

Bản án số: 243/2022/DS-PT
Ngày: 16 - 6 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và hợp đồng vay tài sản

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

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy;
Ông Nguyễn Chí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Trang – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 16 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử P thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2022/TLPT-DS ngày 24/3/2022 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 160/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị C, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Số nhà 669, ấp Thanh Phú, xã Tân Bình, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của cụ C là: Ông Tổng Văn H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp Thanh Phú, xã Tân Bình, huyện C, tỉnh Đồng

Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/5/2022).

- *Bị đơn*: Đoàn Hữu P, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Tổ 10, Ấp Bình Mỹ A, xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh P là: Chị Phan Thị Bé T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số nhà A45, khóm Hòa Khánh, Phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/5/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Đoàn Hữu P là: Luật sư Lê Thị Vân Lan – Văn phòng Luật sư Lê Lan, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Dương Văn M, sinh năm 1957;
2. Lương Thị N, sinh năm 1961;
3. Dương Thị Anh Đ, sinh năm 1981;
4. Dương Phú T, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Số nhà 699, ấp Thạnh Phú, xã Tân Bình, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mách, bà Nhung, chị Đào và anh Trung là: Anh Dương Hoài Phong, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số nhà 254, ấp An Hòa Nhất, xã Tân Bình, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2022).

5. Dương Hoài Ph, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số nhà 254, ấp An Hòa , xã Tân Bình, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

6. Tổng Văn H, sinh năm 1965;
7. Lê Thị D, sinh năm 1968;
8. Tổng Minh Tr, sinh năm 1988;
9. Tổng Thị Hồng S, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Số nhà 669, ấp Thạnh Phú, xã Tân Bình, huyện C, tỉnh

Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Cụ Nguyễn Thị C là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Vào năm 2017, do cần vốn chăn nuôi heo nên gia đình cụ có vay của anh Đoàn Hữu P 200.000.000 đồng, lãi suất 5% tháng. Vợ chồng ông Tổng Văn H và bà Lê Thị Dậm (Con cụ C) trực tiếp nhận tiền vay 200.000.000 đồng và trả lãi được 79.000.000 đồng từ người tên Ngân và tên Chánh ở thành phố Sa Đéc. Cụ không trực tiếp nhận vốn vay và trả lãi từ anh P. Sau đó, cụ có cùng anh P đến Văn phòng công chứng C (Do công chứng viên Võ Thụy Lệ) xác lập hợp đồng thế chấp thửa đất số 11, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.679m² tại xã Tân Bình, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho anh P. Cụ không biết hợp đồng ký tại Văn phòng công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cụ tuổi đã cao và không biết chữ nên anh P nói sao thì cụ nghe vậy. Đến khi cụ không còn khả năng trả tiền lãi, anh P đòi lấy đất thì cụ mới biết là đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P đứng tên.

Vì vậy, cụ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ và anh P ký tại Văn phòng công chứng C ngày 04/4/2017 là vô hiệu. Vì thực tế đây là hợp đồng giả tạo, chỉ để đảm bảo cho việc vay mượn tiền giữa cụ và anh P. Cụ đồng ý trả lại anh P 200.000.000 đồng tiền vốn vay. Còn tiền lãi cụ đồng ý trả lãi theo quy định của pháp luật nhưng phải trừ 79.000.000 đồng tiền lãi cụ đã đóng.

Đối với yêu cầu của anh P về việc yêu cầu cụ trả cho anh P tiền anh P nộp thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng bất động sản thay cho cụ là 16.812.300 đồng và tiền lệ phí trước bạ nhà đất là 4.203.075 đồng thì cụ không đồng ý.

Ngoài ra, vào ngày 08/10/2003 hộ của cụ có chuyển nhượng cho anh Dương Hoài Phong một phần thửa đất số 11, diện tích 200m² với giá 10 chỉ vàng 24k để ông Mách (Cha anh Phong) cất nhà. Đến ngày 15/3/2017 hộ của cụ tiếp tục chuyển nhượng cho anh Dương Hoài Phong một phần thửa đất số 11, diện tích 219m² đất với giá 30.000.000 đồng để gia đình anh Phong sử dụng vào việc chôn cất ông bà (Việc chuyển nhượng có làm giấy tay và có xác

nhận của Ban nhân dân ấp). Do đó, cụ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Mách (Cha anh Phong) theo diện tích đất ông Mách đang sử dụng là 404,7m² trong phạm vi các mốc A, B, H, G, D, E, F, 7, 6, 5, 4, 3, A thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 29, tại xã Tân Bình, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn anh Đoàn Hữu P trình bày:

Vào ngày 04/4/2017, anh có nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị C thửa đất số 11, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.679m² (Trong đó: 700m² đất ở nông thôn và 979m² đất trồng cây lâu năm) giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Anh đã trả đủ tiền cho cụ C và đến Văn phòng công chứng C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 20/3/2018 anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục chuyển nhượng anh có thỏa thuận miệng với cụ C là 01 tháng cụ C sẽ di dời nhà giao đất cho anh nhưng kéo dài đến nay.

Nay anh đồng ý theo yêu cầu của cụ C tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2017 tại Văn phòng công chứng huyện C là vô hiệu. Anh yêu cầu cụ C trả lại 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và tiền lãi tính từ tháng 4 năm 2017 đến tháng 01 năm 2022 là 57 tháng với mức lãi suất 1%/tháng là 114.000.000 đồng. Ngoài ra, trước đây anh có nộp thay cụ C thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng bất động sản là 16.812.300 đồng và nộp lệ phí trước bạ 4.203.075 đồng. Do đó, anh yêu cầu cụ C trả lại cho anh tiền chuyển nhượng đất, tiền lãi, các khoản thuế và lệ phí từ việc chuyển nhượng bất động sản, tổng cộng là 355.015.375 đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Dương Văn Mách trình bày:

Vào năm 2003, cụ Nguyễn Thị C có chuyển nhượng một phần đất diện tích 200m² cho anh Dương Hoài Phong là con trai ông với giá 10 chỉ vàng 24k để hộ của ông cất nhà ở. Đến năm 2017 hộ bà C tiếp tục chuyển nhượng cho anh Phong diện tích 219m² đất với giá 30.000.000 đồng để gia đình ông sử dụng vào việc chôn cất ông bà (Việc chuyển nhượng có làm giấy tay và có xác nhận của Ban nhân dân ấp). Hộ của ông đã cất nhà cấp 4 (Ngang 9m, dài 26m) và xây dựng mồ mã cha mẹ ông trên đất. Việc cụ C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đoàn Hữu P thì hộ ông không biết. Do đó,

hộ ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2017 giữa cụ Nguyễn Thị C và anh Đoàn Hữu P vô hiệu. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông với cụ C đối với các phần đất gồm: Phần đất tại vị trí nhà của ông đang ở diện tích 206m² theo các mốc D, E, F, 7, 6, 5, 4, C, D; Phần đất mồ mã diện tích 184m² theo các mốc A, B, H, C, 4, 3, A; Phần đất làm lối đi vào mồ mã (Ngang 1m, dài 14,7m) diện tích 14,7m² theo các mốc G, D, C, H, G thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 29, tại ấp Thạnh Phú, xã Tân Bình, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

+ Bà Lương Thị Nhung, anh Dương Phú Trung, chị Dương Thị Anh Đào trình bày:

Thông nhất theo nội dung trình bày của ông Dương Văn Mách.

+ Anh Dương Hoài Phong trình bày:

Nguồn gốc đất ông Dương Văn Mách đang sử dụng là do anh nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Tổng (Chồng cụ C) vào năm 2003 diện tích 200m² đất để cất nhà và nhận chuyển nhượng của cụ C năm 2017 diện tích 219m² để xây mộ ông bà của anh. Anh thống nhất trình bày và yêu cầu của ông Dương Văn Mách. Anh rút đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị C.

+ Ông Tổng Văn H, bà Lê Thị Dậm, anh Tổng Minh Trung và chị Tổng Thị Hồng Sương trình bày:

Thông nhất theo nội dung trình bày của cụ Nguyễn Thị C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị C và anh Đoàn Hữu P, có số công chứng 1034 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Văn phòng công chứng C, tỉnh Đồng Tháp vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Đoàn Hữu P.

Buộc cụ Nguyễn Thị C phải trả cho anh Đoàn Hữu P số tiền cụ C đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo giấy biên nhận tiền ngày 04/4/2017 và lãi suất tính từ ngày 04/4/2017 đến ngày 04/01/2022 là 114.000.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 314.000.000 đồng (Ba trăm mười bốn triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Đoàn Hữu P về việc yêu cầu cụ Nguyễn Thị C trả 16.812.300 đồng tiền nộp thuế thu nhập cá nhân và 4.203.075 đồng tiền nộp lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất.

3. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Văn Tổng, Nguyễn Thị C và ông Dương Văn Mách.

Hộ ông Dương Văn Mách (ông Dương Văn Mách, bà Lương Thị Nhung, Dương Thị Anh Đào, Dương Phú Trung, Dương Hoài Phong) được quyền quản lý, sử dụng phần đất có căn nhà cấp 4 diện tích 206m² theo các mốc D, E, F, 7, 6, 5, 4, C, D phần đất mồ mã có diện tích 184m² theo các mốc C, 4, 3, A, B, C phần đất làm lối đi vào mồ mã có diện tích 14,7m² theo các mốc D, G, H, C, D thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ấp Thanh Phú, xã Tân Bình, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 26/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C).

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp ra Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CM 609959, số vào sổ cấp GCN: CS04818 ngày 20/3/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Đoàn Hữu P, sinh năm 1984, địa chỉ thường trú: ấp Bình Mỹ A, xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của anh Dương Hoài Phong về việc yêu cầu cụ Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2003, 15/3/2017 giữa anh Phong với hộ cụ C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/01/2022 cụ Nguyễn Thị C làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp P thẩm xem xét trừ 79.000.000 đồng tiền lãi cụ đã đóng vào số tiền 314.000.000 đồng mà cụ phải trả cho anh P.

Tại phiên tòa P thẩm, cụ Nguyễn Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh P phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của cụ C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn P thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Việc cụ Nguyễn Thị C vay tiền của anh Đoàn Hữu P là có thật. Việc vay tiền bằng hình thức làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2017. Cụ C đồng ý trả cho anh P 200.000.000 đồng tiền vốn vay và tiền lãi theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Tuy nhiên, cụ C cho rằng từ lúc vay đến nay thì cụ có đóng lãi được 79.000.000 đồng cho người tên Ngân và

Chánh, nhưng cụ không có chứng cứ chứng minh là mình đã đóng lãi cho anh P 79.000.000 đồng và cụ cũng không biết người tên Ngân và Chánh hiện đang ở đâu. Mặt khác, anh P cũng không thừa nhận có nhận của cụ C 79.000.000 đồng tiền lãi. Do đó, việc cụ C kháng cáo yêu cầu trừ số tiền lãi 79.000.000 đồng nêu trên vào tổng số tiền 314.000.000 đồng vốn lãi mà cụ phải trả cho anh P là không có căn cứ.

[2] Tại Tòa án cấp P thẩm cụ C cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và phù hợp pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc cụ C phải trả cho anh P 200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày làm Biên nhận tiền ngày 04/4/2017 đến ngày 04/01/2022 là 57 tháng với mức lãi suất 1%/tháng với số tiền 114.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh P và Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của cụ C, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm. *Để thuận tiện cho việc thi hành án Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án.*

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên cụ C phải chịu án phí dân sự P thẩm, nhưng do cụ C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên cụ C được miễn án phí dân sự P thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai; Điều 124, Điều 129, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 688 Bộ luật dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị C.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.
3. Về án phí dân sự P thẩm:
Miễn án phí dân sự P thẩm cho cụ Nguyễn Thị C.
4. Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải thi hành án 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.

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

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

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

Sỹ Danh Đạt