

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI HÀ NỘI **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 589 /2023/DSPT
Ngày 04/12/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hồng Sơn;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thúy Bình;
Bà Phan Thị V H2.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hữu - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 04 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử công khai vụ án Dân sự thụ lý số thụ lý số 182/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 V/v “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13361/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023; giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962 (vắng mặt; có đơn đề nghị xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đội 13, thôn Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên.

- **Đại diện theo ủy quyền của ông B:** Anh Nguyễn Khắc A, sinh năm 1977; trú tại: Thôn An Chiểu 2, xã Liên PH2, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên (có mặt).

*** Bị đơn:**

- Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1976 (có mặt);

- Chị Đỗ Thị Thảo H1, sinh năm 1999 (vắng mặt; có đơn đề nghị xử vắng mặt);

Địa chỉ: Đội 12, thôn Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Thu H2 - Công ty luật TNHH Toàn Quốc, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1957 chết ngày 21/4/2023 (vợ của ông B);

2. Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1982 (vắng mặt);

3. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Địa chỉ: Đội 13, thôn Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên.

4. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Saga Ken Kabatsu Shi 1 -3288 -1 Japan (Nhật Bản).

5. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: Đội 10, An Chiểu 1, Liên PH2, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên.

Đại diện theo ủy quyền của chị V và chị L: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962; Địa chỉ: Đội 13, thôn Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên (vắng mặt; có đơn đề nghị xử vắng mặt).

6. Ông Đỗ Văn T3, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Đội 12, thôn Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên.

7. Văn phòng công chứng AD;

Địa chỉ: Số 480 Nguyễn Văn Linh, phường Hiến Nam, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên. Trưởng văn phòng: Ông An Văn Dũng (vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Phạm Văn T4, sinh năm 1959; trú tại: Số 27 Linh Đài, Hồng Châu, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1971; trú tại: Đội 13, thôn Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B trình bày:***

Ông và bà Bùi Thị T1 là người cùng thôn với nhau. Năm 2015, ông có vay tiền của vợ chồng bà T1, ông T3 để cho con gái là Nguyễn Thị V đi xuất khẩu lao động tại Nhật Bản. Việc vay tiền diễn ra làm 3 lần:

- Lần 1 vào ngày 06/6/2015, vay 100.000.000đ;

- Lần 2 vào ngày 08/8/2015 vay 50.000.000đ;

- Lần 3 vào ngày 19/8/2015 vay 70.000.000đ.

Tổng 3 lần vay là 220.000.000đ, đều có viết giấy vay và ông ký nhận. Sau đó, bà T1 đề nghị viết thành giấy vay tiền cụ thể đề ngày 06/6/2015, thời hạn vay là

3 năm, lãi suất 1,2%/ tháng, tháng nào trả lãi tháng đấy. Ngoài ra, ông còn làm 01 hợp đồng chuyển nhượng 400m² đất cho bà T1, ông T3 để làm tin. Hợp đồng chỉ có ông và các con ông là chị Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị T2 ký, còn chữ ký của vợ ông là ông tự ký thay. Các bên thỏa thuận nếu hết thời hạn 3 năm ông không trả hết số nợ 220.000.000đ thì bà T1, ông T3 sẽ sang tên chính chủ 400m² đất trên. Đến nay ông mới trả lãi, chưa trả gốc.

Ngày 08/12/2015, ông lại vay của bà T1, ông T3 01 cây vàng, có viết giấy vay, thỏa thuận trả bằng vàng và lãi suất 300.000đ/ tháng, tháng nào trả lãi tháng đấy. Thời điểm vay giá vàng là 29.000.000đ/1 cây. Đến nay ông mới trả lãi, chưa trả gốc.

Ngày 09/5/2018 (không nhớ ngày âm hay dương), ông vay của bà T1, ông T3 01 cây vàng, trị giá vàng khi vay là 33.000.000đ/1 cây; có viết giấy vay nhưng không thỏa thuận lãi suất. Đến nay ông chưa trả được số nợ này.

Ngày 21/6/2018 (âm lịch) tức ngày 02/8/2018 dương lịch, ông vay của bà T1, ông T3 số tiền 130.000.000đ, có viết giấy vay, không ghi lãi suất nhưng thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng. Bà T1 bắt ông tính cả lãi của 2 lần vay vàng lần trước và lãi của số tiền vay 220.000.000đ trong thời hạn 2 tháng là 7 triệu đồng để nhập vào số tiền vay gốc. Nên số tiền chốt trong giấy nhận tiền là 137.000.000đ (130 triệu tiền gốc và 7 triệu tiền lãi). Đến nay ông chưa trả được số nợ này.

Ngày 22/6/2018 âm lịch, ông vay của bà T1, ông T3 số tiền 20.000.000đ, có viết giấy vay, không ghi lãi suất nhưng thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng.

Ngày 26/6/2018 âm lịch tức ngày 07/8/2018, ông vay của bà T1, ông T3 số tiền 40.000.000đ có viết giấy vay, không ghi lãi suất nhưng thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng. Tính đến ngày 07/8/2018, tổng số tiền của tất cả các khoản ông đã vay của bà T1 chốt cả gốc và lãi là 500.000.000đ và được ghi vào sổ chốt nợ của bà T1.

Ngày 29/6/2018 âm lịch (dương lịch là ngày 10/8/2018), ông vay của bà T1, ông T3 số tiền 100.000.000đ có viết giấy vay nhận tiền bán đất, không ghi lãi suất nhưng thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng. Mặc dù ông viết và ký vào giấy vay tiền đã nhận đủ tiền bán đất nhưng thực chất là vay tiền chứ không bán đất cho bà T1, ông T3. Tính đến ngày này, ông đã vay của bà T1, ông T3 tổng số tiền 600.000.000đ tính cả gốc và lãi. Đến nay ông chưa trả được số nợ này.

Ngày 08/7/2018 âm lịch, ông có viết giấy vay bà T1, ông T3 100.000.000đ. Thực chất 100.000.000đ là tiền lãi của 600.000.000đ nói trên chứ ông không vay và cầm tiền mặt thật của bà T1. Ông có ghi là “anh B phải trả lãi em T1 T3 từ tháng 10/2019 âm lịch” chứ không phải là “anh B phải trả đất em T1, T3 từ tháng 10/2019 âm lịch” như tài liệu bà T1 cung cấp, bà T1 đã tự ý sửa chữ “lãi” thành “đất”. Tính đến ngày 08/7/2018 âm lịch, ông đã vay của bà T1, ông T3 tổng số tiền 600.000.000đ tính cả gốc và lãi. Đến nay ông chưa trả được số nợ này.

Với các khoản vay nợ trên, ông đều trả lãi hàng tháng theo thỏa thuận giữa ông và vợ chồng bà T1. Từ ngày 08/7/2018 âm lịch đến nay thì ông chưa trả được

cả lãi và gốc.

Đến hạn 3 năm phải trả hết nợ, ông chưa trả được nợ cho bà T1, ông T3 nên bà T1 bảo ông cứ làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất để làm tin. Ngày 24/8/2018, các bên làm 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ 38, diện tích 923,8m², địa chỉ: khu phố Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên. Vợ chồng ông ký, chứ không đọc hợp đồng. Bản chất việc mua bán chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và mẹ con bà T1 là không có thật. Ông xác định nợ gốc và lãi số tiền ông nợ bà T1 đến ngày 08/7/2018 (âm lịch) là 600.000.000đ. Nay ông nhất trí xác định khoản tiền 600.000.000đ này là nợ gốc và không yêu cầu phải xem xét lại các khoản tiền lãi ông đã trả cũng như khoản tiền lãi do bà T1 tính và nhập vào nợ gốc. Ông đồng ý trả cho bà T1 nợ gốc 600.000.000đ và lãi của số tiền 600.000.000đ với mức lãi suất ông và bà T1 đã thỏa thuận là 1,2%/ tháng kể từ ngày 29/6/2018 âm lịch tức ngày 10/8/2018 dương lịch đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Đồng thời yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2281 và 2282 ngày 24/8/2018 giữa vợ chồng ông và bà T1, chị H1; buộc bà T1 trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất trên.

Đối với chi phí trích đo thửa đất theo phiếu thu ngày 14/8/2018 hết 3.870.000đ, ông đồng ý nhận trả cho bà T1.

*** Bị đơn là bà Bùi Thị T1 trình bày:**

Năm 2015, vợ chồng ông B có vay tiền của vợ chồng bà để cho con đi nước ngoài. Cụ thể: Lần 1 vào ngày 06/6/2015 cho vay 100.000.000đ; lần 2 vào ngày 08/8/2015 cho vay 50.000.000đ; lần 3 cho vay 70.000.000đ, đều viết vào giấy. Tổng 3 lần vay là 220.000.000đ có viết giấy vay tiền vào ngày 06/6/2015, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất 1,2%/ tháng. Thỏa thuận nếu sau 3 năm ông B không trả được nợ thì phải trả 400m² đất. Đồng thời hai bên có viết tay giấy chuyển nhượng đất diện tích 400m² đất thổ cư tại Đội 13, thôn Xích Đằng, phường Lam Sơn, có xác nhận của UBND phường Lam Sơn. Đến ngày 08/12/2015, ông B đã trả lãi của số tiền 220.000.000đ, còn gốc chưa trả được.

Cùng ngày 08/12/2015, bà tiếp tục cho ông B vay 01 cây vàng 9999, có viết giấy vay nợ. Vợ chồng ông B đều ký và thỏa thuận trả lãi 300.000đ/ tháng, không ghi thời hạn vay. Ông B đã trả lãi được 01 năm. Đến nay chưa trả được gốc và lãi tiếp.

Hết thời hạn 3 năm ông B vay của bà số tiền 220.000.000đ và 01 cây vàng, vợ chồng ông B không trả được nợ gốc và lãi. Do vợ chồng ông B còn vay tiền người khác cũng không có khả năng trả nợ cho họ nên họ đã cầm sổ đỏ của vợ chồng ông B làm tin. Vợ chồng bà còn vay mượn thêm tiền để đưa cho vợ chồng ông B. Tổng cộng bà cho vợ chồng ông B vay tính cả vàng và tiền mặt là 700.000.000đ, có viết giấy và ông B có ký nhận.

Ngày 24/8/2018, vợ chồng ông B với bà và chị H1 con gái bà đã làm hai hợp đồng chuyển nhượng hơn 923,8m² đất và nhà ở trên đất thuộc thửa số 38 tại Văn phòng công chứng AD(Hợp đồng số 2281 và 2282).

Hợp đồng số 2281 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B

và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị T1 có nội dung: Vợ chồng ông B chuyển nhượng cho bà T1 2 phần đất được tách từ thửa số 38, trong đó phần thứ nhất diện tích 667,4m²; phần thứ hai diện tích 97,2m². Giá tiền chuyển nhượng là 500.000.000đ.

Hợp đồng số 2282 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H1 có nội dung: Vợ chồng ông B chuyển nhượng cho chị H1 1 phần đất được tách từ thửa số 38 diện tích 159,2m². Giá tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ.

Tại lời khai trước đây (BL 44-46), bà cùng quan điểm với ông B về những lần bà cho ông B vay tiền từ 09/5/2018 đến 08/7/2019. Tuy nhiên sau này, bà xác định các ngày từ 09/5/2018 đến 08/7/2018, bà không cho ông B vay bất cứ khoản tiền nào như ông B đã trình bày, mà đầy đủ là số tiền bà trả tiền đất cho vợ chồng ông B theo Hợp đồng đã chuyển nhượng vì không có thỏa thuận về lãi. Bà chỉ cho vợ chồng ông B vay 220.000.000đ tiền mặt, 01 cây vàng vào năm 2015.

Bà có quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B. Nếu vợ chồng ông B muốn lấy lại đất thì bà đồng ý để lại cho ông B phần đất theo Hợp đồng đã ký với chị Đỗ Thị Thảo H1, đồng thời trả cho bà một phần sân để bà làm ngõ đi vào phần đất phía trong cho rộng và trả cho bà số tiền 700.000.000đ.

Ngoài ra, bà T1 có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp 03 đề ngày 10/6/2009 giữa vợ chồng bà T1 với gia đình ông B đối với diện tích 163m² đất nông nghiệp giáp thủy văn, phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn C, không ghi rõ thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ bao nhiêu (theo ông B khai thì 163m² đất nông nghiệp này là một phần của thửa số 11/13, tờ bản đồ số 12, GCNQSDĐ số 1339 ngày 10/3/1996) và yêu cầu ông B trả lại cho bà số tiền 68.000.000đ tiền gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 10/6/2009. Tuy nhiên ngày 19/5/2022, bà đã tự nguyện rút yêu cầu phản tố, ông B cũng đồng ý với quan điểm tự nguyện rút yêu cầu phản tố của bà T1.

*** Bị đơn chị Đỗ Thị Thảo H1 trình bày:**

Chị là con gái bà T1, ông T3. Chị không biết việc mua bán đất giữa gia đình ông B và mẹ chị. Chị chỉ được mẹ chị nhờ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại văn phòng công chứng. Nay ông B có đơn khởi kiện chị và bà T1, chị đề nghị Tòa án làm việc với mẹ chị và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị H3: Bà là vợ ông B. Việc ông B vay tiền của bà T1, ông T3 như nào bà không biết gì vì ông B không nói với bà. Bà không biết ông B vay bao nhiêu lần và bao nhiêu tiền. Bà chưa lần nào vào nhà bà T1, ông T3 để vay tiền và vàng. Có một lần ông B chở bà đến văn phòng công chứng để bảo bà ký vào giấy gì đó, bà cũng không đọc đó là giấy gì và cũng không có ai đọc cho bà biết. Nay ông B khởi kiện bà T1, chị H1 về nội dung hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B.

- Ông Đỗ Văn T3: Ông là chồng bà T1. Ông có biết việc vợ chồng ông B nhiều lần vay tiền của vợ chồng ông vì đều đến nhà ông để vay. Tiền, vàng mà bà T1 đưa cho vợ chồng ông B vay là tài sản chung của vợ chồng ông. Các lần vợ

chồng ông B vay tiền, ông đều đồng ý cho vay, còn đứng lên giao dịch thỏa thuận cụ thể số tiền vay, lãi suất như thế nào thì chỉ có bà T1 và ông B giao dịch với nhau. Ông có biết việc bà T1 và chị H1 nhận chuyển nhượng đất và nhà ở của vợ chồng ông B, bà H3, còn ông không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng đó.

- *Chị Nguyễn Thị T2*: Chị là con gái của ông B. Chị không biết việc chuyển nhượng đất 03 giữa bố mẹ chị và bà T1. Chị cũng không biết có phải chị ký ở bên dưới giấy chuyển nhượng đất 03 ngày 10/6/2009 hay không vì khi đó chị còn nhỏ. Với yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất 03 của bà T1 thì chị có quan điểm để cho bố mẹ chị quyết định.

- *Văn phòng công chứng AD*: Ngày 24/8/2018, Văn phòng Công chứng AD có thực hiện làm thủ tục công chứng 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2281 và 2282 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H3 với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị T1 (Hợp đồng 2281) và bà Đỗ Thị Thảo H1 (Hợp đồng 2282). Các bên đã tự nguyện cung cấp đầy đủ các thông tin cá nhân và tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều tự nguyện ký kết hợp đồng và thống nhất cam kết thực hiện thỏa thuận của hợp đồng. Văn phòng chứng kiến việc ký kết thỏa thuận thực hiện hợp đồng của các bên. Văn phòng xác nhận đã thực hiện công chứng cho các bên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và cung cấp cho Tòa án bản sao các tài liệu, văn bản các đương sự đã cung cấp cho Văn phòng công chứng AD để làm hợp đồng chuyển nhượng và bản sao Hợp đồng chuyển nhượng số 2281 và 2282.

Xác minh nguồn gốc đất, UBND phường Lam Sơn cung cấp:

Ban đầu tại sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê 290 năm 1984 -1986; diện tích 923,8m² đất của ông B bà H3 nằm tại thửa số 397, tờ bản đồ số 2 đăng ký tên cụ Đào Thị Đ (bà nội ông B), diện tích 2.156m², loại đất thổ cư. Biến động qua các năm, thửa đất trên được tách ra làm 2 thửa, trong đó 01 thửa kê khai đăng ký tên ông Nguyễn Văn B, diện tích 923,8m². Ngày 31/5/2018, ông B được cấp GCNQSDĐ với diện tích 923,8m², thửa số 38, tờ bản đồ số 38 mang tên ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị H3. Đây là diện tích đất không có tranh chấp với ai. Sau này, ông B, bà H3 đã tách diện tích này ra làm 03 mảnh đất với các diện tích 97,2m²; 667,4m² và 159,2m² và chuyển nhượng cho bà T1, chị H1 nhưng chưa thông qua Ủy ban làm thủ tục sang tên.

Đối với việc chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Văn B và vợ chồng ông Đỗ Văn T3, Bùi Thị T1 thì không thông qua bộ phận địa chính phường nên địa phương không biết việc chuyển nhượng này, không xác định được các bên chuyển nhượng thửa đất nào. Gia đình ông B và gia đình bà T1 cũng không ai kê khai biến động quyền sử dụng đất nông nghiệp. Do vậy xác định giao dịch này nếu có thì là không hợp lệ, không đảm bảo các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản xác định:

+ Thửa đất có tranh chấp là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 38 tại Đội 13, thôn Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố HY; có diện tích 923,8m². Các đương sự thỏa thuận 923,8m² đất trị giá 1.108.000.000đ.

+ Tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà 1,5 tầng; 01 nhà cấp 4 diện tích 14,5m²; 01 lán tôn diện tích 50,8m², 01 sân gạch đỏ diện tích 73,2m²; 01 sân lát xi măng diện tích 38,1m²; 01 bể đựng nước thể tích 10,4m³; 01 bếp cũ; 04 cây nhãn đường kính 35cm; 01 cây mít đường kính 10cm; 01 cây sấu đường kính 25cm và một số cây nhỏ. Các đương sự thỏa thuận toàn bộ tài sản này trị giá 92.000.000đ (trừ 01 bếp cũ và một số cây nhỏ trong vườn các đương sự tự nguyện đề nghị không định giá).

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 122, 124, 131, 463, 468 Bộ luật dân sự 2015; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

1. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H3 phải liên đới trả cho vợ chồng bà Bùi Thị T1, ông Đỗ Văn T3 số tiền 1.007.970.456đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Hủy hai hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2281, quyền số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 24/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H3 và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị T1.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2282, quyền số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 24/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H3 và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H1.

3. Buộc bà Bùi Thị T1 phải trả cho vợ chồng ông B, bà H3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 547131, vào sổ cấp giấy số CH 00528, đối với thửa đất thửa số 38, tờ bản đồ số 38, diện tích 923,8m² thuộc khu phố Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên do UBND thành phố HY cấp ngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H3.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị T1 về việc đề nghị công nhận và buộc vợ chồng ông B và H3 phải tiếp tục thực hiện hai hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2281, quyền số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 24/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H3 và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị T1.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2282, quyền số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 24/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H3 và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H1.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị T1 về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp 03 đề ngày 10/6/2009 giữa vợ chồng bà T1 với gia đình ông B đối với diện tích 163m² đất nông nghiệp có vị trí giáp trạm thủy văn, phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/12/2022, bị đơn bà Bùi Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà T1:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết cả hậu quả là vượt quá yêu cầu khởi kiện; các bên đương sự có lời khai còn nhiều mâu thuẫn với nhau nhưng chưa được đối chất; lời khai của các nhân chứng về việc bà T1 vay tiền của họ để mua đất, cũng như có 2 chữ bị sửa trong hợp đồng từ chữ “Lãi” thành chữ “Đất” đều chưa được làm rõ; giá đất được định giá nhưng không căn cứ vào quy định của UBND tỉnh ban hành khung giá đất và trong vụ án này, bà T1 là người trả tiền trích đo thửa đất. Với các vấn đề chưa được làm rõ nêu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xét xử vụ án là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, đề nghị hủy toàn bộ vụ án.

- Quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của ông B:

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là do chính các đương sự xuất trình cho Tòa án và các đương sự hoàn toàn không có ai thắc mắc gì về các chứng cứ do các bên đương sự xuất trình; bản chất của vụ án là bà T1 cho ông B vay tiền, đến thời điểm ông B không trả được nợ thì bà T1 ép phải gán đất để trừ nợ; bà T1 là người cho ông B vay tiền để thực hiện việc làm GCNQSDĐ cho nhà ông B, chính bà T1 là người đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho nhà ông B, mục đích là sau khi làm xong GCNQSDĐ thì sẽ thế chấp để vay tiền ngân hàng. Tuy nhiên, do không vay được tiền ngân hàng nên bà T1 là người vẫn giữ GCNQSDĐ của nhà ông B. Giấy chót nợ số tiền 700 triệu đồng là bao gồm 100 triệu đồng tiền lãi và 600 triệu đồng tiền vay gốc; sau khi ông B không trả được nợ cho bà T1 thì 02 người con rể của ông B có đến gặp bà T1 đề nghị được trả cho bà số tiền 1 tỷ đồng nhưng bà T1 không đồng ý; nhân chứng trong vụ án như ông Tuấn, bà Mau khai bà T1 có vay họ 15 triệu đồng để mua đất nhà ông B là lời khai vô lý; việc sửa chữ “Lãi” thành chữ “Đất” trong giấy tờ là do ông B bị ép buộc khi không thanh toán được tiền nợ cho bà T1; đối với giá đất là do các bên đương sự thống nhất thỏa thuận phù hợp với giá thực tế nên được Tòa án chấp nhận. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có ý kiến đánh giá việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là đúng pháp luật; kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Giữa các đương sự có sự vay mượn tiền với nhau là đúng, thể hiện tại các giấy tờ vay mượn do chính các đương sự xuất trình và chính các đương sự thừa nhận tại Tòa án. Tuy nhiên, khi đến hạn trả nợ thì ông B không có khả năng thanh toán nên bị ép phải ký hợp đồng bán đất để trừ nợ, trong hợp đồng thể hiện rõ việc khi bên nhận chuyển nhượng giao đủ tiền thì bên chuyển nhượng phải giao nhà, đất nhưng bà T1 chưa bao giờ đến nhận đất hoặc yêu cầu ông B phải thực hiện việc giao nhà, đất; đến nay, toàn bộ nhà, đất vẫn do gia đình ông B quản lý, sử dụng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che đậy giao dịch vay mượn tiền. Đối với vấn đề vay mượn tiền: Các bên đương sự đều thừa nhận có vay mượn tiền nhưng bà T1 cho rằng ông B chưa trả gốc và lãi; ông B cho rằng đã trả lãi sau đó được tính gộp vào tiền gốc nhưng không có chứng cứ chứng minh; bản án sơ thẩm tính lãi buộc ông B phải trả là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Luật sư và của đại diện Viện Kiểm sát; sau khi nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2281 và 2282 ngày 24/8/2018 giữa vợ chồng ông và bà T1, chi H1 đối với 923,8m² đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 38 thuộc khu phố Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên; buộc bà T1 trả lại cho ông GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Đồng thời, đồng ý trả cho bà T1 nợ gốc 600.000.000đ và lãi của số tiền 600.000.000đ với mức lãi suất ông và bà T1 đã thỏa thuận là 1,2%/tháng kể từ ngày 29/6/2018 âm lịch tức ngày 10/8/2018 dương lịch đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Bị đơn bà T1 đề nghị công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2281 và 2282 ngày 24/8/2018; yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp 03 đề ngày 10/6/2009 giữa vợ chồng bà T1 với gia đình ông B đối với diện tích 163m² đất nông nghiệp giáp trạm thủy văn, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn C, và yêu cầu ông B trả lại cho bà số tiền 68.000.000đ tiền gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 10/6/2009.

Vì vậy quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng vay tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là các chị Nguyễn Thị V và Nguyễn Thị L xuất cảnh khỏi Việt Nam trước thời điểm Tòa án nhân dân thành phố HY thụ lý và giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên giải quyết theo thẩm quyền là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[1.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 rút yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp 03 đề ngày 10/6/2009 giữa vợ chồng bà T1 với gia đình ông B đối với diện tích 163m² đất nông nghiệp giáp trạm thủy văn, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn C, và yêu cầu ông B trả lại cho bà số tiền 68.000.000đ tiền gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 10/6/2009. Việc rút yêu cầu phản tố của bà T1 là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố và không xem xét giải quyết trong vụ án này là đúng.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Trên cơ sở tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các bên đương sự. Có căn cứ xác định giữa vợ chồng ông B, bà H3 và vợ chồng bà T1, ông T3 có quan hệ vay mượn tài sản với nhau. Cụ thể, vợ chồng ông B vay vợ chồng bà T1 vào các lần sau:

- Lần 1 vào ngày 06/6/2015, vay 100.000.000đ;
- Lần 2 vào ngày 08/8/2015 vay 50.000.000đ;
- Lần 3 vào ngày 19/8/2015 vay 70.000.000đ.

Tổng 3 lần vay là 220.000.000đ, được chốt vào giấy vay tiền đề ngày 06/6/2015, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất 1,2%/ tháng, tháng nào trả lãi tháng đấy.

Ngày 08/12/2015 âm lịch, ông B vay của bà T1, ông T3 01 cây vàng, có viết giấy vay, thỏa thuận trả bằng vàng và lãi suất 300.000đ/ tháng, tháng nào trả lãi tháng đấy.

Ngày 09/5/2018 âm lịch, ông B vay của bà T1, ông T3 01 cây vàng.

Ngày 21/6/2018 (âm lịch) tức ngày 02/8/2018 dương lịch, ông B vay của bà T1, ông T3 số tiền 130.000.000đ. Tính cả lãi của số tiền vay 220.000.000đ trong thời hạn 2 tháng và lãi của hai cây vàng thì tổng là 7 triệu đồng. Do vậy, cả bà T1 và ông B đã chốt số tiền vay cả gốc và lãi trong giấy nhận tiền ngày 21/6/2018 (âm lịch) là 137.000.000đ (130 triệu tiền gốc và 7 triệu tiền lãi).

Ngày 22/6/2018 âm lịch (tức 03/8/2018 dương lịch), ông B vay của bà T1, ông T3 số tiền 20.000.000đ, có viết giấy vay, không ghi lãi suất nhưng thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng.

Ngày 26/6/2018 âm lịch (tức ngày 07/8/2018 dương lịch), ông B vay của bà T1, ông T3 số tiền 40.000.000đ có viết giấy vay, không ghi lãi suất nhưng thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng. Tính đến ngày 07/8/2018, hai bên chốt các khoản nợ gốc và lãi của tất cả các khoản ông B đã vay của bà T1 là 500.000.000đ và được ghi vào sổ chốt nợ của bà T1.

Ngày 29/6/2018 âm lịch (dương lịch là ngày 10/8/2018), ông B nhận của bà T1, ông T3 số tiền 100.000.000đ có viết giấy vay nhận tiền bán đất. Tính đến ngày 29/6/2018 âm lịch, ông B đã vay của bà T1, ông T3 tổng số tiền cả gốc và lãi là 600.000.000đ.

Ngày 08/7/2018 âm lịch (dương lịch là ngày 18/8/2018), ông B có viết giấy vay bà T1, ông T3 100.000.000đ.

Theo ông B, số tiền 100.000.000đ này là không có thật mà thực chất là số tiền lãi của 600 triệu đồng nói trên tính đến tháng 10/2019 âm lịch với lãi suất 1,2%/tháng. Tuy nhiên, phía bà T1 không thừa nhận, bà khẳng định 100.000.000đ là tiền thật và do bà trả cho ông B để tính vào tiền bán đất. Lời trình bày của bà T1 phù hợp với nội dung giấy biên nhận do chính ông B viết “*Hôm nay ngày 8/7/2018 âm lịch, tôi Nguyễn Văn B cùng vợ là Nguyễn Thị H3 nhận thêm 100.000.000đ tổng số là 700.000.000đ, anh B đã nhận đủ tiền, anh B phải trả đất em T1, T3 từ tháng 10 năm 2019 âm lịch*”. Trong Giấy biên nhận do chính ông B viết không thể hiện là khoản tiền lãi như ông B đã trình bày.

Như vậy, có căn cứ xác định đến ngày 08/7/2018 âm lịch tức là ngày 18/8/2018 dương lịch, vợ chồng ông B đã nhận của vợ chồng bà T1 tổng số tiền 700.000.000đ.

[2.2]. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông B, bà H3 với bà T1 và chị Đỗ Thị Thảo H1:

Nhận thấy, ngày 24/8/2018, vợ chồng ông B, bà H3 cùng với bà T1 và chị H1 đã làm hai hợp đồng chuyển nhượng 923,8m² đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 38 thuộc khu phố Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên, tỉnh HY tại Văn phòng công chứng AD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2281, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H3 và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị T1 có nội dung: Vợ chồng ông B, bà H3 chuyển nhượng cho bà T1 2 phần đất được tách từ thửa số 38, trong đó phần thứ nhất diện tích 667,4m², phần thứ hai diện tích 97,2m². Giá tiền chuyển nhượng là 500.000.000đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2282, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H1 có nội dung: Vợ chồng ông B, bà H3 chuyển nhượng cho chị Đỗ Thị Thảo H1 1 phần đất được tách từ thửa số 38 diện tích 159,2m², tài sản trên đất là ngôi nhà 1,5 tầng. Giá tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ.

Tổng giá trị chuyển nhượng của hai hợp đồng trên là 700.000.000đ chính là số tiền vợ chồng ông B đã vay vợ chồng bà T1, ông T3.

[2.2.1]. *Đánh giá hai hợp đồng chuyển nhượng:*

Về hình thức: Cả hai hợp đồng đều được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cùng ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Thửa đất trước khi làm thủ tục chuyển nhượng đã được UBND thành phố HY cấp GCNQSDĐ số CG 547131, vào sổ cấp giấy số CH 00528 ngày 31/5/2018. Vì vậy có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai.

Xét nội dung hợp đồng: Phía ông B cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hai hợp đồng công chứng số 2281, 2282 ngày 24/8/2018 không phải chuyển nhượng thực tế mà chỉ là hình thức để nhằm cầm cố đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Trong khi bà T1 khẳng định là mua bán thật với

nhau.

Nhận thấy, quan hệ vay nợ giữa vợ chồng ông B với vợ chồng bà T1 là có thật và được thể hiện trong sổ ghi các lần vay do bà T1 xuất trình. Đối với hai lần giao nhận tiền sau cùng, mặc dù trong sổ ghi chép của bà T1 có thể hiện nội dung: “Ngày 29/6/2018 âm lịch, ông B cùng vợ là bà H3 vay nhận tiền bán đất của em T1 số tiền là 100.000.000đ, tổng số đã lấy tất cả là 600.000.000đ, tôi Nguyễn Văn B, vợ tôi là Nguyễn Thị H3 đã nhận đủ số tiền bán đất trên (là sáu trăm triệu)”. Và biên nhận ngày 8/7/2018 âm lịch “Tôi là Nguyễn Văn B cùng vợ là Nguyễn Thị H3 nhận thêm 100.000.000đ tổng số là 700.000.000đ, anh B đã nhận đủ tiền, anh B phải trả đất em T1 T3 từ tháng 10 năm 2019 âm lịch”. Tuy nhiên có căn cứ xác định, đây thực chất không phải là chuyển thật giữa hai bên trên cơ sở sau:

Trên thực tế, khi giao dịch ký kết hợp đồng ngày 24/8/2018, các bên không giao nhận bất cứ một khoản tiền nào cho nhau. Số tiền 700.000.000đ là các khoản vay tiền và vàng cùng với khoản tiền lãi được hai bên tính toán và chốt lại với nhau như phân tích nêu trên; cụ thể: Ngày 29/6/2018 âm lịch chốt số tiền cả gốc và lãi là 600.000.000đ; ngày 08/7/2018 âm lịch tức là ngày 18/8/2018 dương lịch, vợ chồng ông B đã nhận thêm 100.000.000đ của vợ chồng bà T1 nên số tiền được chốt thành 700.000.000đ.

Lời khai của bà T1 thể hiện:

“Bản chất ban đầu là ông B vay tiền của vợ chồng tôi nhưng do không trả được tiền nên chúng tôi mới thỏa thuận theo hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/6/2018 mà ông B đã cung cấp cho Tòa án. Sau khi ông B làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi phải cầm để làm tin”.

“Đến tháng 10/2019 âm lịch thì tôi và ông B thỏa thuận là cho phép ông B bán toàn bộ nhà đất đã ký theo hợp đồng chuyển nhượng cho tôi cho người khác để trả tôi 1 tỷ đồng, tôi sẽ xóa nợ cho việc trước đây đã chuyển nhượng cho tôi loại đất 03 nhưng là đất quy hoạch không chuyển nhượng được với số tiền 150.000.000đ và xóa bỏ nợ 700.000.000đ và hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2018”.

Bên cạnh đó, phía chị H1 con gái bà T1 cũng có lời khai: *“Việc mua bán đất giữa bố mẹ chị và gia đình ông B chị hoàn toàn không biết, mọi việc là do bà T1 quyết định. Chị chỉ được mẹ nhờ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng mà không biết giao dịch giữa mẹ chị và ông B nên đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết”.*

Hơn nữa, từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2018 thì gia đình ông B vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 38 diện tích 923,8m² và toàn bộ tài sản trên đất. Gia đình bà T1 chưa khi nào yêu cầu gia đình ông B phải bàn giao đất trong khi tại Điều 3 của hợp đồng quy định *“Bên A (gia đình ông B) có nghĩa vụ giao một phần thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm sau khi bên A nhận đủ tiền”.* Bởi nếu việc mua bán là thật thì ngay tại thời điểm ký hợp đồng 24/8/2018 thì gia đình ông B đã nhận đủ số tiền 700 triệu đồng. Và bà T1 hoàn toàn có quyền yêu cầu gia đình ông B bàn giao đất tại thời điểm đó. Thực tế bà T1, chị H1 chưa khi nào làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền đối với tài sản là đối

tượng chuyển nhượng.

Mặt khác, theo Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên thì giá đất tại vị trí nhà ông B có giá là 1.200.000đ/m²; giá thực tế xác minh tại khu vực đất nhà ông B, đội 13 Xích Đằng thời điểm tháng 8/2018 theo cung cấp của UBND phường là khoảng 8 triệu đồng/m². Cho nên với tổng diện tích đất 923,8m² và ngôi nhà 1,5 tầng cùng một số tài sản khác trên đất sẽ không phù hợp với mức giá 700 triệu đồng (tương đương giá đất chỉ khoảng 757.739đ/m²) vào thời điểm chuyển nhượng năm 2018 tại địa phương.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 cũng thừa nhận việc tách đất chuyển nhượng làm thành hai hợp đồng mục đích là để sau này tiện cho việc cho gia đình ông B chuộc lại tài sản thông qua việc trả nợ.

Trên thực tế, đến tháng 10/2019 âm lịch, có việc vợ chồng ông B tH2 lượng việc trả nợ với gia đình bà T1 nhưng do hai bên không thống nhất được số tiền phải trả là 1 tỷ đồng hay 900 triệu đồng nên chưa tất toán được khoản nợ với nhau. Phù hợp với lời khai của bà T1 là đồng ý cho gia đình ông B bán nhà đất cho người khác để trả bà T1 1 tỷ đồng vào tháng 10/2019 âm lịch.

Vì vậy, có căn cứ xác định, việc vay nợ tài sản giữa vợ chồng ông B và bà T1 là có thật. Và việc giao dịch chuyển nhượng theo Hợp đồng số công chứng 2281, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị T1. Và Hợp đồng số công chứng 2282, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H1 đối với tài sản nhà đất của vợ chồng ông B là giao dịch giả tạo giữa hai bên nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ giữa vợ chồng ông B, bà H3 với vợ chồng bà T1, ông T3 mà không phải là chuyển nhượng thực tế. Cho nên giao dịch trên sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc hủy hợp đồng số công chứng 2281, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị T1; hủy Hợp đồng số công chứng 2282, quyền số 03/2018 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H1 là có căn cứ, được chấp nhận. Yêu cầu của bà Bùi Thị T1 về việc đề nghị công nhận hai hợp đồng trên và buộc vợ chồng ông B, bà H3 phải tiếp tục thực hiện hai hợp đồng là không được chấp nhận.

[2.3]. Về giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu và xử lý hợp đồng vay tài sản:

Ông B đề nghị hủy hai hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý trả bà T1 số tiền gốc 600.000.000đ và lãi theo thỏa thuận 1,2%/tháng kể từ ngày 08/7/2018 âm lịch tức là ngày 18/8/2018 dương lịch đến ngày xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, bà T1 không chấp nhận và yêu cầu gia đình ông B phải thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 24/8/2018 vì bà cho rằng khoản tiền vay nợ giữa hai bên là 700.000.000đ đã chuyển hóa thành tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2281 và 2282. Bà T1 cũng xác nhận kể từ ngày 08/7/2018 âm lịch, vợ chồng ông B chưa trả cho bà thêm bất cứ một khoản lãi nào

của số tiền 700.000.000đ.

Như trên phân tích, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hai hợp đồng số 2281 và 2282 là giả tạo và đã bị hủy. Vì vậy trong trường hợp này, không phải xem xét giải quyết giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Mà phải xem xét Giao dịch gốc giữa hai bên là hợp đồng vay tài sản và thuộc trường hợp có tranh chấp về lãi suất để buộc bên vay phải thanh toán trả bên cho vay.

Do đó, cần buộc vợ chồng ông B, bà H3 phải trả bà T1 số tiền vay gốc 700.000.000đ. Về số tiền lãi, căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, mức lãi suất được áp dụng để buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn là 10%/năm đối với số tiền 700.000.000đ, thời gian tính từ ngày 18/8/2018 dương lịch (tức ngày 8/7/2018 âm lịch) cho đến ngày xét xử sơ thẩm 22/12/2022 là 4 năm 4 tháng 4 ngày. Số tiền lãi phải trả là 304.100.456đ.

Như vậy, phía gia đình ông B, bà H3 phải có nghĩa vụ hoàn trả bà T1, ông T3 số tiền cả gốc và lãi là 1.004.100.456 đồng.

Đối với chi phí trích đo thửa đất theo phiếu thu ngày 14/8/2018 hết 3.870.000đ bà T1 đã chi. Cần buộc ông B trả lại bà T1 số tiền này.

Tổng cộng, vợ chồng ông B phải trả bà T1, ông T3 số tiền 1.007.970.456đ.

[2.4]. Về GCNQSDĐ do UBND thành phố HY cấp ngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị H3 số CG 547131, vào sổ cấp giấy số CH 00528, đối với thửa đất thửa số 38, tờ bản đồ số 38, diện tích 923,8m² thuộc khu phố Xích Đằng, phường Lam Sơn, thành phố HY, tỉnh Hưng Yên. Hiện bà T1 đang quản lý Giấy chứng nhận. Do hai hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2281 và 2282 đã bị hủy nên bà T1 phải trả gia đình ông B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị T1. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị T1 phải nộp 300.000 đồng nhưng được đối trừ số tiền đã nộp tại Biên lai thu số AA/2021/0000201 ngày 29/12/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên (xác nhận bà T1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

Các quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hưng Yên;
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- Cục THA dân sự tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Võ Hồng Sơn