

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 60/2021/DS-PT

Ngày: 14-5-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng Quyền sử dụng đất và
tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến

Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 271/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 107A/TB-TA ngày 12/3/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2021/QĐ-PT ngày 20/4/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 134/2021/QĐTNPT-DS ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Đoàn Minh Đ, sinh năm 1981.

2. Chị Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện X, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đoàn Minh Đ: Chị Nguyễn Hoàng V (Văn bản ủy quyền ngày 06-5-2019).

- Bị đơn có yêu cầu phản tố:

1. Ông Trần Văn V1, sinh năm 1957.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã X, huyện X, tỉnh Đ.

- *Bị đơn:*

1. Anh Trần Đình P, sinh năm: 1989.

2. Chị Trần Lệ T1, sinh năm: 1990.

3. Anh Trần Đức P1, sinh năm: 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã X, huyện X, tỉnh Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Ấp 5, xã X, huyện X, tỉnh Đ.

2. Bà Lê Thị P2, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 28, đường B, khu phố 3, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

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

1. Văn phòng công chứng V2.

Địa chỉ: 89-91 P, KP.6, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

Đại diện hợp pháp: Bà Vũ Thụy V2 – Trưởng Văn phòng làm đại diện theo pháp luật.

2. Chị Trần Thị Kim P2, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện X, tỉnh Đ..

3. Ông Phùng Văn T4, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 28, đường B, khu phố 3, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đ.

4. Ông Trần Quang H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện X, tỉnh Đ.

5. Ông Ngô Trọng H1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện X, tỉnh Đ.

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của bà Ngô Thị Thu

H

(*Chị V, bà T, bà P, bà H - có mặt, các đương sự khác vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm

- *Tại đơn khởi kiện ngày 16-5-2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26-6-2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn chị Nguyễn Hoàng V trình bày:*

Ngày 10-8-2014, vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T và các con của ông bà gồm Trần Đình P,

Trần Lệ T1, Trần Đức P1, diện tích đất 8.008,2m², thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 12 (cũ), xã T, đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn V. Việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Vợ chồng chị đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông V, bà T và vợ chồng ông V, bà T đã giao đất cho chị canh tác từ đó đến nay, nhưng gia đình ông V, bà T chưa thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng chị theo quy định pháp luật.

Nay vợ chồng chị yêu cầu gia đình bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 8.008,2m², thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 12 (cũ), xã T (thửa mới: Số 46, tờ bản đồ 66, xã T), được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 15, -1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số TL 1365/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X phát hành ngày 10-4-2018, về phần đất giáp suối, anh chị thống nhất theo ranh bản đồ địa chính.

Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy V, Số công chứng: 2706, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-4-2018, giữa gia đình ông V, bà T với bà H về phần diện tích đất nêu trên.

Vợ chồng chị thống nhất với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 19-7-2019, không yêu cầu định giá lại.

Về các chi phí tố tụng (định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ), chị đã tạm ứng 1.500.000 đồng, chị tự nguyện chịu, không yêu cầu vợ chồng ông V, bà T trả lại.

- *Tại đơn phản tố ngày 03-7-2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn phản tố bà Nguyễn Thị T trình bày:* Hộ gia đình bà được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 111794 ngày 17-02-1999, đối với thửa đất số 30 và 32, tờ bản đồ số 12, xã T. Vào ngày 10-4-2014, gia đình bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Đ, chị V, như lời trình bày của chị V là đúng. Bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, nhưng chưa thực hiện sang tên cho vợ chồng anh Đ chị V được, do bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Ngô Thị Thu H để vay số tiền 700.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay với bà H thì gia đình bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H tại Văn phòng công chứng V, nhưng trên thực tế gia đình bà chưa giao đất cho bà H.

Nay bà có ý kiến và yêu cầu như sau:

Thứ nhất, gia đình bà chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của vợ chồng chị Vân;

Thứ hai, vợ chồng bà yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông V và bà Ngô Thị Thu H ký ngày 26-4-2018; Yêu cầu bà H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 111794 UBND huyện X cấp cho hộ ông Trần Văn V ngày 17-02-1999;

Thứ ba, bà chấp nhận trả cho bà Ngô Thị Thu H số tiền 700.000.000 đồng.

Về kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 19-7-2019, bà thống nhất, không yêu cầu định giá lại.

- *Tại đơn phản tố ngày 03-7-2019, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn phản tố ông Trần Văn V trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của bà T về nội dung sự việc và ý kiến, yêu cầu của bà T.

- *Trong quá trình làm việc, bị đơn anh Trần Đình P và anh Trần Đức P1 trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà T. Diện tích đất mà vợ chồng chị V tranh chấp là của ông Trần Văn V và bà Nguyễn Thị T, các anh chỉ là thành viên trong hộ gia đình, không có tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Trong quá trình làm việc, bị đơn chị Trần Lệ T1 trình bày:* Vào ngày 10-8-2014, cha mẹ chị và các anh, chị, em của chị có ký giấy sang nhượng thửa đất nông nghiệp cho vợ chồng chị V, đã giao đất cho vợ chồng chị V canh tác đến nay. Việc tranh chấp giữa vợ chồng chị V và cha mẹ chị, chị không có ý kiến gì, không có tranh chấp và không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên để giải quyết.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18-3-2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Ngô Thị Thu H trình bày:* Bà có cho bà T vay tiền và nhận thế chấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 111794 UBND huyện X cấp cho hộ ông Trần Văn V ngày 17-02-1999. Hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-4-2018, công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy V.

Nay bà có ý kiến và yêu cầu như sau:

Buộc bà T phải trả nợ gốc và lãi tổng cộng là 700.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

Đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26-4-2018 và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 111794 UBND huyện X cấp cho hộ ông Trần Văn V ngày 17-02-1999. Nhưng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà đã thế chấp cho bà Lê Thị P để vay tiền, hiện nay bà P đang cất giữ.

Bà chấp nhận trả cho bà P số tiền 1.780.000.000 đồng, không chấp nhận trả lãi suất vì hiện nay kinh tế gia đình bà rất khó khăn.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 23-8-2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị P trình bày:* Bà Ngô Thị Thu H vay tiền của bà nhiều lần, tổng cộng là 1.780.000.000 đồng và thế chấp cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 111794 UBND huyện X cấp cho hộ ông Trần Văn V ngày 17-02-1999. Nay bà yêu cầu bà H trả cho bà số tiền gốc là 1.780.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng từ ngày khởi kiện (23-8-2019) đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bà đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông V, bà T.

- *Quá trình làm việc, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng V trình bày:* Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2706, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-4-2018, của Văn phòng công chứng V là đúng quy định pháp luật, đảm bảo các nguyên tắc pháp luật, xác định đúng năng lực chủ thể, tính hợp pháp của nội dung trong hợp đồng, các

bên hoàn toàn tự nguyện khi ký tên, lăn tay vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, đương sự đã xác nhận chữ ký của mình là đúng. Ngoài các thỏa thuận thể hiện trên hợp đồng, giữa các bên có thỏa thuận gì khác hay không, có che giấu cho giao dịch gì khác hay không, Văn phòng công chứng không biết và không thuộc phạm vi chịu trách nhiệm của công chứng viên.

- *Quá trình làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Kim P trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà T. Diện tích đất mà vợ chồng chị V tranh chấp là của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T, chị là thành viên trong hộ gia đình, nên không có tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Quá trình làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn T2 trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà P, ông không có yêu cầu gì.

- *Quá trình làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang H trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà H, ông không có yêu cầu gì.

- *Quá trình làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trọng H trình bày:* Ông là chủ sử dụng đất thửa 47, tờ bản đồ số 66, xã T, giáp ranh với phần diện tích đất mà chị V nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V, bà T; ranh giữa hai phần đất là hàng cây keo gai có từ năm 1989-1990, không có biến động ranh cho đến nay, hai bên đều thống nhất ranh theo hiện trạng. Ông không có tranh chấp và không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện X tuyên xử:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 500, 501, 463, 466, 468 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai 2014;

- Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.008,2m², thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 12 (cũ), xã T (thửa mới: Số 46, tờ bản đồ 66, xã T), được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 15, -1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số TL 1365/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X phát hành ngày 10-4-2018, được xác lập giữa vợ chồng anh Đoàn Minh Đ, chị Nguyễn Hoàng V với vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T và các anh, chị Trần Đình P, Trần Lệ T, Trần Đức P, vào ngày 10-8-2014.

1.2. Vợ chồng anh Đoàn Minh Đ, chị Nguyễn Hoàng V có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 8.008,2m², thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 12 (cũ), xã T (thửa mới: Số 46, tờ bản đồ 66, xã T), được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 15, -1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số

TL 1365/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X phát hành ngày 10-4-2018, theo quy định của pháp luật.

1.3. Vợ chồng anh Đoàn Minh Đ, chị Nguyễn Hoàng V chịu toàn bộ chi phí trong quá trình tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T:

2.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng V công chứng số: 2706, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-4-2018, giữa hộ ông V với bà Ngô Thị Thu H.

2.2. Bà Lê Thị P phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 111794 UBND huyện X cấp cho hộ ông Trần Văn V ngày 17-02-1999.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Ngô Thị Thu H):

Vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Ngô Thị Thu H 700.000.000 (*Bảy trăm triệu*) đồng.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Lê Thị P):

Buộc vợ chồng ông Trần Quang H1, bà Ngô Thị Thu H phải trả cho bà Lê Thị P 1.942.475.000 (*Một tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn*) đồng, trong đó 1.780.000.000 (*Một tỷ bảy trăm tám mươi triệu*) đồng tiền gốc và 162.475.000 (*Một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn*) đồng tiền lãi suất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 8 năm 2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thu H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bà không phải trả tiền lãi cho bà P.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Tại cấp phúc thẩm, bà H cung cấp giấy đã trả số tiền 720.000.000đ và cho rằng số tiền nợ mà bà P yêu cầu chưa trừ đi số tiền 720.000.000đ mà bà đã trả trước đó. Bà P không thừa nhận và cung cấp sổ ghi nợ giữa hai bên song qua các nội dung thể hiện trong sổ, tại phiên tòa giữa bà P và bà H không thống nhất được số tiền nợ gốc, tiền lãi đã trả và còn lại cụ thể là bao nhiêu. Mặt khác, bà P cũng cung cấp các giấy cho thuê nhà đối với diện tích đất mà bà H cần trừ nợ cho bà P, việc cần trừ này giữa hai bên lập hợp đồng nhưng chưa được công chứng, chứng thực, tại cấp sơ thẩm hai bên xác định không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nữa nhưng chưa tiến hành hủy hợp đồng, số tiền bà P thu được từ việc cho thuê nhà đất chưa được tính toán để trừ vào phần tiền nợ của bà H. Với những chứng cứ mới phát

sinh, tại phiên tòa phúc thẩm không làm rõ được để có cơ sở giải quyết vụ án đúng pháp luật.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy 1 phần bản án sơ thẩm về quan hệ vay tiền giữa bà P và bà H giao cấp sơ thẩm giải quyết lại, đối với các nội dung còn lại của bản án đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Hà được làm đúng qui định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Có đủ cơ sở khẳng định nguyên đơn là vợ chồng anh Đoàn Minh Đ, chị Nguyễn Hoàng V với bị đơn là vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T vào ngày 10-4-2014 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.008,2m², thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 12 (cũ), xã T. Phía chị Vân đã giao đủ tiền cho phía bà T và phía bà T đã giao đất cho phía chị V canh tác đến nay nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên sau đó bị đơn ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ngô Thị Thu H được Văn phòng công chứng V công chứng ngày 26-4-2018, và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O111794 (Do UBND huyện X cấp cho hộ ông Trần Văn V ngày 17-02-1999) với mục đích để đảm bảo khoản vay tiền giữa bà H với vợ chồng ông V là trái pháp luật. Bà H cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đã thế chấp cho bà P để vay 1.780.000.000đ của bà P cũng là hành vi trái pháp luật.

Tòa án sơ thẩm xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ, đồng thời tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giả cách giữa vợ chồng bị đơn với bà H là đúng qui định của pháp luật.

[4] Đối với việc giải quyết khoản vay giữa bị đơn và bà H không ai kháng cáo nên không xem xét lại.

[5] Đối với khoản vay tiền giữa bà H, bà P:

Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết đã có những thiếu sót sau: Bà P cho rằng khoản tiền vay gốc là 1.780.000.000đ, bà H cho rằng trong đó có tiền gốc và lãi. Tại cấp phúc thẩm, bà H cung cấp giấy đã trả số tiền 720.000.000đ, cho rằng số tiền nợ mà bà P yêu cầu chưa trừ đi số tiền 720.000.000đ mà bà đã trả trước đó. Bà P không thừa nhận và cung cấp sổ ghi nợ giữa hai bên nhưng qua các nội dung thể hiện trong sổ, trình bày tại phiên tòa phúc thẩm của bà P, bà H không thống nhất được số tiền nợ gốc, tiền lãi đã trả, tiền còn lại cụ thể là bao nhiêu. Ngoài ra, bà H, bà P cung cấp thêm nhiều chứng cứ thể hiện quá trình trả nợ nhưng chứng cứ mà hai bà cung cấp có nhiều mâu thuẫn không thể làm rõ tại phiên tòa.

Mặt khác các đương sự thừa nhận; do bà H không có tiền trả nợ bà P, nên bà H đã cản trở khoản nợ vay bằng cách bán hai thửa đất cản trở khoản tiền 1.120.000.000đ trong tổng số nợ vay còn lại của bà H với bà P. Thực tế bà P đã nhận nhà đất và hiện nay đang sử dụng cho người khác thuê lấy tiền hàng tháng. Như vậy, giữa bà H, bà P đã phát sinh giao dịch mới liên quan đến khoản tiền vay 1.780.000.000đ này. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để làm rõ thỏa thuận của các bên và giải quyết hậu quả việc chuyển giao khoản tiền vay thành tiền chuyển nhượng mà chỉ đơn thuần giải quyết tranh chấp quan hệ vay khi khoản tiền vay đã bị chuyển hóa thành khoản tiền chuyển nhượng là chưa giải quyết triệt để mối quan hệ này.

Do bà H và bà Phượng sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V trái pháp luật nên vẫn phải buộc trả lại mà không ảnh hưởng gì đến việc giải quyết giao dịch giữa bà H với bà P cũng nhằm bảo đảm triệt để quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T và vợ chồng anh Đoàn Minh Đ, chị Nguyễn Hoàng V.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Thu H hủy một phần bản án sơ thẩm.

[6] Án phí: Do kháng cáo của bà H được chấp nhận nên bà H được trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Thu H, hủy một phần Bản án số 16/2020/DSST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện X về việc giải quyết yêu cầu độc lập của bà Lê Thị P. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện X giải quyết lại yêu cầu này theo qui định của pháp luật. Án phí liên quan đến yêu cầu độc lập này sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân huyện X giải quyết lại vụ án.

- Áp dụng các Điều 463, 466, 468, 470, 500 và Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.008,2m², thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 12 (cũ), xã Xuân Tâm (thửa mới: Số 46, tờ bản đồ 66, xã T), được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 15, -1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số TL 1365/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X phát hành ngày 10-4-2018, được xác lập giữa vợ chồng anh Đoàn Minh Đ, chị Nguyễn Hoàng V1 với vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T và các anh, chị Trần Đình P, Trần Lê T1, Trần Đức P2, vào ngày 10-8-2014.

1.2. Vợ chồng anh Đoàn Minh Đ, chị Nguyễn Hoàng V2 có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 8.008,2m², thuộc

thửa số 30, tờ bản đồ số 12 (cũ), xã Xuân Tâm (thửa mới: Số 46, tờ bản đồ 66, xã Xuân Tâm), được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 15, -1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số TL 1365/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X phát hành ngày 10-4-2018, theo quy định của pháp luật.

1.3. Vợ chồng anh Đoàn Minh Đ chị Nguyễn Hoàng V2 chịu toàn bộ chi phí trong quá trình tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T:

2.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng V công chứng số: 2706, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-4-2018, giữa ông V với bà Ngô Thị Thu H.

2.2. Buộc bà Lê Thị P phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 111794 UBND huyện X cấp cho hộ ông Trần Văn V ngày 17-02-1999.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Thu H:

Vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Ngô Thị Thu H 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

4. Về án phí:

4.1. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T. Hoàn trả cho vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị T 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí, đã nộp theo Biên lai thu số 0032222 ngày 16-7-2018, của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

4.2. Bà Ngô Thị Thu H phải nộp 300.000 tiền án phí dân sự sơ thẩm do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông V bị hủy, được trừ vào tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà Ngô Thị Thu H nộp theo Biên lai thu số 007253 ngày 18-3-2019, của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

4.3. Hoàn trả cho vợ chồng anh Đoàn Minh Đ, chị Nguyễn Hoàng V 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí chị V nộp theo Biên lai thu số 0032222 ngày 16-7-2018 và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng chị V nộp theo Biên lai thu số 0003074 ngày 27-6-2019, của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

4.4. Hoàn trả cho bà Ngô Thị Thu H 300.000 tiền tạm ứng án án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004373 ngày 28-10-2020, của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 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.

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

Nơi nhận

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Phạm Thành Dương