

Bản án số: 142/2024/DS-PT

Ngày: 11-7-2024

V/v “T/C HĐ chuyên nhượng
quyền sử dụng đất và HĐ vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Cao Xuân Long

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11-7-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2024/TLPT-DS ngày 12-4-2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 22-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2024/QĐ-PT ngày 17-5-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 157/2024/QĐ-PT ngày 13-6-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1963 (Có mặt) và bà Trần Thị H, sinh năm 1966 (Vắng mặt); địa chỉ 81 – H P, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Trần Văn T, sinh năm 1963; địa chỉ 81 – H P, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 15-6-2022 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đức H1, luật sư thuộc Công ty L1; địa chỉ E C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1958 (Có mặt) và bà Lê Thị N, sinh năm 1966 (Vắng mặt); địa chỉ I H, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông Vũ Anh T1, sinh năm 1982 (Vắng mặt),

Bà Kha Anh L, sinh năm 1992 (Có mặt),

Ông T1, bà L cùng địa chỉ: 6 L, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện theo ủy quyền giấy ủy quyền ngày 18-10-2023.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hoàng T2, sinh năm 1971 (Vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1973 (Vắng mặt); cùng địa chỉ: C P, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Văn T và bà Trần Thị H – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trần Văn T và bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 22-6-2013, ông Trần Văn T, bà Trần Thị H vay của ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N số tiền 740.000.000 đ. Ông D, bà N và ông T, bà H thỏa thuận thế chấp thửa đất số 687, tờ bản đồ 11, diện tích 1.276,20m² tại xã A, huyện L, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 980838 đứng tên bà H bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C chứng thực số công chứng 324 quyền số 05 ngày 22-6-2013. Cùng ngày 22-6-2013, hai bên cũng ký giấy cam kết thỏa thuận là chỉ thế chấp đất hình thức chuyển nhượng treo. Lãi suất ông T phải trả cho ông D là 3%/tháng, tức 36%/năm. Ông T, bà H đã đóng tiền lãi cho ông D, bà N hàng năm là 252.000.000đ, tức là hàng tháng phải đóng 21.000.000đ cho số tiền gốc 740.000.000đ.

Sau đó, ông D bà N yêu cầu ông T bà H đưa thêm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 321831 của thửa đất số 75 tờ bản đồ số 6, diện tích 273,4m² tại xã P, huyện L. Hiện nay ông D, bà N vẫn đang giữ giấy chứng nhận này của ông T, bà H.

Đến tháng 8-2013, ông T, bà H bán cho ông D, bà N chiếc đồng hồ hiệu quả tạ giá 40.000.000đ được trừ vào số tiền nợ nên còn nợ gốc là 700.000.000đ. Ngày 27-6-2018, ông T, bà H trả thêm số tiền gốc 300.000.000 đồng và số tiền lãi đã thanh toán đến ngày 27-6-2018. Nay ông T, bà H xác nhận còn nợ ông D, bà N số tiền 400.000.000đ.

Ngày 02-12-2021, ông D, bà N tự động sang tên ông D, bà N thửa đất số 687, tờ bản đồ 11, xã A, huyện L nhằm chiếm đoạt tài sản của ông T, bà H, mặc dù trước đó ông T chủ động điện thoại yêu cầu được trả tiền và chuộc giấy đất về

nhưng ông D, bà N không chấp nhận mà cứ quanh co nên ông T không gặp mặt trả tiền được.

Nay ông T yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22-6-2013 giữa ông Trần Văn T, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N là vô hiệu. Hủy bỏ đăng ký cho ông D, bà N đứng tên thửa đất nêu trên tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 980838 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 02-12-2021.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10-02-2022 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N và ông Nguyễn Hoàng T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 là vô hiệu. Hủy bỏ đăng ký cho ông T2, bà T3 đứng tên thửa đất nêu trên tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 980838 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 25-02-2022.

3. Ông D, bà N phải bồi thường thiệt hại cho ông T, bà H 100.000.000đ vì việc tự ý chuyển nhượng đất của ông T, bà H cho ông T2, bà T3 và 100.000.000đ vì buộc ông T, bà H phải theo đuổi vụ án với thời gian 02 năm khởi kiện tại Tòa.

4. Bồi thường cho ông T, bà H 50.000.000đ vì đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 321831 của UBND huyện L cấp ngày 12-01-2005 đứng tên ông Trần Văn T đồng sử dụng với ông Nguyễn Văn T4.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị N có yêu cầu phản tố, thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Kha Anh L trình bày:

Số tiền 740.000.000đ được ông D, bà N cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị H vay 02 lần, gồm:

Ngày 14-3-2013, cho vay số tiền 240.000.000đ trong 02 tháng. Khoản này ông T có đưa cho ông D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017148 để thế chấp vào ngày 14-5-2013 (đính kèm giấy vay tiền do ông T viết ngày 14-3-2013).

Ngày 01-4-2013, tiếp tục cho vay số tiền 500.000.000đ trong 3 tháng. Ông T có đưa cho ông D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 321831 để thế chấp (đính kèm giấy vay tiền do ông T viết ngày 01-4-2013).

Hai bên thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 1%/ tháng. Tuy nhiên, khi đến hạn không có tiền trả nợ, vợ chồng ông T đề nghị thế chấp quyền sử dụng đất thửa 687, tờ bản đồ 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 980838 bằng cách hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 324 ngày 22-6-2013 tại Văn phòng C. Đồng thời 02 bên thỏa thuận đến cuối năm 2013 ông T, bà H phải trả lại tiền vay thì ông D, bà N sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên.

Trong quá trình vay, từ ngày 22-6-2013 đến ngày 22-01-2014, vợ chồng ông T trả lãi cho ông D, bà N với mức lãi suất 1%/tháng. Ông D có lập giấy tay ghi lại thời gian đóng lãi của ông T. Tại giấy tay ông T xác nhận “*mới trả lãi tới tháng 2-2014*”. Từ tháng 02-2014 trở đi ông T không đóng lãi cho ông D.

Ngày 17-6-2016, ông T trả cho ông D số tiền nợ gốc 240.000.000đ (trong đó, trả bằng tiền mặt 200.000.000 đồng và trả bằng chiếc đồng hồ trị giá 40.000.000 đồng).

Ngày 27-6-2018, ông T trả tiếp 100.000.000đ. Tại thời điểm này, ông D ghi vào giấy tay, về việc trả tiền như sau: “*Hôm nay ngày 27-6-2018, tại nhà anh T số 08, tổ H, ấp L. Anh T thanh toán thêm cho vợ chồng tôi 100.000.000 đồng. Vậy nợ gốc còn lại 400.000.000 đồng, toàn bộ lãi từ tháng 2/2014 chưa thanh toán*”. Sau khi tôi ghi nội dung trên, ông T đồng ý ghi vào giấy tay “*số nợ trên còn 400.000.000 đồng*” và ký tên xác nhận bên dưới. Ông T không có ý kiến phản đối về số tiền lãi mà ông D đã nêu trong giấy tay.

Ông T cũng có 01 bản giấy tay ông T ghi nội dung “*Đã thanh toán với anh Nguyễn Văn D chị Lê Thị N đến ngày 27-6-2018 còn lại tiền nợ gốc 400.000.000đ. Tổng Toàn trả cho anh D hai lần là 300.000.000đ*”. Ông D có ký xác nhận vào bên dưới. Sau đó ông T tự ghi thêm vào phần cuối nội dung là “*và đã thanh toán hết tiền lãi*”.

Ông D, bà N có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu ông T, bà H thanh toán cho ông D, bà N số tiền vay gốc 400.000.000đ và tiền lãi từ ngày 01-3-2014 đến ngày xét xử (tạm tính ngày 30-10-2023), mức lãi suất 12%/năm, thành tiền là 557.500.000đ. Tổng số tiền ông D, bà N yêu cầu ông T, bà H phải thanh toán là 957.500.000đ.

- Yêu cầu hủy 02 bản chính Giấy cam kết thỏa thuận ngày 22-6-2013 giữa ông Trần Văn T, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Nguyễn Hoàng T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 trình bày:** Ông bà đã nắm bắt được nội dung vụ án, đề nghị Tòa án ghi nhận sự thương lượng thỏa thuận giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông D về việc mua bán thửa đất số 687, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã A theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10-02-2022. Vì tính chất công việc làm ăn của vợ chồng nên không thể đến dự các buổi làm việc với Tòa.

- **Ông Nguyễn Văn T4 trình bày:** Ông và ông T có đứng tên đồng sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 321831. Ông không có ý kiến hay liên quan trong vụ án tranh chấp giữa ông T và ông D nên yêu cầu vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 22-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Bác yêu cầu của ông T, bà H đối với ông D, bà N về bồi thường thiệt hại cho việc tự ý chuyển nhượng đất cho ông T2, bà T3 với số tiền 100.000.000 đồng và 100.000.000 đồng trong quá trình theo đuổi vụ án với thời gian 02 năm khởi kiện tại Tòa và bồi thường 50.000.000 đồng cho việc đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 321831 của UBND huyện L cấp ngày 12-01-2005 đứng tên ông Trần Văn T đồng sử dụng với ông Nguyễn Văn T4.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22-6-2013 giữa ông Trần Văn T, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N là vô hiệu. Hủy bỏ đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông D, bà N tại trang thứ 3 theo hồ sơ số 35.H06-211111-0113.CN.002 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 02-12-2021. Buộc ông T, bà H trả cho ông D, bà N số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*) tiền gốc và 557.500.000đ (*Năm trăm năm mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền lãi. Tổng số tiền ông T bà H phải trả cho ông D bà N là 957.500.000đ (*Chín trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm đồng*).

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10-02-2022 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N và ông Nguyễn Hoàng T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 là vô hiệu. Hủy bỏ đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông T2, bà T3 tại trang thứ 3 theo hồ sơ số 35.H06-220211-008.CN.003 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 25-02-2022. Buộc ông D, bà N trả cho ông T2, bà T3 tổng số tiền 968.000.000đ (*Chín trăm sáu mươi tám triệu đồng*). Trong đó 800.000.000đ (*T5 trăm triệu đồng*) tiền mua đất và 168.000.000đ (*Một trăm sáu mươi tám triệu đồng*) tiền lãi.

Tuyên hủy các giấy tờ sau: Giấy cam kết viết tay ngày 22-6-2013, một phần giấy cam kết viết tay ngày 22-6-2013 (bút lục 202/TA), giấy tay vay tiền ngày 01-4-2013 và giấy tay vay tiền ngày 14-3-2013.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 05-12-2023, nguyên đơn là ông Trần Văn T và bà Trần Thị H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, không buộc nguyên đơn phải trả lãi cho khoản vay, chỉ phải trả tiền gốc 400.000.000đ; Bị đơn là ông D, bà N phải trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 980838; Bị đơn phải bồi thường thiệt hại 100.000.000đ cho việc tự ý chuyển nhượng đất cho ông T2, bà T3 và thiệt hại 100.000.000đ cho việc nguyên đơn phải theo đuổi vụ án với thời gian 02 năm, đồng thời bồi thường 50.000.000đ cho việc bị đơn đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 321831, tổng cộng số tiền bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn là 250.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại tổng số tiền 250.000.000đ, gồm: Thiệt hại 100.000.000đ cho việc bị đơn tự ý chuyển nhượng đất cho ông T2, bà T3; thiệt hại 100.000.000đ cho việc nguyên đơn theo đuổi vụ án với thời gian 02 năm; bồi thường 50.000.000đ cho việc bị đơn đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 321831.

- Nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận đối với số tiền nợ gốc, lãi.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông T đã rút yêu cầu kháng cáo đối với các yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại tổng số tiền 250.000.000đ. Căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Về yêu cầu phản tố của ông D, bà N thì tại phiên tòa này, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về tiền gốc và lãi phải trả. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 22-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng vay tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết toàn bộ các yêu cầu củ nguyên đơn và bị đơn nhưng chỉ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa, bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Thửa đất số 687, tờ bản đồ 11, diện tích 1.276,20m² tại xã A, huyện L (gọi tắt là thửa đất số 687) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH

980838 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03-02-2012 đứng tên bà Trần Thị Tam Đ, chỉnh lý sang tên bà Trần Thị H (vợ nguyên đơn) ngày 19-3-2012.

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và bị đơn thì thửa đất số 687 được nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn vào ngày 22-6-2013, số công chứng 324 quyển số 05 tại Văn phòng C với mục đích thế chấp bảo đảm cho việc nguyên đơn vay của bị đơn khoản tiền 740.000.000đ, gồm khoản vay theo giấy vay ngày 14-3-2013 là 240.000.000đ và theo giấy vay ngày 01-4-2013 là 500.000.000đ. Lời khai nêu trên của các đương sự phù hợp với nội dung của chứng cứ là Giấy tay cam kết thỏa thuận ngày 22-6-2013 do nguyên đơn và bị đơn ký (BL 99, 101, 17, 23, 65, 67, 166, 167). Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch thật sự giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch vay 740.000.000đ chứ không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, theo quy định của Điều 124 và 407 Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 22-6-2013 bị vô hiệu, giao dịch bị che dấu là giao dịch vay tiền giữa hai bên có hiệu lực pháp luật. Tại Tòa án bị đơn cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Với các chứng cứ tại hồ sơ, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng có công chứng ngày 22-6-2013 được ký giữa nguyên đơn với bị đơn, từ đó hủy mục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho bị đơn tại trang thứ 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BH 980838 ngày 03-02-2012, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 02-12-2021 là có căn cứ.

[2.2] Theo yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng T2 và bà Nguyễn Thị Thanh T3 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 687 nêu trên giữa cho ông Nguyễn Hoàng T2 và bà Nguyễn Thị Thanh T3, có công chứng số 500 quyển số 01/2022 ngày 10-02-2022 thì bị đơn và ông T2, bà T3 cùng thống nhất hủy hợp đồng này, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó Tòa án hủy bỏ hợp đồng là phù hợp với Điều 423 Bộ luật dân sự, đồng thời hủy mục sang tên ông T2, bà T3 tại trang thứ 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BH 980838 ngày 03-02-2012 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 25-02-2022 là có căn cứ pháp luật.

[2.3] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu được chấp nhận bồi thường những thiệt hại nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường, gồm: thiệt hại 100.000.000đ cho việc bị đơn tự ý chuyển nhượng đất cho ông T2, bà T3; thiệt hại 100.000.000đ cho việc nguyên đơn theo đuổi vụ án với thời gian 02 năm; bồi thường 50.000.000đ cho việc bị đơn đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 321831, tổng số tiền bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn là 250.000.000đ. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút các yêu cầu kháng cáo này. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 289 Bộ luật dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo nêu trên.

[2.4] Đối với tiền lãi của số tiền nợ gốc, nguyên đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện để không chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả tiền lãi của khoản tiền vay 740.000.000đ. Bị đơn thì cho rằng nguyên đơn phải trả lãi. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận theo hướng nguyên đơn sẽ trả cho bị đơn 400.000.000đ tiền gốc và 200.000.000đ tiền lãi. Bị đơn có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 980838 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03-02-2012 đứng tên bà Trần Thị Tam Đ, chỉnh lý sang tên bà Trần Thị H ngày 19-3-2012. Án phí phần này nguyên đơn chịu theo quy định pháp luật.

[2.5] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy sự thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác nên thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về phần này theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa một phần Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích và công nhận thỏa thuận nêu trên. Do sửa án theo sự thỏa thuận của các đương sự nên người kháng cáo vẫn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 và Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, 34, 157, 165, điểm b Khoản 1 Điều 289, 298, Điều 293, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Điều 117, 124, 407, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điểm đ, khoản 1 Điều 12, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu của ông Trần Văn T, bà Trần Thị H đối với ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N về bồi thường thiệt hại tổng cộng 250.000.000đ (*hai trăm năm mươi triệu đồng*), gồm: Thiệt hại 100.000.000đ cho việc bị đơn tự ý chuyển nhượng đất cho ông T2, bà T3; thiệt hại 100.000.000đ cho việc nguyên đơn theo đuổi vụ án với thời gian 02 năm; bồi thường 50.000.000đ cho việc bị đơn đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 321831.

2. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 22-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Trần Thị H đối với ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N

và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoàng T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 đối với ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ 11, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số công chứng 324 quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-6-2013 tại Văn phòng C, ký giữa ông Trần Văn T, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N là hợp đồng vô hiệu.

2.2. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 687, tờ bản đồ 11, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số công chứng 500 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-02-2022 tại Văn phòng C, ký giữa ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N và ông Nguyễn Hoàng T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3.

2.3. Hủy bỏ mục đăng ký sang tên ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị N do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 02-12-2021 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 980838 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03-02-2012 đứng tên bà Trần Thị Tam Đ.

2.4. Hủy bỏ mục đăng ký sang tên ông Nguyễn Hoàng T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 25-02-2022 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 980838 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03-02-2012 đứng tên bà Trần Thị Tam Đ.

2.5. Ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị N phải trả cho ông Nguyễn Hoàng T2 và bà Nguyễn Thị Thanh T3 số tiền 800.000.000đ (*T5 trăm triệu đồng*) tiền mua đất và 168.000.000đ (*Một trăm sáu mươi tám triệu đồng*) tiền lãi, tổng cộng là 968.000.000đ (*Chín trăm sáu mươi tám triệu đồng*).

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 22-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, như sau:

3.1. Ông Trần Văn T và bà Trần Thị H phải trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị N số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*) tiền gốc và 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) tiền lãi, tổng cộng là 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*).

3.2. Ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị N có trách nhiệm giao trả cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 980838 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03-02-2012 đứng tên bà Trần Thị Tam Đ, chỉnh lý sang tên bà Trần Thị H ngày 19-3-2012, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị N ngày 02-12-2021, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoàng T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 ngày 25-02-2022.

4. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Bà Trần Thị H tiếp tục được sử dụng thửa đất số 687, tờ bản đồ 11, xã A, huyện L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 980838 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 03-02-2012 đứng tên bà Trần Thị Tam Đ, chỉnh lý sang tên bà Trần Thị H ngày 19-3-2012.

6. Hủy bỏ các giấy tờ sau: Giấy cam kết thỏa thuận viết tay ngày 22-6-2013 ký giữa ông Trần Văn T với ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị N; giấy tay vay tiền 500.000.000đ ngày 01-4-2013 và giấy tay vay tiền 240.000.000đ ngày 14-3-2013 có nội dung ông Trần Văn T vay tiền ông Nguyễn Văn D.

7. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá, xác minh, sao lục hồ sơ là 9.036.707đ (*Chín triệu không trăm ba mươi sáu ngàn bảy trăm lẻ bảy đồng*). Ông Trần Văn T đã tạm ứng nên ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị N phải trả lại cho ông Trần Văn T 4.518.000đ (*Bốn triệu năm trăm mười tám ngàn đồng*).

8. Án phí Dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn D được miễn. Bà Lê Thị N phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự không có giá ngạch và 20.520.000đ (*Hai mươi triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch, tổng cộng là 20.820.000đ (*Hai mươi triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng*), nhưng được trừ vào 11.968.000đ (*Mười một triệu chín trăm sáu mươi tám ngàn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002100 ngày 18-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà N phải còn phải nộp thêm 8.852.000đ (*Tám triệu tám trăm năm mươi hai ngàn đồng*).

- Bà Nguyễn Thị Thanh T3 không phải chịu, được hoàn trả 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002693 ngày 15-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Trần Văn T được miễn án phí. Bà Trần Thị H phải chịu 14.000.000đ (*Mười bốn triệu đồng*), nhưng được trừ vào 3.125.000đ (*Ba triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002098 ngày 18-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà H còn phải nộp thêm 10.875.000đ (*Mười triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*).

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T được miễn án phí. Bà Trần Thị H phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), nhưng được trừ vào 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004222 ngày 05-12-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền. Bà H đã nộp xong.

10. Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11-7-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND h. Long Điền;
- Chi cục THADS h. Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ