

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

Bản án số: 173/2024/DS-PT.

Ngày: 02-04-2024

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Những

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 04 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 70/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Huỳnh N, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Ấp K, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1993 (Theo giấy ủy quyền ngày 11/10/2023).

Địa chỉ: số B N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:*

2.1 Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1987.

2.2 Ông Võ Ngọc T, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, Long An.

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

3.1. Bà Võ Thanh T1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Lê Văn L1 - Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

3.2 Ông Trần Phước T2, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: M-03, Đường số A, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

3.3. Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Kiến Tường.

Địa chỉ trụ sở: Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

3.4 Ông Lê Hoàng L2, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

3.5 Ông Trần Minh T3, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, Long An.

3.6. Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ.

Địa chỉ: Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

3.7 Ông Lê Thanh H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị Quỳnh N1, bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Phạm Thị Huỳnh N và ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Bà N cho ông T và bà D vay tổng số tiền là 5.280.000.000 đồng. Cụ thể ngày 08/11/2021 cho vay 680.000.000 đồng, có giấy vay tiền bà D và ông T ký tên, thời hạn trả ngày 08/12/2021; ngày 26/11/2021 cho vay 1.500.000.000 đồng, có giấy vay tiền bà D và ông T ký tên, thời hạn trả là ngày 10/12/2021. Ngày 25/12/2021 bà N cho vay 3.100.000.000 đồng có giấy vay tiền bà D ký tên, thời hạn trả là ngày 25/01/2022. Khoản tiền cho vay 680.000.000 đồng và 1.500.000.000 đồng là bà N chuyển khoản một phần, còn một phần giao tiền mặt cho bà D, ông T. Khoản tiền cho vay 3.100.000.000 đồng, bà N giao tiền mặt cho bà D nhận đủ rồi mới ký tên, vì trước đó bà N đã nhiều lần cho bà D vay tiền nên số tiền cho vay 3.100.000.000 đồng thì không nhớ rõ địa điểm giao tiền. Mục đích bà D, ông T vay tiền để lo cho gia đình. Từ khi vay đến nay, bà D và ông T chưa thanh toán cho bà N nợ gốc và lãi.

Nay bà N yêu cầu ông T và bà D có nghĩa vụ liên đới trả số tiền nợ vay gốc là 5.280.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà D, bà T1 đối với các thửa đất số 346, 378, 380, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã T, thị xã K, vì bà D và ông T chuyển nhượng đất cho bà T1 là nhằm tẩu tán tài sản, khi chuyển nhượng đất thì bà D và ông T đang còn nhiều nghĩa vụ phải thi hành án, hiện bà D cũng chưa giao

đất xong. Bà N không đồng ý theo yêu cầu của bà T1 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Về kết quả đo đạc, định giá đất: Bà N thống nhất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Bà D thừa nhận có vay của bà N số tiền 680.000.000 đồng theo giấy vay ngày 08/11/2021, thỏa thuận miệng lãi 5.000 đồng/ngày/1 triệu đồng. Ngày 08/12/2021 đã thanh toán cho bà N xong bằng hình thức chuyển khoản cho ông Trần Phước T2 theo chỉ định của bà N, cụ thể chuyển cho ông T2 tổng cộng 1.191.400.000 đồng, bao gồm trả bà N tiền nợ gốc 680.000.000 đồng, tiền lãi 105.400.000 đồng, còn 400.000.000 đồng bà D trả nợ ông T2. Bà D thừa nhận có vay của bà N 1.500.000.000 đồng theo giấy vay ngày 26/11/2021, thỏa thuận miệng lãi 5.000 đồng/ngày/1 triệu đồng. Ngày 10/12/2021 đã thanh toán cho bà N bằng hình thức chuyển khoản cho ông Trần Phước T2 theo chỉ định của bà N, tổng số tiền chuyển cho ông T2 là 1.612.500.000 đồng, trong đó nợ gốc 1.500.000.000 đồng và tiền lãi 112.500.000.000 đồng. Chứng cứ thể hiện bản sao kê tài khoản Ngân hàng của bà D. Giữa ông T2 và bà N có quan hệ thân thiết, ông T2 là người giới thiệu cho bà D vay tiền bà N. Vợ chồng bà D không vay bà N 3.100.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 25/12/2021, giấy vay này là bà N lấy mặt sau của giấy nợ số tiền 1.000.000.000 đồng ngày 20/12/2021 có chữ ký của bà D để in thêm mặt trước và điền số tiền vay 3.100.000.000 đồng. Chứng cứ bà D cung cấp là giấy vay 1.000.000.000 đồng ngày 21/12/2021 có 02 trang, mỗi trang in một mặt giấy. Đối với số tiền vay 1.000.000.000 đồng theo biên nhận ngày 21/12/2021, bà D cũng đã trả xong và không tranh chấp trong vụ án này.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022 giữa bà D, ông T với bà Võ Thanh T1: Bà D thừa nhận vợ chồng bà ký chuyển nhượng các thửa đất số 346, 378, 380 cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã T cho bà T1 với giá là 3.844.650.000 đồng, sau khi nhận tiền vợ chồng bà D đã đưa lại bà T1 50.000.000 đồng để làm thủ tục đóng thuế sang tên nên số tiền thực nhận là 3.794.650.000 đồng. Tiền chuyển nhượng bà D và ông T đã sử dụng trả nợ Ngân hàng để xóa thế chấp các thửa đất 346, 378, 380, do đó không có việc vợ chồng bà D chuyển nhượng đất nhằm tẩu tán tài sản, khi chuyển nhượng thì đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, có đầy đủ điều kiện chuyển nhượng, mặt khác vợ chồng bà D cũng không nợ tiền bà N. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng được mấy ngày thì thửa đất bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên không thực hiện được thủ tục sang tên cho bà T1, do đó bà D đã tạm giao đất cho bà T1 một năm để cho thuê, nhận tiền thuê nhằm giảm bớt một phần thiệt hại chứ thực tế bà D chưa giao đất cho bà T1.

Sau khi ông Trần Minh T3 (là người thuê đất của bà T1) thu hoạch dựa trên các thửa đất số 346, 378, 380, để đất trống nên vào ngày 15/9/2023 bà D đã ký hợp đồng cho ông Lê Thanh H thuê các thửa đất này với thời hạn 02 năm kể từ ngày 05/10/2023 đến ngày 05/10/2025. Do ông H không làm nên bà đã sạ lúa trên đất vào cuối tháng 9/2023. Bà D đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022 với bà T1 và đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng cho bà T1, trả tiền lãi theo lãi suất 20%/năm kể từ khi ký hợp đồng cho đến khi xét xử, đối với số tiền 87.000.000 đồng mà bà T1 đã nhận từ việc cho ông T3 thuê đất 01 năm qua thì đề

ngiht cần trừ vào một phần tiền lãi. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T1 công nhận hợp đồng thì vợ chồng bà đồng ý giao đất mà không yêu cầu thanh toán chi phí làm đất, sạ lúa (chi phí bà D làm khoảng 8.000.000 đồng). Bà thống nhất kết quả đo đạc, định giá đất.

Bà D không tranh chấp với ông H về hợp đồng thuê đất trong vụ án này.

Bị đơn ông Võ Ngọc T vắng mặt tại phiên tòa, trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông T thừa nhận có vay của bà N 02 lần theo biên nhận ngày 08/11/2021 số tiền 680.000.000 đồng và theo biên nhận ngày 26/11/2021 số tiền 1.500.000.000 đồng, mục đích vay để đáo hạn Ngân hàng. Tuy nhiên, đã thanh toán xong bằng hình thức chuyển khoản cho ông Trần Phước T2, có sao kê tài khoản của Ngân hàng. Biên nhận ngày 25/12/2021 số tiền 3.100.000.000 đồng thì ông T và bà D không vay, mà do phía nguyên đơn lấy mặt sau của biên nhận nợ 1.000.000.000 đồng có chữ ký của ông bà để in thêm mặt trước với số tiền 3.100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phước T2, vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Từ trước đến nay ông T2 có cho bà D, ông T vay tiền rất nhiều lần (tất cả chỉ thông qua Ngân hàng không có biên nhận, giấy tờ). Ông T2 là người giới thiệu bà D, ông T cho bà N. Ông và bà Như k liên quan đến việc làm ăn, nợ của ông thì bà D trả ông, nợ của Như thì bà D phải trả Như. Ông không biết về số tiền vay mượn và đã trả của bà N và ông T bà D như thế nào; ông T2 cũng không nhận số tiền nào của ông T, bà D để trả cho bà N. Đối với bản sao kê của Ngân hàng mà bà D cung cấp cho Tòa án có nội dung chuyển khoản cho ông thực chất đây là khoản tiền bà D, ông T vay của ông không liên quan gì đến khoản tiền vay của bà N. Ông có sao kê chứng từ Ngân hàng có phần ông cho bà D, ông T vay mới dẫn đến việc bà D có chuyển khoản trả cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Võ Thanh T1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau: Bà T1 có nhận chuyển nhượng các thửa đất số 346, 378, 380 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã T của bà D và ông T. Khi đó đất đang thế chấp Ngân hàng TMCP V, bà T1 đã trả tiền cho bà D và ông T thanh toán nợ cho Ngân hàng xóa thế chấp đất rồi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên việc bà D và ông T chuyển nhượng đất cho bà T1 không nhằm tẩu tán tài sản. Mặt khác, ngoài các thửa đất này thì bà D và ông T còn nhiều thửa đất khác nên không ảnh hưởng đến nghĩa vụ thanh toán nợ của bà D với các chủ nợ khác.

Tiền nhận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng bà T1 và ông Lê Hoàng L2. Tại biên nhận tiền bằng chữ viết tay ngày 12/7/2022 ghi giá chuyển nhượng là 4.100.960.000 đồng là do ông Lê Hoàng L2 giấu bà T1 để nhận một phần chênh lệch trong này, thực tế chuyển nhượng với giá 3.844.650.000 đồng. Sau khi nhận tiền thì bà D và ông T gửi lại cho bà T1 50.000.000 đồng để đóng thuế nên số tiền thực tế bà D, ông T đã nhận là 3.794.650.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, bà T1 làm thủ tục sang tên, ngày 20/7/2023 có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường. Tuy nhiên, bà D và ông T đã giao đất cho bà T1 và ông L2 sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà T1 đã cho ông Trần Minh T3 thuê hơn 01 năm qua, giá thuê 87.000.000 đồng/năm, đã nhận tiền thuê, nay vẫn tiếp tục

cho ông T3 thuê đất. Việc bà D tự ý cho ông Lê Thanh H thuê đất thì vợ chồng bà T1 không biết và cũng không đồng ý, vì vợ chồng bà T1 ở xa nên không biết vào đầu tháng 10/2023 bà D đã tự ý gieo sạ trên đất. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/7/2022 có số công chứng 3813, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà T1 với ông Võ Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thùy D, vì bà D đã lấy đất nên yêu cầu giao đất lại cho bà T1. Nếu trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì bà có ý kiến được nhận lại số tiền chuyển nhượng đã giao là 3.794.650.000 đồng và thiệt hại tính theo mức lãi 20%/năm từ khi nhận chuyển nhượng cho đến ngày xét xử. Về kết quả đo đạc, định giá đất: Thống nhất, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng L2 trình bày: Ông L2 là chồng của bà Võ Thanh T1, thống nhất với phần trình bày của bà T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T3 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa: Trước năm 2022 thì ông T3 có thuê các thửa đất số 346, 378, 380 tọa lạc tại xã T, thị xã K của vợ chồng bà D, ông T. Từ tháng 7/2022 đến nay ông T3 thuê các thửa đất số 346, 378, 380 của vợ chồng ông Lê Hoàng L2 và bà Võ Thanh T1 vì bà T1 và ông L2 đã mua các thửa đất này của bà D, ông T. Giá thuê 87.000.000 đồng/năm, ông đã giao tiền thuê cho vợ chồng bà T1. Hiện nay, ông vẫn tiếp tục thuê đất từ bà T1 và ông L2, có làm hợp đồng thuê bằng giấy tay. Tuy nhiên, bên bà D tự ý vào gieo sạ trên đất nên ông không làm được. Ông không tranh chấp về hợp đồng thuê đất với ông L2 và bà T1, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H trình bày: Ngày 15/9/2023 ông H ký hợp đồng thuê đất với bà D thì không rõ đất có tranh chấp, khi ông H vào làm thì bị ông Trần Minh T3 ngăn cản và báo là đất ông T3 đang thuê, có tranh chấp nên ông không làm. Ông đã thông báo cho bà D và ngày 12/10/2023 ông đã nộp đơn khởi kiện bà D ra Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng thuê, yêu cầu trả tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường có các văn bản trình bày: Tại Văn bản số 204/TL-CCTHADS ngày 10/01/2023 thể hiện, ngày 07/12/2022 Chi cục thi hành án nhận được Quyết định đình chỉ số 02 ngày 24/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An về việc đình chỉ quyết định thi hành án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 539 ngày 20/7/2022 đối với thửa đất số 346, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại xã T, thị xã K. Sau đó, Chi cục Thi hành án đã ban hành quyết định kê biên số 08 ngày 08/12/2022 để kê biên đối với thửa đất trên và đã kê biên vào ngày 21/12/2022.

Tại Văn bản số 443/CV-CCTHADS ngày 30/6/2023 cung cấp: Hiện nay Chi cục Thi hành án đã dừng việc thi hành án đối với thửa đất số 346, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã T, thị xã K và chưa tiến hành thẩm định giá, bán đấu giá cho đến khi có kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền. Chi cục Thi hành án chưa ban hành quyết định kê biên đối với các thửa đất số 378, 380, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã T, thị xã K và chưa thực hiện việc kê biên bán đấu giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C vắng mặt, có văn bản trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022 giữa bà Võ Thanh T1 với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T được công chứng tại Văn

phòng C được thực hiện đúng quy định pháp luật tại thời điểm công chứng. Bà Phạm Thị Huỳnh N yêu cầu vô hiệu văn bản công chứng là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường đã tuyên:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 463, 466, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Huỳnh N về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T.

Buộc bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị Huỳnh N số tiền nợ vay gốc 2.180.000.000 đồng.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Huỳnh N về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T số tiền 3.100.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Huỳnh N về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3813, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2022 tại Văn phòng C được ký kết giữa Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thanh T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/7/2022 giữa bà Võ Thanh T1 với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T tại Văn phòng C số công chứng 3813, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2022 đối với các thửa đất số 346, 378, 380 thuộc tờ bản đồ số 10 tọa lạc xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Buộc bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T có trách nhiệm giao quyền sử dụng đất tại các thửa số 346, 378, 380 thuộc tờ bản đồ số 10 tọa lạc xã T, thị xã K cho bà Võ Thanh T1. Vị trí, tứ cận đất theo Mảnh trích đo địa chính số 79-2023 của Công ty TNHH Đ1, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 13/7/2023, các thửa đất tiếp giáp nhau có tổng diện tích 25.222m².

Ngày 30 tháng 10 năm 2023, bà Nguyễn Thị Thùy D kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà D đồng ý trả cho bà T1 số tiền nhận chuyển nhượng đất và giá trị bồi thường thiệt hại.

Ngày 31 tháng 10 năm 2023, bà Phạm Thị Huỳnh N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, bị đơn cũng không rút đơn kháng cáo, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày của mình trong quá trình giải quyết vụ án. Các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

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

Về nội dung: Đối với kháng cáo của bà Phạm Thị Huỳnh N và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thùy D là không có căn cứ nên không chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Huỳnh N và bà Nguyễn Thị Thùy D được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về việc vắng mặt của đương sự: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ, ông Trần Phước T2 có đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[4] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Huỳnh N và bà Nguyễn Thị Thùy D, thấy rằng: Đối với số tiền vay bà Phạm Thị Huỳnh N yêu cầu bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T liên đới trả số tiền gốc là 5.280.000.000 đồng theo các giấy vay tiền ngày 08/11/2021, ngày 26/11/2021 và ngày 25/12/2021. Bà D và ông T không đồng ý trả số tiền trên vì cho rằng đã thanh toán xong số tiền vay 680.000.000 đồng và 1.500.000.000 đồng; số tiền 3.100.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 25/12/2021 bà D và ông T xác định không có vay của bà N, bà N đã lấy mặt sau của giấy vay số tiền 1.000.000.000 đồng ngày 21/12/2021 để in thêm mặt trước và điền số tiền 3.100.000.000 đồng. Xét thấy, bà D và ông T thừa nhận có vay tiền và ký Giấy vay tiền ngày 08/11/2021, ngày 26/11/2021 vay số tiền 680.000.000 đồng và vay 1.500.000.000 đồng của bà N. Căn cứ Điều 463 Bộ luật Dân sự có căn cứ xác định giữa các bên có xác lập hợp đồng vay tài sản đối với số tiền này.

[4.1] Bà D và ông T cho rằng đã trả nợ cho bà N xong bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của ông Trần Phước T2, cụ thể: ngày 08/12/2021 bà D chuyển vào số tài khoản của ông T2 số tiền 1.191.400.000 đồng, trong đó số tiền

nợ gốc của bà N là 680.000.000 đồng và tiền lãi là 105.400.000 đồng, còn lại là trả nợ cho ông T2. Ngày 10/12/2021 bà D đã chuyển cho ông T2 số tiền 1.612.500.000 đồng, gồm nợ vay gốc của bà N là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi là 112.500.000 đồng. Tuy nhiên, phía nguyên đơn bà N và ông T2 không thừa nhận việc này. Căn cứ theo bảng sao kê tài khoản cho thấy vào ngày 08/12/2021 và ngày 10/12/2021, bà D có chuyển tiền vào tài khoản của ông Trần Phước T2. Tuy nhiên, nội dung chuyển tiền không thể hiện là thanh toán nợ cho bà N. Ông Trần Phước T2 có lời khai là ông T2 có cho vợ chồng bà D vay tiền nhiều lần, số tiền bà D chuyển khoản cho ông T2 là tiền bà D trả nợ cho ông T2, không liên quan đến tiền của bà N. Bị đơn bà D cũng thừa nhận có vay tiền của ông T2. Do bà D và ông T không đưa ra được chứng cứ để chứng minh về số tiền chuyển cho ông T2 là theo sự chỉ định của bà N để thanh toán nợ cho bà N, ngoài ra bà D, ông T cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh đã trả xong số tiền nợ trên cho bà N. Do đó, bà N yêu cầu bà D và ông T liên đới trả số tiền nợ vay gốc 680.000.000 đồng và 1.500.000.000 đồng là phù hợp, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của bà N là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Đối với số tiền 3.100.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 25/12/2021: Căn cứ vào nội dung giấy vay tiền có các mục Điều 1, 2, 3, 4, 6 nhưng không có mục Điều 5. Bà D, ông T thừa nhận chữ ký tại mục người vay bên B là của ông bà. Tuy nhiên, ông T và bà D cho rằng đây là mặt sau của giấy vay số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 21/12/2021 do bà N chỉ sử dụng lại mặt trước nên bị mất mục “Điều 5”. Ngược lại, phía bà N cho rằng do bị lỗi trong quá trình in giấy vay tiền nên mặt trước bị mất một dòng là “Điều 5”. Căn cứ vào kết luận giám định số 4103/KL-KTHS ngày 05/8/2022 của V1 Bộ Công an tại Thành phố H kết luận thể hiện *“không đủ cơ sở kết luận nội dung chữ vi tính của mặt trước và mặt sau tài liệu cần giám định là có được in cùng thời gian, cùng loại mực hay không; không đủ cơ sở kết luận nội dung chữ viết của mặt trước và chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Thùy D của mặt sau trên tài liệu cần giám định là có được viết cùng loại mực, cùng thời gian hay không”*. Như vậy, ngoài lời trình bày thì bà D, ông T không đưa ra được chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Căn cứ nội dung Giấy vay tiền ngày 25/12/2021, tại Điều 2 về thời hạn vay, phương thức cho vay có ghi *“Ngay sau khi ký giấy vay tiền này, bên A sẽ giao toàn bộ số tiền 3.100.000.000 đồng cho bên B”*. Như vậy, nội dung giấy vay tiền trên chưa bao gồm việc giao nhận tiền vay. Bà N cho rằng đã giao tiền mặt cho bà D nhưng bà D không thừa nhận có vay và không có nhận tiền vay. Bà N không cung cấp được chứng cứ đã giao tiền vay cho bà D (giao tiền mặt), nên không có đủ căn cứ để xác định bà D và ông T đã nhận số tiền vay 3.100.000.000 đồng của bà N, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà N là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với tiền lãi, bà N xác định chỉ yêu cầu bà D, ông T trả tiền gốc, không yêu cầu trả tiền lãi, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[4.3] Xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022 số công chứng 3813, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa ông T, bà D với bà Võ Thanh T1 đối với thửa đất số 346, 378, 380 cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã T, thị xã K thấy rằng:

[4.3.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng các bên thực hiện được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ là phù hợp theo quy định các Điều 500,

502 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Các đương sự không ai có ý kiến về thủ tục công chứng, Văn phòng C xác định đã công chứng đúng quy định. Do đó, có căn cứ xác định việc công chứng hợp đồng đúng quy định Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng.

[4.3.2] Về nội dung của hợp đồng: Các bên thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện. Tại thời điểm chuyển nhượng, các thửa đất đứng tên bà D, ông T và đất không tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, còn trong thời hạn sử dụng, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Như vậy, việc chuyển nhượng không vi phạm Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Bà D, bà T1 và ông L2 đều thống nhất trình bày về việc bà T1 đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 3.794.650.000 đồng cho bà D và ông T để bà D thanh toán nợ cho Ngân hàng và xóa thế chấp các thửa đất số 346, 378, 380 rồi mới ký hợp đồng chuyển nhượng, lời trình bày trên phù hợp với nội dung Công văn số 09/2023/CV-VPB ngày 22/9/2023 của Ngân hàng TMCP V về việc cung cấp thông tin tài liệu chứng cứ cho Tòa án nên có căn cứ.

[4.3.3] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án bà D trình bày chỉ tạm giao đất cho bà T1 01 năm để cho thuê nhằm giảm một phần thiệt hại do bà T1 chưa được sang tên đất, nhưng không có chứng cứ chứng minh trong khi bà T1 và ông L2 xác định ông T và bà D đã giao đất cho ông bà, không thừa nhận có việc giao tạm đất. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện các thửa đất 346, 378, 380 do bà T1 và ông L2 quản lý sử dụng đất thông qua việc cho ông Trần Minh T3 thuê sử dụng từ tháng 7/2022 cho đến nay, có hợp đồng thuê. Ông Trần Minh T3 xác định thuê đất của bà T1 chứ không phải của bà D. Do đó, có căn cứ xác định ông T và bà D đã giao đất cho bà T1 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo kết quả xác minh thì ngoài các thửa đất trên, bà D và ông T còn đứng tên nhiều quyền sử dụng đất khác tọa lạc tại xã T, thị xã K. Như vậy, bà N cho rằng bà D và ông T chuyển nhượng các thửa đất số 346, 378, 380 cho bà T1 nhằm mục đích tẩu tán tài sản là không có căn cứ, trong khi khoản vay của bà N là vay không có tài sản bảo đảm. Đồng thời, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 346 (theo Quyết định số 09/2022/QĐ-BPKCTT ngày 18/10/2022). Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường đã dừng việc kê biên đối với thửa đất số 346 để chờ kết quả giải quyết của Tòa án, chưa ban hành quyết định kê biên đối với thửa đất số 378, 380 và chưa thực hiện việc kê biên, bán đấu giá.

Từ những phân tích trên: Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà D, ông T là tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại các Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 167, 188 Luật đất đai 2013. Bà T1 đã giao xong tiền, đã nhận đất sau khi ký hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu của bà N yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp và có căn cứ.

[5] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận; kháng cáo của bà Phạm Thị Huỳnh N và bà Nguyễn Thị Thùy D là không có căn cứ nên không chấp nhận. Tuy nhiên, để

đảm bảo việc thi hành bản án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa lại cách tuyên án cho phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị Huỳnh N và bà Nguyễn Thị Thùy D phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Huỳnh N và bà Nguyễn Thị Thùy D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Huỳnh N về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T.

Buộc bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị Huỳnh N số tiền nợ vay gốc là 2.180.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm tám mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Huỳnh N về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T đối với số tiền 3.100.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Huỳnh N về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Võ Thanh T1 với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T, số công chứng 3813, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2022 tại Văn phòng C.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thanh T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T.

4.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/7/2022 giữa bà Võ Thanh T1 với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T tại Văn phòng C, số công chứng 3813, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2022 đối với các thửa đất số 346, 378, 380 thuộc tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

4.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T giao quyền sử dụng đất tại thửa đất số 346 diện tích đo thực tế 17.907m², thửa đất số 378 diện tích đo thực tế 3.214m², thửa đất số 380 diện tích đo thực tế 4.101m², các thửa đất cùng loại đất LUC, các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc xã T, thị xã K, tỉnh Long An cho bà Võ Thanh T1.

4.3. Bà Võ Thanh T1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa số 346 diện tích đo thực tế 17.907m², thửa đất số 378 diện tích đo thực tế 3.214m², thửa đất số 380 diện tích đo thực tế 4.101m², các thửa đất cùng loại đất LUC, các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc xã T, thị xã K, tỉnh Long An. Bà Võ Thanh T1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp giấy chứng nhận phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4.4. Vị trí các thửa đất theo mảnh trích đo địa chính số 79-2023 của Công ty TNHH Đ1, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 13/7/2023.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá:

5.1. Bà Phạm Thị Huỳnh N phải chịu 52.500.000 đồng, trong đó bà N đã nộp số tiền 14.700.000 đồng, bà T1 đã nộp số tiền 37.800.000 đồng. Buộc bà Phạm Thị Huỳnh N có trách nhiệm hoàn trả số tiền 37.800.000 đồng cho bà Võ Thanh T1.

5.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thùy D phải chịu 11.000.000 đồng chi phí giám định, số tiền này bà D đã nộp xong.

6. Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Phạm Thị Huỳnh N phải chịu 94.300.000 đồng án phí, bà N được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.940.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0000658 ngày 18/4/2022 và số 0000737 ngày 20/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Bà Phạm Thị Huỳnh N còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 37.360.000 đồng.

7.2. Bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T phải liên đới chịu 75.600.000 đồng.

7.3. Bà Võ Thanh T1 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000858 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

8.1. Bà Phạm Thị Huỳnh N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013029 ngày 02/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

8.2. Bà Nguyễn Thị Thùy D phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013016 ngày 30/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 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.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TX Kiến Tường;
- Chi cục THADS TX Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng