

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 669/2023/DS-PT
Ngày 21 - 9 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản và yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/9/2023 và ngày 21/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1933/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Trung T, sinh năm 1970; nơi cư trú: khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trung T: Bà Dương Thị Đạt Th, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, thị trấn A1, huyện A1, tỉnh An Giang.

- Bị đơn :

1/. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1950; nơi cư trú: khóm B, phường B1, thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

2/. Ông Huỳnh Minh Kh, sinh năm 1953 (chết ngày 21/3/2015).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Minh Kh gồm: bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1950; bà Huỳnh Thị Yến Tr, sinh năm 1977. (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: khóm B, phường B1, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

1/. Ông Trần Văn H, sinh năm 1952. (vắng mặt)

2/. Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1953. (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: khóm B2, phường B3, thành phố L, tỉnh An Giang.

3/. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường Tr, phường B3, thành phố L, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Trung T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trung T có ông Võ Văn O trình bày:

Ông T có cho ông Kh, bà Y vay tiền nhiều lần số tiền cụ thể như sau:

Ngày 01/10/2011 vay số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng);

Ngày 08/12/2011 vay số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng);

Ngày 10/01/2012 vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng);

Ngày 07/02/2012 vay số tiền 812.000.000 đồng (tám trăm mười hai triệu đồng).

Tổng cộng ông Kh, bà Y đã vay ông T là 3.312.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm mười hai triệu đồng). Tất cả các lần vay tiền nêu trên đều có lập thành biên nhận, ông Kh, bà Y cũng có ký tên và ghi họ tên vào biên nhận. Mục đích ông Kh, bà Y vay tiền ông T là để đáo hạn ngân hàng nhưng sau đó vì ngân hàng không tiếp tục cho vay lại nên ông Kh, bà Y không có khả năng trả nợ cho ông T. Do đó ông Kh, bà Y thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng 04 thửa đất để giảm trừ số nợ gồm:

+ Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 22 diện tích 154,9m² đất tọa lạc tại phường B1, L, An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AM 315903 ngày 10/11/2008 do UBND thành phố L cấp cho ông Kh, bà Y đứng tên.

+ Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 22 diện tích 226,7m², tọa lạc tại phường B1, thành phố L, tỉnh An Giang theo GCNQSDĐ số AM 315904 ngày 10/11/2008 do UBND thành phố L cấp cho ông Kh, bà Y đứng tên.

Hai thửa đất này giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng và thể hiện là: “Tờ cam kết” mua bán đất (viết tay, không ngày tháng, không có công chứng chứng thực).

+ Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 03 diện tích 1.553,2m² đất tọa lạc tại phường M, L, An Giang theo GCNQSDĐ số AB 286644 ngày 24/12/2004 do UBND thành phố L cấp cho ông Kh, bà Y đứng tên.

+ Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 03 diện tích 600m² đất tọa lạc tại phường M, L, An Giang theo GCNQSDĐ số AB 286643 ngày 24/12/2004 do UBND thành phố L cấp cho ông Kh, bà Y đứng tên.

Hai thửa đất này giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng và thể hiện là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay, không ngày tháng, không có công chứng chứng thực).

Như vậy, với sự chuyển nhượng này thì tổng số tiền là 2.500.000.000 đồng. Số tiền còn nợ là 812.000.000 đồng (tám trăm mười hai triệu đồng).

Tuy nhiên, đến ngày 07/02/2012 bà Y, ông Kh lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tại M mà trước đây bà Y, ông Kh đồng ý chuyển nhượng cho ông T (theo tờ cam kết mua bán đất viết tay, không ngày tháng, không có công chứng chứng thực) lại cho ông Trần Văn H. Còn hai thửa đất tại B1 thì ông Kh, bà Y cho lại con gái là bà Huỳnh Thị Yến Tr.

Nay ông Trần Trung T có các yêu cầu sau:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Y và bà Huỳnh Thị Yến Tr có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền vay là 812.000.000 đồng cùng với lãi suất theo quy định pháp luật thời gian tính từ ngày 07/02/2012 và tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 04 thửa đất như đã nêu trên;

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 100 ngày 07/02/2012 giữa ông Huỳnh Kim Kh, bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Văn H với 02 thửa đất:

- + Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 3 diện tích 1.553,20m² GCNQSDĐ số AB 286644 do UBND thành phố L cấp ngày 24/12/2004 tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- + Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3 diện tích 600m² GCNQSDĐ số AB 286643 do UBND thành phố L cấp ngày 24/12/2004 tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07656 và CS 07657 ngày 09/5/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Thu Th.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Y và bà Huỳnh Thị Yến Tr vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CS 06997 và CS 06998 ngày 07/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Huỳnh Thị Yến Tr.

Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông Võ Văn O xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Y đó là: chỉ yêu cầu bà Y liên đới trách nhiệm cùng bà Huỳnh Thị Yến Tr trả cho ông T số tiền vốn là 3.312.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 07/02/2012 đến nay và yêu cầu hủy bỏ GCNQSDĐ số CS 07656 và CS 07657 ngày 09/05/2016 cấp cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th; GCNQSDĐ số CS 06997, CS 06998 ngày 07/7/2017 cấp cho bà Huỳnh Thị Yến Tr (các GCNQSDĐ đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp). Đồng thời rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T với ông Kh, bà Y đối với 04 thửa đất trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Vào năm 2010 vợ chồng bà có vay Ngân hàng C An Giang số tiền 800.000.000 đồng, do làm ăn thiếu hụt không có tiền đóng lãi ngân hàng nên vợ chồng bà đến gặp ông T vay tiền để đóng lãi ngân hàng. Qua các lần vay thì thực tế vợ chồng bà chỉ thiếu nợ vay của ông Trần Trung T số tiền 205.000.000 đồng. Vì số tiền vay nhỏ nên không có thể chấp gì và cũng không có làm biên nhận nhưng có tính lãi ngày.

Bên cạnh đó ông T thấy vợ chồng bà có 04 miếng đất nên gợi ý mua lại, vì hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng bà đồng ý bán lại cho ông T. Lúc này do toàn bộ 04 thửa đất trên vợ chồng bà đã thế chấp ngân hàng nên vợ chồng bà đề nghị ông T bỏ tiền để rút sổ đỏ ra và đến văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T yêu cầu vợ chồng bà phải ký tên và lấn tay vào giấy nhận nợ để làm tin. Sau khi ký tên xong thì vợ chồng bà cùng với ông T đến phòng công chứng để làm dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không thấy ông T đưa tiền cho vợ chồng bà đến ngân hàng lấy sổ đỏ ra nên văn phòng công chứng không công chứng hợp đồng giữa vợ chồng bà với ông T. Do ông T thất hứa nên vợ chồng bà chuyển nhượng hai thửa đất ở M cho ông Hộ để trả tiền ngân hàng, còn hai thửa còn lại cũng đã cho con là Huỳnh Thị Yến Tr. Nay bà thừa nhận chỉ thiếu ông T số tiền 205.000.000 đồng, ngoài ra bà không còn vay ông T số tiền nào khác. Còn việc ông T khởi kiện yêu cầu bà có trách nhiệm liên đới trả cho ông T số tiền vay là 812.000.000 đồng và tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 04 thửa đất như đã cam kết cho ông T thì bà không đồng ý. Vì các giấy tờ nhận tiền thực tế là để làm tin cho việc chuyển nhượng đất chứ vợ chồng bà không nhận thêm tiền từ ông T, ông T đã bội ước không giao tiền cho bà rút sổ đỏ thì bà không chuyển nhượng đất cho ông T.

Ngoài ra, bà Y có yêu cầu đòi chất với ông T về số tiền vay và yêu cầu giám định chữ viết của bà với ông Kh trong các biên nhận nợ ngày 01/10/2011, ngày 08/12/2011, ngày 10/01/2012, ngày 07/02/2012 và tờ cam kết mua bán đất không ngày tháng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Kh là bà Huỳnh Thị Yến Tr trình bày: Theo bà được biết thì ba, mẹ bà là ông Kh, bà Y chỉ thiếu ông T số tiền 205.000.000 đồng, số tiền này ba mẹ bà vay để đóng lãi ngân hàng và không có làm biên nhận; ngoài ra ba mẹ bà không còn vay ông T số tiền nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:

Ông nhận chuyển nhượng của ông Kh, bà Y hoàn toàn theo quy định của pháp luật và hợp pháp đối với hai thửa đất sau:

Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 3 diện tích 1.553,20m² GCNQSDĐ số AB 286644 do UBND thành phố L cấp ngày 24/12/2004 tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3 diện tích 600m² GCNQSDĐ số AB 286643 do UBND thành phố L cấp ngày 24/12/2004 tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Quyền sử dụng 02 thửa đất này đã được chuyển tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th.

Đối với vụ kiện này giữa ông T và bà Y, ông Kh ông không có ý kiến và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án mời làm việc, hòa giải, đối chất và xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 19/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 471, Điều 473, Điều 474, Điều 475, Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 463, Điều 466, Điều 467, Điều 468, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Huỳnh Kim Kh, bà Nguyễn Thị Y đối với 04 thửa đất:

Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 22 diện tích 154,9m² giấy chứng nhận QSDĐ số AM 315903 do UBND thành phố L cấp ngày 10/11/2008 tại phường B1, thành phố L, tỉnh An Giang.

Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 22 diện tích 226,7m² giấy chứng nhận QSDĐ số AM 315904 do UBND thành phố L cấp ngày 10/11/2008 tại phường B1, thành phố L, tỉnh An Giang.

Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 3 diện tích 1.553,20m² QSDĐ số AB 286644 do UBND thành phố L cấp tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3 diện tích 600m² giấy chứng nhận QSDĐ số AB 286643 do UBND thành phố L cấp ngày 24/12/2004 tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung T.

Buộc bà Nguyễn Thị Y phải trả cho ông Trần Trung T số tiền 709.120.000đ (Bảy trăm linh chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

Trong trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Trung T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Kim Kh, bà Nguyễn Thị Y với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th và bà Huỳnh Thị Yến Tr, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07656 và CS 07657 ngày 09/5/2016 cấp cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06997 và CS 06998 ngày 07/7/2017 cấp cho bà Huỳnh Thị Yến Tr (đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 25/10/2022, ông Trần Trung T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Y và bà Huỳnh Thị Yến Tr (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Minh Kh) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Trần Trung T làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Trần Trung T cho rằng trong khoảng năm 2011-2012, vợ chồng ông Kh, bà Y có vay của ông T số tiền 3.312.000.000 đồng; do không có tiền trả nợ nên ông Kh, bà Y thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất cho ông T với giá 2.5000.000.000 đồng để cân trừ nợ, còn lại 812.000.000 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, ông T xuất trình các tài liệu gồm: (1) giấy nhận nợ ngày 01/10/2011, số tiền 1.200.000.000 đồng; (2) giấy nhận nợ ngày 08/12/2011 số tiền 300.000.000 đồng; (3) giấy nhận nợ ghi ngày 10/01/2012 số tiền 1.000.000.000 đồng; (4) giấy nhận nợ ghi ngày 07/02/2012 số tiền 812.000.000 đồng; (5) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Kim Kh, bà Nguyễn Thị Y với ông Trần Trung T không đề ngày tháng; (6) hợp đồng ủy quyền đề ngày 08/12/2011 giữa ông Kh, bà Y và ông T.

Xét thấy, ông T cho rằng ông Kh, bà Y không đủ khả năng trả 3.312.000.000 đồng theo các giấy biên nhận nợ nêu trên nên thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất cho ông T; tuy nhiên các giấy biên nhận nợ ngày 01/10/2011, 08/12/2011, 10/01/2012 lại có nội dung *“trong khoản tiền mua đất M”, “trong khoản tiền mua đất ở cầu cần xây...”*; tức thỏa thuận mua bán đất, không phải thỏa thuận vay mượn nợ. Ngoài ra, giấy biên nhận nợ đầu tiên được lập ngày 01/10/2010, trước thời điểm các bên lập hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2011 (ông T cho rằng để thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng do tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng); sau đó hai bên lại lập thêm 01 giấy nhận nợ khác ngày 10/01/2012, cùng nội dung nhận nợ trong khoản tiền bán đất. Xét về trình tự lập các văn bản đều không phù hợp với lời trình bày của ông T về nội dung sự việc. Như vậy, dựa trên 03 giấy biên nhận ông T cung cấp, thể hiện lời trình bày của ông T về việc ông Kh, bà Y vay tiền của ông T trước khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không cơ sở.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2011, ông T cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ngày tháng, không được công chứng, chứng thực. Ông T cho rằng ông Kh, bà Y đã thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất với giá 2,5 tỷ đồng nhưng thay vì ông T là người nhận nợ và phải thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông Kh, bà Y thì ông Kh, bà Y là người nhận nợ với ông T là không phù hợp.

Với các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở công nhận đối với tài liệu, chứng cứ là giấy nhận nợ ngày 01/10/2011, giấy nhận nợ ngày

08/12/2011, giấy nhận nợ ngày 10/01/2012 để buộc phía bị đơn phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[2.2] Đối với giấy nhận nợ ghi ngày 07/02/2012 có nội dung ông Kh, bà Y có nhận tiền nợ của ông T số tiền 812.000.000 đồng. Nội dung giấy biên nhận này không liên quan với nội dung chuyển nhượng 04 thửa đất mà ông T cũng như ông Kh, bà Y trình bày. Đồng thời, phù hợp với hợp đồng vay lập cùng ngày 07/02/2012 thể hiện ông Kh, bà Y vay của ông T số tiền 800.000.000 đồng, từ ngày 07/02/2012 đến ngày 09/02/2012 phải trả cả tiền gốc và lãi tổng cộng 812.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc cho vay số tiền gốc 800.000.000 đồng.

Bà Y, bà Tr (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Kh) cũng xác định giữa ông Kh, bà Y có quan hệ vay mượn tiền nhưng số tiền thực tế ông Kh, bà Y mượn ông T là 205.000.000 đồng; đồng thời thừa nhận chữ ký, dấu lấn tay trên các giấy nhận nợ do ông T xuất trình (bao gồm giấy biên nhận nợ và hợp đồng vay ngày 07/02/2012) là của ông Kh, bà Y; song các giấy này do ông T lập không, dùng áp lực buộc ông Kh, bà Y phải ký và lấn tay; thời điểm ông Kh, bà Y ký và lấn tay thì nội dung trong giấy nhận nợ bỏ trống, không ghi rõ số tiền vay. Xét thấy, bị đơn thừa nhận việc có ký và lấn tay vào các văn bản ghi nợ; bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cho rằng việc ký các văn bản này là do nguyên đơn ép buộc hoặc lập không. Vì vậy, bị đơn phải chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ mà mình đã cam kết.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có quan hệ vay mượn tiền, tuy nhiên bị đơn chỉ thừa nhận có vay số tiền 205.000.000 đồng nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 205.000.000 đồng. Thấy rằng, ngoài lời trình bày của bà Y trong quá trình tố tụng thì bà Y, bà Tr không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện giữa nguyên đơn, bị đơn có thỏa thuận về việc cho vay số tiền 205.000.000 đồng như bị đơn trình bày, cũng như tài liệu, chứng cứ về việc giao nhận số tiền 205.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn hoàn trả 205.000.000 đồng là không có căn cứ, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.3] Đánh giá tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp cũng như lời trình bày của các đương sự trong vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn khoản nợ gốc 800.000.000 đồng và lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm.

Về lãi suất, theo hợp đồng vay lập ngày 07/02/2012 thì bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho nguyên đơn trong thời hạn 03 ngày (từ 07/02/2012 đến hết ngày 09/02/2012), lãi suất tương ứng 0,75%/ngày; sau ngày 09/02/2012 thì lãi suất được áp dụng là 0,25%/ngày. Mức lãi suất các bên thỏa thuận không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cần áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

Căn cứ Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì trong trường hợp này lãi trong hạn được xác định là do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm xác lập hợp đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm trả nợ. Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì mức lãi suất cơ bản là 9%/năm, tương ứng 0,75%/tháng (được áp dụng đến nay).

Như vậy, tiền lãi phát sinh của của khoản vay được xác định như sau:

Lãi suất trong hạn từ ngày 07/02/2012 đến ngày 09/02/2012: $800.000.000 \text{ đồng} \times 0,0375\%/\text{ngày} \times 03 \text{ ngày} = 900.000 \text{ đồng}$.

Lãi suất quá hạn từ ngày 10/02/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm (19/10/2022) là: $800.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 128 \text{ tháng} 09 \text{ ngày} = 769.800.000 \text{ đồng}$.

Tổng tiền vốn và lãi phát sinh buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: $800.000.000 \text{ đồng} + 1.012.500 \text{ đồng} + 769.800.000 \text{ đồng} = 1.570.700.000 \text{ đồng}$.

[2.4] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan trong vụ án, thấy rằng thỏa thuận giữa ông T với ông Kh, bà Y về việc chuyển nhượng 04 thửa đất là không có căn cứ xác định như đã phân tích trên. Trong khi đó, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th, bà Huỳnh Thị Yến Tr nhận chuyển nhượng, tặng cho trên cơ sở hợp đồng hợp pháp; đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông Trần Trung T.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần, cần sửa án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí:

- Chi phí tố tụng được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

- Án phí sơ thẩm được xác định lại như sau:

+ Bà Nguyễn Thị Y, ông Huỳnh Minh Kh (có bà Nguyễn Thị Y, bà Huỳnh Thị Yến Tr kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) phải chịu án phí đối với khoản tiền phải thanh toán cho ông Trần Trung T $800.000.000 \text{ đồng}$ là: $20.000.000 \text{ đồng} + ((800.000.000 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) \times 4\%) = 36.000.000 \text{ đồng}$.

+ Ông Trần Trung T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận $2.512.000.000 \text{ đồng}$ là: $72.000.000 \text{ đồng} + ((2.512.000.000 \text{ đồng} - 2.000.000.000 \text{ đồng}) \times 2\%) = 82.240.000 \text{ đồng}$.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Trần Trung T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Trung T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng Điều 471, Điều 473, Điều 474, Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Huỳnh Kim Kh, bà Nguyễn Thị Y đối với 04 thửa đất:

Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 22 diện tích 154,9m² giấy chứng nhận QSDĐ số AM 315903 do UBND thành phố L cấp ngày 10/11/2008 tại phường B1, thành phố L, tỉnh An Giang.

Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 22 diện tích 226,7m² giấy chứng nhận QSDĐ số AM 315904 do UBND thành phố L cấp ngày 10/11/2008 tại phường B1, thành phố L, tỉnh An Giang.

Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 3 diện tích 1.553,20m² QSDĐ số AB 286644 do UBND thành phố L cấp tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3 diện tích 600m² giấy chứng nhận QSDĐ số AB 286643 do UBND thành phố L cấp ngày 24/12/2004 tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung T.

Buộc bà Nguyễn Thị Y, ông Huỳnh Minh Kh (có bà Nguyễn Thị Y, bà Huỳnh Thị Yến Tr kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) phải trả cho ông Trần Trung T số tiền 1.570.700.000 đồng (*một tỷ năm trăm bảy mươi triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp

luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Trung T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Kim Kh, bà Nguyễn Thị Y với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th và bà Huỳnh Thị Yên Tr, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07656 và CS 07657 ngày 09/5/2016 cấp cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06997 và CS 06998 ngày 07/7/2017 cấp cho bà Huỳnh Thị Yên Tr (đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp).

4/. Chi phí tố tụng được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

5/. Án phí sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Y, ông Huỳnh Minh Kh (có bà Nguyễn Thị Y, bà Huỳnh Thị Yên Tr kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) phải chịu 36.000.000 đồng.

- Ông Trần Trung T phải chịu án 82.240.000 đồng; khấu trừ 24.560.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010011 ngày 15/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L; ông T còn phải nộp tiếp 57.680.000 đồng.

6/. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Trần Trung T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Trung T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000024 ngày 31/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

8/. Trong 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- ĐS (6);
- Lưu VP(3), HS(2).16b.TTPT.

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

Hoàng Thanh Dũng