

Bản án số: 15 /2025/DS-PT

Ngày 09 - 01 - 2025

“V/v Tranh chấp về hợp đồng
dân sự chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và vay tài sản”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Ngọc Vượng

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tuấn, Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Huỳnh Thị Đạm,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 450/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 631/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:**

1. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Tổ I, ấp B, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chị Nguyễn Phạm Hoài A, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Tổ B, khóm C, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Phạm Hoài A: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số B, đường N, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 26/11/2024).

* **Bị đơn:**

1. Anh Bùi Văn T1, sinh năm 1973;

2. Anh Bùi Văn T2, sinh năm 1979;

3. Anh Bùi Thanh T3, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Tổ E, ấp D, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh Bùi Thanh T3: Bà Ngô Thị Kim X, sinh năm 1960 (theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2024);

Địa chỉ: Số nhà C, đường L, tổ C, khóm C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Bùi Thị Kiều C, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số nhà A, ấp C, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chị Bùi Thị Mai T4, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Tổ B, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chị Trần Thị Hằng N, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Tổ E, ấp D, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chị Bùi Thị Thanh N1, sinh năm 2014;

5. Chị Bùi Thị Thanh N2, sinh năm 2019;

Người đại diện hợp pháp của cháu N1, N2: Anh Bùi Thanh T3 (cha ruột) và chị Trần Thị Hằng N (mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Số 91, tổ 5, ấp 4, xã Mỹ Tân, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

6. Bà Trần Thị V, sinh năm 1974;

7. Bùi Ngân D, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Số nhà H, tổ E, ấp D, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

8. Chị Nguyễn Thị C1, sinh năm 1981;

9. Chị Bùi Thị Yến N3, sinh năm 23/11/2006;

10. Anh Bùi Văn H1, sinh năm 2014;

11. Bùi Mỹ Q, sinh năm 2017;

Người đại diện hợp pháp của Bùi Thị Yến N3, Bùi Văn H1, Bùi Mỹ Q: Anh Bùi Văn T2 (cha ruột) và chị Nguyễn Thị C1 (mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Số nhà I, tổ E, ấp D, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

12. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ: Ông Nguyễn Hoàng H2, chức vụ: Phó phòng Thẩm tra và xác minh đơn, Văn phòng Đ trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số C, Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 04/11/2024).

** Người kháng cáo: Anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2 là bị đơn và bà Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Phạm Hoài A có người đại diện hợp pháp là anh Trần Đình H trình bày:

Ngày 28/4/2022, ông Bùi Văn C2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị T và chị Hoài A. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng bao gồm cả căn nhà cấp 4 và toàn bộ tài sản, vật kiến trúc trên đất. Ông C2 đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng và bàn giao đất, tài sản trên đất cho chị T, chị Hoài A cùng ngày.

Do chưa có chỗ ở mới nên ông C2 xin chị T, chị Hoài A được tiếp tục ở trên đất thêm thời gian 06 tháng (từ ngày 28/4/2022 đến 28/10/2022). Hết thời gian 06 tháng sẽ trả lại nhà, đất cho chị T, chị Hoài A. Chị T và chị Hoài A đồng ý theo ý kiến của ông C2. Việc thỏa thuận giữa các bên không lập thành văn bản. Ngày 20/4/2023, chị T, chị Hoài A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 3439871 diện tích 697,1m² (200m² đất ở; 497,1m² đất cây lâu năm), thửa 157, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Khoảng tháng 7/2022 ông C2 chết, thì các con ông C2 là anh T1, anh T2, anh T3 tiếp tục sử dụng nhà, đất. Cuối tháng 10/2022, chị T, chị Hoài A đến gặp anh T1, anh T2, anh T3 yêu cầu trả lại nhà, đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C2 nhưng họ không đồng ý.

Chị T và chị Hoài A yêu cầu giải quyết buộc anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Văn T5 phải trả lại căn nhà cấp 4 và diện tích 697,1m² (200m² đất ở; 497,1m² đất cây lâu năm), thửa 157, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên hòa giải, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3285 ngày 28/4/2022 của Văn phòng C4 đối với thửa 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,1m² tọa lạc xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, với lý do phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, không giao nhà đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và nguyên đơn yêu cầu buộc hàng thừa kế của ông C2 gồm T2, T5, T1, T4 và C có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Theo đó, nguyên đơn thống nhất với bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn C2 với bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị Hoài A1 chứng thực số 3285 ngày 28/4/2022 của Văn phòng C4 đối với thửa 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,1m² tọa lạc xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp vì giao dịch thực chất của các bên là giao dịch vay tiền. Yêu cầu giải quyết giao dịch vay tiền (tên gọi là hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 18/5/2022. Yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế của ông C2 gồm T1, T5, T2, C và T4 có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền vay là: tiền gốc 1.000.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 18/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là hơn 25 tháng nhưng chỉ tính tròn là 25 tháng, theo một mức lãi suất trong hạn là 20%/năm, số tiền lãi là 426.613.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc còn thiếu theo mức lãi suất 20%/năm trên dư nợ gốc còn thiếu cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Bùi Thanh T3 và người đại diện hợp pháp là bà Ngô Thị Kim X trình bày:

Ông Bùi Thanh T3 yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn C2 với bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị Hoài A1 chứng thực số 3285 ngày 28/4/2022 của Văn phòng C4 đối với thửa 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,1m² (đo đạc thực tế 682,9m²), tọa lạc xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/4/2023 cho bà Nguyễn Thị T và Phạm Thị Hoài A1, số vào sổ DK 343791 đối với thửa 157 nêu trên. Yêu cầu Tòa án đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn để cấp lại cho những người thuộc hàng thừa kế của ông C2 gồm: Ông Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thanh T3, Bùi Thị Kiều C và Bùi Thị Mai T4 được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do ông Bùi Văn C2 đã chết vào năm 2022).

Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Lý do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là do từ trước đến nay ông C2 không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Không đồng ý trả tiền vay theo yêu cầu của nguyên đơn do ông T3 không có nhận tiền, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, ông T3 đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền mà ông C2 vay là 1.000.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi nhưng khi nào có tiền mới trả.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Bùi Văn T2, Bùi Văn T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị V, Nguyễn Thị C1, Bùi Thị Kiều C và Bùi Thị Mai T4 trình bày:

Thống nhất với yêu cầu của anh Bùi Văn T5 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C2 với chị T và chị Hoài A1 là vô hiệu, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì những người thừa kế của ông C2 gồm: Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thanh T3, Bùi Thị Kiều C và Bùi Thị Mai T4 được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Bùi Văn C2 đã chết vào năm 2022. Không đồng ý trả tiền vay theo yêu cầu của nguyên đơn do không có vay, không sử dụng tiền.

4. Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Hằng N trình bày:

Thống nhất với yêu cầu của anh Bùi Văn T5 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C2 với chị T và chị Hoài A1 là vô hiệu, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, người vay tiền của nguyên đơn là chị N, ngày 18/5/2022 chị N vay của nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất mỗi tháng là 30.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, mục đích vay để trả nợ riêng của chị N, đã đóng lãi được số tiền 330.000.000 đồng, không có chứng cứ do hàng tháng đóng tiền mặt. Đến tháng 5/2023 không có tiền đóng lãi nên mới bị khởi kiện. Khi vay tiền có ký hợp đồng vay ngày 18/5/2022, không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trước khi khởi kiện nguyên đơn đến nhà đòi tiền và đưa giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất mới biết quyền sử dụng đất đã qua tên nguyên đơn. Nay chị N đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc 700.000.000 đồng nhưng xin được trả dần và không đồng ý trả lãi.

Các đương sự cam kết hàng thừa kế thứ nhất của ông C2 chỉ có 05 người là: Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thanh T3, Bùi Thị Kiều C và Bùi Thị Mai T4. Ông C2 chỉ có 01 người vợ là Đinh Thị K (chết năm 2014) và 05 người con nêu trên, ngoài ra không có vợ và người con nào khác. Trong vụ án này, các đương sự sinh sống tại phần đất tranh chấp không tranh chấp về quyền sử dụng đất, về nguồn gốc đất. Các đương sự thống nhất xác định thừa 157 là di sản của ông Nguyễn Văn C3 để lại, ngoài thừa đất này ông C3 không còn để lại phần di sản nào khác và 05 người thuộc hàng thừa kế của ông C3 đều không từ chối nhận phần di sản thừa kế và không yêu cầu chia thừa kế tài sản. Do hiện nay ông C3 đã chết nên khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì những người thừa kế của ông C3 yêu cầu được đứng tên chung đối với quyền sử dụng đất tranh chấp, việc phân chia di sản thừa kế do các anh em tự thỏa thuận, giải quyết, nếu có tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Phạm Hoài A và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Bùi Văn T5.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất đối với thửa số 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,1m² (đo đạc thực tế 682,9m²), tọa lạc xã M, thành phố C, số công chứng 3285, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/4/2022 giữa ông Bùi Văn C2 với bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị Hoài A1.

Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn C3 gồm ông Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thanh T3, Bùi Thị Kiều C, Bùi Thị Mai T4 được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa số 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,1m² (đo đạc thực tế 682,9m²) nêu trên và phải chịu nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật (nếu có).

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc ngày 09/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Nguyễn Thị T và Nguyễn Phạm Hoài A số DK 343971 và số DK 343972, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS07833 ngày 20/4/2023 đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 967,1m² (đo đạc thực tế 682,9m²), tọa lạc xã M, thành phố C để cấp lại cho Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thanh T3, Bùi Thị Kiều C, Bùi Thị Mai T4.

1.2. Buộc ông Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thanh T3, Bùi Thị Kiều C, Bùi Thị Mai T4 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Phạm Hoài A số tiền gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi là 208.333.333 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 1.208.333.333 đồng.

Ông Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thanh T3, Bùi Thị Kiều C, Bùi Thị Mai T4 phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn với số tiền 218.279.667 đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thanh T3, Bùi Thị Kiều C, Bùi Thị Mai T4 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.635.530 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí là 11.213.983 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000110 ngày 30/11/2023, nguyên đơn còn được nhận lại số tiền 13.536.017 đồng.

Những người thừa kế của ông C3 gồm Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thanh T3, Bùi Thị Kiều C, Bùi Thị Mai T4 phải chịu án phí là 48.250.000 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/7/2024 anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2 là bị đơn và bà Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, như sau:

- Anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, bà Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc hàng thừa kế của ông Bùi Văn C2 trả tiền cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 02 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, bà Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4, tuyên sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, bà Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 nộp trong hạn luật định nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Chị Trần Thị Hằng N, anh Bùi Thanh T3 (*chị N, anh T3 là cha mẹ ruột của cháu N1, cháu N2*), chị Bùi Ngân D, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy việc vắng mặt của đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, chị Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 là không đồng ý cùng liên đới trả nợ vay và lãi suất của ông Bùi Văn C2 với số tiền là **1.208.333.333** đồng với lý do không biết và không liên quan đến việc ông Bùi Văn C2 vay tiền của chị T, chị Hoài A.

Xét thấy, nguyên đơn chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Phạm Hoài A khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn C2 với chị Nguyễn Thị T, chị Phạm Thị Hoài A1 được công chứng chứng thực số 3285 ngày 28/4/2022 của Văn phòng C4 đối với thửa 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,1m², mục đích sử dụng đất ở 200m² + đất trồng cây lâu năm 497,1m², đất tọa lạc xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do che giấu giao dịch vay tiền giữa các bên đương sự, cụ thể là ***hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/5/2022*** nên nguyên đơn yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế của ông Bùi Văn C2 gồm anh T1, anh T3, anh T2, chị C và chị T4 có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền vay: tiền gốc 1.000.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày **18/5/2022** đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/7/2024) là hơn 25 tháng nhưng chỉ tính tròn là 25 tháng, với mức lãi suất trong hạn là 20%/năm, số tiền lãi là 426.613.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc còn thiếu theo mức lãi suất 20%/năm trên dư nợ gốc còn thiếu cho đến khi thanh toán xong nợ là có một phần căn cứ.

Hội đồng xét xử, xét thấy các hợp đồng nêu trên là nhằm mục đích bảo đảm lòng tin và bảo đảm thu hồi nợ vay, mà ông Bùi Văn C2 đã ký kết vay của chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Phạm Hoài A theo “*Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/5/2022, với số tiền gốc là 1.000.000.000đ, lãi suất 3%, thời gian 06 tháng*”. Do đó, giao dịch ký kết mà ông C2 với chị T, chị Hoài A là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C4 (*Nay là Văn phòng C5*) chứng nhận số 3285 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2022 là không có thật, có dấu hiệu giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự “*Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/5/2022*” giữa ông Bùi Văn C2 và chị Nguyễn Thị T, Nguyễn Phạm Hoài A theo quy định khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 117, 122, 124 Bộ luật Dân sự xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2022 giữa ông Bùi Văn C2 với chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Phạm Hoài A là giả tạo nên vô hiệu là có căn cứ.

[4] Xét thấy, việc ông Bùi Văn C2 ký kết “*Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/5/2022 và Hợp đồng*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2022” với chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Phạm Hoài A được các con ông C2 là anh T3 và chị N (vợ anh T3, anh T3 và chị N là người sinh sống chung hộ với ông C2) thừa nhận việc ông C2 vay với số tiền là 1.000.000.000 đồng là có thật, những người thuộc hàng thừa kế của ông C2 còn lại không biết nên không có trách nhiệm trả nợ cho ông C2 là chưa đủ căn cứ vì tại phiên tòa sơ, phúc thẩm các con của ông C2 đều thừa nhận là hàng thừa kế thứ nhất của ông C2 và thuộc diện được nhận thừa kế theo pháp luật (do ông C2 chết không để lại di chúc) đối với nhà đất của ông C2 là diện tích đất 697,1m² (200m² đất ở; 497,1m² đất cây lâu năm), thửa 157, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp nên phải có trách nhiệm trả nợ vay cho nguyên đơn trong phạm vi di sản thừa kế mà người được thừa kế di sản của người chết (ông C2) để lại theo qui định tại 615 BLDS 2015 là phù hợp. Như vậy, ông Bùi Văn C2 chết năm 2022, không để lại di chúc, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm có 05 người (anh Bùi Văn T1, sinh năm 1973; anh Bùi Văn T2, sinh năm 1979; anh Bùi Thanh T3, sinh năm 1984; chị Bùi Thị Kiều C, sinh năm 1976 và chị Bùi Thị Mai T4, sinh năm 1980) có quyền hưởng di sản và có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản của ông Bùi Văn C2 chết để lại là thửa đất số 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,1m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn C2 ngày 17/3/2022.

Do đó, các đồng thừa kế của ông Bùi Văn C2 gồm có 05 người (anh Bùi Văn T1, sinh năm 1973; anh Bùi Văn T2, sinh năm 1979; anh Bùi Thanh T3, sinh năm 1984; chị Bùi Thị Kiều C, sinh năm 1976 và chị Bùi Thị Mai T4, sinh năm 1980) có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Bùi Văn C2 chết để lại trong phạm vi di sản thừa kế để thanh toán nợ cho chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Phạm Hoài A là phù hợp theo quy định tại Điều 615 BLDS 2015 về việc thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại như sau: “ 1. Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...”.

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Phạm Hoài A yêu cầu buộc anh Bùi Văn T1, Bùi Văn T2, Bùi Thanh T3, Bùi Thị Kiều C, Bùi Thị Mai T4 có trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Phạm Hoài A số tiền gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi là 208.333.333 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 1.208.333.333 đồng và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này là có một phần căn cứ như đã phân tích trên.

5] Xét kháng cáo của anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, chị Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 không đồng ý liên đới trả nợ vay của ông C2 với số tiền 1.000.000.000đ và mức lãi suất 10%/năm vì anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, chị Bùi Thị Kiều C và chị Bùi Thị Mai T4 xác định không biết việc ông C2 vay tiền của chị T, chị Hoài A và cũng không nhận hoặc sử dụng số tiền vay này nên không đồng ý liên đới trả nợ vay của ông C2 (chết năm 2022) là có một phần cơ sở để chấp nhận.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Thanh T3, chị Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 có trách nhiệm liên đới trả

cho bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Phạm Hoài A với tổng số tiền 1.208.333.333 đồng (*trong đó, tiền gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi là 208.333.333 đồng*) là chưa phù hợp do những người thừa kế của ông C2 chỉ chịu trách nhiệm thanh toán nợ trong phạm vi giá trị di sản ông C2 chết để lại thôi. Do đó, cần sửa cách tuyên theo đúng điều luật 615 BLDS 2015 để đảm bảo thi hành án.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận một phần kháng cáo của anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Thanh T3, chị Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4, sửa bản án sơ thẩm.

[6 Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị là phù hợp nên chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm:

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Thanh T3, chị Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 148; khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 463, 466, 468, 469, 614 và 615 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 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 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, bà Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4.

Sửa bản án sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Phạm Hoài A và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Bùi Văn T5.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất đối với thửa số 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,1m² (đo đạc thực tế 682,9m²), tọa lạc xã M, thành phố C, số công chứng 3285, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/4/2022 giữa ông Bùi Văn C2 với bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị Hoài A1.

Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn C3 gồm anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Thanh T3, chị Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa số

157, tờ bản đồ số 11, diện tích 697,1m² (đo đạc thực tế 682,9m²) nêu trên và phải chịu nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật (nếu có).

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc ngày 09/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Phạm Hoài A số DK 343971 và số DK 343972, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS07833 ngày 20/4/2023 đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 11, diện tích 967,1m² (đo đạc thực tế 682,9m²), tọa lạc xã M, thành phố C để cấp lại cho anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Thanh T3, chị Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4.

1.2. Buộc anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Thanh T3, chị Bùi Thị Kiều C và chị Bùi Thị Mai T4 chịu trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi giá trị di sản do ông Bùi Văn C2 chết năm 2022 để lại để trả cho chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Phạm Hoài A số tiền gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi là 208.333.333 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 1.208.333.333 đồng.

Trong phạm vi giá trị di sản ông Bùi Văn C2 chết để lại, các anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Thanh T3, chị Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 chịu trách nhiệm tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn với số tiền 218.279.667 đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Thanh T3, chị Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 trong phạm vi giá trị di sản ông Bùi Văn C2 chết để lại có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số **tiền 1.635.530 đồng**.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí là **11.213.983 đồng**, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000110 ngày 30/11/2023, nguyên đơn còn được nhận lại số tiền 13.536.017 đồng.

Những người thừa kế của ông C2 gồm anh Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2, anh Bùi Thanh T3, chị Bùi Thị Kiều C, chị Bùi Thị Mai T4 chịu án phí là **48.250.000 đồng**(trong phạm vi giá trị di sản ông Bùi Văn C2 chết để lại).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Bùi Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh Bùi Văn T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012511 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Anh Bùi Văn T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh Bùi Văn T2 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012512 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Chị Bùi Thị Kiều C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chị Bùi Thị Kiều C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012514 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Chị Bùi Thị Mai T4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chị Bùi Thị Mai T4 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012513 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS thành phố Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Trần Trung Thành