

Bản án số: 203/2024/DS-PT
Ngày: 26 – 9 – 2024
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 HẬU GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đào Thị Thủy

- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hồng Thanh

Bà Lê Thị Thọ

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hà Giang – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 170/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 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 07A/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 170/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Vĩnh T, sinh năm 1979; (Có mặt tại phiên tòa ngày 16/9/2024, có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 26/9/2024)

Địa chỉ: số B, đường C, khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2024).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Nhật T1, sinh năm 1986; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Kim B, sinh năm 1957; (Có mặt)

Địa chỉ: 18/9/75, đường X, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/05/2024)

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

3.1 Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số E đường C, khu V, phường B, quận B, Tp ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Lê Kim B, sinh năm 1957; (Có mặt)

Địa chỉ: 18/9/75, đường X, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/05/2024)

3.2 Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1963;

3.3 Bà Trần Thị Ánh N (vợ ông H), sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Số A đường T, khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.4 Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số A đường T, khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.5 Ông Nguyễn Văn S (chồng bà C), sinh năm 1971;

3.6 Ông Nguyễn Văn T3 (cha bà C), sinh năm 1937;

3.7 Bà Nguyễn Thị L (chị bà C), sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.8 Ông Phạm Bảo H1, sinh năm 1989; (Có mặt tại phiên tòa ngày 16/9/2024, vắng mặt tại phiên tòa ngày 26/9/2024)

3.9 Bà Lê Ngọc Anh P, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Số A, tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3.10 Văn phòng C1

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Văn T4, sinh năm 1956; Địa chỉ: Khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.11 Ngân hàng thương mại cổ phần N3

Trụ sở: Số A đường T, phường L, quận H, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Võ P1. Địa chỉ: Số E, đường H, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Có mặt)

3.12 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ: Đường Trần Ngọc Quế, khu vực 6, phường III, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thanh T5 – chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu N1 – chức vụ: Thư ký Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. (Có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thành Vĩnh T trình bày:

Vào năm 2018 do cần tiền để trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần K (viết tắt là Ngân hàng K) nên bà C được một người môi giới tên là T6 giới thiệu ông Nguyễn Ngọc T2 (nhà ở thành phố Cần Thơ) cho bà C để vay tiền. Sau khi được ông T6 giới thiệu thì ông T2 đến nhà bà C ở khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang để xem nhà và đất. Xem xong ông T2 đồng ý cho bà C vay tiền nhưng với điều kiện bà C phải chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho ông Nguyễn Nhật T1, đất có diện tích 8.930,7m² tại các thửa 77, 78, 312, 500 và 501 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 000449 cấp ngày 20/10/1995. Theo lời ông T2 thì ông T1 là người làm của ông T2.

Đến ngày 17/10/2018 thì bà C, ông T2 và ông T1 cùng nhau đi đến Ngân hàng K – Chi nhánh H2 để trả số nợ cho bà C. Tại đây ông T2 đã trả nợ thay cho bà C số tiền hơn 800.000.000 đồng. Sau khi trả nợ xong thì buổi chiều cùng ngày bà C đã đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông T1.

Sau khi ký hợp đồng xong thì ông T2 tiến hành cản trừ tiền, cụ thể: ông T2 thỏa thuận cho bà C vay 1.000.000.000 đồng, trừ số tiền trả nợ thay hơn 800.000.000 đồng, trừ phí hoa hồng cho vay 100.000.000 đồng, thu lãi 01 tháng theo thỏa thuận là 50.000.000 đồng, xong còn lại ông T2 đưa thêm cho bà C hơn 40.000.000 đồng tiền mặt xem như bà C nợ ông T2 1.000.000.000 đồng. Riêng đối với ông Nguyễn Nhật T1 thì bà C không có nhận bất cứ khoản tiền nào.

Khoảng 07 tháng sau thì bà C có vay thêm của ông T2 số tiền 208.000.000 đồng để trả nợ cho người khác. Sau khi nhận tiền vay lần 02 này thì ông T2 bắt bà C phải viết biên nhận nợ với số tiền nợ gốc là 1.576.000.000 đồng. Biên nhận bản chính do ông T2 giữ, bà C chỉ có giữ bản sao. Tính từ lúc vay đến nay bà C xác định vẫn chưa trả cho ông T2 được số tiền gốc hay lãi nào.

Bà Nguyễn Thị Ngọc C yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 17/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn

Nhật T1 vô hiệu vì đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, để bà C sang tên lại phần đất của mình. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc T2 yêu cầu bà trả số tiền gốc 1.628.000.000 đồng và tiền lãi thì bà C không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Nhật T1 và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Kim B trình bày:

Ngày 17/10/2018 ông T1 và bà C có ký hợp đồng và phụ lục kèm theo để chuyển nhượng QSDĐ có diện tích 8.930,7m², theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 000449 cấp ngày 20/10/1995 gồm các thửa đất số 77, 78, 312, 500 và 501, đất tọa lạc tại khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang với giá 1.000.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì giấy chứng nhận QSDĐ của bà C đang thế chấp tại Ngân hàng K, nên ông T1 đã nộp vào Ngân hàng K số tiền 713.948.920 đồng, số tiền còn lại thì ông T1 đã đưa bằng tiền mặt cho bà C.

Sau khi xóa thế chấp xong, bà C còn phải có nghĩa vụ thi hành án nên đã bị Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố V ngăn chặn không cho chuyển nhượng sang tên ông T1 nên ông T1 đã bỏ ra thêm số tiền 238.577.150 đồng nộp tại Cơ quan Thi hành án để có thể làm thủ tục đăng ký sang tên đất. Khi sang tên đất xong thì ông T1 làm hợp đồng cho bà C thuê lại toàn bộ phần đất nêu trên với giá thuê 50.000.000 đồng/tháng. Do bà C không trả tiền thuê đất nên ngày 14/4/2020 ông T1 đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông Phạm Bảo H1.

Bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 17/10/2018 vô hiệu thì ông T1 không đồng ý, vì hợp đồng đã thực hiện xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2 và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Kim B trình bày:

Vào ngày 17/02/2019 ông T2 cho bà C mượn số tiền 1.576.000.000 đồng và ngày 14/03/2019 ông T2 tiếp tục cho bà C mượn số tiền 52.000.000 đồng. Tổng cộng 02 lần mượn là 1.628.000.000 đồng. Khi mượn bà C cam kết sẽ hoàn trả lại số tiền trên trong thời hạn 03 tháng nếu như chậm trả bà sẽ chịu lãi suất 05%/tháng nhưng đến nay bà C chưa trả tiền mượn và tiền lãi. Ông T2 yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C có trách nhiệm trả số tiền gốc đã mượn là 1.628.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật, thời gian tính lãi từ ngày 15/6/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Ánh N trình bày:

Vào ngày 21/10/2004 ông Nguyễn Văn T3 (cha bà C) và bà Nguyễn Thị L (chị bà C) có lập hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà N một phần đất có diện tích 02 công tằm 3m (2.592m²), gồm một phần thửa đất số 500 (nay là thửa đất 127), loại đất CNm và một phần thửa đất số 501 (nay là thửa đất 205), loại đất 2L. Phần đất chuyển nhượng do ông T3 đứng tên trên giấy chứng nhận, nhưng ông T3 đã nói miệng cho bà L nên ông H nhận chuyển nhượng từ bà

L, có chữ ký của ông T3 trong tờ giấy chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 27.000.000 đồng, ông H, bà N đã trả đủ tiền cho bà L và đã nhận đất sử dụng. Trong quá trình sử dụng ông H đã nhiều lần liên hệ với bà L để làm thủ tục sang tên nhưng bà L cứ hẹn chưa sang tên được.

Ông Huỳnh Văn H yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/10/2004 giữa ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Ánh N với ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị L là hợp pháp để ông Hải đăng k quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Đ trình bày:

Vào ngày 23/11/2011, bà C và chồng là ông Nguyễn Văn S có lập hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng cho ông Đ phần đất có diện tích 1.024m² thuộc một phần thửa đất 500, loại đất CNM; và diện tích 3.900m² thuộc một phần thửa đất 501, loại đất 2L. Với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, ông Đ đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà C, ông S và đã nhận đất sử dụng. Ông Đ đã nhiều lần liên hệ và yêu cầu bà C, ông S sang tên nhưng không được do Giấy chứng nhận QSDĐ đã thế chấp Ngân hàng.

Ông Đặng Văn Đ yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2011 giữa ông Đặng Văn Đ với bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn S là hợp pháp, để ông Đ tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Bảo H1 trình bày:

Ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Nhật T1 là có thật và phù hợp với quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng đất của ông là ngay tình. Phần đất này hiện tại ông đã thống nhất giao cho Ngân hàng TMCP N3 xử lý để đảm bảo việc trả nợ của ông đối với Ngân hàng. Đề nghị Tòa án tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đại diện hợp pháp là ông Bùi Văn T4 trình bày:

Vào ngày 17/10/2018, bà C và ông T1 có đến Văn phòng C1, hai bên tự nguyện nộp các giấy tờ có liên quan gồm: giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công chứng. Sau khi tiếp nhận và xem xét hồ sơ yêu cầu công chứng thì Văn phòng công chứng đã tiến hành lập hồ sơ và công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên tinh thần các bên tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và có đầy đủ tư cách pháp lý để ký kết hợp đồng. Tại thời điểm công chứng các bên cam đoan đất không tranh chấp, không bị kê biên và thuộc quyền định đoạt của bà C. Từ đó Văn phòng C1 đã tiến hành theo yêu cầu của hai bên đối với Hợp đồng chuyển nhượng số 3847 ngày 17/10/2018. Về trình tự, thủ tục Văn phòng chứng Bùi Quang N2 đã thực hiện đúng quy định của Luật Công chứng năm 2014, Luật Đất đai năm 2013. Với những lý do như trên đề nghị Toà án

công nhận hợp đồng đã công chứng số 3847 ngày 17/10/2018 là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh có đại diện hợp pháp là ông Trần Thanh T5 trình bày:

Chi cục thi hành án thành phố Vị Thanh đang tổ chức thi hành Quyết định số 29/2022/QĐST-DS ngày 04/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long thì ông Phạm Bảo H1 và bà Lê Ngọc Anh P phải thi hành trả cho Ngân hàng TMCP N3 số tiền gốc, lãi tính đến ngày 24/6/2022 là 3.312.593.785 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông H1 và bà P không có khả năng trả nợ thì xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng đảm bảo mà các bên đã ký. Vì vậy, đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án đúng theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07A/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Nhật T1 là hợp đồng vô hiệu. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Nhật T7 lập ngày 17/10/2018 số công chứng: 3847, quyển số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD và phụ lục của Hợp đồng do Văn phòng C1 thực hiện là hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc T2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc T2 số tiền vay còn nợ tổng cộng là 2.371.905.000đ (Hai tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu chín trăm lẻ năm nghìn đồng). Trong đó: nợ vốn là 1.628.000.000đ (Một tỷ sáu trăm hai mươi tám triệu đồng), nợ lãi là: 743.905.000đ (Bảy trăm bốn mươi ba triệu chín trăm lẻ năm nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/10/2004 giữa ông Huỳnh Văn H và bà Trần Ánh N với ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị L là hợp đồng vô hiệu.

3.1. Buộc ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị L cùng có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn H và bà Trần Ánh N số tiền 27.000.000đ (Hai mươi bảy triệu đồng).

3.2. Buộc ông Huỳnh Văn H và bà Trần Ánh N có nghĩa vụ giao trả lại phần đất thuộc thửa đất số 205, có diện tích 2.394,9m², loại đất BHK; thửa đất số 127, có diện tích 317m², loại đất BHK, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, được ký hiệu trong Mảnh trích đo địa chính số 448-2023 là vị trí (A), (C) cho ông Phạm Bảo H1.

3.3. Buộc ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Huỳnh Văn H và bà Trần Ánh N số tiền 279.385.200đ (Hai trăm bảy mươi chín triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn hai trăm đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn Đ. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2011 giữa ông Đặng Văn Đ với bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn S là hợp đồng vô hiệu.

4.1. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn S cùng có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Đặng Văn Đ số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

4.2. Buộc ông Đặng Văn Đ có nghĩa vụ giao trả lại phần đất thuộc thửa đất số 205, có diện tích 3.704,1m², loại đất BHK; thửa đất số 127, có diện tích 1.149,5m², loại đất BHK, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, được ký hiệu trong Mảnh trích đo địa chính số 448-2023 là vị trí (B), (D) cho ông Phạm Bảo H1.

4.3. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn S cùng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Đặng Văn Đ số tiền 374.188.800đ (Ba trăm bảy mươi bốn triệu một trăm tám mươi tám nghìn tám trăm đồng).

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

Ngày 05/02/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 17/10/2018 giữa bà và ông Nguyễn Nhật T1, bà đồng ý trả lại số tiền 1.576.000.0000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông T1 nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà C và ông T2, bà C không có nhận bất cứ khoản tiền từ việc đặt cọc hay chuyển nhượng đất của ông T1; Bà C cho rằng ông T1 và ông T2 là một người nên mới ký; Phần đất này hiện tại bà C vẫn đang là người trực tiếp quản lý và sử dụng.

Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông T1 là người trực tiếp cùng với bà C đến ngân hàng và ông là người nộp tiền vào tài khoản của bà C để làm thủ tục tất toán hợp đồng tín dụng, lấy bằng khoán của bà C về để làm thủ tục sang tên; Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C có ký xác nhận phía dưới là đã nhận đủ số tiền một tỉ đồng. Do đó việc đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bà C không nhận tiền của ông T1 là hoàn toàn không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/02/2024 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc C:

[2.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 thể hiện bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ngọc C có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Nhật T1 quyền sử dụng đất với tổng diện tích 8930,7m² tại các thửa đất số 77, 78, 312, 500, 501, đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Cần Thơ (nay là khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang). Đến ngày 12/6/2019 thì ông Nguyễn Nhật T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2018 giữa bà C và ông T1 đã được lập thành văn bản, được công chứng và đăng ký quyền sử dụng đất, đồng thời nội dung của hợp đồng là đúng theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự và Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013, nên được công nhận là hợp pháp và đã có hiệu lực tại thời điểm đăng ký.

[2.2] Bà Nguyễn Thị Ngọc C cho rằng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Nhật T1 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản với ông Nguyễn Ngọc T2. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp của ông T2 và ông T1 không thừa nhận, đồng thời xác định việc bà C vay tiền của ông T2 và việc bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 là hai quan hệ độc lập, không có liên quan với nhau. Theo hợp đồng thể hiện việc chuyển nhượng đất giữa bà C và ông T1 diễn ra vào năm 2018, còn việc vay tiền giữa bà C và ông T2 diễn ra vào năm 2019, tức 02 thời điểm khác nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của ông T1 cung cấp hợp đồng đặt cọc có xác nhận của bà C “*Tôi đã nhận đủ số tiền một tỉ đồng*” và phiếu thu tiền của ngân hàng TMCP K chi nhánh H2 với số tiền 713.848.920 đồng nội dung là ông T1 nộp tiền vào tài khoản của bà C tại ngân hàng để tất toán hợp đồng tín dụng khách hàng Nguyễn Thị Ngọc C; Từ đó việc đại diện ủy quyền của bà C cho rằng không nhận tiền của ông T1 và cho rằng ông T1 và ông T2 là một là không có cơ sở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Nhật T1; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc T2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc T2 số tiền vay còn nợ tổng cộng là 2.371.905.000đ (Hai tỷ ba trăm bảy mươi một triệu chín trăm lẻ năm nghìn đồng). Trong đó: nợ vốn là 1.628.000.000đ (Một tỷ sáu trăm hai mươi tám triệu đồng), nợ lãi là: 743.905.000đ (Bảy trăm bốn mươi ba triệu chín trăm lẻ năm nghìn đồng) là hoàn toàn có cơ sở.

[3]. Xét thấy nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc C

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07A/2024/DS-ST ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Áp dụng:

- Các Điều 463; Điều 500; Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Nhật T1 là hợp đồng vô hiệu. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Nhật T1 lập ngày 17/10/2018 số công chứng: 3847, quyền số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD và phụ lục của Hợp đồng do Văn phòng C1 thực

hiện là hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc T2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc T2 số tiền vay còn nợ tổng cộng là 2.371.905.000^d (*Hai tỷ ba trăm bảy mươi một triệu chín trăm lẻ năm nghìn đồng*). Trong đó: nợ vốn là 1.628.000.000^d (*Một tỷ sáu trăm hai mươi tám triệu đồng*), nợ lãi là: 743.905.000^d (*Bảy trăm bốn mươi ba triệu chín trăm lẻ năm nghìn đồng*).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng. Chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0000818 ngày 05/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thành phố Vị Thanh;
- Chi cục THADS Tp. Vị Thanh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy