

Bản án số: 268/2024/DS-PT

Ngày: 16/5/2024

*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản*

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ái Đoan

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Tuyết Linh

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 186/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn C, sinh năm 1954 (Có mặt).

Địa chỉ: số A, khu phố B, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: số B, đường Đ, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Bùi Hồng V1, sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: số A, khu phố B, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1954 (Có mặt).

2. Ông Bùi Hồng K, sinh năm 1988 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: số A, khu phố B, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Văn phòng C3 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số B, đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo: Nguyễn đơn Bùi Văn C.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn C là ông Danh N trình bày: Ngày 07/11/2022 ông Bùi Văn C và vợ là bà Huỳnh Thị S có làm hợp đồng uỷ quyền cho con là ông Bùi Hồng V1 được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 11, diện tích 81,3m², loại đất ở đô thị, theo giấy chứng nhận số: CT 389489, sổ vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020, tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Mục đích vợ chồng ông C làm việc này là do V1 cần tiền để làm ăn nên vợ chồng ông C cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để đi vay tiền ở ngân hàng. Tuy nhiên, V1 không thực hiện giống như thoả thuận với vợ chồng ông C mà lại đi vay tiền ở bên ngoài của bà Nguyễn Thị Cẩm V số tiền là 2.000.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Cẩm V yêu cầu ông V1 phải ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng. Do đó, vào ngày 15/11/2022, ông V1 và bà V cùng nhau đến Văn phòng công chứng Cửu Long tỉnh C3 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 11, diện tích: 81,3m², loại đất ở đô thị (Theo giấy chứng nhận số: CT 389489, sổ vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020) tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà V với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, tương đương số tiền ông V1 đã vay của bà V là 2.000.000.000 đồng. Đối với việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V ông C đều không hay biết gì.

Đến khi bà V đến nhà ông C yêu cầu trả tiền lãi vay thì sự việc V1 vay tiền mới bị phát hiện. Mỗi tháng V1 trả tiền vay cho bà V là 60.000.000 đồng, V1 đã đóng lãi được số tiền là 260.000.000 đồng (từ tháng 12/2022 đến tháng 5/2023), bà V có làm biên nhận đã nhận tiền lãi đầy đủ, người đi đóng tiền là ông Bùi Hồng K.

Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Bùi Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V ở trên thực tế là che giấu giao dịch mua bán mua bán thông

thường. Theo ông C được biết hiện nay bà V đã làm thủ tục đăng ký kê khai và đứng tên chủ sở hữu đối với thửa đất của ông.

Ông Bùi Văn C yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3178, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022, công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Bùi Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,3m², loại đất ở đô thị, theo giấy chứng nhận số CT389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020, tại khu phố B, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đối với yêu cầu phản tố của bà V thì ông C chỉ đồng ý trả cho bà V 2.000.000.000 đồng tiền vốn. Đối với biên nhận 100.000.000 đồng ký ngày 15/02/2023 là tiền lãi của số tiền vốn vay 2.000.000.000 đồng, không phải tiền vay thêm. Ông V1, ông K đã trả cho V tổng cộng 260.000.000 đồng tiền lãi. Nay ông C đồng ý trả tiền lãi với mức lãi suất 7,5%/năm, tương đương 0,62%/tháng, tính từ ngày 15/11/2022 cho đến ngày Tòa án giải quyết. Ông C đề nghị cản trừ tiền lãi ông V1, ông K đã trả vượt mức quy định là 97.500.000 đồng vào tiền vốn vay. Khi nào ông C bán được nhà đất tranh chấp thì ông C sẽ thực hiện trả tiền cho bà V.

Đối với yêu cầu trả nợ xong thì bà V mới giao bản chính giấy chứng nhận số CT389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020 cho ông C thì ông C không đồng ý vì ông chỉ có tài sản là nhà, đất này. Ông C yêu cầu khi nào bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì bà V phải trả ngay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông bán trả tiền cho bà V.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V trình bày: Ngày 15/11/2022, bà và ông V1 cùng nhau đến Văn phòng công chứng Cửu Long tỉnh C3 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 11, diện tích: 81,3m², loại đất ở đô thị, theo giấy chứng nhận số: CT 389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020) tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà V với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản tiền ông V1 đã vay của bà là 2.000.000.000 đồng. Bà đã giao 2.000.000.000 đồng tiền vay cho ông V1 và ông K nhận nhưng chỉ có ông Vũ k biên nhận nhận tiền của bà vì việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất là do ông V1 đại diện, còn ông K nói rằng hàng tháng sẽ giao tiền lãi cho tôi nên không ký tên vào giấy nhận tiền.

Ông V1 có giao cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020 cho ông Bùi Văn C đứng tên.

Theo thoả thuận vay tiền thì mỗi tháng ông V1 trả tiền vay cho bà là 60.000.000 đồng. Từ tháng 12/2022 đến 02/2023 ông V1, ông K chỉ đóng tiền lãi vào tháng 12/2022, tiền lãi tháng 01/2023 và tháng 02/2023 ông V1, ông K còn nợ lại nên ông V1 và bà V đã lập tiếp biên nhận ông V1 vay bà V 100.000.000 đồng vào ngày 15/02/2023, ông V1 đưa cho bà 20.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bà ký tên vào biên nhận nhận 60.000.000 đồng tiền lãi vào ngày 15/02/2023 chứ thực tế bà không có nhận tiền lãi ngày 15/02/2023.

Từ khi vay tiền đến nay ông V1, ông K đã trả cho bà số tiền lãi là 260.000.000 đồng tiền mặt và lập một biên nhận nợ tiền lãi 100.000.000 đồng vào ngày 15/02/2022.

Nay ông Bùi Văn C yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3178, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022, công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Bùi Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,3m², loại đất ở đô thị (theo giấy chứng nhận số CT389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020), tại khu phố B, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thì bà đồng ý.

Bà Nguyễn Thị Cẩm V có yêu cầu phản tố yêu cầu ông C, bà S, ông V1 hoàn trả cho bà số tiền vốn 2.000.000.000 đồng và tính lãi suất chậm trả theo mức lãi suất 1.67%/tháng tính từ ngày 15/11/2022 đến khi Tòa án giải quyết, bà đồng ý cản trừ khoản tiền vượt mức lãi suất quy định của số tiền mặt 260.000.000 đồng ông V1, ông K đã trả cho bà vào tiền vốn vay. Yêu cầu trả tiền vốn, lãi một lần khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Khi nào ông C, bà S, ông V1 hoàn trả xong tiền cho bà V thì bà trả lại cho họ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020 cho ông Bùi Văn C đứng tên.

Bị đơn ông Bùi Hồng V1 trình bày: Ông Bùi Văn C và vợ là bà Huỳnh Thị S có làm hợp đồng uỷ quyền cho ông được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 11, diện tích 81,3m², loại đất ở đô thị (Theo giấy chứng nhận số: CT 389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020), tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Mục đích vợ chồng ông C làm việc này là do ông cần tiền để làm ăn nên vợ chồng ông C cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để đi vay tiền ở ngân hàng. Tuy nhiên, ông không thực hiện giống như thoả thuận với vợ chồng ông C mà đi vay tiền ở bên ngoài của bà Nguyễn Thị Cẩm V số tiền là 2.000.000.000 đồng vào ngày 15/11/2023.

Bà Nguyễn Thị Cẩm V yêu cầu ông phải ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng. Ngày 15/11/2022, ông V1 và bà V cùng nhau đến Văn phòng công chứng Cửu Long tỉnh C3 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 11, diện tích: 81,3m², loại đất ở đô thị (Theo giấy chứng nhận số: CT 389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020) tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà V với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, tương đương số tiền ông đã vay của bà V. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị Cẩm V thì ông C, bà S đều không hay biết gì.

Mỗi tháng ông trả tiền vay cho bà V là 60.000.000 đồng. Từ tháng 12/2022 đến 01/2023 ông không đủ tiền đóng tiền lãi cho bà V nên ông và bà V đã lập tiếp biên nhận ông còn nợ bà V 100.000.000 đồng vào ngày 15/02/2023, ông chỉ trả bà V 20.000.000 đồng. Số tiền 100.000.000 đồng tiếp tục cộng vào tiền vốn vay 2.000.000.000 đồng ban đầu, tổng cộng là 2.100.000.000 đồng.

Từ 15/02/2023 cho đến tháng 15/5/2023 ông đã trả cho bà V số tiền lãi là 260.000.000 đồng, bà V có làm biên nhận đã nhận tiền lãi đầy đủ. Toàn bộ tiền lãi trả cho bà V là do ông Bùi Hồng K mang tiền mặt đến trả trực tiếp cho bà V.

Nay ông Bùi Văn C yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3178, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022, công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Bùi Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,3m², loại đất ở đô thị (theo giấy chứng nhận số CT389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020), tại khu phố B, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thì ông đồng.

Ông đồng ý cùng ông C trả số tiền đã vay của bà V là 2.100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ tháng 6/2023 cho đến nay với mức lãi suất 1.66%/tháng, khi nào ông chuyển nhượng được phần đất gia đình thì ông trả tiền lại cho bà V hoặc gia đình ông C sẽ tách phần đất 49,5m² thuộc thửa đất thửa đất số 19 cho bà V. Ông yêu cầu Tòa án xem xét cân trừ tiền lãi vượt mức quy định mà ông đã trả cho bà V từ tháng 12/2022 cho đến tháng 5/2023 là 60.800.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Bùi Hồng V1. Bà thống nhất ý kiến của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bà V thì bà chỉ đồng ý trả cho bà V 2.000.000.000 đồng tiền vốn.

Đối với biên nhận 100.000.000 đồng ký ngày 15/02/2023 là tiền lãi của số tiền vốn vay 2.000.000.000 đồng, không phải tiền vay thêm. Ông V1, ông K đã trả cho V tổng cộng 260.000.000 đồng tiền lãi. Nay bà đồng ý trả tiền lãi với mức lãi suất 7,5%/năm, tương đương 0,62%/tháng, tính từ ngày 15/11/2022 cho đến ngày Tòa án giải quyết. Bà đề nghị cản trừ tiền lãi ông V1, ông K đã trả vượt mức quy định là 97.500.000 đồng vào tiền vốn vay. Khi nào bà và ông C bán được nhà đất tranh chấp thì bà và ông C sẽ thực hiện trả tiền cho bà V.

Đối với yêu cầu trả nợ xong thì bà V mới giao bản chính giấy chứng nhận số CT389489, số vào số CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020 thì bà không đồng ý vì bà và ông C chỉ có tài sản là nhà, đất này. Bà yêu cầu khi nào bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì bà V phải trả ngay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và ông C để ông, bà bán trả tiền cho bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hồng K trình bày: Ông thống nhất ý kiến của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bà V thì ông chỉ đồng ý trả cho bà V 2.000.000.000 đồng tiền vốn.

Đối với biên nhận 100.000.000 đồng ký ngày 15/02/2023 là tiền lãi của số tiền vốn vay 2.000.000.000 đồng, không phải tiền vay thêm. Ông V1 và ông đã trả cho V tổng cộng 260.000.000 đồng tiền lãi. Nay ông đồng ý trả tiền lãi với mức lãi suất 7,5%/năm, tương đương 0,62%/tháng, tính từ ngày 15/11/2022 cho đến ngày Tòa án giải quyết. Ông đề nghị cản trừ tiền lãi ông V1 và ông đã trả vượt mức quy định là 97.500.000 đồng vào tiền vốn vay. Khi nào gia đình ông bán được nhà đất tranh chấp thì sẽ thực hiện trả tiền cho bà V.

Đối với yêu cầu trả nợ xong thì bà V mới giao bản chính giấy chứng nhận số CT389489, số vào số CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020 thì ông không đồng ý vì gia đình ông chỉ có tài sản là nhà, đất này. Ông yêu cầu khi nào bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì bà V phải trả ngay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông để gia đình ông bán trả tiền cho bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu phản tố, nguyên đơn đồng ý trả cho bà V 2.000.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi mức lãi suất 7,5%/năm, tương đương 0,62%/tháng, tính từ ngày 15/11/2022 cho đến ngày Tòa án giải quyết. Nguyên đơn đề nghị cản trừ tiền lãi ông V1, ông K đã trả vượt mức quy định là 97.500.000 đồng vào tiền vốn vay. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu trả nợ xong thì bà V mới giao bản chính giấy chứng nhận số CT389489, số vào sổ CH07862.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 15/11/2022 đến ngày 22/01/2024 tính tròn 14 tháng tiền lãi với mức lãi suất 1,67%/tháng. Bị đơn bà V đồng ý yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3178, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022, công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Bùi Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Bị đơn ông Bùi Hồng V1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S, ông Bùi Hồng K vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông V1, ông K, bà S đồng ý trả cho bà V 2.000.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi mức lãi suất 7,5%/năm, tương đương 0,62%/tháng, tính từ ngày 15/11/2022 cho đến ngày Tòa án giải quyết. Ông V1, ông K, bà S đề nghị cản trừ tiền lãi ông V1, ông K đã trả vượt mức quy định là 97.500.000 đồng vào tiền vốn vay. Ông V1, ông K, bà S không đồng ý yêu cầu trả nợ xong thì bà V mới giao bản chính giấy chứng nhận số CT389489, số vào sổ CH07862.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 271; Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 468, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3178, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022 tại Văn phòng C3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Bùi Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,3m², loại đất ở đô thị, tại khu phố B,

Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020 cho ông Bùi Văn C, bà Huỳnh Thị S) là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Hồng V1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020 cho ông Bùi Văn C, bà Huỳnh Thị S khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Buộc ông Bùi Hồng V1, ông Bùi Văn C, bà Huỳnh Thị S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm V số tiền 2.199.637.000 đồng (*Hai tỷ một trăm chín mươi chín triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng*), trong đó tiền vốn là 1.940.400.000 đồng (*Một tỷ chín trăm bốn mươi triệu bốn trăm nghìn đồng*), tiền lãi là 259.237.000 đồng (*Hai trăm năm mươi chín triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn đồng*), trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Hồng K liên đới cùng ông V1, ông C, bà S trả số tiền 2.199.637.000 đồng (*Hai tỷ một trăm chín mươi chín triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng*) cho bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/01/2024, nguyên đơn Bùi Văn C1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Giảm lãi suất cho ông, yêu cầu được tính lãi 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Ngày 20/02/2024 ông Bùi Văn C có đơn kháng cáo bổ sung không đồng ý liên đới cùng anh V1 trả tiền cho bà V và yêu cầu bà V phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà S.

oTại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Tòa sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Ông C kháng cáo xin giảm lỗi nhưng không được phía nguyên đơn chấp nhận. Ngoài ra, ông C không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn C, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về xác định thẩm quyền và quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*” của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo ngày 30/01/2023 của ông Bùi Văn C trong thời hạn quy định nên được chấp nhận. Đơn kháng cáo bổ sung ngày 20/02/2024 vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, thời hạn kháng cáo đã hết nên không được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án và xét yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn C:

- Theo hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C4 chứng thực ngày 07/11/2022 giữa bên ủy quyền là Huỳnh Thị S và Bùi Văn C (là bên A) với bên nhận ủy quyền là Bùi Hồng V1 (là bên B), bên A ủy quyền cho bên B với những thỏa thuận sau đây: Tại Điều 1 hợp đồng tài sản ủy quyền là quyền sử dụng đất của bên A căn cứ theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” Số vào sổ cấp GCN: CH 07862 do U, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/3/2020, cụ thể như sau: Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất khu phố B, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, diện tích 81,3m²... Tại Điều 2 về nội dung, phạm vi ủy quyền như sau: Bên A là chủ sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên, bằng Hợp đồng này, bên A ủy quyền cho bên B thực hiện công việc như sau: Được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt quyền sử dụng đất nêu trên bao gồm ký kết các Hợp đồng tặng cho, đặt cọc, chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn, thế chấp, ký các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hoặc

hủy bỏ các Hợp đồng đã ký. Được thực hiện các quyền định đoạt khác có liên quan đến tài sản ủy quyền. Trong phạm vi ủy quyền bên B được thay mặt bên A liên hệ làm việc với các cá nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan; lập và ký tên trên các hợp đồng, văn bản giấy tờ, tờ khai thuế; nộp thuế, trực tiếp nhận tiền đặt cọc, tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê, tiền vay; nhận, giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính các giấy tờ khác; và thực hiện các công việc khác liên quan đến nội dung ủy quyền.

Tại Văn bản thỏa thuận về việc giao tiền ngày 15/11/2022 giữa bên nhận tiền (bên A) là Huỳnh Thị S và Bùi Văn C, đại diện theo ủy quyền là Bùi Hồng V1 với bên giao tiền (bên B) là Nguyễn Thị Cẩm V với nội dung là bên A đồng ý chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bên B với giá 2.000.000.000 đồng. Bên A chưa giao tài sản cho bên B, hàng tháng bên A sẽ trả cho bên B một khoản tiền nhất định, văn bản này có anh V1 và bà V ký tên.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C4 chứng thực ngày 15/11/2022 giữa bên chuyển nhượng (bên A) là Huỳnh Thị S và Bùi Văn C, đại diện theo ủy quyền là Bùi Hồng V1 với bên nhận chuyển nhượng (bên B) là Nguyễn Thị Cẩm V với nội dung là bên A chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bên B với giá 2.000.000.000 đồng.

Các bên đương sự đều thống nhất: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/11/2022 là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho số tiền vay 2.000.000.000 đồng.

Theo hợp đồng ủy quyền 07/11/2022 về phạm vi ủy quyền thì ông C và bà S có ủy quyền cho anh V1 nhận tiền vay, tại văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền thì bên nhận tiền là bà S và ông C, người đại diện theo ủy quyền là anh V1. Do đó có đủ căn cứ xác định bà V cho bà S, ông C, anh V1 vay tiền.

Về việc trả lãi, sau khi vay anh V1 có trả tiền lãi cho bà V được 04 lần như sau: ngày 17/12/2022 60.000.000 đồng; 15/02/2023 120.000.000 đồng; 15/3/2023 60.000.000 đồng; 15/4/2023 60.000.000 đồng, có biên nhận bà V ký tên, người giao là Bùi Hồng K. Tổng số tiền là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, các đương sự đề thống nhất biên nhận ngày 15/02/2023 số tiền 120.000.000 đồng thì thực tế anh V1 chỉ trả được 20.000.000 đồng, nợ lại 100.000.000 đồng nên ngày 15/2/2023 anh V1 có làm biên nhận nợ bà V 100.000.000 đồng. Các bên đương sự đều thống nhất anh V1 trả cho bà V số tiền lãi là 260.000.000 đồng.

Số tiền lãi tính lại theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự từ tháng 11 năm 2022 đến tháng 5 năm 2023 là 200.400.000 đồng, vậy anh V1 đã trả dư 59.600.000 đồng trừ vào nợ gốc 2.000.000.000 đồng, còn lại nợ gốc là

1.940.400.000 đồng. Lãi của số tiền 1.940.400.000 đồng từ tháng 5 năm 2023 đến ngày xử sơ thẩm 16/01/2024 là 259.237.000 đồng. Như vậy tiền vốn là 1.940.400.000 đồng + tiền lãi là 259.237.000 đồng = 2.199.637.000 đồng.

Như đã phân tích nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022 giữa bên chuyển nhượng (bên A) là Huỳnh Thị S và Bùi Văn C2, đại diện theo ủy quyền là Bùi Hồng V1 với bên nhận chuyển nhượng (bên B) là Nguyễn Cẩm V là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho số tiền vay nên ông của yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

Xét việc bà V yêu cầu anh V1, ông C, bà S trả số tiền vốn vay và tiền lãi theo khoản 1 Điều 478 Bộ luật dân sự là có căn cứ pháp luật.

Xét việc Tòa sơ thẩm buộc bà V trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020 cho ông Bùi Văn C, bà Huỳnh Thị S cho anh V1 là Có căn cứ pháp luật vì hợp đồng ủy quyền vẫn còn hiệu lực.

Ông C kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm là 75.992.740 đồng nhưng ông C và bà S là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Anh V1 và anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.996.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313, và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn C.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 271; Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 463, Điều 468, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 9 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3178, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022 tại Văn phòng C3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Bùi Hồng V1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 81,3m², loại đất ở đô thị, tại khu phố B, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020 cho ông Bùi Văn C, bà Huỳnh Thị S) là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V có nghĩa vụ trả cho anh Bùi Hồng V1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT389489, số vào sổ CH07862 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 10/3/2020 cho ông Bùi Văn C, bà Huỳnh Thị S khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Buộc ông Bùi Hồng V1, ông Bùi Văn C, bà Huỳnh Thị S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm V số tiền 2.199.637.000 đồng (*Hai tỷ một trăm chín mươi chín triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng*), trong đó tiền vốn là 1.940.400.000 đồng (*Một tỷ chín trăm bốn mươi triệu bốn trăm nghìn đồng*), tiền lãi là 259.237.000 đồng (*Hai trăm năm mươi chín triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn đồng*), trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Hồng K liên đới cùng ông V1, ông C, bà S trả số tiền 2.199.637.000 đồng (*Hai tỷ một trăm chín mươi chín triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng*) cho bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng.

4. Về án phí: Miễn án phí cho ông Bùi Văn C và bà Huỳnh Thị S.

Anh Bùi Hồng V1 và anh Bùi Hồng K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.996.000 đồng.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Đoan