

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 18/2022/DS-PT
Ngày: 24-02-2022
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 TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Vũ;
Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Khúc Tân Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 24 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 164/2021/TLPT-DS, ngày 01 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; cư trú tại: Hẻm H1, tổ H2, ấp H3, xã H4, thành phố H5, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; cư trú tại: Khu phố 1, phường 4, thành phố H5, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 02/11/2020), có mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1985; cư trú tại: số H6, khu phố H7, phường H8, thị xã H9, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H: Luật sư Phan Văn V, Văn phòng luật sư Phan V – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trịnh Thị Cẩm T, sinh năm 1976. Địa chỉ: số T1, khu phố T2, phường T3, thị xã H9, tỉnh Tây Ninh, có mặt

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Địa chỉ trụ sở: số S1, đường S2, Phường S3, Quận S4, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Thạch D – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Huỳnh Hùng S – Phó Phòng Giao dịch Hòa Thành (theo văn bản ủy quyền ngày 04/02/2021), vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1966; địa chỉ: số nhà H10, đường H11, khu phố H12, phường H13, thành phố H5, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Minh H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 6 năm 2019, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Minh H không có quan hệ họ hàng, biết nhau do có người giới thiệu cho bà H và con gái ruột của bà H là chị Trịnh Thị Cẩm T vay tiền của anh H số tiền 150.000.000 đồng, thỏa thuận mức lãi suất 3%/tháng, vay không thỏa thuận thời hạn trả nợ. Khi cho vay, anh H yêu cầu thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên với hình thức hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới đồng ý cho vay, khi nào bà H có tiền trả lại thì anh H làm thủ tục sang tên lại cho bà H. Ngày 30/10/2018, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn, có mặt bà H, chị Tiên, anh H, chị Võ Ngọc Duyên và anh Nguyễn Thành H, trước mặt Công chứng viên, bà H không biết chữ nên lặn tay vào hợp đồng. Sau khi lặn tay, anh H có đưa cho bà H số tiền 150.000.000 đồng, trừ trước 01 tháng tiền lãi 4.500.000 đồng và chi phí công chứng hợp đồng 500.000 đồng nên bà H còn lại 145.000.000 đồng. Khi nhận tiền xong, anh H có đưa cho chị Tiên “Biên nhận mượn tiền”, chị Tiên đọc xong ký tên và đưa cho bà H lặn tay.

Bà H xác định chỉ lặn tay để vay tiền của anh H chứ không có lặn tay để chuyển nhượng đất cho anh H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh H là giả tạo, không có thật. Do đó, bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh H ngày 30/10/2018 đối với phần đất diện tích 96 m², thửa đất số 200, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Long Mỹ, xã Long Thành Bắc, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (này là khu phố Long Mỹ, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh), bà có vay tiền của anh H số tiền 150.000.000 đồng nên bà đồng ý cùng chị Tiên trả số tiền này lại cho anh H và trả tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày vay đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Minh H trình bày:

Do có người tên H (tên trong giấy tờ là Nguyễn Thành H) giới thiệu cho anh mua đất của bà H, khi thỏa thuận việc mua bán, anh có đi xem đất ngoài thực tế. Trên phần đất của bà H có 01 căn nhà cấp 4 do chị Tiên quản lý, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất và căn nhà trên đất với giá 800.000.000 đồng nhưng không có tiền hành đặt tiền cọc trước. Ngày 30/10/2018, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn, sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì anh đưa cho bà H, chị Tiên số tiền 800.000.000 đồng, việc anh giao tiền cho bà H, chị Tiên không có làm giấy tờ vì hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng xong, nội dung hợp đồng thể hiện bà H chuyển nhượng cho anh phần đất diện tích 96 m², thửa đất số 200, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Long Mỹ, xã Long Thành Bắc, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố Long Mỹ, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh), hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 150.000.000 đồng để được giảm thuế. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh cho chị Tiên ở nhờ lại trên đất. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng thì chị Tiên có nói khi nào có tiền sẽ chuộc lại đất nhưng từ khi chuyển nhượng đất đến nay chị Tiên cũng chưa lần nào nói chuyện với anh về việc chuộc lại đất.

Sau khi chuyển nhượng, ngày 15/11/2018, anh được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh đã thế chấp quyền sử dụng đất này và 02 quyền sử dụng đất khác để vay tiền của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank Hòa Thành). Nay do anh vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nên Ngân hàng đang khởi kiện anh H và Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành đang thụ lý giải quyết.

Ngày 01/12/2018, tại quán cà phê Eden, anh có cho chị Tiên và bà H vay số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, thỏa thuận miệng lãi suất 3%/tháng, vay không thế chấp tài sản, việc vay tiền có làm giấy tờ, chữ viết trong Biên nhận mượn tiền đề ngày 1/12/2018 là do chị Tiên tự viết, chị Tiên ký tên sau đó đưa cho bà H lẫn tay. Sau khi vay, bà H và chị Tiên trả cho anh 3.000.000 đồng tiền lãi thì ngưng trả lãi cho đến nay. Anh xác định, khoản tiền 150.0000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2018 và số tiền 150.000.000 đồng trong Biên nhận mượn tiền ngày 1/12/2018 là hai khoản tiền khác nhau.

Nay anh yêu cầu bà H và chị Tiên cùng có nghĩa vụ trả cho anh số tiền nợ vay 150.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi và không còn yêu cầu nào khác.

Ngoài ra, anh còn cho chị Tiên vay số tiền 20.000.000 đồng, nhưng anh H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì anh không đồng ý, vì hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và bà H thực hiện đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị Cẩm T trình bày:

Chị là con ruột của bà H, do cần vay tiền nên có người giới thiệu gặp anh H để vay tiền. Anh H yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới cho vay. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn vào ngày 30/10/2018, có mặt của chị Tiên, bà H, anh H, anh Nguyễn Thành H và chị Võ Ngọc Duyên. Trước khi ký tên và lăn tay vào hợp đồng thì Công chứng viên có đọc lại toàn bộ nội dung cho chị và bà H nghe, bà H không biết chữ nên lăn tay vào hợp đồng. Sau đó, anh H giao cho bà H và chị số tiền 150.000.000 đồng, trừ trước 01 tháng tiền lãi là 4.500.000 đồng và phí làm hợp đồng là 500.000 đồng nên bà H và chị còn lại 145.000.000 đồng. Anh H tiếp tục đưa cho bà H, chị Biên nhận mượn tiền ghi sẵn có nội dung thể hiện chị và bà H vay số tiền 150.000.000 đồng. Chị Tiên khẳng định chị và bà H chỉ vay tiền của anh H nhưng việc vay tiền vừa lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh H với giá là 150.000.000 đồng; vừa làm giấy nợ cho anh H số tiền 150.000.000 đồng, hoàn toàn không có việc chuyển nhượng đất với giá 800.000.000 đồng nhưng thỏa thuận ghi trong hợp đồng giá 150.000.000 đồng như anh H trình bày. Việc vay tiền vào ngày 30/10/2018 chứ không phải là ngày 1/12/2018, khi vay thỏa thuận miệng lãi suất 3%/tháng, khi vay có thể chấp 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Huệ, anh H nói khi nào trả xong nợ thì lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ hai bên không có thỏa thuận thời hạn trả nợ.

Sau khi vay tiền, chị đã đóng lãi cho anh H 06 tháng từ tháng 11/2018 đến tháng 04/2019 với số tiền 4.500.000 đồng/tháng, khi đóng lãi chị đóng cho chị Duyên, người làm cho anh H, không có ký nhận nên không có chứng cứ gì thể hiện. Đến tháng 05/2019, chị tìm được người mua đất với giá 800.000.000 đồng nên liên hệ với anh H để xin chuộc lại đất thì anh H đồng ý, hai bên hẹn gặp nhau tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn nhưng 02 lần anh H đều không đến.

Nay, chị Tiên thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2018 giữa bà H và anh H đối với phần đất diện tích 96 m², thửa đất số 200, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Long Mỹ, xã Long Thành Bắc, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Chị đồng ý cùng bà H trả lại cho anh H số tiền vay là 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày vay 30/10/2018 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Tại phiên tòa, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S do người đại diện theo ủy quyền anh Huỳnh Hùng Sơn trình bày:

Khi Ngân hàng cho anh H vay tiền thì anh H đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc Ngân hàng cho anh H vay tiền là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, khi Ngân hàng cho anh H vay tiền không biết việc tranh chấp giữa bà H và anh H.

Ngân hàng đã khởi kiện anh H tại Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành trước khi nhận được văn bản của Tòa án cho nên việc vay tiền của Ngân hàng và anh H phía Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Việc tranh chấp giữa bà H, anh H và chị Tiên thì Ngân hàng không có ý kiến. Ngân hàng đề nghị Tòa án khi giải quyết vụ án phải bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 19/7/2019, ông Nguyễn Thành H trình bày:

Ông với bà H, chị Tiên không có quan hệ họ hàng, biết nhau do ông quen với con trai của bà H. Ông với anh H cũng không có quan hệ họ hàng, biết nhau do có bạn giới thiệu.

Gia đình bà H cần tiền trang trải nợ nần nên con của bà H nhờ ông tìm người để cho vay tiền, ông nhờ bạn giới thiệu anh H cho bà H vay tiền. Sau khi hai bên gặp nhau để nói chuyện, anh H đồng ý cho bà H và chị Tiên vay 150.000.000 đồng nhưng anh H yêu cầu chị Tiên, bà H phải ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh H mới cho vay, do bà H và chị Tiên cần tiền nên đồng ý.

Ngày 30/10/2018, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn, có mặt ông, chị Tiên, bà H, anh H và chị Võ Ngọc Duyên, bà H có lần tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H mục đích để anh H cho vay số tiền 150.000.000 đồng, vì vậy trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng.

Sau khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng trên thì anh H đưa cho bà H, chị Tiên vay số tiền 150.000.000 đồng yêu cầu bà H, chị Tiên ký nhận tiền. Sau đó, ông viết giấy: “Biên nhận mượn tiền” có nội dung Bà Nguyễn Thị H mượn của anh Nguyễn Minh H số tiền 150.000.000 đồng, bà H không biết chữ nên bà H lần tay, còn chị Tiên ký tên và ghi họ tên vào Biên nhận mượn tiền. Ông thừa nhận nội dung trong “Biên nhận mượn tiền” là do ông viết và viết ngày 30/10/2018 không phải ngày 1/12/2018, còn dòng chữ số “1/12/2018” thể hiện trong Biên nhận mượn tiền không phải do ông viết. Lúc đầu, anh H cho thời hạn chuộc lại đất là 03 tháng nhưng sau đó anh H nói rằng 06 tháng mới cho chuộc, nhưng khi gia đình bà H muốn chuộc lại đất thì anh H tránh mặt không cho chuộc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H đối với anh Nguyễn Minh H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2018 giữa Bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Minh H vô hiệu. Buộc Bà Nguyễn Thị H và chị Trịnh Thị Cẩm T cùng có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Minh H số tiền 150.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 12-7-2021 bị đơn anh Nguyễn Minh H kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn- Luật sư Phan Văn V trình bày luận cứ bảo vệ:

Về các khoản vay: Anh H khởi kiện yêu cầu bà H trả số nợ vay 150.000.000 đồng + 20.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi của số nợ này. Số tiền này không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H khởi kiện. Tại bút lục 25+27 chỉ Tiên tự khai : Tôi có mượn thêm 20.000.000 đồng, tổng cộng 170.000.000 đồng. Bút lục 33 bà H khai: Vay lần đầu 150.000.000 đồng + lần hai 20.000.000 đồng, tổng cộng 170.000.000 đồng; phù hợp với lời khai của Võ Ngọc Duyên ... tổng nợ 170.000.000 đồng.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng được thể hiện rõ qua các thủ tục chuyển nhượng, sang tên. Kết hợp tại bút lục 34 chỉ Tiên khai: cho người môi giới tên H 11.000.000 đồng. Như vậy, đây chỉ có thể là “tiền cò” từ 1-2%, tương ứng với số tiền giao dịch chuyển nhượng đất là 800.000.000 đồng.

Riêng biên nhận mượn tiền, ngày mượn không có dấu hiệu sửa ngày hay ghi đè và cũng không xác định là của ai viết. Nhưng rõ ràng ở đó có khoảng trống, chứ không phải ghi đè hay ghi chèn. Do đó, không có căn cứ xác định được ghi cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do anh H đứng tên hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật về chứng cứ không phải chứng minh và anh H đã thể chấp để vay tiền một cách hợp pháp.

Tại biên bản kiểm tra, tiếp cận chứng cứ: Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận ý kiến của anh H.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và anh H vô hiệu.

Về hợp đồng vay tài sản anh H không yêu cầu tính lãi, số tiền này không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất, mà là khoản vay riêng. Cần ghi nhận anh H không yêu cầu tính lãi, nhưng khoản vay là 170.000.000 đồng, không phải 150.000.000 đồng.

Về số tiền giao dịch liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (kể cả trong trường hợp tuyên bố hợp đồng vô hiệu) nếu không tính toán là không

toàn diện và triệt để. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 09-7-2021 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tính tiền lãi đối với số tiền vay 150.000.000 đồng, buộc bà H và chị Tiên phải thanh toán, nhưng có khấu trừ số tiền lãi anh H đã nhận 3.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H. Bị đơn anh Nguyễn Minh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Nguyên đơn bà H cho rằng: Bà và chị Tiên có vay của anh H số tiền 150.000.000 đồng, thỏa thuận miệng lãi suất 3%/tháng, có biên nhận mượn tiền do ông Nguyễn Thành H viết, nhưng anh H yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng đất, sau khi trả tiền vay xong sẽ hủy hợp đồng. Do vậy hai bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho hợp đồng vay.

[3] Bị đơn anh H cho rằng: Bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh với giá 800.000.000 đồng vào ngày 30-10-2018, nhưng ghi trong hợp đồng giá 150.000.000 đồng. Khi anh thanh toán số tiền chuyển nhượng đất 800.000.000 đồng, anh và bà H không lập giấy tờ giao nhận tiền, vì anh nghĩ hai bên đã ký hợp đồng, xem như thỏa thuận xong. Ngoài ra bà H và chị Tiên còn vay của anh 150.000.000 đồng vào ngày 01-12-2018, khoản tiền này không liên quan đến số tiền 150.000.000 đồng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, việc vay mượn có lập giấy mượn tiền do chị Tiên viết, ký tên và bà H lăn tay.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Minh H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Đối với số tiền vay 150.000.000 đồng bà H và chị Tiên đã vay của anh H, thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và chị Tiên đều thừa nhận có vay của anh H 150.000.000 đồng

vào ngày 30/10/2018, tức là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn theo yêu cầu của anh H và người viết biên nhận mượn tiền là ông Nguyễn Thành H (Hưng). Còn anh H lại xác định biên nhận mượn tiền do chị Tiên viết, ký tên và bà H tấn tay tại quán cà phê Eden. Tuy nhiên, tại biên bản đối chất ngày 22-8-2019 (bút lục 65,66) các đương sự đều khai thống nhất khi ký HĐCNQSDĐ ngày 30-10-2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn thì có mặt bà H, chị Tiên, anh H và ông H. Cũng tại Biên bản đối chất và biên bản ghi lời khai (bút lục 07-10) ông H với tư cách là người làm chứng đã khai nhận chính ông H là người giới thiệu bà H, chị Tiên vay tiền của anh H và chính ông là người viết biên nhận mượn tiền nêu trên dù anh H, ông chỉ viết nội dung bà H mượn anh H 150.000.000 đồng, không có viết ngày tháng năm cho mượn. Anh H đã giao cho bà H, chị Tiên số tiền 150.000.000 đồng sau khi bà H và anh H ký HĐCNQSDĐ tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn. Việc ký HĐCNQSDĐ chỉ để làm tin cho việc vay tiền, thực chất ông H không giới thiệu bà H chuyển nhượng đất cho anh H. Ngoài ra, tại Kết luận giám định số 2762/C09B ngày 18-8-2020 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ viết trong “Biên nhận mượn tiền” đề ngày 1/12/2018 là chữ viết của ông Hiệp, không phải chữ viết của chị Tiên. Dòng chữ ghi “1/12/2018” không phải là chữ viết của ông Hiệp, không phải chữ viết của chị Tiên. Do đó, có cơ sở xác định, lời khai của bà H, chị Tiên và ông H phù hợp với sự thật khách quan của vụ án. Bà H, chị Tiên có vay của anh H số tiền 150.000.000 đồng và có lập HĐCNQSDĐ cho anh H để đảm bảo cho số tiền vay. Tại Tòa, bà H, chị Tiên đồng ý trả cho anh H số tiền vay 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[4.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-10-2018 giữa bà H và anh H, thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh H xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà H với anh là hợp pháp, anh nhận chuyển nhượng đất của bà H với giá 800.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền trên cho bà H tại Văn phòng công chứng sau khi hai bên ký hợp đồng. Tuy nhiên, anh H không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho bà H. Bà H, chị Tiên không thừa nhận có sự việc chuyển nhượng trên thực tế; người làm chứng ông H cũng xác định có chứng kiến anh H cho bà H, chị Tiên vay 150.000.000 đồng và giao tiền tại Văn phòng công chứng. Do đó, có cơ sở xác định HĐCNQSDĐ giữa bà H và anh H là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-10-2018 giữa anh H và bà H vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Anh H kháng cáo yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ hợp pháp nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H xác định lại đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản anh không yêu cầu tính lãi, nhưng nếu Hội đồng xét xử tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Nhận thấy: Do xác định việc ký HĐCNQSDĐ là giả tạo, nhằm che giấu HĐ

vay tài sản, nên khi tuyên HĐCNQSDĐ vô hiệu thì phải xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bên vay tiền (bà H, chị Tiên) phải thanh toán tiền vay gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Tại Tòa, phía bà H, chị Tiên cũng đồng ý thanh toán tiền vay 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật cho anh H.

[5.1] Khi vay hai bên có thỏa thuận lãi suất, nhưng không thống nhất mức lãi suất và số tiền lãi đã nhận. Do hai bên có tranh chấp về tiền lãi, nên tiền lãi được tính lại theo quy định của pháp luật, từ ngày 30-10-2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 09-7-2021 (là 32 tháng 09 ngày), theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tức là lãi suất 10%/năm, tương đương 0,83%/tháng; cụ thể như sau:

$$150.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 32 \text{ tháng } 09 \text{ ngày} = 40.213.500 \text{ đồng.}$$

[5.2] Trong quá trình làm việc tại Tòa án, bà H và chị Tiên cho rằng đã đóng tiền lãi cho anh H được 06 tháng, nhưng anh H thừa nhận chị Võ Ngọc Duyên có nhận của bà H số tiền lãi 3.000.000 đồng đưa cho anh. Bà H, chị Tiên trình bày đóng lãi 06 tháng nhưng không có chứng cứ chứng minh, nên Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày của anh H xác nhận có nhận 3.000.000 đồng tiền lãi, cần được khấu trừ vào số tiền lãi bà H, chị Tiên phải trả. Do đó, bà H, chị Tiên có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi còn lại cho anh H là 37.213.500 đồng.

[6] Ngoài ra, tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn- Luật sư Phan Văn V đề nghị xem xét khoản vay 170.000.000 đồng bà H, chị Tiên nợ anh H, không phải vay 150.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại đơn khởi kiện (bút lục 01) và trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Biên bản về kiểm tra việc nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (bút lục 324-329) và tại Biên bản hòa giải (bút lục 330,331), anh H chỉ yêu cầu bà H, chị Tiên có trách nhiệm trả cho anh số tiền vay 150.000.000 đồng. Số tiền vay 20.000.000 đồng anh H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do đó, không có căn cứ chấp nhận đề nghị buộc bà H, chị Tiên trả có anh H số tiền 170.000.000 đồng của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H; sửa bản án sơ thẩm.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 131, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Minh H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H đối với anh Nguyễn Minh H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2018 giữa Bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Minh H được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn, số công chứng 9539, quyển số 18 TP/CC – SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 96 m², thửa đất số 200, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Long Mỹ, xã Long Thành Bắc, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố Long Mỹ, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

1.2. Buộc Bà Nguyễn Thị H và chị Trịnh Thị Cẩm T cùng có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Minh H số tiền vay 150.000.000 đồng và tiền lãi là 37.213.500 đồng. Tổng cộng 187.213.500 (một trăm tám mươi bảy triệu hai trăm mười ba nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí giám định, chi phí trích lục hồ sơ, chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản tổng cộng là 8.000.000 đồng, chị Tiên đã tự nguyện nộp thay cho bà H số tiền 5.000.000 đồng và tự nguyện chịu, người đại diện theo ủy quyền của bà H đã nộp 3.000.000 đồng và tự nguyện chịu. Ghi nhận bà H và chị Tiên đã nộp xong chi phí tố tụng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Minh H phải chịu 300.000 đồng án phí án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Khấu trừ 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà anh H đã nộp theo biên lai thu số 00013559 ngày 14/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành). Hoàn trả lại cho anh H số tiền 3.450.000 đồng (Ba triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

- Chị Trịnh Thị Cẩm T phải chịu 4.680.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Minh H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0009950 ngày 12-7-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thị xã Hòa Thành;
- CCTHADS thị xã Hòa Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án;
- Lưu VP.

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

Đã ký

Trần Thị Kim Sang