

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 226/2024/DS-PT
Ngày 22-3-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử
dụng đất

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 Tòng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tân Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 581/2023/TLPT-DS ngày 15/12/2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 475/2023/QĐ-PT ngày 22/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp D, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số nhà C, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1966

2.2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Ấp I, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị K: Bà Trần Thị V, sinh năm 1991

Địa chỉ: Ấp I, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn Đ: Luật sư Trương Văn T - Đoàn Luật sư tỉnh B.

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

3.1. Ông Võ Nhựt Q, sinh năm 1994

Địa chỉ: Ấp D, xã S, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Đặng Minh T1, sinh năm 1986

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

3.2. Ông Phạm Văn G, sinh năm 1964

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn G: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Minh T2 - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Thái Hữu Đ1 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G.

3.5. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2, Chi nhánh Đ3.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/8/2018, bà B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị K phần đất diện tích 3.912,9m² thuộc thửa 250, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre. Trên đất có căn nhà tạm diện tích khoảng 200m² có kết cấu nền đất, vách gỗ, mái lợp lá, cột cây gỗ tạp với giá tiền là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Bà B đã giao đủ tiền cho ông Đ, bà K. Hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật và bà B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/2018.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, vợ chồng ông Đ, bà K có xin được ở tạm tại căn nhà trong thời gian 06 tháng chờ có chỗ ở mới sẽ di dời giao trả nhà đất cho bà B và được bà B đồng ý. Việc này hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ. Tuy nhiên, hết thời hạn 06 tháng mà vợ chồng ông Đ vẫn không chịu giao nhà và đất cho bà B như hai bên đã thỏa thuận dù bà B đã nhiều lần yêu cầu. Hiện tại nhà, đất tranh chấp vẫn do vợ chồng ông Đ quản lý, sử dụng.

Vì vậy, bà B yêu cầu ông Đ, bà K phải giao trả lại cho bà B phần đất có diện tích 3.912,9m² thuộc thửa 250, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre cùng căn nhà tạm trên đất có diện tích khoảng 200m² có kết cấu nền đất, vách gỗ, mái lợp lá, cột cây gỗ tạp do bà Nguyễn Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp ông G, bà K để lại căn nhà giao cho bà B thì bà B đồng ý giao thêm cho ông Đ, bà K số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Trường hợp gia đình ông Đ di dời toàn bộ nhà và tài sản trên đất thì bà B không hỗ trợ chi phí di dời. Việc ông Đ, bà K đồng ý giao trả lại số tiền vay là 320.000.000đ (Ba trăm hai mươi triệu đồng) bà B không đồng ý vì theo bà B không có hợp đồng vay, số tiền vay 320.000.000đ (Ba trăm hai mươi triệu đồng) là hợp đồng vay giữa bà B và Ngân hàng, không phải giữa bà B và ông Đ, bà K nên bà B không đồng ý nhận. Nếu bà B có tranh chấp hợp đồng vay thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Đối với phần đất hiện ông G, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một phần đất khác nhưng ông G, bà H vào sử dụng một phần đất của bà B là không đúng. Bà B yêu cầu ông G, bà H tháo dỡ hàng rào, giao trả lại cho bà B phần đất hiện tại ông G, bà H quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế là 225,7m², thuộc thửa 250b, tờ bản đồ số 7, nằm trong một phần đất bà B đang tranh chấp với ông Đ, bà K.

Bà B yêu cầu ông Đ, bà K có trách nhiệm trả cho bà B tiền thu nhập dựa trên phần đất này 2.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 20/8/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Tháng 3 năm 2018, vợ chồng ông có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng và không có khả năng trả nên vợ chồng ông thỏa thuận vay của bà B số tiền 200.000.000 đồng để trả tiền Ngân hàng, sau đó sẽ vay tiền của Ngân hàng để trả lại cho bà B với lãi suất 10%/tháng, việc vay mượn này không có làm giấy tờ. Sau khi trả tiền Ngân hàng xong, bà B giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông. Do vợ chồng ông trả tiền quá thời hạn nên Ngân hàng không cho vợ chồng ông vay lại. Bà B nói với vợ chồng ông là bà B sẽ vay tiền dùm vợ chồng ông vì bà B quen biết nhiều Ngân hàng. Ngày 18/3/2018, vợ chồng ông và bà B thỏa thuận ký hợp đồng vay mượn tiền thời hạn là 06 tháng cả vốn và lãi cộng dồn lại là 260.000.000 đồng, mục đích vay tiền là vợ chồng ông trả tiền Ngân hàng. Nhiều lần bà B và con bà B là ông Võ Nhựt Q làm việc tại Văn phòng C dẫn người của Ngân hàng đến để khảo sát đất của gia đình ông. Sau khi khảo sát xong, ngày 02/7/2018 bà B và ông Q có hướng dẫn những người chung hộ khẩu của gia đình ông đến Văn phòng C để làm giấy ủy quyền cho vợ chồng ông đứng ra vay tiền Ngân hàng để trả cho bà B. Sau đó, bà B kêu vợ chồng ông làm giấy ủy quyền cho bà B để bà B vay tiền dùm vì vợ chồng ông đã có nợ xấu ở Ngân hàng. Ngày 04/8/2018, vợ chồng ông có ký giấy ủy quyền cho bà B tại Văn phòng công chứng để vay Ngân hàng có thể chấp phần đất của vợ chồng ông là phần đất diện tích 3.912,9m² thuộc thửa 250, tờ bản đồ 07. Khi làm giấy ủy quyền thì ông có yêu cầu bà B đưa cho vợ chồng ông giữ một bản nhưng bà B không đưa.

Đến tháng 9/2018, bà B báo với vợ chồng ông là vay được số tiền 320.000.000 đồng thời hạn là 05 năm, bà B tính các chi phí là 21.545.000 đồng và lãi trước 03 tháng là 25.500.000 đồng, tổng cộng là 47.045.000 đồng. Bà B cộng nhập vô số tiền vay là 200.000.000 đồng, lãi là 60.000.000 đồng, cộng thêm 10 ngày tiền lãi là 15.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 322.045.000 đồng nên ông bà phải đưa cho bà B 2.000.000 đồng (bỏ 45.000 đồng) và kêu vợ chồng ông đóng lãi hàng tháng vào ngày 19/10/2018. Vợ chồng ông không có nhận tiền vay mà chỉ trả thêm tiền cho bà B. Vợ chồng ông đã đóng lãi cho bà B từ tháng 10/2018 đến tháng 01/2019 mỗi tháng là 8.500.000 đồng và tháng 02/2019 ông đóng 2.500.000 đồng, tổng cộng 28.000.000 đồng tiền lãi nhưng khi đóng lãi không có làm biên nhận. Thời gian sau, do hoàn cảnh gia đình ông gặp khó khăn nên vợ chồng ông không tiếp tục đóng lãi cho bà B. Đến tháng 6/2019, bà B báo cho ông là đã lấy sổ đỏ ở Ngân hàng ra và yêu cầu vợ chồng ông phải đưa cho bà B 750.000.000 đồng thì bà B sẽ trả sổ lại cho vợ chồng ông, số tiền này là quá lớn nên vợ chồng ông không đồng ý.

Khoảng giữa tháng 8/2019, bà B dẫn người đến xem đất của gia đình ông thì ông mới biết là phần đất của ông đã chuyển qua tên của bà B. Sau đó, ông đến Văn phòng C xin trích lục lại các giấy tờ ông đã ký thì mới biết là vợ chồng ông đã ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B phần đất nêu trên. Ông thừa nhận các chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2018 là của ông và bà K ký tên và ghi họ tên bên chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi ký tên, vợ chồng ông không biết là chuyển nhượng đất cho bà B vì cả ông và bà K đều không đọc nội dung hợp đồng. Lúc đó, vợ chồng ông cần tiền nên đưa các giấy tờ bà B đưa ra vợ chồng ông đều ký mà không đọc lại nội dung. Do việc chuyển nhượng này vợ chồng ông bị lừa dối nên nay ông yêu cầu phản tố đối với yêu cầu của bà B, cụ thể yêu cầu:

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3273, quyền số 08/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2018 của Văn phòng C giữa vợ chồng ông là ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị K với bà Nguyễn Thị B.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị B đối với phần đất thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 7 diện tích 3.912,9m² tọa lạc tại ấp I, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Vợ chồng ông đồng ý trả cho bà B số tiền vay là 320.000.000 đồng là số tiền ông bà đồng ý đã vay của bà B mà bà B đã tính gốc và lãi.

Đối với yêu cầu của ông G, bà H thì gia đình ông đồng ý vì phần đất này đã chuyển nhượng, đã giao cho ông G, bà H từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay. Ông G, bà H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định. Khi ông ký các giấy tờ với bà B thì ông không biết được là đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B nên không biết đã chuyển nhượng cả phần của ông G, bà H nhận chuyển nhượng từ năm 2007.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Bà K thống nhất với ý kiến trình bày của ông Trần Văn Đ. Ông Đ, bà K không

có chuyển nhượng phần nhà và đất cho bà B mà đây là việc vay mượn tiền như ông Đ trình bày. Khi đóng lãi hàng tháng cho bà B thì bà V là người trực tiếp đi giao tiền cho bà B mỗi tháng là 8.500.000 đồng. Bà K có yêu cầu như ý kiến trình bày của ông Đ: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà K với bà B, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B đối với thửa đất tranh chấp để trả lại cho ông Đ, bà K vì trên đất có căn nhà thờ, có nền mộ của ông bà tổ tiên và rất nhiều ngôi mộ của nhiều thế hệ. Đối với ông Võ Nhật Q, ông Q là con ruột của bà B, là người trực tiếp làm hồ sơ thủ tục chuyển từ hộ ông Trần Văn Đ sang cá nhân ông Trần Văn Đ để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cá nhân ông Đ, bà K sang cho bà B. Ông Q kêu các thành viên ký tên kể cả ngoài giờ và thực hiện việc đến nhà ông Đ, bà K để bà nội bà lặn tay vào giấy tờ cần thiết. Vì vậy, ông Q là người liên quan trực tiếp trong hợp đồng giả cách.

Đối với phần đất của ông G, bà H đang quản lý, sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng vì phần đất này ông Đ, bà K đã chuyển nhượng cho ông G, bà H từ năm 2007.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Nhật Q1 trình bày:

Ông có hướng dẫn và làm hồ sơ công chứng tại Văn phòng C vì ông là nhân viên làm việc ở đây nhưng ông không có buộc các bên ký tên như lời trình bày của bà V. Việc các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện và khi ký tên có đọc và hiểu rõ nội dung ký kết, ông không có ký tên hay công chứng vì việc công chứng là của Công chứng viên. Ông không đồng ý việc ông Đ đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì ông không có liên quan trong vụ án này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh T1 trình bày:

Ông đã có nhận được thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông cho rằng ông không có liên quan trong vụ án này. Hiện nay, do ông bận công việc mưu sinh nên không thể trực tiếp tham gia vụ án được. Vì vậy, ông xin được vắng mặt trong các buổi làm việc của Tòa án và xin vắng trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông G, bà H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Đ và bà K, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/2007. Ông G, bà K đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này từ khi nhận chuyển nhượng, đã xây dựng hàng rào kiên cố. Phần đất của ông G, bà H hiện tại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B.

Do đó, ông G, bà H yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị K trong tổng diện tích đất 3.912,9m² thuộc thửa 250, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P,

huyện G; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị B để điều chỉnh lại cho đúng quy định, đối với diện tích 191m², thuộc phần kí hiệu 1/250, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (thửa mới là thửa 2188, tờ bản đồ số 01 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G, bà H).

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2, Chi nhánh Đ3 trình bày:

Bà Nguyễn Thị B có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/8/2018 cho bà Nguyễn Thị B và một giấy chứng nhận đối với một phần đất khác tại huyện C, tỉnh Bến Tre để vay khoản tiền tại Ngân hàng từ năm 2018. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà B đã thực hiện đúng hợp đồng, không có vi phạm tính đến nay nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt tại các cuộc hòa giải, xét xử tại Tòa án. Tuy nhiên, Ngân hàng có yêu cầu xét xử vụ án có liên quan đến tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng thì ưu tiên thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi vay mà bà B còn nợ tại Ngân hàng tính đến ngày ngày 10/8/2023 tổng dư nợ là 12.700.842 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bình d trên các căn cứ đúng pháp luật quy định. Tuy nhiên, đối với yêu cầu của ông Đ, bà K cũng như ông G, bà H thì thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã áp dụng các Điều 99, 105, 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 250, tờ bản đồ số 7, diện tích là 3.912,9m²; tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 250b, tờ bản đồ số 7, diện tích là 225,7m², tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 250, tờ bản đồ số 7, diện tích là 3.912,9m², tọa lạc tại xã P, huyện G, hiện do bà Nguyễn Thị B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với diện tích 191m², thuộc 1/250, tờ bản đồ số 07 (thửa mới là thửa 2188, tờ

bản đồ số 01 do ông G, bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), theo đo đạc thực tế diện tích là 225,7m², thuộc thửa 250b, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G.

[4] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2018 giữa ông Trần Văn Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị K với bà Nguyễn Thị B là vô hiệu.

[5] Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích là 4,6m² thuộc phần có kí hiệu 250 và 3.862,7m² thuộc phần có kí hiệu 250a, cùng tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích là 225,7m², thuộc thửa 250b, tờ bản đồ số 07 (thửa cũ cấp cho ông G bà H là thửa 2188, tờ bản đồ số 01, diện tích là 191m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00490, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 10/7/2007).

[6] Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/8/2018 đối với thửa đất 250, tờ bản đồ số 7, diện tích là 3.912,9m², tọa lạc tại xã P, huyện G. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 300m², đất trồng cây lâu năm 3.612,9m² cho các đương sự phù hợp với nội dung bản án tuyên khi có yêu cầu.

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

Ngày 20/9/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Đ và bà K giao cho bà thửa đất số 250, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.912,9m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, bà M trình bày: Nguyên đơn đồng ý về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Đ, bà K vì đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay với số tiền 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà B không chứng minh được có giao số tiền 350.000.000 đồng cho ông Đ, bà K nên bà B yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 320.000.000 đồng mà bị đơn đã thừa nhận, đồng thời yêu cầu tính lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng, thời gian tính từ tháng 11 năm 2018 đến ngày xét xử phúc thẩm.

Bị đơn ông Đ, bà K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ trình bày: Bị đơn đồng ý trả số tiền vay 320.000.000 đồng cho nguyên đơn, đối với số tiền lãi bị đơn chỉ đồng ý với mức lãi suất 10%/năm do nguyên đơn đã được hưởng lợi từ việc sử dụng quyền sử dụng đất của ông Đ, bà K để vay vốn làm ăn trong những năm qua.

Kiểm sát viên 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, những người tham gia tố tụng đã

tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, sửa Bản án sơ thẩm số: 134/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 320.000.000 đồng tiền gốc và số tiền lãi của số tiền gốc với mức lãi suất 20%/năm từ tháng 11 năm 2018 đến ngày xét xử phúc thẩm, đồng thời trừ ra số tiền lãi vượt quá quy định mà nguyên đơn thừa nhận bị đơn có đóng trong 02 tháng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị B; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 3.913m² thuộc các phần có kí hiệu 250 diện tích 4,6m², phần 250a diện tích 3.682,7m², phần 250b diện tích 225,7m² thuộc một phần thửa 250, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre. Các phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, tuy nhiên bị đơn ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị H là người đang quản lý, sử dụng đất.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 04/8/2018, buộc bị đơn giao phần đất tranh chấp cho nguyên đơn. Trong khi đó, bị đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn thực tế không có việc chuyển nhượng đất, chỉ có hợp đồng vay tiền nên không đồng ý giao đất. Đồng thời, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông G, bà H cho rằng đã nhận chuyển nhượng hợp pháp một phần thửa đất 250 từ bị đơn nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2018 giữa bà B với ông Đ, bà K:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Đ, bà K là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay với số tiền 350.000.000 đồng. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Đ, bà K vô hiệu do giả tạo.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu, theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*. Trong trường hợp này, khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì hợp đồng vay có hiệu lực.

[2.2] Xử lý hợp đồng vay:

Về tiền gốc: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền gốc 320.000.000 đồng, bị đơn đồng ý liên đới trả số tiền vay 320.000.000 đồng cho nguyên đơn nên ghi nhận.

Đối với số tiền lãi: Nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng vay có lãi với mức lãi suất 2,5%/tháng. Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bị đơn cho rằng có đóng lãi cho nguyên đơn với số tiền lãi 8.500.000 đồng/tháng, với số tiền lãi này thì mức lãi suất là 2,66%/tháng cao hơn mức 2,5%/tháng mà nguyên đơn trình bày. Từ đó, có căn cứ xác định đây là hợp đồng vay có lãi, do mức lãi suất các bên trình bày đều vượt quá 20%/năm nên yêu cầu tính lãi suất với mức 1,66%/tháng của nguyên đơn là có căn cứ. Thời gian tính lãi được tính từ khi vay tháng 9 năm 2018 đến ngày xét xử phúc thẩm là 66 tháng.

Số tiền lãi được xác định cụ thể như sau: Tổng số tiền lãi trong suốt thời gian vay là 350.592.000 đồng (320.000.000 đồng x 66 tháng x 1,66%/tháng). Nguyên đơn thừa nhận có nhận 17.500.000 đồng tiền lãi từ bị đơn nên số tiền này được khấu trừ vào số tiền lãi mà bị đơn phải trả nên số tiền lãi còn lại là 333.092.000 đồng (350.592.000 đồng - 17.500.000 đồng).

Như vậy, tổng số tiền ông Đ, bà K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà B là 653.092.000 đồng (320.000.000 đồng + 333.092.000 đồng).

Các nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hợp đồng vô hiệu là phù hợp, tuy nhiên nội dung kháng cáo của nguyên đơn đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nên được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Đ, bà K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà B số tiền 653.092.000 đồng.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí sơ thẩm được sửa tương ứng, cụ thể buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị K phải chịu số tiền 30.123.000 đồng án phí có giá ngạch đối với phần xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4.2] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 134/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa

án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 99, 105, 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 250, tờ bản đồ số 7, diện tích là 3.912,9m²; tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có kí hiệu 250b, tờ bản đồ số 7, diện tích là 225,7m², tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị K về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 250, tờ bản đồ số 7, diện tích là 3.912,9m², tọa lạc tại xã P, huyện G, hiện do bà Nguyễn Thị B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với diện tích 191m², thuộc một phần thửa 250, tờ bản đồ số 07 (thửa mới là thửa 2188, tờ bản đồ số 01 do ông G, bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), theo đo đạc thực tế diện tích là 225,7m², thuộc phần có kí hiệu 250b, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G.

[4] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2018 giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị K với bà Nguyễn Thị B là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 653.092.000đ (Sáu trăm năm mươi ba triệu không trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 3.687,3m² (gồm các phần có kí hiệu 250 diện tích 4,6m² và 250a diện tích 3.682,7m²), tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Phạm Văn G, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 225,7m² thuộc phần có kí hiệu 250b, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Các phần đất có hồ sơ đo đạc kèm theo.

[5] 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[6] Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính điều

chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/8/2018 đối với thửa đất 250, tờ bản đồ số 7, diện tích là 3.912,9m², tọa lạc tại xã P, huyện G. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 3.612,9m² cho các đương sự phù hợp với nội dung bản án tuyên khi có yêu cầu.

[7] Về chi phí tố tụng: Các bên đương sự tự thỏa thuận và đã nộp xong.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu khởi kiện và phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với phần yêu cầu khởi kiện bổ sung. Do bà Nguyễn Thị B đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được khấu trừ vào các biên lai thu 0007468 ngày 03/12/2019 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), biên lai thu số 0002481 ngày 07/9/2020 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền tạm ứng án phí là 783.000đ (Bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002482 ngày 07/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị K phải chịu 30.123.000đ (Ba mươi triệu một trăm hai mươi ba nghìn đồng) tiền án phí có giá ngạch đối với phần xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

H1 lại cho ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0007545 ngày 16/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

H1 lại cho bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn G số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000488 ngày 07/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[8.2] Án phí phúc thẩm: H1 lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006203 ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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 Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tòng