011, Phòng C2 số 1 tỉnh Bình Dương có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số Ô, tờ bản đồ số K, diện tích 87,6m^2 tọa lạc tại phường C, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S, số vào sổ Q do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 28/11/2011 cho bà A2. Công chứng viên Phòng C2 số 1 tỉnh Bình Dương công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bảo N đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2016 thể hiện: Phần đất tranh chấp có nhà cấp 4 kết cấu 01 trệt, 01 gác lửng. Tại biên bản định giá ngày 18/4/2019 của Hội đồng định giá xác định: Giá đất thổ cư là 12.000.000

đồng/m^2, đất nông nghiệp là 8.000.000 đồng/m^2, nhà cấp 4 giá 4.420.000 đồng/m^2.

Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tuấn G đối với bị đơn ông Phạm Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng A2 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2011 được Phòng C2 số 1 tỉnh Bình Dương công chứng giữa ông Trần Tuấn G, bà Nguyễn Thị Hồng A2 và ông Phạm Thanh P.

Buộc ông Phạm Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng A2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Tuấn G số tiền 1.163.512.900 đồng (một tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, năm trăm mười hai nghìn, chín trăm đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tuấn G về việc hủy Quyết định số U/QĐ-UBND ngày 12/3/2015 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y, số vào sổ: Ư do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T đã cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng A2.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quỹ T1 phường C đối với ông Phạm Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng A2 và bà Nguyễn Thị Bảo N về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng".

3.1. Buộc ông Phạm Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng A2 liên đới thanh toán cho Quỹ T1 phường C số tiền 819.600.000 đồng (tám trăm mười chín triệu, sáu trăm nghìn đồng) trong đó nợ gốc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), nợ lãi 419.600.000 đồng (bốn trăm mười chín triệu, sáu trăm nghìn đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 102/HĐTD ngày 25/6/2015.

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị Bảo N phải thanh toán cho Quỹ T1 phường C số tiền 135.775.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) trong đó nợ gốc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), nợ lãi 85.775.000 đồng (tám mươi lăm triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 103/HĐTD ngày 25/6/2015.

Kể từ ngày 05/6/2019 cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng A2 và bà Nguyễn Thị Bảo N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 102/HĐTD và Hợp đồng tín dụng số 103/HĐTD ngày 26/5/2015 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp ông Phạm Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng A2 và bà Nguyễn Thị Bảo N không trả hoặc trả không đủ số tiền trên thì Quỹ T1 phường C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất diện tích 87,6m^2 thuộc thửa số Ô, tờ bản đồ số K đất tọa lạc tại phường

C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y, số vào sổ: Ư do Cơ quan U thành phốT, tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/3/2015 cho bà Nguyễn Thị Hồng A2.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19/6/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng A2 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm về việc buộc vợ chồng bà A2 phải trả cho ông G số tiền 1.163.512.000 đồng.

Ngày 19/6/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T có Quyết định kháng nghị số E/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/6/2019 kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm về việc buộc vợ chồng bà A2 phải trả cho ông G số tiền 1.163.512.000 đồng với nhận định lỗi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do nguyên đơn và bị đơn nên buộc bị đơn thanh toán toàn bộ giá trị đất chênh lệch cho ông G là không chính xác, mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% đối với giá trị đất chênh lệch tại thời điểm hiện tại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Bà A2 có vay tiền bà Đào (Chi) tổng số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, lãi 10%/tháng; theo yêu cầu của bà C1 nên vợ chồng bà A2, ông P đến cơ quan công chứng để ký hợp đồng thế chấp 04 quyền sử dụng đất; bà A2, ông P có đến cơ quan công chứng ký hợp đồng nhưng không biết là ký chuyển nhượng cho ông G. Theo thỏa thuận thì trong thời gian 06 tháng bà A2 được chuộc lại đất, bà A2 trả tiền lãi 10%/tháng cho bà C1 trong 06 tháng và trả được tiền gốc 800.000.000 đồng cho bà C1 nên bà C1 và ông G đến cơ quan công chứng ký hủy hợp đồng và trả 03 sổ đất ở huyện L2 cho bà A2. Khoảng 08 đến 09 tháng sau, bà A2 đem 200.000.000 đồng tiền gốc đến trả cho bà C1 tại nhà bà C1 nhưng do bà C1 tính lãi còn mấy trăm triệu đồng nhưng bà A2 không có tiền trả nên bà C1 không hủy hợp đồng đối với đất nhà ở phường C, bà C1 có viết số tiền lãi còn nợ lên tờ giấy đưa cho bà A2. Nay, bà A2 đồng ý trả thêm cho bà C1 300.000.000 đồng; bà A2 không biết ông G.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Bà A2, ông P ký hợp đồng chuyển nhượng 04 quyền sử dụng đất cho ông G, các hợp đồng được công chứng hợp pháp, số tiền rõ ràng. Trước khi ký hợp đồng thì bà A2 và ông G có ký giấy cam kết (ngày 15/12/2011) có nội dung: Trong thời hạn 06 tháng, nếu bà A2 trả đủ cho ông G số tiền đã nhận thì ông G sẽ hủy hợp đồng, trả đất cho bà A2; tuy nhiên, bà A2 chỉ trả được 280.000.000 đồng, còn nợ lại 720.000.000 đồng nên ông G chỉ đồng ý và thực hiện ký thỏa thuận hủy bỏ 03 quyền sử dụng đất ở Lộc Ninh để trả lại cho bà A2. Bà C1 (Đào) là người quen ông G giới thiệu để bà A2 chuyển nhượng đất cho ông G.

Các bên không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút Quyết định kháng nghị số 26/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/6/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 04/6/2019, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C2 số 1 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 15/12/2011 giữa vợ chồng bà A2, ông P và ông G; buộc vợ chồng ông P, bà A2 trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho ông G; buộc vợ chồng bà A2, ông P và bà N trả nợ cho Quỹ T1 phường C; trường hợp không trả được nợ thì Quỹ T1 phường C có quyền yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y, số vào sổ: Ư cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng A2 ngày 12/3/2015 (diện tích 87,6m^2 thuộc thửa Ô, tờ bản đồ K, phường C, thành phố T).

Ông G không kháng cáo, bà A2 kháng cáo phần trả tiền và bồi thường thiệt hại; đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút kháng nghị. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần bản án sơ thẩm có liên quan đến nội dung kháng cáo là "tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà A2, ông P và ông G theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung có liên quan đến yêu cầu kháng cáo của bà A2: Nguyên đơn ông G xác định vợ chồng bà A2, ông P có lỗi, đã nhận 720.000.000 đồng trên giá trị hợp đồng là 740.000.000 đồng nhưng không thực hiện trách nhiệm giao nhà, đất mà làm lại thủ tục để được cấp lại giấy chứng nhận rồi đem thế chấp cho Quỹ T1 phường C.

[3] Ngược lại, vợ chồng bà A2, ông P trình bày là không biết ông G, chỉ có vay tiền (1.000.000.000 đồng) và thế chấp 04 quyền sử dụng đất cho bà C1, hai bên thỏa thuận 06 tháng sau thì trả tiền vay, trả lại đất. Hai bên thừa nhận có thỏa thuận ký giấy cam kết vào ngày 15/12/2011.

[4] Nội dung cam kết ngày 15/12/2011 giữa vợ chồng bà A2, ông P và ông G như sau: ....*Ông P, bà A2 "bán 04 miếng đất"cho ông G theo 04 Giấy chứng nhận số S diện tích 87,6m^2 (đất có nhà đang tranh chấp ở phường C), đất ở xã L1, huyện L2, tỉnh Bình Phước gồm có: Giấy chứng nhận số Q diện tích 3.535m^2, Giấy chứng nhận số Ă diện tích 0447m^2 và Giấy chứng nhận số V diện tích 4.542m^2; giá mua bán 1.030.000.000 đồng, công chứng sang nhượng xong đã đưa số tiền 1.030.000.000 đồng, số tiền còn lại ngày 15/6/2012 giao nhà đất*

và đưa đủ tiền; từ ngày 15/12/2011 đến 15/6/2012, ông P, bà A2 được quyền mua lại 04 miếng đất trên với giá 1.000.000.000 đồng thì hai bên ra công chứng hủy hợp đồng...”. Bà C1 (Đào) ký vào giấy cam kết với tư cách là người làm chứng.

[5] Ngoài “giấy cam kết” ngày 15/12/2011 giữa vợ chồng bà A2, ông P và ông G thì trong hồ sơ còn có 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa vợ chồng bà A2, ông P và ông G; cụ thể như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 15/12/2011 diện tích chuyển nhượng 87,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng 740.000.000 đồng; ông G đã giao trước số tiền 720.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/12/2011, diện tích chuyển nhượng 3.535m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q, đất tọa lạc tại xã L1, huyện L2, tỉnh Bình Phước; giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/12/2011, diện tích chuyển nhượng 4.047m^2 (giấy cam kết ghi nhầm thành 0447m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Ă; đất tọa lạc tại xã L1, huyện L2, tỉnh Bình Phước; giá chuyển nhượng 90.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/12/2011, diện tích chuyển nhượng 4.542m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V; đất tọa lạc tại xã L1, huyện L2, tỉnh Bình Phước; giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng.

Nội dung các hợp đồng nêu trên (tổng giá trị của 4 hợp đồng là 1.030.000.000 đồng) hoàn toàn phù hợp với nội dung giấy cam kết ngày 15/12/2011. Hai bên đương sự đều khai thống nhất 03 hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất tại huyện L2, tỉnh Bình Phước đã hủy bỏ; tuy nhiên, bà A2 xác định đã trả cho bà C1 (không trả cho ông G) 800.000.000 đồng tiền gốc nên hai bên thỏa thuận hủy bỏ 03 hợp đồng, người đại diện cho ông G xác định bà A2 chỉ trả cho ông G 280.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ thỏa thuận hủy bỏ 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện L2, không yêu cầu đương sự giao nộp bản chính (để đối chiếu) giấy cam kết ngày 15/12/2011 là xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa đúng quy định.

[6] Ngoài ra, cơ quan C3 và Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T có điều tra, xem xét dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự của bà A2. Thông báo số 249/TB-CQĐT-KT ngày 25/9/2018 của cơ quan C3 Thành phố T có trích lời khai của bà C1 *“...năm 2011 bà Huyền cho bà A2 vay 250.000.000 đồng, thực ra số tiền này là của bà C1, bà C1 giới thiệu bà A2 bán 04 miếng đất cho ông G*

với giá 1.030.000.000 đồng, trước khi ký hợp đồng thì ông G đưa cho bà C1 750.000.000 đồng; ngày 15/12/2011, bà C1 đưa cho bà A2 300.000.000 đồng, sau khi bà C1 bà A2 và ông G ký giấy cam kết thì bà C1 đưa cho bà A2 450.000.000 đồng; bà C1 giao cho bà A2 02 lần là 750.000.000 đồng, cộng với số tiền vay trước 250.000.000 đồng; tổng cộng bà C1 giao cho bà A2 1.000.000.000 đồng; sau khi ký hợp đồng tại Phòng Công chứng thì ông G giao tiếp cho bà C1 250.000.000 đồng....” “... bà A2 vay tiền bà C1, trả tiền cho bà C1...bà A2 nghe lời bà C1 nên làm thủ tục cớ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin cấp lại giấy chứng nhận mới.....”. Thông báo số V/TB-VKS-HS ngày 25/9/2018, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T có nêu “*....bà A2 vay của bà C1 1.000.000.000 đồng và thế chấp 04 quyền sử dụng đất.....sau khi bà A2 trả nợ 1.000.000.000 đồng thì bà C1 hủy bỏ hợp đồng đối với 03 quyền sử dụng đất ở Lộc Ninh, thửa đất ở Chánh Nghĩa bà C1 nói ông G giữ nên không hủy được đề nghị bà A2 xin cớ mất để cấp lại...”.*

Với các tài liệu, chứng cứ viện dẫn trên và lời khai của người đại diện hợp pháp của ông G, bà C1 tại Tòa án thì còn có nhiều mâu thuẫn; cần phải xác minh thu thập chứng cứ, đối chất để làm rõ bà A2, ông P vay tiền hay chuyển nhượng đất?. Vay tiền của ai?. Lãi suất? Đã trả gốc và lãi như thế nào?. Có việc bà C1, bà A2 và ông G thỏa thuận chuyển nghĩa vụ trả tiền vay sang việc cấn trừ tiền chuyển nhượng đất hay không?. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ tại Công an, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T để xem xét, đối chiếu giữa các chứng cứ với nhau nên chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án. Ngoài ra, cũng cần phải xem xét, đánh giá “giấy cam kết ngày 15/12/2011” về việc chuyển nhượng đất với giá 1.000.000.000 đồng nhưng trong thời hạn 06 tháng người chuyển nhượng được chuộc lại cũng với giá 1.000.000.000 đồng có phù hợp thực tế không?. Giá đất mà các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng tại huyện L2 có phù hợp giá thực tế không?.

Mặt khác, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định khi giải quyết vụ việc dân sự Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án..., không có quy định đương sự phải có yêu cầu hủy quyết định cá biệt...Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần phải giải quyết là “hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là không đúng với quy định đã viện dẫn ở trên.

[7] Xét việc xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ, chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án; để đảm bảo việc đánh giá chứng cứ và giải quyết vụ án được thực hiện ở 02 cấp xét xử thì cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm. Kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận; ý kiến đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà A2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, Điều 284, Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 26/2019/KNPT-DS ngày 18/6/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng A2.

3. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Trần Tuấn G đối với bị đơn ông Phạm Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng A2.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

4. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 04/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử về "tranh chấp hợp đồng tín dụng" không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật bao gồm:

4.1. Buộc ông Phạm Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng A2 liên đới thanh toán cho Quỹ T1 phường C số tiền 819.600.000 đồng (tám trăm mười chín triệu, sáu trăm nghìn đồng) trong đó nợ gốc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), nợ lãi 419.600.000 đồng (bốn trăm mười chín triệu, sáu trăm nghìn đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 102/HĐTD ngày 25/6/2015.

4.2. Buộc bà Nguyễn Thị Bảo N phải thanh toán cho Quỹ T1 phường C số tiền 135.775.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) trong đó nợ gốc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), nợ lãi 85.775.000 đồng (tám mươi lăm triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 103/HĐTD ngày 25/6/2015.

Kể từ ngày 05/6/2019 cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng A2 và bà Nguyễn Thị Bảo N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 102/HĐTD và Hợp đồng tín dụng số 103/HĐTD ngày 25/6/2015 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp ông Phạm Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng A2 và bà Nguyễn Thị Bảo N không trả hoặc trả không đủ số tiền trên thì Quỹ T1 phường C được

quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 29/HĐTC ngày 25/6/2015 (Quyền sử dụng đất diện tích 87,6m^2 thuộc thửa số Ô, tờ bản đồ số KHÔNG đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y, số vào sổ: Ư do Cơ quan U thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/3/2015 cho bà Nguyễn Thị Hồng A2).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Phạm Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng A2 phải chịu án phí về nghĩa vụ phải thực hiện đối với Quỹ T1 phường C số tiền là 36.588.000 đồng (ba mươi sáu triệu, năm trăm tám mươi tám nghìn đồng).

5.2. Bà Nguyễn Thị Bảo N phải chịu án phí số tiền là 6.788.800 đồng (sáu triệu, bảy trăm tám mươi tám nghìn, tám trăm đồng).

Cơ quan T3 thành phố T hoàn trả cho Quỹ T1 phường C số tiền tạm ứng án phí là 18.680.250 đồng (mười tám triệu, sáu trăm tám mươi nghìn, hai trăm lăm mươi đồng) theo Biên lai thu tiền số 0022451 ngày 01/8/2018 của cơ quan T3 thành phố T.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng A2 không phải chịu. Cơ quan T3 thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng A2 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0034146 ngày 24/6/2019 của Cơ quan T3 thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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, 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 Bình Dương;
- Cơ quan T3 thành phố T;
- TAND TP T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đào Minh Đa