

Bản án số: 95/2024/DS-PT
Ngày: 29-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng thuê quyền sử dụng đất,
hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Lê Minh Đạt

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

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

Ngày 29 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 468/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2023/DS – ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4390/2023/QĐ – PT ngày 18 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị Bích L, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: số nhà B, khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: số nhà I, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1979. Địa chỉ: số nhà C, khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: số nhà C, khu phố B, thị trấn C, huyện C tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Huỳnh Minh T.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn chị Lê Thị Bích L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/7/2022, chị có vay của ông Huỳnh Minh T 50.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 01 năm, để đảm bảo khoản vay hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 203, diện tích 100m², tờ bản đồ số 11, tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre với giá 50.000.000 đồng được công chứng tại Văn phòng C.

Sau đó chị tiếp tục vay tiền của ông T, cụ thể: ngày 17/7/2022 vay 200.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 01 năm; ngày 17/8/2022 vay 50.000.000 đồng, lãi suất 8%/tháng, thời hạn vay 03 tháng; ngày 22/8/2022 vay 150.000.000 đồng, lãi suất 8%/tháng, thời hạn vay 03 tháng (có giấy tay); ngày 21/9/2022 vay 50.000.000 đồng, lãi suất 8%/tháng, thời hạn vay 03 tháng; tổng cộng chị vay của ông T 500.000.000 đồng.

Ngày 31/10/2022 chị trả cho ông T tiền gốc và lãi là 109.150.000 đồng, cùng ngày hai bên lập văn bản thỏa thuận tổng kết lại số tiền chị còn nợ là 400.000.000 đồng.

Tổng số tiền lãi chị đã trả cho ông T là 98.150.000 đồng, gồm: ngày 15/8/2022 trả 10.000.000 đồng, ngày 15/9/2022 trả 10.000.000 đồng, ngày 22/9/2022 trả 12.000.000 đồng, ngày 15/10/2022 trả 10.000.000 đồng, ngày 17/10/2022 trả 4.000.000 đồng, ngày 21/10/2022 trả 5.000.000 đồng, ngày 23/10/2022 trả 6.000.000 đồng, ngày 31/10/2022 trả tiền vốn và lãi 109.150.000 đồng, ngày 20/11/2022 trả 5.000.000 đồng, ngày 21/11/2022 trả 5.000.000 đồng; ngày 24/11/2022 trả 6.000.000 đồng, ngày 25/11/2022 trả 6.000.000 đồng, ngày 16/12/2022 trả 7.000.000 đồng, ngày 18/12/2022 trả 3.000.000 đồng.

Việc giao nhận tiền giữa chị và ông T đều thực hiện qua tài khoản ngân hàng của bà Nguyễn Thị Thu N. Hai bên tiếp tục ký kết nhiều văn bản thỏa thuận có nội dung xác định số tiền chị còn nợ và cho thuê lại đất nhưng thực chất tiền thuê là tiền

lãi của số tiền chi nợ ông T.

Nay chị yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 22/8/2022, hủy hợp đồng hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 31/10/2022, hủy hợp đồng hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 22/12/2022, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022 giữa chị và ông T, đồng thời yêu cầu xem xét điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 203 từ ông T sang chị. Chị sẽ trả cho ông T số tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, nhưng yêu cầu xem xét trừ phần tiền lãi vượt quá quy định chị đã trả cho ông T vào nợ gốc.

Theo chị văn bản thỏa thuận ngày 31/10/2022 chưa thực hiện xong vì bên ông T chưa làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng và chị vẫn còn trả tiền lãi cho ông T. Đối với văn bản ngày 22/12/2022 do bị đơn cung cấp, chị thừa nhận chữ ký, chữ viết họ tên và dấu vân tay chỗ ký bên A là của chị, chị không yêu cầu giám định nhưng đây chỉ là văn bản ghi sự thỏa thuận, chưa có biên nhận nhận tiền.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Minh T trình bày:

Ông và chị L có ký kết văn bản thỏa thuận ngày 22/12/2022; ông đã giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 600.000.000 đồng cho chị L. Nếu chị L muốn nhận chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp thuộc thửa 203, diện tích 100m², tờ bản đồ số 11, tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre thì ông đồng ý chuyển nhượng với giá 600.000.000 đồng nhưng phải tính lãi theo quy định pháp luật với mức lãi suất 0,83%/tháng. Ông cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022 và hợp đồng thuê đất ngày 22/12/2022 vì các hợp đồng này là giả tạo.

Ông không xác định được số tiền lãi chị L đã trả cho ông vì việc chuyển tiền không rõ ràng, khi chuyển tiền thì người chuyển tiền có quyền ghi nội dung chuyển. Hai bên đã thực hiện xong nội dung văn bản hủy hợp đồng ngày 31/10/2022 sau đó mới phát sinh văn bản thỏa thuận ngày 22/12/2022 nên ông đề nghị Tòa án xem xét về số tiền các bên thỏa thuận theo văn bản này.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:

Ông T không có tài khoản ngân hàng nên bà chuyển và nhận tiền giùm cho ông, bà không liên quan đến các giao dịch giữa ông T và chị L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Bích L.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/7/2022 đối với phần đất có diện tích 100m², thuộc thửa 203, tờ bản đồ 11, tại Phường H, thành phố B và các văn bản thỏa thuận thuê đất ngày 22/8/2022, 21/9/2022; kợp đồng hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 31/10/2022 và văn bản thỏa thuận ngày 22/12/2022.

Chị Lê Thị Bích L có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Minh T số tiền 384.872.300 đồng.

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

Ngày 11/9/2023, bị đơn ông Huỳnh Minh T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào văn bản thỏa thuận ngày 22/12/2022 để giải quyết lại toàn bộ vụ án bởi vì quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thừa nhận có ký tên trong văn bản này, các bên tự thỏa thuận đồng ý thực hiện.

Ngày 22/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Bến Tre giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: chị L nhiều lần vay tiền của ông T, giao dịch bằng tiền mặt hoặc thông qua tài khoản ngân hàng của bạn ông T. Sau khi ký thỏa thuận ngày 31/10/2022 xác định nợ gốc là 400.000.000 đồng thì chị L tiếp tục vay của ông T nhiều lần với số tiền 200.000.000 đồng. Ông T không biết đã nhận bao nhiêu tiền lãi của chị L, đến ngày 22/12/2022 hai bên đã thống nhất nợ gốc là 600.000.000 đồng. Chị L nhiều lần trì hoãn trả nợ nên ông T có nhờ công an Phường 8, thành phố B can thiệp lập biên bản. Nay ông T đồng ý trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp cho chị L, chị L phải trả cho ông T 600.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định. Đồng thời, ông cũng đồng ý trừ tiền lãi vượt quá quy định pháp luật vào nợ gốc nếu chị L cung cấp được chứng cứ về số tiền lãi đã trả.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: các đương sự đều thừa nhận các giao dịch về chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm đảm bảo giao dịch vay tiền, bản án sơ thẩm tuyên hủy các hợp đồng và văn bản thỏa thuận theo yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp, phải tuyên vô hiệu. Nguyên đơn cho rằng số tiền lãi đã trả cho bị đơn vượt quá lãi suất pháp luật quy định nên có yêu cầu tính lãi lại, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trên cơ sở bản sao chụp các giao dịch chuyển khoản ngân hàng nguyên đơn cung cấp mà chưa làm rõ tính hợp pháp của các tài liệu này là không khách quan, chưa đủ căn cứ. Cách tính tiền lãi và căn trừ vào nợ gốc tại bản án sơ thẩm chưa đúng, bản án cũng chưa xem xét các khoản tiền lãi còn lại chị L cho rằng đã đóng. Tại phiên tòa phúc thẩm, phát sinh tình tiết mới là các đương sự thống nhất hiện ông T đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ liên quan đến thửa đất tranh chấp, không xem xét yêu cầu này là chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự. Những thiếu sót trên không khắc phục được tại cấp phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Minh T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đương sự đều thừa nhận giữa ông T và chị L có xác lập giao dịch vay tiền, để đảm bảo khoản vay hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 203, diện tích 100m², tờ bản đồ 11, tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Hợp đồng được ký và công chứng tại Văn phòng C vào ngày 13/7/2022.

Theo nội dung các văn bản thuê đất ngày 22/8/2022, ngày 21/9/2022, hợp đồng hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 31/10/2022 thì sau khi vay số tiền 50.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13/7/2022 chị L tiếp tục vay tiền của ông T nhiều lần, mỗi lần chị L vay thêm hoặc trả tiền vay hai bên sẽ lập văn bản thỏa thuận để tổng kết nợ gốc và xác định tiền lãi bằng hình thức trả tiền thuê quyền sử dụng đất; ông T cũng thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là đảm bảo cho giao dịch vay tiền giữa

hai bên.

Vì vậy, có căn cứ xác định các hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuê lại đất xác lập giữa chị L và ông T là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa hai bên. Chị L yêu cầu hủy các hợp đồng, văn bản nêu trên và giải quyết giao dịch vay tiền giữa chị và ông T, do đó xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Như đã nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022, các văn bản thỏa thuận thuê đất ngày 22/8/2022, ngày 21/9/2022, hợp đồng hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 31/10/2022, văn bản thỏa thuận ngày 22/12/2022 vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các hợp đồng, văn bản nêu trên là không phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, chị L còn có yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 203, tờ bản đồ 11, tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre từ ông T sang chị nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến thửa đất tranh chấp để xác định ai đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không xem xét yêu cầu này của nguyên đơn. Chị L không kháng cáo đối với quyết định của bản án, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 203, tờ bản đồ số 11. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng tố tụng cũng như không đảm bảo việc thi hành án trong trường hợp bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[3] Mặt khác, trong giao dịch vay tiền giữa chị L và ông T, chị L cho rằng tổng số tiền chị vay của ông T là 500.000.000 đồng, chị đã trả cho ông T tiền nợ gốc và lãi là 198.150.000 đồng. Chị đồng ý trả tiền vay còn nợ cho ông T nhưng yêu cầu tính lại tiền lãi chị đã trả cho ông T do mức lãi suất cho vay vượt quá mức lãi suất pháp luật cho phép, số tiền lãi vượt quy định đề nghị trừ vào nợ gốc. Ông T cho rằng chị L còn nợ ông 600.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận ngày 22/12/2022 và thừa nhận chị L có trả tiền cho ông nhưng không xác định được số tiền đã nhận.

Lời trình bày của các bên có sự mâu thuẫn với nhau nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất làm rõ vấn đề này là ảnh hưởng đến quyền lợi của một trong các bên. Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ các bản sao chụp các giao dịch chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng do chị L cung cấp để xác định số tiền chị L đã trả cho ông T là không khách quan, không đảm bảo tính pháp lý của chứng cứ theo Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét hiệu lực văn bản thỏa thuận ngày 22/12/2022 để xác định giá trị hợp đồng vay tiền giữa hai bên là chưa

đánh giá toàn diện tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp.

Với những thiếu sót như trên cấp phúc thẩm không khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] 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.

[5] Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên ông T kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2023/DS – ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Minh T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Huỳnh Minh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007224 ngày 13/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- VKSND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng