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

Bản án số: 288/2023/DS-PT

Ngày: 22-6-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Bà Kiều Kim Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 277/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 344/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị S, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số nhà A ấp Đ, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S: Luật sư Nguyễn Cao H – Công ty L2 thụy và Cộng sự; địa chỉ: Số B, QL C , phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồ Văn P, sinh năm 1969.

2.2. Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số nhà B khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà T: Anh Cao Minh T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số nhà B, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

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

3.1. Anh Hồ Văn L, sinh năm 1994.

3.2. Chị Hồ Thị Hồng T2, sinh năm 1998.

3.3. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1945.

Cùng địa chỉ: Số nhà B khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh L, chị T2, bà Q: Anh Cao Minh T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số nhà B, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Bà Hồ Thị T3, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà B khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.5. Phòng C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P1 - Trưởng Phòng. *(Vắng mặt)*

3.6. Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S.

Địa chỉ: Số A - E, đường T, Phường B, thành phố sa Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Huỳnh Bạch K, chức vụ - Giám đốc. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

4. Người kháng cáo:

Bà Lê Thị S - là nguyên đơn.

Ông Hồ Văn P, bà Nguyễn Thị Bé T - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơnbà Lê Thị S, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bà Lê Thị Vân L1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 17/7/2014, tại Phòng C, tỉnh Đồng Tháp, ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị S. Hợp đồng được công chứng, nội dung: Ông P và bà T chuyển nhượng cho bà S quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,4m^2, tọa lạc tại khóm S, phường T, thành phố S; tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cấp ngày 11/11/2013) do ông Hồ Văn P đứng tên.

Hai bên thỏa thuận bằng lời nói giá chuyển nhượng là 400.000.000đ. Tuy nhiên để chịu thuế thấp nên trong Hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Đồng thời, giữa bà S với ông P và bà T cũng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất với số tiền là 400.000.000đ chứ không có thỏa thuận gì liên quan đến các căn nhà và tài sản khác trên đất.

Sau khi ký Hợp đồng, bà S đã giao đủ số tiền 400.000.000đ cho ông P và bà T nhận xong. Khi giao nhận tiền có làm biên nhận nhưng hiện tại bà S không còn lưu giữ. Đồng thời, ông P cũng đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S để làm thủ tục sang tên.

Đến ngày 08/01/2016, bà S được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,4m^2, tọa lạc tại khóm S, phường T, thành phố S.

Ngày 23/4/2019, bà S thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn 200.000.000đ tại Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S. Hiện tại, hợp đồng vay vẫn còn thời hạn và bà S cũng thực hiện đúng theo Hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích 606,9m^2 thể hiện theo các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 và M1.

Nhà, công trình phụ trên đất gồm có:

+ Nhà chính (của hộ ông P) diện tích 96,5m^2 thể hiện theo các mốc A, B, C, D, E, G, H, I và A.

+ Nhà phụ 1 (của hộ ông P) diện tích 29,7m^2 thể hiện theo các mốc K, L, M, N và K.

+ Nhà phụ 2 (của hộ ông P) diện tích 14,4m^2 thể hiện theo các mốc G, E, O, P, Q, R, S và G.

+ Nhà vệ sinh (của hộ ông P) diện tích 6,7m^2 thể hiện theo các mốc S, R, Q, T, U và S.

+ Nhà ở 1 (của ông Lê Văn M) diện tích 7,0m^2 thể hiện theo các mốc V, X, Y, A1 và V.

+ Nhà ở 2 (của bà Hồ Thị T3) diện tích 25,0m^2 thể hiện theo các mốc B1, C1, D1, E1 và B1.

+ Nhà mồ diện tích 72,7m^2 thể hiện theo các mốc G1, H1, I1, K1, L1 và G1.

Ngoài ra, trên đất còn một số cây trồng gồm: 02 cây mận, 01 cây mai, 01 cây xanh và các cây kiểng của ông P có thể di dời được.

Bà L1 thống nhất với kết quả định giá tài sản ngày 19/11/2020 và không yêu cầu định giá lại.

Theo nội dung đơn khởi kiện, bà Lê Thị S yêu cầu ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/7/2014.

Tại phiên tòa, bà L1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định:

Bà S đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/7/2014 với ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Do hủy Hợp đồng nên bà S yêu cầu ông P và bà T liên đới trả lại số tiền 400.000.000đ; tiền lãi tính từ ngày 17/7/2014 đến ngày 24/6/2022 với lãi suất 1%/tháng và trả số tiền thuế, lệ phí trước bạ 5.872.000đ mà bà S đã nộp.

Ngoài ra, bà S không còn yêu cầu gì khác.

- Theo nội dung đơn khởi kiện phản tố của bị đơn - ông Hồ Văn P và bà Lê Thị Bé T4, quá trình tham gia tố tụng, ông Cao Minh T1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn; đồng thời, là người đại diện hợp pháp của những người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: anh Hồ Văn L, chị Hồ Thị Hồng T2 và bà Lê Thị Q, trình bày: Trong năm 2014, do cần tiền lo việc gia đình nên ông P và bà T4 có thỏa thuận để vay của bà S số tiền 150.000.000đ. Tuy nhiên, bà S đặt điều kiện là ông P, bà T4 phải giao giấy tờ và ký sang tên quyền sử dụng đất cho bà S đứng tên thì mới cho vay.

Do đó, ngày 17/7/2014, ông P và bà T4 đến Phòng C, tỉnh Đồng Tháp để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,4m^2 do ông P đứng tên.

Sau khi ký Hợp đồng, bà S nói với ông P, bà T4 để lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ chuyển nhượng cho bà S đi làm thủ tục để bà S đứng tên rồi sẽ giao tiền cho ông P, bà T4. Tuy nhiên sau đó, bà S không giao tiền cho ông P, bà T4 như đã thỏa thuận nên ông P, bà T4 không còn ý định vay tiền và đòi bà S ký tên chuyển quyền sử dụng đất lại nhưng bà S không thực hiện.

Sự việc ông P, bà T4 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S mục đích để vay tiền và thực tế, hai bên có thỏa thuận: Ông P cho bà S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi nào, ông P trả tiền vay thì bà S sẽ ký tên chuyển quyền sử dụng lại cho ông P. Bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào, ông P không biết nhưng khi bà S thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền thì nhân viên Ngân hàng có đến phần đất để định giá nhưng ông P không đồng ý.

Ông P có yêu cầu bà S trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà S không trả. Do ông P vẫn chưa giao đất cho bà S sử dụng và có thời gian bà S bỏ trốn khỏi địa phương nên ông P không thể khởi kiện bà S. Đến năm 2020, bà S trở về và khởi kiện ông P tại Tòa án.

Vì vậy, ông P và bà T4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S và có yêu cầu phản tố, cụ thể:

Ông P và T4 yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị S tại Phòng C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông P và bà T yêu cầu bà S trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10 cho ông P đứng tên. Mọi chi phí trước bạ làm thủ tục sang tên cho ông P yêu cầu bà S phải chịu.

Trường hợp hủy Hợp đồng, ông P và bà T không đồng ý trả lại tiền vì chưa nhận tiền của bà S và không đồng ý bồi thường thiệt hại hợp đồng cho bà S.

Tại phiên tòa, ông T1 yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng đối với yêu cầu khởi kiện của bà S.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Hồ Văn L, chị Hồ Thị Hồng T2 và bà Lê Thị Q đồng ý theo yêu cầu của ông P và bà T; không có yêu cầu độc lập gì khác.

- *Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị T3 có ý kiến:* Bà T3 là chị ruột của ông P. Bà T3 không biết việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với bà S diễn ra như thế nào. Trên thửa đất chuyển nhượng có căn nhà của bà T3. Bà T3 đã được mẹ ruột là bà Q cho cất nhà ở trên đất từ năm 2013 cho đến nay. Vì vậy, bà T3 không đồng ý di dời để giao đất cho bà S vì đây là chỗ ở duy nhất, bà T3 không còn chỗ ở nào khác. Trường hợp phải di dời để giao đất cho bà S thì bà T3 yêu cầu bà S phải bồi thường, hỗ trợ tiền để bà T3 tìm chỗ ở khác tương đương với giá trị diện tích đất và nhà theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá.

Trong vụ án này, bà T3 không tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất mà bà T3 đã được bà Q cho cất nhà ở. Sau này, nếu có phát sinh tranh chấp với ông P hay ai khác thì bà T3 sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Ngoài ra, bà T3 không còn ý kiến gì khác

- *Phòng C, tỉnh Đồng Tháp (người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn P1) có văn bản ý kiến như sau:* Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014, số công chứng 769, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C, tỉnh Đồng Tháp, được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị S là đúng quy định của pháp luật. Trong vụ án này, Phòng C, tỉnh Đồng Tháp không có yêu cầu gì.

- *Quá trình tham gia tố tụng, ông Huỳnh Bạch K là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S trình bày:* Bà Lê Thị S có thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,4m^2, tọa lạc tại khóm S, phường T, thành phố S để vay 200.000.000đ tại Ngân hàng. Hiện tại, bà S thực hiện đúng theo Hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng. Vì vậy trong vụ án này, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập gì và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, Ngân hàng sẽ tự thương lượng với bà S. Trường hợp phát sinh tranh chấp thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bà S bằng một vụ án khác. Ngoài ra, Ngân hàng không còn yêu cầu gì khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 18/DS-ST ngày 29/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lê Thị S về việc yêu cầu ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T liên đới trả số tiền 400.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 17/7/2014 đến ngày 24/6/2022 với lãi suất 1%/tháng.

Buộc ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T liên đới trả cho bà Lê Thị S số tiền nợ vay tổng cộng là 268.565.000đ (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi tám triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014, số công chứng 769, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị S do vô hiệu.

Bà Lê Thị S có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích đo đạc 606,9m^2, tọa lạc tại khóm S, phường T, thành phố S; hiện do bà Lê Thị S

đứng tên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

(Có sơ đồ đo đạc điều chỉnh bổ sung ngày 18/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản của Tòa án kèm theo).

Đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo bản án đã tuyên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 11/7/2022 bà Lê Thị S kháng cáo yêu cầu: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P và bà T liên đới trả lại số tiền 400.000.000 đồng; tiền lãi tính từ ngày 17/7/2014 đến khi xét xử phúc thẩm với lãi suất 1%/tháng và trả số tiền thuế, lệ phí trước bạ 5.872.000 đồng. Trường hợp chấp nhận cho ông P và bà T được sử dụng diện tích đất 622,4m^2 thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 10 thì buộc ông P và bà T trả giá trị đất cho chị S theo giá thị trường của Hội đồng định giá và yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp theo giá đất thời điểm hiện nay.

- Ngày 13/7/2022 ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T kháng cáo yêu cầu: Áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sửa bản án sơ thẩm không buộc ông P và bà T liên đới trả cho chị S số tiền vốn vay là 150.000.000 đồng, tiền lãi 118.565.000 đồng, tổng cộng vốn lãi là 268.565.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà S trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm.

+ Ông T1 trình bày: Ông P, bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không thỏa thuận được với bà S. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng

QSDĐ và bà S trả nợ Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận QSDĐ ra cấp giấy chứng nhận lại cho ông P.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến xét xử tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Nhận thấy kháng cáo của bà Lê Thị S là có căn cứ một phần; kháng cáo của ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T là không có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,4m^2 (đất ODT + CLN) đất tọa lạc tại khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Điều chỉnh lãi suất theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Lê Thị S khởi kiện đối với ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Bà S, ông P và bà T kháng cáo trong thời hạn nên chấp nhận. Ông P và bà T ủy quyền cho ông Cao Minh T1 thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng tại phúc thẩm phù hợp quy định nên chấp nhận. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Theo bà S trình bày, vợ chồng ông P bà T thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho bà S diện tích 622,4m^2 thửa số 45 tờ bản đồ số 10 giấy chứng nhận cấp cho ông P ngày 11/11/2013, giá là 400.000.000đ và bà S được cấp giấy chứng nhận ngày 08/01/2016, nên yêu cầu vợ chồng ông P giao đất. Vợ chồng ông P thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 17/7/2014, nguyên nhân là do vợ chồng ông P hỏi vay của bà S 150.000.000đ, nên bà S yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để bảo đảm việc trả nợ. Tuy nhiên vợ chồng ông P cũng chưa nhận được tiền vay.

Bà S cho rằng trước đây bà có ủy quyền cho bà L1 tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và bà L1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng là không đúng với việc ủy quyền nên yêu cầu xem xét lại. Nhận thấy, theo đơn kháng cáo của bà S trình bày thửa đất tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng có giá thị trường tương ứng giá thỏa thuận 400.000.000đ, nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá đối với phần đất tranh chấp để xác định giá trị thực tế tại thời điểm năm 2014. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án Tỉnh thành lập xác định giá trị phần đất tranh chấp thời điểm năm 2014 là 1.422.945.000đ, vậy giá chuyển nhượng không phù hợp giá thị trường như trình bày của bà S. Tại phiên tòa phúc thẩm bà S xác định hai bên thỏa thuận chỉ chuyển nhượng QSDĐ chứ không có đề cập nhà và tài sản khác trên đất, trong khi đó trên phần đất tranh chấp có nhà của ông P, bà T3 và ông M, giá trị còn lại đến thời điểm này là 255.554.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc ký kết hợp đồng là giả tạo là có căn cứ.

Ông P, bà T yêu cầu Tòa án xem xét đối với giao dịch dân sự giữa bà S với ông P, bà T ngày 17/7/2014 và bà S cũng yêu cầu xem xét đối với giao dịch này. Vậy ông P, bà T kháng cáo yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với việc khởi kiện của bà S là không phù hợp quy định của pháp luật nên không chấp nhận.

Đối với hợp đồng thế chấp QSDĐ số 131/TC ngày 23/4/2019 giữa Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố S, Đồng Tháp với bà Lê Thị S và ông Mai Văn T5. Tại phiên tòa phúc thẩm bà S thừa nhận phần đất thửa số 45 tờ bản đồ số 10 diện tích 662,4m^2 là cấp cho cá nhân của bà S, còn việc ông Mai Văn T5 đứng tên giấy chứng nhận là thửa 136 diện tích 1.569,5m^2 (đất lúa), giấy chứng nhận thửa đất này Ngân hàng đã trả xong nên hợp đồng thế chấp không còn liên quan đến ông T5 (ông T5 đã chết). Theo Văn bản số 193/NHNoSĐ-KHKD ngày 02/6/2023, ý kiến như sau: Bà Lê Thị S có thế chấp tài sản là QSDĐ thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,4m^2. Hiện tại bà S chỉ còn nợ 60.000.000đ và Ngân hàng không có yêu cầu bà S trong vụ án này. Do việc giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nói trên là giả tạo bị vô hiệu không phát sinh hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Lê Thị S có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích đo đạc 606,9m^2 (diện tích cấp giấy 622,4m^2), tọa lạc tại khóm S, phường T, thành phố S; hiện do bà Lê Thị S đứng tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 08/01/2016 (ông P, bà T không có kháng cáo). Đồng thời hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 131/TC ngày 23/4/2019 giữa Ngân hàng N-Chi nhánh thành phố S, Đồng Tháp và bà Lê Thị S, ông Mai Văn T5, đối với thửa số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,4m^2 (đất ở và trồng cây lâu năm), do bà Lê Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 08/01/2016 và buộc Ngân hàng N-Chi nhánh thành phố S, Đồng Tháp giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S lập thủ tục thi hành án cấp lại giấy chứng nhận cho ông P, bà T theo quy định. Như vậy sau khi Ngân hàng trả lại tài sản thế chấp để cấp lại cho ông P, bà T và vợ chồng ông P, bà T phải có nghĩa vụ trả tiền vay cho bà S nên vẫn bảo đảm điều kiện trả nợ cho Ngân hàng 60.000.000đ.

[3] Về tiền vay: Tòa án sơ thẩm xác định số tiền vay 150 triệu đồng là có cơ sở, bởi vì: Bà S cho rằng đã giao cho vợ chồng ông P 400 triệu nhưng không có biên nhận (bị mất). Tuy nhiên ông T1 thừa nhận số tiền vay được xác định trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 17/7/2014. Nhận thấy hợp đồng này đã thể hiện rõ thỏa thuận là trả tiền một lần khi ký hợp đồng được công chứng, như vậy cho thấy đã nhận 150 triệu xong nên ông P mới tiếp tục giao giấy chứng nhận cho bà S để thực hiện các thủ tục tiếp theo. Vợ chồng ông P cho rằng chưa nhận tiền nhưng từ năm 2014 đến nay cũng không khiếu nại, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà S đã giao số tiền 150.000.000đ là có căn cứ.

Về lãi suất: Bà S thì yêu cầu giao đất còn ông T1 đại diện cho vợ chồng ông P khai hợp đồng vay thỏa thuận mức lãi suất 2%. Nhận thấy bị đơn thừa nhận mức lãi suất vay như nói trên nên trong trường này cần điều chỉnh lại mức lãi suất 1,67%/tháng theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự là phù hợp. Cụ thể tiền lãi như sau: 150.000.000đ x 1,67% x 95 tháng 07 ngày = 237.131.000đ. Vậy ông P, bà T liên đới trả cho bà S số tiền vốn lãi 387.131.000đ.

Bà S yêu cầu nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P và bà T phải trả số tiền thuế, lệ phí trước bạ 5.872.000 đồng. Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên cấp phúc thẩm không xem xét, nếu có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,4m^2 (đất ODT + CLN). Điều chỉnh lãi suất theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự là có cơ sở nên chấp nhận.

Do đó chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà S về lãi suất, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông P, bà T về hủy hợp đồng thế chấp, sửa một phần bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí: Ông P và bà T liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 19.427.975đ; không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bà S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị S.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lê Thị S về việc yêu cầu ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T liên đới trả số tiền 400.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 17/7/2014 đến ngày 24/6/2022 với lãi suất 1%/tháng.

Buộc ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T liên đới trả cho bà Lê Thị S số tiền tổng cộng là 387.131.000đ

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014, số công chứng 769, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C, tỉnh Đồng Tháp được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị S do vô hiệu.

Bà Lê Thị S có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích đo đạc 606,9m^2 (diện tích cấp giấy 622,4m^2), tọa lạc tại khóm S, phường T, thành phố S; hiện do bà Lê Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 08/01/2016.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 131/TC ngày 23/4/2019 giữa Ngân hàng N-Chi nhánh thành phố S, Đồng Tháp và bà Lê Thị S, ông Mai Văn T5, đối với thửa số 45, tờ bản đồ số 10, diện tích 622,4m^2 (đất ở và trồng cây lâu năm), do bà Lê Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 08/01/2016; đất tọa lạc tại khóm S, phường T, thành phố S. Buộc Ngân hàng N-Chi nhánh thành phố S, Đồng Tháp giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S lập thủ tục thi hành án cấp lại giấy chứng nhận cho ông P, bà T theo quy định.

(Có sơ đồ đo đạc điều chỉnh bổ sung ngày 18/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản của Tòa án kèm theo).

Đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (ông P, bà T chịu chi phí phát sinh - nếu có).

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo bản án đã tuyên.

4. Về án phí:

Bà Lê Thị S chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 800.000đ, bà S đã nộp theo biên lai số 0008357 ngày 05/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc được khấu trừ vào án phí phải chịu. Sau khi khấu trừ, bà S được nhận lại số tiền 500.000đ.

Ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T chịu số tiền 19.427.975đ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000đ, ông P và bà T đã nộp theo biên lai số 0008710 ngày 09/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc được khấu trừ vào án phí phải chịu. Sau khi khấu trừ, ông P và bà T còn phải nộp tiếp số tiền 19.127.975đ.

Bà Lê Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà S số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0000885 ngày 14/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Bé T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông P, bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ, theo biên lai số 0000887 ngày 15/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

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

Bà Lê Thị S chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 4.040.000đ. Bà S đã nộp tạm ứng và chi xong.

Chi phí định giá tài sản giai đoạn phúc thẩm là 3.000.000đ bà Lê Thị S phải chịu (bà S đã nộp và chi xong).

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS thành phố Sa Đéc;

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

- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

Nguyễn Ngọc Vạng