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

Bản án số: 47/2021/DS-PT
Ngày 28/9/2021
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Sơn

Các Thẩm phán: Ông Lộc Sơn Thái

Ông Vi Đức Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên toà: Bà Nông Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng nghị theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2021/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 54/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 66/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trần Xuân T; địa chỉ: Số X, đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Trung V, Luật sư Văn phòng luật sư K, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Bị đơn:

1. Bà Nông Bích H; có mặt.

2. Anh Nông Sỹ L; có mặt.

Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Thôn B, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ liên hệ: Đường L, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Vi Thục H; đăng ký hộ khẩu thường trú: Thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; nơi ở: Số X, đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Văn phòng công chứng L; địa chỉ đường H, khu D, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng L: Bà Nguyễn Thị Thùy L, Trưởng văn phòng, vắng mặt.

3. Ngân hàng Thành phố H; địa chỉ: Đường N, phường B, quận 1, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thành phố H: Ông Trình Gia K, Giám đốc khách hàng cá nhân Ngân hàng thành phố H, chi nhánh Lạng Sơn và ông Phạm Minh H, chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân Ngân hàng thành phố H, chi nhánh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền số 974A/2021/QĐ-TGĐ ngày 04-5-2021); cả hai cùng có mặt.

4. Anh Vũ Thành T; địa chỉ: Đường B, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nông Bích H, là bị đơn và Ngân hàng Thành phố H, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát nhân dân kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Anh Trần Xuân T trình bày: Bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L là hai mẹ con, qua quan hệ quen biết, bà H và anh L đã nhiều lần vay tiền của anh, các lần vay tiền có lần viết giấy, có lần không viết giấy nhưng tính đến tháng 7-2020 bà H và anh L đã vay của anh T tổng số tiền là 860.000.000đ (tám trăm sáu mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận, bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L phải trả tiền lãi của khoản vay theo lãi suất Ngân hàng là 9%/năm. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền, bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L đã thống nhất chuyển nhượng cho anh Trần Xuân T quyền sử dụng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 52, diện tích 46,4m^2, trên đất có căn nhà 03 tầng, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục và anh Trần Xuân T cùng vợ là chị Vi Thục H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (hiện tại vợ chồng anh Trần Xuân T đã thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Thành phố H - Chi nhánh Lạng Sơn). Do bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận, ngày 18-10-2020 anh Trần Xuân T và bà Nông Bích H đã lập biên bản làm việc

về việc bà H chậm trả nợ để làm căn cứ, bà H đã xác nhận nội dung vay tiền và cam kết chậm nhất đến ngày 30-10-2020 mà bà H chưa trả được nợ cho anh Trần Xuân T thì anh T có quyền xử lý tài sản của bà H. Quá thời hạn cam kết nhưng bà H và anh L không trả nợ cho anh Trần Xuân T. Vì vậy, anh T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L phải trả cho anh Trần Xuân T tổng số tiền 892.250.000 đồng, trong đó nợ gốc là 860.000.000 đồng, nợ lãi tính từ tháng 7-2020 đến ngày 02-11-2020 là 32.250.000 đồng. Bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02-11-2020 đến khi trả xong khoản nợ cho anh Trần Xuân T theo mức lãi suất vay của Ngân hàng là 9%/năm. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 120, tờ bản đồ số 52 tại phường T, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn khi bà Nông Bích H, anh Nông Sỹ L thanh toán đủ nợ cho anh thì anh nhất trí đề nghị tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu và trả lại tài sản cho anh L. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trần Xuân T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L trả anh 860.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng là 9%/năm tính từ tháng 7-2020, tiền lãi tạm tính đến tháng 6-2021 là 77.400.000 đồng. Bà H và anh L phải tiếp tục trả lãi từ tháng 7-2021 đến khi trả xong khoản nợ cho anh Trần Xuân T theo mức lãi suất vay của Ngân hàng là 9%/năm.

Bà Nông Bích H trình bày: Bà thừa nhận qua quan hệ quen biết bà và anh Nông Sỹ L có vay tiền của anh Trần Xuân T nhiều lần, nhưng số nợ không phải như anh T trình bày. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện Tràng Định, tỉnh Lạng Sơn, bà H cho rằng khoản tiền mẹ con bà nợ anh T là 580.000.000đồng, tại biên bản lấy lời khai ngày 26-02-2021 bà H lại khai số tiền mẹ con bà vay anh T chỉ là 530.000.000 đồng, tại biên bản lấy lời khai ngày 31-5-2021 bà H khai số tiền vay là 580.000.000 đồng. Các lần vay chỉ có lần đầu tiên với khoản vay 200.000.000 đồng là có lập văn bản nhưng mẹ con bà H không lưu giữ, còn các lần khác thì không lập văn bản, không có người làm chứng. Để đảm bảo cho khoản vay anh Nông Sỹ L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 120, tờ bản đồ số 52 tại phường T, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cho vợ chồng anh Trần Xuân T. Mục đích chuyển nhượng để anh T cho vay tiền chứ không phải để bán. Sau đó anh T đã mang sổ đỏ đi thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền 500.000.000 đồng, rồi trừ luôn vào khoản nợ mẹ con bà H vay anh T 500.000.000 đồng. Tức là đối với khoản vay 530.000.000 đồng, thì 500.000.000 đồng coi như mẹ con bà H vay Ngân hàng và có trách nhiệm trả lãi Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng. Thực tế mẹ con bà H đã trả lãi Ngân hàng được 03 tháng, từ tháng 8-2020 đến tháng 10-2020, sau đó không trả nữa. Còn số tiền 30.000.000 đồng thì mẹ con bà H có trách nhiệm trả lãi cho anh T theo thỏa thuận 5.000 đồng/01 triệu/01 ngày. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Xuân T thì bà H không nhất trí. Bà H đề nghị trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nông Sỹ L cho bà H và gia đình hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Thành phố H - Chi nhánh Lạng Sơn. Bà H sẽ thanh toán toàn bộ số tiền vay cho Ngân hàng cùng lãi phát sinh. Đồng thời trả cho anh T 80.000.000 đồng tiền vay với lãi suất 5.000 đồng/01 triệu/01 ngày. Tại phiên tòa sơ thẩm bà trình bày, do thiếu tiền

nên bà đến chỗ anh T lấy bát họ 10.000.000 đồng, mỗi ngày phải trả lãi 200.000 đồng, tiền lãi trừ luôn vào tiền vay, tức là bà vay 10.000.000 đồng nhưng bà chỉ được nhận 7.500.000 đồng, còn 2.500.000 đồng trừ luôn vào tiền lãi 10 ngày. Khi vay tiền bà để lại sổ đỏ thửa đất số 120 để làm tin. Sau đó bà muốn vay số tiền lớn, anh T bảo phải thế chấp sổ đỏ nên bà đã mang sổ đỏ thửa 120 sang tên cho anh T tại văn phòng công chứng để vay số tiền 200.000.000 đồng nhưng thực tế anh T chỉ đưa cho bà 80.000.000 đồng tiền mặt, những lần sau có lần anh T chuyển tiền qua tài khoản, có lần bà H đến chỗ anh T lấy tiền mặt, thỏa thuận lãi suất là 5.000 đồng/triệu/ngày, 10 ngày đóng lãi một lần. Sau đó bà nhiều lần vay tiền của anh T nhưng số nợ không đến 860.000.000 đồng. Mỗi lần vay anh T đều cắt trừ luôn tiền lãi vào số tiền bà vay, ví dụ bà vay 50.000.000 đồng thì anh T chỉ đưa 32.000.000 đồng nhưng vẫn phải ký giấy vay 50.000.000 đồng. Sau khi vay bà vẫn đều đặn trả lãi cho anh T bằng tiền mặt hoặc qua tài khoản Vietinbank. Do anh Nông Sỹ L là con trai bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 120, anh L sinh ngày 28-11-2000, chưa đủ điều kiện vay tiền Ngân hàng nên mẹ con bà đã nhờ anh T đứng tên trên sổ đỏ và vay ngân hàng hộ mẹ con bà số tiền 500.000.000 đồng, để đến ngày 28-11-2020 khi anh L đủ điều kiện vay tiền ngân hàng thì mẹ con bà sẽ chuộc lại sổ đỏ và sang tên thửa đất cho anh L. Thỏa thuận như vậy nhưng đến tháng 9-2020 anh T đã yêu cầu trả tiền nợ trong khi anh L chưa đủ tuổi vay tiền ngân hàng. Anh T nói có người cho vay 500.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng, rút sổ đỏ ra, yêu cầu bà gọi anh L về ký giấy tờ. Khi mẹ con bà đến nhà anh T thì anh T đã yêu cầu mẹ con bà H viết giấy nhận nợ, xác nhận mẹ con bà nợ anh T số tiền 860.000.000 đồng. Viết xong anh T nói là anh T phải đi Bắc Ninh, viết giấy xác nhận nợ như thế thì không cần người làm chứng. Nay anh T khởi kiện như vậy bà H không nhất trí trả nợ số tiền 860.000.000 đồng, bà chỉ nhất trí trả anh T 580.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi tính từ tháng 7-2020 theo lãi suất ngân hàng 9%/năm. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 120 bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu để sang tên sổ đỏ lại cho anh L.

Anh Nông Sỹ L trình bày: Anh và mẹ anh là bà Nông Bích H vay tiền của anh Trần Xuân T nhiều lần, trong đó chỉ có lần đầu vay 200.000.000 đồng là anh có mặt cùng bà H và cùng ký vào giấy vay tiền. Những lần sau bà H đi vay anh T và ký giấy với anh T, về có nói lại với anh nhưng anh cũng không biết cụ thể số tiền vay chốt nợ là bao nhiêu. Ngày 28-12-2020 anh và bà H có ký giấy xác nhận nợ tiền, xác nhận mẹ con anh nợ anh T 860.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi tính theo lãi suất ngân hàng là 9%/năm. Anh cho rằng giấy xác nhận nợ tiền trên do anh T đọc cho anh viết còn số tiền nợ cụ thể thì anh không biết. Anh cũng thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 120 tại phường T, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Nhưng việc ký hợp đồng như trên chỉ là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản nợ của mẹ con anh vay anh T chứ không phải chuyển nhượng thật nên anh đề nghị hủy hợp đồng này đi. Việc anh T mang sổ đỏ thửa đất đi thế chấp vay tiền ngân hàng anh L không biết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vi Thục H trình bày: Chị là vợ của anh Trần Xuân T. Mẹ con bà H, anh L đã nhiều lần vay tiền của anh T, số

tiền vay là 860.000.000 đồng, theo thỏa thuận bà H và anh L phải trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng là 9%/năm. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền bà H và anh L đã thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng chị quyền sử dụng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 52, diện tích 46,4m^2, trên đất có căn nhà 03 tầng; địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục và vợ chồng chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (hiện tại vợ chồng chị đã thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Thành phố H - Chi nhánh Lạng Sơn). Đến nay bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L vẫn chưa trả tiền vay cho vợ chồng chị. Chị đồng ý với nội dung khởi kiện của anh Trần Xuân T và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh (viết tắt là Ngân hàng) trình bày: Ông Trần Xuân T và bà Vi Thục H có vay vốn tại Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 11297/20MB/HĐTD ngày 03-7-2020, thời hạn vay 12 tháng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11297/20MB/HĐBĐ ngày 03-7-2020. Các hợp đồng trên được các bên thực hiện đúng quy định của pháp luật hiện hành. Ông T có trách nhiệm thanh toán tiền lãi hàng tháng cho Ngân hàng, còn việc có vay mượn tiền hay đóng lãi hộ giữa các cá nhân với nhau hay không là do phát sinh bên ngoài, không liên quan đến nghĩa vụ giữa ông T và Ngân hàng. Ngân hàng đã thực hiện đúng, đủ các quy định của pháp luật liên quan trong hoạt động cho vay và nhận tài sản bảo đảm. Đối với vụ việc trên Ngân hàng đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Thành T trình bày: Cách đây khoảng 2-3 năm bà Nông Bích H có nhận chuyển nhượng thửa đất 120 tiếp giáp với thửa 149 cùng thuộc tờ bản đồ 52 của anh. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H làm nhà xây lấn sang phần diện tích đất của nhà anh khoảng 20cm chạy dọc tường. Sau đó anh và bà H thỏa thuận anh để lại cho bà H phần đất đó, bà H sẽ trả anh 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), sau khi đổ móng xong bà H sẽ trả tiền. Anh nhất trí với đề nghị trên của bà H. Việc thỏa thuận chỉ trên chỉ bằng lời nói, không lập văn bản, cũng không báo cáo với chính quyền địa phương. Sau đó khi ngôi nhà đang xây dở thì bà H bỏ đi đâu, không có tin tức gì, ngôi nhà vẫn chưa được hoàn thiện, bà H vẫn chưa thanh toán khoản tiền 15.000.000 đồng cho anh. Nay anh cũng không biết tin tức gì của bà H. Anh xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Việc thỏa thuận giữa anh và bà H anh sẽ tự giải quyết và khởi kiện yêu cầu bà H trả tiền cho anh bằng vụ án khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Năm 2020, bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L đã nhiều lần vay tiền của Trần Xuân T. Tài liệu chứng minh về số tiền vay gồm: Biên bản làm việc ngày 18-10-2020; giấy xác nhận về việc vay tiền ngày 28-12-2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-3-2020 và lời khai của bà Nông Thị Hương, anh Nông Sỹ L. Tại Biên bản làm việc ngày 18-10-2020 và giấy xác nhận về việc vay tiền ngày 28-12-2020 bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L đều xác nhận đã vay

anh T nhiều lần tiền và tổng số tiền đã vay là 860.000.000đồng, lãi suất theo lãi suất ngân hàng. Trong giấy xác nhận nợ tiền ngày 28-12-2020 anh L và bà H xác nhận đến thời điểm ngày 28-12-2020 hai mẹ con bà vẫn vẫn chưa trả được tiền nợ gốc và lãi cho anh T và còn cam kết nếu không trả được số tiền trên thì anh T có quyền sử dụng, sở hữu tài sản là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 52, diện tích là 46,4m^2, trên đất có căn nhà 03 tầng tại khối 9 phường Tam Thanh. Về số tiền vay, lời trình bày của anh T và mẹ con bà H có sự mâu thuẫn nhưng mẹ con bà H không cung cấp được tài liệu chứng minh. Mặt khác lời trình bày của bà H đã thể hiện đầy sự mâu thuẫn: Tại lời khai ngày 18-01-2021 bà H trình bày từ đầu tháng 3-2020 đến đầu tháng 7-2020 bà đã vay anh T tổng số 6 lần: Ngày 02-3-2020 vay 200.000.000 đồng; ngày 11-3-2020 vay 100.000.000 đồng; ngày 23-4 vay 50.000.000 đồng; ngày 18-5-2020 vay 100.000.000 đồng; ngày 15-6-2020 vay 50.000.000 đồng; đầu tháng 7 vay 150.000.000 đồng (tương ứng 15 bát họ). Như vậy cộng lại tổng số tiền bà H khai bà vay anh T là 650.000.000 đồng. Bà H cũng cho rằng, đến tháng 7-2020 anh T có thế chấp ngân hàng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 120 để vay hộ bà 500.000.000 đồng và nói rằng hiện chỉ còn nợ anh T 80.000.000 đồng, lãi theo lãi suất thoả thuận, còn 500.000.000 đồng bà nợ ngân hàng… Nếu bà đã nợ anh T tổng số tiền là 580.000.000 đồng, nay anh T vay thêm hộ bà 500.000.000 đồng thì bà phải nợ anh T tổng số tiền là 1.080.000.000 đồng, chứ không phải là 80.000.000 đồng. Tại bản khai ngày 26-02-2021 bà H lại khai bà vay anh T 530.000.000 đồng và bà cũng trình bày rằng anh T đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay số tiền là 500.000.000 đồng, sau đó trừ luôn vào khoản nợ mẹ con bà đã vay anh T nên đến nay số tiền bà vay chỉ còn nợ anh T 30.000.000 đồng, số tiền vay ngân hàng là 500.000.000 đồng coi như bà vay ngân hàng và có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng. Đại diện ngân hàng chỉ thừa nhận có quan hệ vay tiền với khách hàng là anh Trần Xuân T, việc thỏa thuận giữa bà H và anh T như thế nào ngân hàng không biết và cũng không chấp nhận việc bà H đề xuất bà sẽ trả tiền cho Ngân hàng. Trong suốt quá trình Tòa án giải quyết anh L đã được thông báo về các văn bản tố tụng nhưng anh đều lẩn tránh không hợp tác, không đến Tòa án theo các giấy báo, giấy triệu tập. Ngày 01-6-2021, Tòa án đã trực tiếp lấy lời khai anh L tại nhà đang ở, anh L cũng thừa nhận mẹ con anh vay tiền anh T nhiều lần, thừa nhận chữ viết, chữ ký tại giấy nhận nợ ngày 28-12-2020 là của anh. Như vậy khẳng định việc bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L vay anh T tiền nhiều lần là thực tế và có căn cứ. Đối với giấy tờ vay nợ của từng lần cụ thể, theo lời trình bày của anh T và lời khai của bà H, anh L thì anh T cho bà H, anh L vay tiền nhiều lần, trong đó chỉ duy nhất lần đầu là viết giấy tờ, còn các lần sau đều không có giấy tờ, không có người làm chứng. Bởi vậy khi thấy bà H, anh L không thực hiện đúng thời gian trả tiền thì việc anh T lập biên bản làm việc ngày 18-10-2020 để hai bên xác nhận số tiền vay và giấy xác nhận nợ ngày 28-12-2020 và cam kết thời hạn trả nợ là có căn cứ và hoàn toàn hợp lý. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và vợ chồng anh T trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết bà Nông Bích H và anh T đều thừa nhận, vì vay tiền anh T nên để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền mẹ con bà đã nhất trí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T. Hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, vì vậy nếu bà

H và anh L trả lại cho anh T số tiền vay thì đề nghị Tòa án xử lý hợp đồng giả tạo theo quy định, nhưng để đảm bảo cho việc thi hành án, phải tuyên ràng buộc trách nhiệm, sau khi bà H, anh L trả cho anh T xong số tiền trên thì anh L mới được làm thủ tục đứng tên chủ sử dụng đất; đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L phải trả cho anh Trần Xuân T số tiền 860.000.000đ (tám trăm sáu mươi triệu đồng) là tiền nợ gốc và tiền lãi tính từ ngày 02-7-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm tháng 6-2021 (12 tháng) theo lãi suất là 9%/năm là 77.400.000 đồng. Bà H và anh L phải chịu lãi suất theo quy định nếu chậm thi hành án. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02-3-2020 giữa anh Nông Sỹ L và vợ chồng anh Trần Xuân T, đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 52, diện tích 46,4m^2, trên đất có căn nhà 03 tầng; địa chỉ nhà đất tại khối 9, phường Tam Thanh, sau khi bà H và anh L trả xong cho anh T các khoản tiền theo bản án này thì anh Nông Sỹ L mới được thực hiện quyền đăng ký để mang tên chủ sử dụng, chủ sở hữu đối với thửa đất và tài sản trên đất. Về chi phí tố tụng, anh T đã tạm ứng chi số tiền là 10.054.000 đồng, nay buộc bà H và anh L phải chịu số tiền trên và hoàn trả lại cho anh T số tiền là 10.054.000 đồng. Về án phí bà H, anh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, anh T không phải chịu tiền án phí nên hoàn trả cho anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 357, 463, 464, 465, 466, 468, 124, 131 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Xuân T.

1. Buộc bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L có nghĩa vụ liên đới thanh toán khoản tiền vay cho anh Trần Xuân T số tiền 930.950.000 đồng (chín trăm ba mươi triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng), gồm 860.000.000 đồng (tám trăm sáu mươi triệu đồng) nợ gốc và 70.950.000 đồng (bảy mươi triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) nợ lãi tính đến ngày 3-6-2021.

Bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 04-6-2021 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận là 9%/năm, tương đương 0,75%/tháng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 91, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Nông Sỹ L và anh Trần Xuân T,

chị Vi Thục H, đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 52 tại phường T, thành phố Lạng Sơn, do Văn phòng công chứng L công chứng ngày 02-3-2020 vô hiệu.

3. Buộc anh Trần Xuân T, chị Vi Thục H có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 120, tờ bản đồ số 52 tại phường T, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cho anh Nông Sỹ L sau khi bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nợ cho anh Trần Xuân T được nêu tại mục 1, khi đó anh Nông Sỹ L có quyền quản lý, sử dụng thửa đất, tài sản trên đất và có quyền, nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Trong thời hạn luật định, Bà Nông Bích H kháng cáo một phần bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét lại nghĩa vụ trả nợ của bà Nông Bích H, anh Nông Sỹ L đối với anh Trần Xuân T là 580.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi theo mức lãi xuất ngân hàng 9%/năm, tương đương 0,75%/tháng kể từ tháng 7-2020; Ngân hàng thành phố H kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 03-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 120, tờ bản đồ 52 vô hiệu theo hướng sau khi toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà H tại HDBank được thực hiện, HDBank giải chấp tài sản và bà H, ông L thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán khoản nợ cho anh T thì anh T, chị Hạnh có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất thửa 120 cho anh L, khi đó anh L có quyền quản lý, sử dụng và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Ngày 05/7/2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn có Quyết định kháng nghị số 26/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 03-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 03-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn bởi cấp sơ thẩm có vi phạm về giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất vô hiệu do Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý nhưng giải quyết là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của đương sự, cụ thể:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và vợ chồng anh T vô hiệu, Tòa án đã giải thích cho bà H, anh L mới có quyền yêu cầu vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh L và anh L là người ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong thời hạn luật định, anh L không có yêu cầu phản tố theo quy định, đến ngày 01/6/2021 Tòa án tiến hành lấy lời khai và anh L đã đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với vợ chồng anh T vô hiệu, sau khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Như vậy, anh L yêu cầu Tòa án

tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý, nhưng bản án sơ thẩm giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của đương sự, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra có một số vi phạm khác: Giấy chứng nhận quyền sử đất số 120 hiện nay vợ chồng anh T đang thế chấp tại Ngân hàng HDBANK để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng, trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng HDBANK có đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ngân hàng, nhưng khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình là Ngân hàng, đã buộc anh T, chị Hạnh có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng Thửa đất số 120 cho anh L sau khi bà H, anh L trả xong khoản nợ cho anh T và anh L có quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng HDBANK. Đồng thời hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, bản án buộc anh T, chị Hạnh trả lại cho anh L là không phù hợp, khó khăn cho việc thi hành án. Ngoài ra khi lập hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 120 cấp cho anh T, chị Hạnh làm căn cứ giải quyết vụ án là thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm quy định tại điểm g khoản 2 Điều 97, điểm đ khoản 2 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nông Bích H, anh Nông Sỹ L, anh Trần Xuân T và Ngân hàng HDBANK đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự có mặt tại phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận với nhau để giải quyết vụ án; xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, chị Vi Thục H, Văn phòng công chứng L, anh Nguyễn Thành Trung là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, tuy nhiên những người này đã có bản tự khai và có ý kiến bằng văn bản, nên việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm, do đó căn cứ Điều 296

của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên.

[2] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

[2.1] Anh Trần Xuân T đồng ý chấp nhận buộc bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho anh Trần Xuân T số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng chẵn).

[2.2] Anh Trần Xuân T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng HDBANK số tiền theo hợp đồng tín dụng số: 11297/20MB/HĐTD ngày 03-7-2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11297/20MB/HĐBĐ ngày 03-7-2020; sau khi anh Trần Xuân T trả xong khoản tiền cho Ngân hàng HDBANK thì Ngân hàng HDBANK có nghĩa vụ trả lại cho anh Trần Xuân T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên Trần Xuân T cho anh Trần Xuân T.

[2.3] Sau khi bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L trả xong khoản tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng chẵn) cho anh Trần Xuân T thì buộc anh Trần Xuân T phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên Trần Xuân T cho anh Nông Sỹ L; anh Nông Sỹ L có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo qui định.

[2.4] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí là 10.054.000 đồng (Mười triệu không trăm năm mươi tư nghìn đồng). Anh Trần Xuân T tự nguyện chịu 5.054.000 đồng (Năm triệu không trăm năm mươi tư nghìn đồng), xác nhận anh Trần Xuân T đã nộp. Bà Nông Bích H và anh Nông Sỹ L phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) để hoàn trả cho anh Trần Xuân T.

[3] Về án phí: Bà Nông Bích H tự chịu án phí sơ thẩm là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm, xác nhận bà Nông Bích H đã nộp số tiền án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số: AA/2016/0002830 ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Ngân hàng Thành phố H chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

[4] Xét, với sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật, nên cần sửa bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 03-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 và khoản 2 Điều 300; Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 5 Điều 29 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.

Xử: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số:12/2020/DS-ST ngày 03-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể:

1. Anh Trần Xuân T đồng ý chấp nhận buộc chị Nông Bích H và anh Nông Sỹ L phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho anh Trần Xuân T số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng chẵn).

2. Anh Trần Xuân T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng HDBANK số tiền theo hợp đồng tín dụng số: 11297/20MB/HĐTD ngày 03-7-2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11297/20MB/HĐBĐ ngày 03-7-2020; sau khi anh Trần Xuân T trả xong khoản tiền cho Ngân hàng HDBANK thì Ngân hàng HDBANK có nghĩa vụ trả lại cho anh Trần Xuân T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên Trần Xuân T cho anh Trần Xuân T.

3. Sau khi chị Nông Bích H và anh Nông Sỹ L trả xong khoản tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng chẵn) cho anh Trần Xuân T thì buộc anh Trần Xuân T phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên Trần Xuân T cho anh Nông Sỹ L; anh Nông Sỹ L có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo qui định.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí là 10.054.000 đồng (Mười triệu không trăm năm mươi tư nghìn đồng). Anh Trần Xuân T tự nguyện chịu 5.054.000 đồng (Năm triệu không trăm năm mươi tư nghìn đồng), xác nhận anh Trần Xuân T đã nộp. Chị Nông Bích H và anh Nông Sỹ L chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) để hoàn trả cho anh Trần Xuân T.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu; mà người phải thi hành án chưa thi hành, thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Về án phí:

6.1. Bà Nông Bích H tự chịu án phí sơ thẩm là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm, xác

nhận bà Nông Bích H đã nộp số tiền án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số: AA/2016/0002830 ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

6.2. Ngân hàng Thành phố H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo Biên lai thu tiền

số: AA/2016/0002834 ngày 23 tháng 6 năm 2021.

7. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND TP Lạng Sơn, T. Lạng Sơn;
- VKSND TP Lạng Sơn, T. Lạng Sơn;
- CCTHADS TP Lạng Sơn, T. Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HS, TDS.

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

Lê Xuân Sơn