

Bản án số: 618/2024/DS-PT
Ngày: 05/12/2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng
Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 384/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4471/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lâm Văn D, sinh năm 1961

1.2. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1994 (có mặt)

Địa chỉ: Số C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Văn T – Văn phòng Luật sư Trương Văn T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Bùi Kim C, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số A, Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Minh H, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Số A T, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lâm Trần Bảo T1, sinh năm 1999

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:

Vào ngày 21/9/2022 ông D, bà Đ có chuyển nhượng cho bà C phần đất thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 16, diện tích 190,2 m², đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) được ghi nhận tại “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất vào ngày 21/9/2022*” tại thời điểm ký tên chuyển nhượng ông D, bà Đ có nhận trước số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), số còn lại là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) sẽ nhận khi có thông báo thuế cho bà Bùi Kim C. Sau khi có thông báo nộp thuế, bà C không trả tiền cho ông D và bà Đ, bà C hứa hẹn khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ tiền cho ông D, bà Đ số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Ngày 14/10/2022 bà C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số phát hành DH 096377 đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 16, diện tích 190,2 m², tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Từ khi bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay ông D, bà Đ nhiều lần yêu cầu bà C thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại nhưng bà C cứ hứa hẹn hết lần này đến lần khác không chịu trả cho ông D, bà Đ bất cứ khoản tiền nào.

Trước đây nguyên đơn yêu cầu bà C phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) là tiền chuyển nhượng đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 16, diện tích 190,2 m², tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đồng thời yêu cầu bà C phải có trách nhiệm trả lãi chậm trả do thanh toán chậm, từ ngày 14/10/2022 đến ngày xét xử (tạm tính ngày 14/7/2023) cụ thể như sau: 1.100.000.000 đồng x 9 tháng x 0,83%/tháng = 82.170.000 đồng (tám mươi hai triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng) đồng. Như vậy, tổng cộng số tiền bà C phải trả cho ông D, bà Đ là 1.182.170.000 đồng (một tỷ một trăm tám mươi hai triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng) đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bà C phải hoàn trả 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) và phần lãi suất tính từ ngày 14/10/2022 đến ngày xét xử là ngày 07/8/2024 là 19 tháng 23 ngày với số tiền lãi là 180.470.000 đồng (một trăm tám mươi triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng), tổng cộng là 1.280.470.000 đồng (một tỷ hai trăm tám mươi triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

Trường hợp bà C không đồng ý, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 16, diện tích 190,2 m², tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) ông D, bà Đ không hoàn trả lại cho bà C.

Theo đơn phản tố ngày 23/02/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Minh H trình bày:

Đối với nội dung khởi kiện của ông D và bà Đ, bà C không đồng ý vì hoàn toàn không đúng sự thật. Trước đây, ông D và bà Đ có thể chấp thửa đất số 505, tờ bản đồ số 16, diện tích 190,2 m², tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre tại Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh B để vay 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Khi hết hạn trả ngày 16/9/2022 ông D và bà Đ không có tiền để trả cho Ngân hàng, thấy chỗ quen biết nên bà C có cho ông D, bà Đ mượn 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) để thanh toán cho Ngân hàng. Khi cho mượn hai bên không có làm biên nhận, nhưng để làm tin hai bên thỏa thuận là ngày 21/9/2022 vợ chồng ông D, bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 505, tờ bản đồ số 16 thì bà C sẽ ký tên chuyển nhượng qua cho người mua, đồng thời ông D, bà Đ sẽ lấy tiền bán đất trả cho bà C 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cùng với lãi suất hai bên thỏa thuận, ngày 14/10/2022 bà C được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời gian làm thủ tục sang tên thửa đất số 505 qua cho bà C đứng tên để đảm bảo quyền lợi cho bà C đề phòng trường hợp ông D và bà Đ không giữ lời hứa trả tiền cho bà C nên bà C có yêu cầu ông D ký tên vào biên nhận ngày 09/10/2022 có mượn của bà C 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Từ những

lý do nêu trên bà C có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

- Bà Bùi Kim C yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đã ký giữa bà C với ông Lâm Văn D và bà Trần Thị Đ ngày 21/9/2022 là vô hiệu. Trên thực tế giữa bà C với ông D, bà Đ không có mua bán đất với nhau. Hợp đồng chuyển nhượng trên là đảm bảo quyền lợi của bà C phòng trường hợp ông D, bà Đ không trả tiền vay. Trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi chuyển nhượng 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) không phải là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) như trong đơn khởi kiện của ông D, bà Đ.

- Trước đây bà C yêu cầu ông D, bà Đ phải liên đới trả cho bà C số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cùng với lãi suất phát sinh là 67.780.000 đồng (sáu mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng). Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ của bà C yêu cầu ông D bà Đ hoàn trả 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền vay, phân lãi chỉ yêu cầu là 16 tháng x 0,83% = 66.400.000 đồng (sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Thời điểm ông D mượn số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) để trả tiền ngân hàng, giữa bà C và ông D chưa ký biên nhận nợ. Ngày 09/10/2022 bà C yêu cầu ông D ký tên vào giấy mượn tiền để đảm bảo quyền lợi của mình. Sau khi thực hiện thủ tục xoá thế chấp tại Ngân hàng hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, toàn bộ các giấy tờ ký kết đều do ông D soạn thảo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Trần Bảo T1 trình bày:

Ông T1 là con của ông D và bà Đ, hiện ông T1 đang ở căn nhà này và đất này, nếu hợp đồng chuyển nhượng này thực hiện ông T1 sẽ di dời tài sản giao nhà và đất cho bà Bùi Kim C.

Tại biên bản làm việc ngày 20/6/2024 người làm chứng ông Phan Văn T2 (Bé) trình bày:

Ông T2, ông D với bà C là người hàng xóm, ông T2 và ông D đi uống cà phê, ông D có điện thoại cho bà C đến cùng uống cà phê, trong lúc ngồi uống cà phê ông D có nói rằng ông D vay tiền ở Ngân hàng còn nợ 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) không có tiền để trả, ông D nói với bà C cho ông D mượn số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) để trả Ngân hàng. Khi bà C cho ông D mượn tiền hai bên không có làm giấy tờ nên ông T2 có yêu cầu bà C làm giấy nên khi làm giấy ghi số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) để ông D trả tiền lãi cho Ngân hàng.

Khi bà C cho ông D mượn tiền hai bên không làm giấy nên ông T2 có ý kiến với bà C nên bà C mới làm giấy mượn tiền sau đó, việc bà C giao cho ông D nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) đây là tiền vay. Vì khi bà C giao cho ông D nhận là có mặt ông T2 chứng kiến.

Còn việc chuyển nhượng đất giữa hai bên ông không nắm rõ về giấy tờ giữa bà C với ông D đã làm và ký tên với nhau.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ về việc yêu cầu bà Bùi Kim C phải trả tiếp cho ông bà số tiền chuyển nhượng đất là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*) và tiền lãi suất 180.470.000 (*Một trăm tám mươi triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Kim C đối với ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ.

Buộc ông Lâm Văn D và bà Trần Thị Đ phải trả cho bà Bùi Kim C số tiền vay là 566.400.000đ (*Năm trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm ngàn*) đồng. Trong đó tiền vốn là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu*) đồng và tiền lãi là: 66.400.000đ (*Sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn*) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Kim C tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/9/2022 vô hiệu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 505 tờ số 16 sổ vào sổ cấp GCN: DH 096377 do Sở T cấp ngày 14/10/2022 từ bà Bùi Kim C sang cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị Đ đất tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre cho phù hợp.

Việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà C sang cho ông D và bà Đ được tiến hành song song khi ông D và bà Đ hoàn trả cho bà C số tiền 566.400.000đ (*Năm trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn*) đồng.

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

Ngày 14/8/2024 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ. Nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Thực tế các bên có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 500.000.000 đồng nguyên đơn đã nhận là tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 505, tờ bản đồ số 16. Trong hợp đồng đặt cọc đã thể hiện rõ số tiền chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 1.600.000.000 đồng và bị đơn đã liên hệ với chủ sử dụng thửa đất liền kề để thỏa thuận ranh cho thấy bị đơn đã vào quản lý, sử dụng thửa đất số 505. Nguyên đơn không có vay tiền của bị đơn. Đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư T trình bày: Có sự mâu thuẫn về thời gian, bị đơn trình bày nhận tiền trước đến 18 ngày sau mới ghi biên nhận là không hợp lý. Việc vay tiền xảy ra sau, hợp đồng chuyển nhượng được ký trước. Trong giấy biên nhận không thể hiện việc tính ngày dương lịch hay âm lịch như bị đơn trình bày. Cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy biên nhận để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Các đương sự không thỏa thuận được nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án áp dụng khoản 1 Điều 308, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ. Giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 505, tờ bản đồ số 16, diện tích 190,2 m², tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Kim C và hiện nay đang do con của nguyên đơn là ông Lâm Trần Bảo T1 quản lý, sử dụng.

[2] Nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc ngày 21/9/2022 cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho nguyên đơn, số tiền còn lại vẫn chưa thanh toán nên yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trả đủ số tiền còn lại và yêu cầu tính lãi đối với số tiền chưa thanh toán này.

Bị đơn căn cứ vào văn bản viết tay “giấy biên nhận” đề ngày 09/10/2022 cho rằng giữa hai bên không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có giao kết hợp đồng vay mượn tiền. Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do nguyên đơn lập để làm tin cho việc trả tiền vay của bị đơn nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Số tiền 500.000.000 đồng mà nguyên đơn đã nhận là tiền vay theo “giấy biên nhận” đề ngày 09/10/2022. Vì vậy, bị đơn yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa hai bên, yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền đã vay là 500.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi đối với số tiền vay này.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022:

[3.1] Về hình thức:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 được ký giữa ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ với bà Bùi Kim C có đầy đủ các nội dung được quy định tại Điều 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng này được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện C theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà Đ với bà C phù hợp với quy định pháp luật.

[3.2] Về nội dung:

Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 505, tờ bản đồ số 16, diện tích 190,2 m², tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 200.000.000 đồng. Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng, giá trị quyền sở hữu nhà ở là 100.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng này là không phù hợp với giá trị giao dịch, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương.

Nguyên đơn cho rằng cùng ngày 21/9/2022 giữa ông D, bà Đ và bà C có lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 505, tờ bản đồ số 16 với giá 1.600.000.000 đồng và bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn 500.000.000 đồng, đây là sự thỏa thuận về giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 505 và tài sản trên đất giữa hai bên. Hợp đồng đặt cọc này được lập thành văn bản, pháp luật không quy định về việc bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên xét về hình thức thì hợp đồng đặt cọc ngày 21/9/2022 đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại Điều 119, 328 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, về nội dung thì việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn trong hợp đồng đặt cọc không được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Và việc thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc không phù hợp với nội dung thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022.

[3.3] Về quá trình giao nhận đất:

Trên thửa đất số 505 hiện nay do ông Lâm Trần Bảo T1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng, nguyên đơn cho rằng đã giao đất cho bị đơn nhưng người trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay là do con của nguyên đơn ông T1 sử dụng. Nguyên đơn cho rằng việc ông T1 ở trên đất là do bị đơn cho phép, nhưng không có chứng cứ chứng minh và bị đơn cũng không thừa nhận. Ngoài ra, tại biên bản làm việc ngày 24/01/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, nguyên đơn cũng thừa nhận nội dung phần đất tranh chấp do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Do đó, có cơ sở xác định việc ông T1 ở trên đất không phải do bị đơn cho phép như lời trình bày của nguyên đơn, cho nên không có cơ sở xác định các bên đã tiến hành giao nhận đất.

[4] Bị đơn cho rằng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế việc chuyển nhượng chỉ là để đảm bảo cho khoản vay theo “giấy biên nhận” ngày 09/10/2022 giữa hai bên. Xét thấy, ông D có ký tên trong “giấy biên nhận” mượn tiền và ông D xác nhận đã nhận của bà C 500.000.000 đồng. Nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 21/9/2022 cho rằng số tiền đã nhận là tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 505, tuy nhiên giá trị thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng cho nên căn cứ của nguyên đơn là

không phù hợp. Ngoài ra, tại biên bản làm việc với ông Phan Văn T2 (Bé) là bạn của ông D, ông T2 trình bày: Ông T2 có biết việc ông D vay tiền ở Ngân hàng nhưng không có khả năng chi trả nên mượn tiền của bà C để trả, sau đó bà C ghi giấy nợ cho ông D ký, việc viết giấy nợ là do ông T2 đề nghị do lúc ông D hỏi mượn tiền bà C thì chỉ nói miệng và ông T2 có mặt ở đó nên đề nghị viết giấy mượn tiền để tránh rủi ro, đến khi bà C giao tiền cho ông D thì ông T2 cũng có chứng kiến.

Qua đó, có cơ sở xác định nguyên đơn ông D có vay của bị đơn bà C số tiền 500.000.000 đồng theo “giấy biên nhận” ngày 09/10/2022. Giao dịch giữa ông D và bà C là giao dịch vay tiền, không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay nên hợp đồng chuyển nhượng nói trên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Do đó, Cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên căn cứ theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Do bà C chưa nhận đất nên không cần phải hoàn trả. Hiện tại bà Bùi Kim C đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 505, tờ bản đồ số 16. Do đó, cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 096377 ngày 14/10/2022 từ bà Bùi Kim C sang cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị Đ là phù hợp.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hợp đồng vay là hợp đồng có hiệu lực. Do đó, bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2022 vô hiệu là phù hợp;

Nguyên đơn có nhận của bị đơn số tiền 500.000.000 đồng trên cơ sở “giấy biên nhận” ngày 09/10/2022, đến nay nguyên đơn vẫn chưa thanh toán cho bị đơn số tiền này nên bị đơn yêu cầu Tòa án buộc ông D, bà Đ phải có trách nhiệm liên

đổi trả cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng theo theo “giấy biên nhận” ngày 09/10/2022 là có căn cứ;

Về phần lãi suất, tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn xác định yêu cầu tính lãi đôi với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ là 16 tháng và lãi suất là 0,83%/tháng. Trong “giấy biên nhận” ngày 09/10/2022 các bên không có thỏa thuận về thời gian trả nợ và lãi. Đối với mốc thời gian bị đơn yêu cầu tính lãi là 16 tháng tính từ ngày 09/10/2022, phần lãi suất là 0,83%/tháng. Xét thấy, yêu cầu tính lãi này là phù hợp và phần lãi suất không vượt quá mức lãi suất quy định của pháp luật nên có căn cứ chấp nhận;

Như vậy, ông D và bà Đ phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà C số tiền tổng cộng là 566.400.000 đồng trong đó nợ gốc là 500.000.000 đồng, tiền lãi là 66.400.000 đồng.

Kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ cũng như quan điểm trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận, căn cứ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[7] Tuy nhiên, việc Hội đồng xét xử sơ thẩm quyết định nội dung “điều chỉnh giấy quyền sử dụng đất từ bà C sang cho ông D và bà Đ được tiến hành song song khi ông D và bà Đ hoàn trả cho bà C số tiền 566.400.000 đồng” là không cần thiết và không có căn cứ pháp luật; Quyết định về phần án phí dân sự sơ thẩm phải nộp của nguyên đơn là chưa phù hợp, cụ thể: ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ có trách nhiệm liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 26.956.000 đồng (Trong đó: án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 26.656.000 đồng). Ông D được miễn nộp án phí do ông D thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí thì bà Đ vẫn phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 26.956.000 đồng. Đối với các nội dung chưa phù hợp này, Hội đồng xét xử sẽ có sự điều chỉnh cho phù hợp.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành (Nhưng có điều chỉnh về phần án phí).

Áp dụng các Điều 116,124,131,468, Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ việc yêu cầu bà Bùi Kim C phải trả cho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ số tiền chuyển nhượng đất còn nợ 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) và tiền lãi 180.470.000 đồng (một trăm tám mươi triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Kim C đối với ông Lâm Văn D, bà Trần Thị Đ.

Buộc ông Lâm Văn D và bà Trần Thị Đ có trách nhiệm phải liên đới hoàn trả cho bà C là 566.400.000 đồng (năm trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Kim C về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/9/2022 vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 505, tờ số 16, đất toạ lạc xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre số vào sổ cấp GCN: DH 096377 do Sở T cấp ngày 14/10/2022 từ tên chủ sử dụng bà Bùi Kim C sang cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị Đ khi đương sự có yêu cầu.

4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí tổ tụng là 1.176.000 đồng (một triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) ông D, bà Đ phải chịu. Đã thanh toán xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Văn D thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí; Bà Trần Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001867 ngày 24/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre; Đồng thời, bà Trần Thị Đ có nghĩa vụ nộp toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 26.656.000 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

H1 lại cho bà Bùi Kim C số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001925 ngày 23/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lâm Văn D thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Bà Trần Thị Đ phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003030 ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Rên