

Bản án số: 414/2024/DS-PT

Ngày: 12/8/2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC 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: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vân.

Ông Mai Hoàng Khải.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh - Thư ký.

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

Trong các ngày 08 và ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 263/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST, ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 321/2024/QĐ-PT ngày 01/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Hoàng P, sinh năm 1987;

Nguyễn Thị Thu X, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn:

Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Huỳnh Tấn H, sinh năm 1995;

Địa chỉ: số A - B, Phường F, Quận D, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H:

Luật sư Nguyễn Tuấn L1 – Văn phòng luật sư và đời sống - thuộc đoàn luật sư Thành Phố H. (có mặt)

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

Văn phòng C1. (có văn bản xin vắng)

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C – Trưởng văn phòng.

*. *Người kháng cáo*: Bị đơn Huỳnh Tấn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh Lê Hoàng P, chị Nguyễn Thị Thu X trình bày:

Anh P và X là vợ chồng hợp pháp theo giấy đăng ký kết hôn số 132, quyền số 01 do Ủy ban nhân dân xã H ký ngày 30/11/2010. Trong quá trình chung sống, vợ chồng có tạo lập được thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang nguồn gốc thửa đất này do vợ chồng mua;

Do không có tiền tiêu xài nên vào năm 2021, anh P tự ý vay của anh H số tiền 300.000.000 đồng, với lãi suất 5%/tháng không có làm biên nhận. Đến tháng 5/2022, anh P còn nợ anh H tổng cộng vốn lãi là 350.000.000 đồng. Do không có tiền trả nên vào ngày 05/5/2022, anh H yêu cầu anh P phải ký hợp đồng giả cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo số tiền vay này, nên anh P với anh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² do Văn phòng C1, quyền số 02. Đây là hợp đồng giả cách nên không có đưa chị X là vợ anh P cùng ký tên vào hợp đồng;

Khi vay tiền, anh P có đóng lãi đầy đủ cho anh H. Đến năm 2023, anh P không còn khả năng đóng lãi cho anh H nữa, nên anh H hăm dọa nếu không đóng lãi thì sẽ làm thủ tục sang tên đất và lấy nhà đất. Ngày 23/7/2023, anh P có đóng số tiền lãi cho anh H với số tiền 60.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản, anh P có kêu chị X đem số tiền này nhờ anh Lê Trung T, sinh năm 1986, địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (làm dịch vụ chuyển tiền) chuyển dùm cho anh Huỳnh Tấn H;

Ngày 24/8/2023, mẹ của anh P bệnh nặng phải nhập viện điều trị, nên vợ chồng anh P phải lo chăm sóc mẹ, không có ai ở nhà. Anh H thấy nhà khoá cửa, nên ngày 25/8/2023, anh H kêu nhiều anh em xã hội đến cắt ổ khoá vào nhà chiếm giữ và thay toàn bộ ổ khoá mới, khi vợ chồng anh P về thì không vào nhà được nên mới phát sinh tranh chấp;

Sau đó, anh P và chị X mới biết anh H đã làm thủ tục sang tên thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN08056 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp ngày 17/7/2023 cho anh Huỳnh Tấn H đứng tên quyền sử dụng đất;

Anh P chỉ vay tiền của anh H nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P với anh H không có chị X là vợ của anh P ký tên, vì đây là tài sản chung vợ chồng nên hợp đồng này chưa đúng quy định pháp luật và trên thửa đất số 430 có căn nhà tường do vợ chồng anh P và chị X cất vào năm 2022 chưa có chủ quyền nhà, nếu như anh H mua đất và nhà này thì hai bên phải làm giấy

tay mua bán căn nhà này. Ngoài ra, giá đất và nhà do Hội đồng định giá tài sản định giá đất theo thị trường là 655.500.000 đồng và tổng giá trị tài sản trên đất là 476.830.280 đồng, tổng công nhà và đất 1.132.330.000 đồng, từ những lý do này cho thấy anh P chỉ vay tiền của anh H chứ không có chuyển nhượng đất.

Anh P và chị X yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/5/2022 giữa anh Lê Hoàng P với anh Huỳnh Tấn H đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² tại ấp H, xã H, huyện C, Tiền Giang do Văn phòng C1, quyển số 02 do Văn phòng C1 công chứng là vô hiệu.

Yêu cầu anh Huỳnh Tấn H phải di dời đồ đạc trong nhà, giao trả lại căn nhà kết cấu móng cột bê tông cốt thép nền gạch ceramic, vách tường, trần prima, kèo đòn tay sắt quy cách, mái tole, có khu phụ, diện tích 114,2m², mái che kết cấu cột kèo đòn tay sắt, mái lợp tole, nền gạch men, diện tích 16m² và thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² tại ấp H, xã H, huyện C, Tiền Giang cho anh Lê Hoàng P và chị Nguyễn Thị Thu X khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn anh Huỳnh Tấn H trình bày: Do quen biết trước nên vào ngày 10/5/2021, anh có cho anh Lê Hoàng P vay số tiền 300.000.000 đồng với lãi suất 1,6%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, khi vay anh P có thể chấp cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 315693 có sổ vào sổ CS05038 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/6/2017 cho anh Lê Hoàng P;

Cũng trong ngày 10/5/2021, anh và anh P có đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Đến đầu tháng 5/2022, anh P đã trả toàn bộ số tiền vay và lãi, đồng thời đặt vấn đề bán cho anh H luôn căn nhà và thửa đất trên với giá 350.000.000 đồng. Ngày 05/5/2022, anh H và anh P đến Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, anh khẳng định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật vì đây là tài sản cá nhân của anh P được tặng cho, không liên quan gì đến chị X vợ của anh P;

Anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN08056 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp ngày 17/7/2023 cho anh Huỳnh Tấn H đứng tên, hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh H đang giữ không có cầm cố, hay sang nhượng cho ai. Do giữa anh H với anh P có mua bán đất và nhà sau khi anh H hoàn tất các thủ tục cấp giấy đất xong thì ngày 16/7/2023 xuống nhận nhà và đất của anh P, khi đến nhận nhà thì không có mặt anh P chỉ có mặt bà Đoàn Thị Ú nên anh H có mượn điện thoại của anh Nguyễn Thanh T1 ghi lại sự việc giao nhận nhà này, chứ anh H không tự ý chiếm giữ nhà và đất này như phía nguyên đơn trình bày.

Đối với số tiền 60.000.000 đồng phía nguyên đơn cho rằng đã chuyển trả lãi cho anh H tiền vay là không đúng, anh H thừa nhận vào ngày 23/7/2023 anh có nhận được 60.000.000 đồng từ anh Lê Trung T chuyển khoản vào tài khoản của anh H, hiện anh H cũng không biết số tiền này là tiền gì nên hiện anh H cũng còn giữ đợi Tòa án xử lý sẽ trả lại.

Anh H có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của anh P và chị X như sau:

Không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/5/2022 giữa anh Lê Hoàng P với anh Huỳnh Tấn H đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² tại ấp H, xã H, huyện C, Tiền Giang do Văn phòng C1, quyển số 02 do Văn phòng C1 công chứng là vô hiệu;

Không đồng ý di dời đồ đạc trong nhà, giao trả lại căn nhà kết cấu móng cột bê tông cốt thép nền gạch ceramic, vách tường, trần prima, kèo đòn tay sắt quy cách, mái tole, có khu phụ, diện tích 114,2m², mái che kết cấu cột kèo đòn tay sắt, mái lợp tole, nền gạch men, diện tích 16m² và thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² tại ấp H, xã H, huyện C, Tiền Giang cho anh Lê Hoàng P và chị Nguyễn Thị Thu X.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 29/11/2023 của Văn phòng C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 05/5/2022 anh Lê Hoàng P có đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa anh Lê Hoàng P và anh Huỳnh Tấn H, việc công chứng hợp đồng này là đúng quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST, ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng các Điều 124, 463, 466, 357, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 166, 168 Luật đất đai; 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng P và chị Nguyễn Thị Thu X.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 được ký kết giữa anh Lê Hoàng P với anh Huỳnh Tấn H đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² tại ấp H, xã H, huyện C, Tiền Giang do Văn phòng C1, quyển số 02 là vô hiệu;

Buộc anh Huỳnh Tấn H phải di dời đồ đạc trong nhà, giao trả lại căn nhà kết cấu móng cột bê tông cốt thép nền gạch ceramic, vách tường, trần prima, kèo đòn tay sắt quy cách, mái tole, có khu phụ, diện tích 114,2m², mái che kết cấu cột kèo đòn tay sắt, mái lợp tole, nền gạch men, diện tích 16m² và thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m², tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN08056 do Chi nhánh văn

phòng đăng ký đất đai cấp ngày 17/7/2023 cho anh Huỳnh Tấn H đứng tên cho anh Lê Hoàng P và chị Nguyễn Thị Thu X.

Buộc anh Lê Hoàng P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Huỳnh Tấn H số tiền vay vốn 350.000.000 đồng và lãi 6.815.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 356.815.000 đồng (ba trăm năm mươi sáu triệu tám trăm mười lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, anh Lê Hoàng P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² tại ấp H, xã H, huyện C, Tiền Giang cho anh Lê Hoàng P đứng tên theo quy định pháp luật, kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ ngày 28/12/2023 có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Lê Thị Thanh H1; Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị L; Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L; Hướng Bắc giáp đường nhựa.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Huỳnh Tấn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc anh Lê Hoàng P phải chịu 17.840.000 đồng (mười bảy triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013211 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, nên buộc anh P còn phải nộp tiếp số tiền 17.540.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm bốn mươi ngàn đồng) án phí.

Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Thu X số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012893 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/5/2024, bị đơn Huỳnh Tấn H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Huỳnh Tấn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn, tại phần tranh luận đưa ra nhiều lập luận cho rằng tài sản của anh P là tài sản cá nhân nên có quyền tự định đoạt, anh H đã giao nhận tiền ngay khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và anh H đã nhận nhà đất, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 giữa anh H và anh P vô hiệu là không phù hợp, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H là sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc là hủy án sơ thẩm để xét xử lại; Nếu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo thì phải xem xét lại lỗi suất mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tính đối với anh H và số tiền chuyển khoản 16.000.000 đồng;

Nguyên đơn Lê Hoàng P, Nguyễn Thị Thu X có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị L đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Huỳnh Tấn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” được quy định tại Điều 500 và Điều 463 Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo của người kháng cáo thì người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên phiên tòa vẫn được tiến hành xét xử;

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét yêu cầu của đương sự về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào chứng cứ do đương sự cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 được giao kết giữa anh Lê Hoàng P với anh Huỳnh Tấn H và được công chứng chứng thực theo quy định, Hội đồng xét xử nhận thấy: Xét về hình thức, nội dung, chủ thể tham gia vào hợp đồng và được công chứng chứng thực là phù hợp với quy định;

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m², tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05038 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 26/6/2017 cho anh Lê Hoàng P là tài sản chung của vợ chồng anh Lê Hoàng P, chị Nguyễn Thị Thu X hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên việc định đoạt tài sản trên phải được sự đồng thuận của anh P, chị X;

Do đó, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022, không có xác lập của chị X mà chỉ có xác lập giữa anh P và anh H là đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị X.

Ngoài ra, gắn liền thửa đất 430 có công trình xây dựng trên đất là 01 căn nhà tường kết cấu móng cột bê tông cốt thép nền gạch ceramic, vách tường, trần prima, kèo đòn tay sắt quy cách, mái tole, có khu phụ, diện tích 114,2m², mái che kết cấu cột kèo đòn tay sắt, mái lợp tole, nền gạch men, diện tích 16m² do anh P và chị X xây dựng vào năm 2022, nhưng giữa anh H và chị X, anh P không có thỏa thuận nào khác về tài sản, công trình có trên đất;

Đồng thời, giá chuyển nhượng đất ngày 05/5/2022 giữa anh H và anh P là 350.000.000 đồng là không phù hợp giá trị thực tế, căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 28/12/2023 của Hội đồng định giá tài sản huyện C giá đất theo thị trường 5.000.000 đồng/m² nhân với diện tích 131,1m² thành tiền 655.500.000 đồng và tài sản trên đất 476.830.280 đồng, tổng giá trị nhà và đất là 1.132.330.000 đồng;

Bên cạnh đó, nguyên đơn anh P, chị X có cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh ngày 23/7/2023 anh P có đóng số tiền lãi cho anh H với số tiền 60.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Anh H cũng thừa nhận có nhận số tiền trên và còn giữ số tiền trên;

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022, giữa anh P với anh H đây là hợp đồng giả tạo để nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự, nên kháng cáo của anh H về phần này là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2]. Xét kháng cáo của anh H về việc không đồng ý dọn tài sản cá nhân để trả nhà và đất cho anh P, chị X, Hội đồng xét xử xét thấy:

Anh H cho rằng anh đã trả đủ tiền cho anh P nên anh P tự nguyện giao nhà và đất cho anh H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 16/7/2023, anh H đến nhận nhà và đất nhưng anh P, chị X không có ở nhà mà chỉ có bà Đoàn Thị Ú đưa chìa khoá giao nhà cho anh H, nhưng bà L đại diện uỷ quyền nguyên đơn xác định không có việc anh P đưa chìa khoá cho bà Ú để lấy nhà này;

Anh H tự ý đến di dời đồ đạc và lấy nhà thay toàn bộ ổ khoá nhà cho đến

hiện tại;

Đại diện theo ủy quyền của anh P, chị X không thừa nhận tự nguyện giao nhà và đất cho anh H;

Do đó, có căn cứ xác định anh H tự ý đến di dời đồ đạc, lấy nhà, thay toàn bộ ổ khoá nhà cho đến hiện tại là hành vi không đúng quy định pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh P, chị X, buộc anh H phải dọn tài sản cá nhân để trả lại nhà và đất cho anh P chị X là phù hợp.

Anh H kháng cáo về phần này là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3]. Xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 bị tuyên bố vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.3.1]. Xét lỗi dẫn đến việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 bị vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như đã nhận định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022, giữa anh P và anh H bị vô hiệu là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản, lỗi của hai bên đều ngang nhau;

[2.3.2]. Xét việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, thiệt hại xảy ra khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 bị vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các đương sự không chứng minh được thiệt hại xảy ra khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 bị vô hiệu và có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;

[2.3.3]. Xét hợp đồng vay tài sản ngày 05/5/2022, lãi suất cho vay và trách nhiệm liên đới, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã nhận định trên: Việc giao nhận tiền giữa anh P và anh H không phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là thực hiện hợp đồng vay tài sản ngày 05/5/2022 (gồm các khoản: 300.000.000 đồng từ hợp đồng vay có thể chấp trước đó, anh H giao tiếp tiền mặt cho anh P 34.000.000 đồng và anh H chuyển khoản 16.000.000 đồng. Tổng cộng 350.000.000 đồng);

Do đó, hợp đồng vay tài sản ngày 05/5/2022, giữa anh H và anh P phát sinh hiệu lực nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh P phải trả cho anh H số tiền vay 350.000.000 đồng (anh P thừa nhận vay 350.000.000 đồng) là phù hợp;

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tính tiền lãi phát sinh từ 05/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 23 tháng với mức lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền là 66.815.000 đồng là chưa phù hợp;

Bởi vì, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh P, chị X là chị L thừa nhận anh P vay với lãi suất 5%/tháng như vậy là có thỏa thuận về lãi suất cho vay nhưng lãi suất cho vay vượt quá quy định nên cần tính lại lãi suất cho vay với mức lãi suất 1,66%/tháng theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Nên số tiền lãi phát sinh được tính như sau: 350.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 23 tháng thành tiền là 133.630.000 đồng và được trừ đi số tiền anh P, chị X đã chuyển trả cho anh H 60.000.000 đồng vào ngày 23/7/2023, nên anh P có nghĩa vụ trả số tiền lãi cho anh H với số tiền 73.630.000 đồng.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc anh P có nghĩa vụ trả vốn vay và tiền lãi phát sinh cho anh H là chưa phù hợp, bởi vì:

Đại diện theo ủy quyền của chị X cho rằng cá nhân anh P vay, chị X không biết là có sự mâu thuẫn với lời thừa nhận của chị X là ngày 23/7/2023, chị X có nhờ anh Lê Trung T chuyển tiền vào tài khoản của anh H để trả số tiền lãi phát sinh do anh P vay của anh H;

Nên có căn cứ xác định chị X biết việc anh P vay tiền của anh H và vợ chồng chị X đồng ý trả lãi cho anh H như đã thỏa thuận. Căn cứ Luật hôn nhân và gia đình, nợ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân là nợ chung của vợ chồng cho nên cần buộc anh P, chị X có trách nhiệm liên đới trả cho anh H số tiền vay 350.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 73.630.000 đồng;

Do đó cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Vì thế Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Huỳnh Tấn H.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Huỳnh Tấn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Đối với đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H chỉ có một phần căn cứ;

[6]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các điều 124, 463, 466, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng các điều 100, 166, 168 Luật đất đai;

Áp dụng vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Huỳnh Tấn H;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST, ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng P và chị Nguyễn Thị Thu X.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022 được ký kết giữa anh Lê Hoàng P với anh Huỳnh Tấn H đối với thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m² tại ấp H, xã H, huyện C, Tiền Giang do Văn phòng C1, quyển số 02 là vô hiệu;

Buộc anh Huỳnh Tấn H phải di dời đồ đạc cá nhân trong nhà, giao trả lại căn nhà kết cấu móng cột bê tông cốt thép nền gạch ceramic, vách tường, trần prima, kèo đòn tay sắt quy cách, mái tole, có khu phụ, diện tích 114,2m², mái che kết cấu cột kèo đòn tay sắt, mái lợp tole, nền gạch men, diện tích 16m² và thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14, diện tích 131,1m², tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN08056 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 17/7/2023 cho anh Huỳnh Tấn H đứng tên cho anh Lê Hoàng P và chị Nguyễn Thị Thu X.

Buộc anh Lê Hoàng P, chị Nguyễn Thị Thu X có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh Huỳnh Tấn H số tiền vay 350.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 73.630.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 423.630.000 đồng (bốn trăm hai mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày anh Huỳnh Tấn H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Lê Hoàng P, chị Nguyễn Thị Thu X chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Anh Lê Hoàng P được quyền liên hệ với Cơ quan quản lý đất đai để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Huỳnh Tấn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Hoàng P, chị Nguyễn Thị Thu X phải chịu 20.945.200 đồng (hai mươi triệu, chín trăm bốn mươi lăm ngàn, hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà anh P đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013211 ngày 30/10/2023 và chị X đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012893 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, nên anh P, chị X còn phải nộp tiếp số tiền 20.345.200 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Huỳnh Tấn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên trả lại cho anh H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà anh H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015299 ngày 04/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ ngày 12/8/2024, có mặt bà L, luật sư L1.

***. Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- THADS huyện Cái Bè;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Vĩnh Hữu