

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 109/2022/DS-PT

Ngày: 30-3-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng
đất; 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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Ông Phạm Ngọc Giao.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 482/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 341/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp H, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Hoàng V, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp N, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2020). *(Có mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Minh P, sinh năm 1982

2.2. Chị Phan Thị Hồng Y, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của anh P, chị Y: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số N, Phường M, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. *(Có mặt)*

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

3.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1944

3.2. Bà Biện Thị T, sinh năm 1948

3.3. Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1984

3.4. Chị Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông C, bà T, anh T, chị L: Ông Nguyễn Mạnh K, sinh năm 1962; địa chỉ: Số N, Phường M, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. *(Vắng mặt)*

3.5. Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.6. Bà Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.7. Chị Lê Thị Hồng L, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.8. Ủy ban nhân dân huyện C.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh T, chức vụ: Chủ tịch. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

4. Người kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị L - là nguyên đơn.

Anh Nguyễn Minh P, chị Phan Thị Hồng Y - là bị đơn.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Ánh T, bà Nguyễn Thị Ánh H - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn Đ trình bày: Năm 2015, bà L cho vợ chồng chị Phan Thị Hồng Y và anh Nguyễn Minh P vay tiền hai lần như sau:

Ngày 09/02/2015, cho vay 329.000.000đ, lãi suất tự thỏa thuận, thời hạn 20 tháng tính từ ngày nhận tiền là ngày 09/02/2015 theo hợp đồng vay tiền ngày 09/02/2015, có công chứng.

Ngày 06/8/2015 cho vay tiếp 330.000.000đ, lãi suất 3%/tháng, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận tiền là ngày 06/8/2015, theo hợp đồng vay tiền ngày 06/8/2015, có công chứng.

Bà L cho vợ chồng Y, Phúc vay 02 lần tổng cộng: 659.000.000đ, sau khi vay thì chị Y, anh P có trả vốn được 125.000.000đ; đến ngày 08/11/2015 (âl) vợ chồng P, Y có ký Biên nhận còn nợ 534.000.000đ. Sau đó, chị Y, anh P có trả thêm được 12.000.000đ, còn nợ vốn vay là 522.000.000đ. Do đó, bà L yêu cầu vợ chồng chị Y, anh P liên đới trả vốn vay còn lại 522.000.000đ, không yêu cầu tính lãi; những lần trả trước đây bà L không nhớ cụ thể thời gian, nhưng bà L tính vào trả vốn, không tính trả lãi, đến nay bà L cũng không yêu cầu vợ chồng P, Y trả tiền lãi theo thỏa thuận, chỉ yêu cầu trả tiền vốn vay còn lại 522.000.000đ.

Quá trình làm việc, phía bị đơn trình bày là nợ tiền hụi, không phải tiền vay, nhưng bà L không thống nhất với trình bày này của vợ chồng chị Y, anh P. Do bà L cho vợ chồng chị Y, anh P vay tiền có hợp đồng, có làm biên nhận số nợ còn lại.

Bà L không tranh chấp hụi với chị Y, anh P, cũng không yêu cầu chị Y, anh P trả nợ hụi trong vụ án theo trình bày của chị Y, anh P.

Ngày 23/8/2016, bà L yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 2436 và 2071 do anh P đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ. Ngày 23/8/2016, Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 2436 và 2071. Do đó, bà L yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 2436 và 2071 do anh P đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ để bảo đảm thi hành án sau này cho bà L.

Bà L không có yêu cầu gì đối với tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ tại thửa đất số 2436 và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 2436 và thửa đất số 2071 trong vụ án.

- *Bị đơn chị Phan Thị Hồng Y và anh Nguyễn Minh P cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T trình bày:* Chị Y, anh P không đồng ý với yêu cầu của bà L. Chị Y, anh P xác định là số tiền mà bà L yêu cầu chị Y, anh P trả là nợ tiền hui, không phải là nợ tiền vay.

Khoản nợ vay 329.000.000đ bà L trình bày, thực tế là khoản nợ hui chết mà chị Y còn thiếu của nhiều dây hui loại 5.000.000đ/phần do bà L làm chủ hui mà chị Y tham gia vào năm 2014 và năm 2015, nên bà L bắt buộc chị Y, anh P phải ra Phòng công chứng ký hợp đồng vay tiền ngày 09/02/2015, với nội dung vợ chồng chị Y, anh P vay bà L 329.000.000đ, để bảo đảm việc trả nợ cho bà L.

Thực tế, sau khi ký hợp đồng vay tiền ngày 09/02/2015 thì chị Y, anh P đã trả nhiều lần hui chết được tổng cộng 124.000.000đ, còn nợ 205.000.000đ; thì bà L yêu cầu chị Y chơi dây hui loại 30.000.000 đ/phần x 12 phần, 03 tháng khai 01 lần, khai hui lần đầu ngày 21/7/2015 âm lịch do bà L làm chủ hui. Chị Y hót hui lần đầu được 205.000.000đ (đã trừ hoa hồng) nhưng bà L không giao hui, mà đem cấn trừ tiền hót hui 205.000.000đ vào khoản nợ hui còn lại 205.000.000đ. Đồng thời, bà L bắt buộc vợ chồng chị Y, anh P tiếp tục ra Phòng công chứng ký hợp đồng vay tiền ngày 06/8/2015, với nội dung có vay của bà L số tiền 330.000.000đ tương đương với số lần đóng hui chết của dây hui loại 30.000.000đồng/phần (11 lần x 30.000.000đ = 330.000.000đ).

Sau khi ký hợp đồng vay 330.000.000đ ngày 06/8/2015, chị Y, anh P có đóng hui chết được 02 lần x 30.000.000đ = 60.000.000đ, sau đó chị Y, anh P trả tiếp được 10.850.000đ, còn nợ 259.150.000đ (270.000.000đ - 10.850.000đ = 259.150.000đ); sau đó chị Y, anh P không có khả năng đóng tiếp, nên bà L đồng ý cho trả góp mỗi tháng 3.000.000đ, chị Y, anh P góp tiếp được 03 lần tổng cộng được 11.900.000đ (5.900.000đ + 3.000.000đ + 3.000.000đ = 11.900.000 đ), còn nợ tiền hui là 247.250.000đ; sau đó trả thêm được 70.000.000đ.

Như vậy, sau khi ký hợp đồng vay của bà L 330.000.000đ, thì chị Y, anh P đã trả được tổng cộng 152.750.000đ (gồm các lần trả sau: 60.000.000đ + 10.850.000đ + 11.900.000đ + 70.000.000đ); còn nợ lại nợ hui là 177.250.000đ

(330.000.000đ - 152.750.000đ).

Do đó, chị Y, anh P không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà L. Nếu bà L có yêu cầu trả tiền nợ hui trong cùng vụ án, thì chị Y, anh P đồng ý trả cho bà L nợ hui còn lại là 177.250.000đ.

- Ông Nguyễn Văn C, bà Biện Thị T cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh K trình bày: Thừa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 diện tích 2.017m² (đo đạc thực tế 1.877m²) cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 04/9/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T nguồn gốc là đất ông bà để lại cho ông C, bà T thừa kế và quản lý, sử dụng làm lúa từ trước năm 1975.

Năm 1995, ông C đại diện hộ gia đình đăng ký kê khai QSDĐ và được đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ ngày 30/3/1995 diện tích 6.142m² gồm: Thừa đất số 2029 diện tích 1.120m², thửa đất số 1693 diện tích 1.272m² và thửa đất số 2073 diện tích 3.750 m² cùng tờ bản đồ số 01. Các thành viên trong hộ có chung QSDĐ diện tích 6.142m² gồm: Ông Nguyễn Văn C, bà Biện Thị T và các con là Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị Ánh T, Nguyễn Thị Ánh H (riêng chị Nguyễn Thị Thúy L là vợ anh T là con dâu chỉ đăng ký thường trú trong hộ ông Nguyễn Văn C, nên không có chung QSDĐ tại thửa đất số 2436).

Năm 2008, thửa đất số 2073 diện tích 3.750m² được cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ ngày 27/02/2008 thửa đất số 617 tờ bản đồ số 35 diện tích 4.315m² cho Hộ ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T.

Đến năm 2015, đăng ký tách thửa cấp đổi thửa đất số 617 thành thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 diện tích 2.017m² (đo đạc thực tế 1.877m²) và thửa đất số 2437 tờ bản đồ số 35 diện tích 2.298m² cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 04/9/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T.

Sau khi cấp đổi tách thửa xong thì ông C, bà T, anh T ký hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 08/9/2015 nội dung ông C, bà T tặng cho con là anh Nguyễn Minh P toàn bộ thửa đất số 2436, mục đích để anh P đem thế chấp QSDĐ thửa đất số 2436 vay tiền Ngân hàng. Thực tế ông C và bà T vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất số 2436 để trồng lúa.

Việc ông C, bà T, anh T ký hợp đồng tặng cho ngày 08/9/2015 chỉ nhằm mục đích cho anh P đứng tên QSDĐ thửa đất số 2436 để thế chấp vay tiền Ngân hàng, không nhằm cho anh P chuyển nhượng hoặc sử dụng vào giao dịch khác. Mặt khác, chỉ có ông C, bà T, anh T ký hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa đất số 2436, còn các thành viên khác trong hộ như: Nguyễn Thị Ánh H,

Nguyễn Thị Ánh T, hoàn toàn không biết và không được thông báo gì về việc tặng cho thửa đất số 2436.

Do làm ăn thua lỗ nên anh P ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/8/2016, nội dung chuyển nhượng lại cho chị Lê Thị Hồng L toàn bộ thửa đất số 2436 mà không hỏi ý kiến của ông C, bà T và hộ gia đình.

Ông C và bà T không đồng ý việc Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35, theo yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Nay ông C và bà T cùng yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 08/9/2015 tại thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 (giữa ông C, bà T, anh T với anh P) là hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/8/2016 tại thửa đất số 2436 (giữa anh P, chị Y với chị L) là hợp đồng vô hiệu.

- Hủy bỏ toàn bộ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 126 của Bộ luật tố tụng dân sự đối với thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho anh Nguyễn Minh P. Tại phiên tòa ngày 16/9/2020, ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh K chỉ yêu cầu hủy nội dung xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ về việc anh Nguyễn Minh P nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 2436.

- Về việc xử lý hậu quả liên quan khi tuyên bố hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 2436 là các hợp đồng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho anh Nguyễn Minh P, và Hủy bỏ toàn bộ Quyết định áp dụng biện pháp KCTT “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35.

- + Ông C và bà T không đồng ý bồi thường thiệt hại xảy ra (nếu có) và không đồng ý liên đới với vợ chồng anh P và chị Y trong việc trả nợ vay cho bà Nguyễn Thị L và trả tiền chuyển nhượng QSDĐ 200.000.000đ tại thửa đất số 2436 cho chị Lê Thị Hồng L, bồi thường thiệt hại xảy ra do tuyên bố các hợp đồng vô hiệu và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” tại thửa đất số 2436 (nếu có).

- + Ông Nguyễn Văn C, bà Biện Thị T yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng

thửa đất số 2436. Yêu cầu chị L hoàn trả Giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 cho hộ ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T quản lý, sử dụng.

+ Ông Nguyễn Văn C, bà Biện Thị T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà L, chị L trong vụ án.

- Anh Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Thị Thúy L (cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh K) và chị Nguyễn Thị Anh H, chị Nguyễn Thị Ánh T trình bày: Thống nhất với ý kiến, yêu cầu của ông Nguyễn Văn C, bà Biện Thị T trình bày. Chị L xác định chị L không có chung QSDĐ tại thửa đất số 2436 do anh P đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Anh T, chị L, chị Ánh H, chị Ánh T đều không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Chị Lê Thị Hồng L trình bày:* Ngày 22/8/2016, tại Phòng công chứng huyện C, anh Nguyễn Minh P, chị Phan Thị Hồng Y (bên chuyển nhượng) cùng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 diện tích 2.017m² giá 200.000.000đ, và thửa đất số 2071 tờ bản đồ số 01 diện tích 2.015m² giá 150.000.000đ cho chị Lê Thị Hồng L (bên nhận chuyển nhượng). Chị L đã trả cho anh P, chị Y toàn bộ số tiền chuyển nhượng hai thửa đất là 200.000.000đ + 150.000.000đ = 350.000.000đ, nhưng khi nộp hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 2436 và 2071 đến bộ phận tiếp nhận (một cửa) của Ủy ban nhân dân huyện C, thì được thông báo hai thửa đất này đã bị Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị L.

Nay chị L yêu cầu:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu anh P, chị Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 2436 và thửa đất số 2071 để chị Lê Thị Hồng L được đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ 2 thửa đất này, đồng thời yêu cầu anh P, chị Y và ông C, bà T chuyển giao cho chị L quản lý, sử dụng 2 thửa đất số 2436 và 2071 (chị L đang giữ hai giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 2436 và thửa đất số 2071).

- Yêu cầu Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 2436 và 2071.

- Trường hợp 2 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 2436 và thửa đất số 2071 vô hiệu, thì chị L yêu cầu các đương sự: Nguyễn Văn C, Biện Thị T, Nguyễn Thị Ánh H, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị Ánh T, Nguyễn Thị

Thúy L và bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Minh P, chị Phan Thị Hồng Y cùng liên đới trả cho chị L tiền chuyển nhượng 350.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày 22/8/2016 đến nay là 140.000.000đ.

Tại phiên tòa ngày 16/9/2020, chị L không yêu cầu chị Nguyễn Thị Thúy L liên đới trả tiền chuyển nhượng 350.000.000đ và tiền lãi phát sinh 140.000.000đ.

- *Anh Nguyễn Minh P, chị Phan Thị Hồng Y cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T trình bày:* Anh P, chị Y thừa nhận ý kiến trình bày của ông C, bà T về nguồn gốc thửa đất số 2436 và quá trình ký hợp đồng tặng cho QSDĐ tại thửa đất số 2436, mục đích ký hợp đồng, đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 2436.

Do làm ăn thua lỗ, chị Y, anh P có nợ tiền của bà Nguyễn Thị L, nên anh P, chị Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 2436 và thửa đất số 2071 cho chị Lê Thị Hồng L với giá tổng cộng 350.000.000đ (thửa đất số 2436 giá 200.000.000đ, thửa đất số 2071 giá 150.000.000đ) lấy tiền trả nợ. Anh P, chị Y đã nhận số tiền 350.000.000đ, nhưng chưa giao 2 thửa đất số và chưa chuyển QSDĐ cho chị L theo quy định pháp luật được vì 2 thửa đất này đã bị Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị L.

Chị Y, anh P đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 2 thửa đất số 2436 và 2071 theo yêu cầu của chị L.

Chị Y, anh P yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 2436 và 2071.

Trường hợp 2 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 2436 và thửa đất số 2071 bị vô hiệu, thì anh P, chị Y chỉ đồng ý trả cho chị Lê Thị Hồng L số tiền chuyển nhượng QSDĐ là 350.000.000đ.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ tại thửa đất số 2436 là hợp đồng vô hiệu thì chị Y, anh P cũng không có ý kiến, yêu cầu gì đối với ông C, bà T.

- *Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản trình bày:* Ngày 30/3/1995, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ ghi tên Nguyễn Văn C gồm: thửa đất số 2029 diện tích 1.120m², thửa đất số 2073 diện tích 3.750m², thửa đất số

1693 diện tích 1.272m^2 cùng tờ bản đồ số 01 địa chỉ xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là thuộc trường hợp đăng ký ban đầu, cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ Nguyễn Văn C.

Ngày 27/02/2008, Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 617 tờ bản đồ số 35 diện tích 4.315m^2 cho hộ ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T. Nguồn gốc thửa đất số 617 cấp đổi từ thửa đất số 2073 diện tích 3.750m^2 tờ bản đồ số 01 nêu trên.

Ngày 04/9/2015, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T thửa đất số 2436 tờ bản đồ 35 diện tích 2.017m^2 thuộc trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ. Thửa đất số 2346 được tách từ thửa đất số 617 tờ bản đồ số 35 nêu trên. Thành viên có chung QSDĐ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T căn cứ vào đăng ký hộ khẩu thường trú của hộ gia đình ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T tại từng thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ ban đầu và cấp đổi.

Ngày 08/9/2015, hộ ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 2436 cho anh Nguyễn Minh P. Và anh Nguyễn Minh P được đứng tên cá nhân tại trang IV giấy chứng nhận QSDĐ.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Buộc anh Nguyễn Minh P, chị Phan Thị Hồng Y liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền vay 522.000.000đ (Năm trăm hai mươi hai triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn C, bà Biện Thị T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thửa đất số 2436, là hợp đồng vô hiệu.

Công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Nguyễn Minh P, chị Phan Thị Hồng Y với chị Lê Thị Hồng L tại thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 và thửa đất số 2071 tờ bản đồ số 01, được công chứng ngày 22/8/2016 tại Phòng công chứng C, tỉnh Đồng Tháp, có hiệu lực.

Anh Nguyễn Minh P, chị Phan Thị Hồng Y, ông Nguyễn Văn C, bà Biện Thị T liên đới trách nhiệm giao cho chị Lê Thị Hồng L quản lý, sử dụng thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 diện tích 2.017m^2 (thực tế đo đạc là 1.877m^2) và thửa đất số 2071 diện tích 2.015m^2 (thực tế đo 2.077m^2). Vị trí, diện tích thửa

đất số 2436 và thửa đất số 2071 xác định theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp đất ngày 06/11/2019 và ngày 20/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2016/QĐ-BPKCTT ngày 23/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện C.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 54/QĐ-BPBD ngày 23/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L một sổ tiết kiệm số AD 00000819827 phát hành ngày 23/8/2016 và số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) mà bà Nguyễn Thị L đã nộp vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng N chi nhánh huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.060.500đ theo biên lai số 11551 ngày 23/8/2016 và biên lai số 11781 ngày 11/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Anh Nguyễn Minh P và chị Phan Thị Hồng Y phải chịu án phí về nghĩa vụ trả nợ vay là 24.880.000đ.

Chị Lê Thị Hồng L không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho chị Lê Thị Hồng L số tiền tạm ứng án phí chị L đã nộp 8.750.000đ theo biên lai số 0000063 ngày 20/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông C, bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 02750 ngày 22/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Về chi phí giám định chữ ký, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Nguyễn Minh P và chị Phan Thị Hồng Y phải chịu chi phí giám định chữ ký là 2.025.000đ. Do bà Nguyễn Thị L đã nộp tạm ứng và thanh toán xong, nên anh Nguyễn Minh P và chị Phan Thị Hồng Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 2.025.000đ.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.634.000đ. Do chị Lê Thị Hồng L đã nộp tạm ứng và thanh toán xong, nên bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho chị Lê Thị Hồng L số tiền 3.634.000đ.

Ông Nguyễn Văn C và bà Biện Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.649.000đ (đã nộp tạm ứng và thanh toán xong).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 05/10/2020, bà Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 và thửa đất số 2071 tờ bản đồ số 01 do anh Nguyễn Minh P đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

- Ngày 05/10/2020, anh Nguyễn Minh P, chị Phan Thị Hồng Y kháng cáo chỉ đồng ý trả cho bà L số tiền hui còn nợ 177.250.000đ. Yêu cầu chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn C, bà Biện Thị T tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 09/8/2015 đối với thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Biện Thị T, anh Nguyễn Minh T với anh Nguyễn Minh P. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/8/2016 đối với thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 giữa anh Nguyễn Minh P, chị Phan Thị Hồng Y với chị Lê Thị Hồng L. Anh P, chị Y đồng ý trả lại cho chị L 200.000.000đ.

- Ngày 05/10/2020 và 06/10/2020, ông Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị Ánh T, chị Nguyễn Thị Ánh H kháng cáo yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 09/8/2015 đối với thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Biện Thị T, anh Nguyễn Minh T với anh Nguyễn Minh P; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/8/2016 đối với thửa đất số 2436 tờ bản đồ số 35 giữa anh Nguyễn Minh P, chị Phan Thị Hồng Y với chị Lê Thị Hồng L. Anh P, chị Y có trách nhiệm trả lại cho chị L 200.000.000đ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông V trình bày: Bà L vẫn giữ nguyên việc khởi kiện và không thỏa thuận được với anh P, chị Y về việc giải quyết vụ án. Yêu cầu anh P, chị Y trả nợ theo quyết định của bản án sơ thẩm.

+ Anh T trình bày: Anh P, chị Y kháng cáo chỉ đồng ý trả cho bà L số tiền là 177.250.000đ.

+ Chị L trình bày: Yêu cầu giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ý kiến về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Xét thấy, bà L yêu cầu vợ chồng anh P, chị Y trả nợ vay và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để phong tỏa quyền sử dụng đất của anh P, chị Y để bảo đảm thi hành án, đối với thửa 2436 diện tích 2.071m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh P ngày 17/9/2015, thửa 2071 diện tích 2.015m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh P ngày 12/5/2008. Do đó, để giải quyết vụ án phải thu thập chứng cứ làm rõ quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất của hộ gia đình chị L và ý kiến của người đang quản lý đất nhằm bảo đảm quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định. Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà L khởi kiện anh P, chị Y tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (QSĐĐ), hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết là phù hợp quy định.

[2] Xét thấy, bà L yêu cầu anh P, chị Y (vợ chồng anh P) trả nợ vay, việc vay tiền được thể hiện tại hợp đồng ngày 09/02/2015 và ngày 06/8/2015 và đã được Văn phòng Công chứng huyện C thực hiện công chứng theo trình tự thủ tục quy định. Cụ thể: Lần 1 vay số tiền 329.000.000đ không ghi lãi suất, thời

hạn 20 tháng, lần 2 vay số tiền 330.000.000đ lãi suất 3%/tháng thời hạn 12 tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng anh P thanh toán 125.000.000đ nên lập biên nhận còn nợ số tiền 534.000.000đ vào ngày 08/11/2015 âl, sau khi lập biên nhận thì thanh toán tiếp 12.000.000đ nay còn nợ 522.000.000đ. Bà L thừa nhận chị Y có tham gia chơi hụi nhưng số tiền nợ nói trên không phải là tiền hụi.

Đối với vợ chồng anh P cho rằng không có vay tiền của bà L mà chị Y tham gia chơi hụi do bà L làm chủ hụi, nên bà L bắt buộc vợ chồng anh P phải ký hợp đồng vay tiền nói trên để bảo đảm việc trả tiền hụi cho bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bà L và chị Y thống nhất nợ hụi chuyển thành nợ vay.

Mặt khác, tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn cho rằng khoản nợ thứ nhất là 329.000.000đ (hợp đồng ngày 09//02/2015) đã thanh toán 124.000.000đ, còn nợ 205.000.000đ. Ngày 21/7/2015 âl chị Y hốt hụi được 205.000.000đ và được trừ vào khoản nợ này nên khoản nợ thứ nhất đã thanh toán xong. Khoản nợ thứ hai 330.000.000đ là tiền phải đóng hụi chết cho dây hụi chị Y hốt ngày 21/7/2015 âl. Sau khi ký hợp đồng ngày 06/8/2015 thì đã đóng hụi chết và thanh toán 152.750.000đ (60.000.000đ + 10.850.000đ + 5.900.000đ + 3.000.000đ + 3.000.000đ + 70.000.000đ), còn nợ là 177.250.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T khai số tiền nợ còn lại 177.250.000đ như sau: Khoản nợ thứ nhất từ số tiền còn thiếu là 335.000.000đ thanh toán 6.000.000đ, đến tháng 8/2015 thanh toán tiếp 89.000.000đ, còn nợ 260.000.000đ và cũng trong tháng 8/2015 chị Y hốt hụi số tiền 220.000.000đ cộng với số tiền bà L thiếu chị Y của dây hụi khác 40.000.000đ (không nhớ ngày tháng năm) đều được trừ vào khoản nợ thứ nhất này, như vậy số tiền ghi trong hợp đồng 329.000.000đ đã thanh toán xong. Khoản nợ thứ hai 330.000.000đ là tiền phải đóng hụi chết cho dây hụi chị Y hốt vào tháng 8/2015 thì chị Y đã đóng hụi chết và thanh toán chỉ còn nợ là 177.250.000đ (các khoản thanh toán 60.000.000đ + 22.700.000đ + 70.000.000đ). Qua đó cho thấy quá trình giải quyết vụ án, đương sự trình bày có sự mâu thuẫn về thời gian thanh toán, số lần thanh toán, số tiền thanh toán của mỗi lần và không chứng minh được đầy đủ thời gian thanh toán.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà L có đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xem xét áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản của anh P và chị Y để bảo đảm thi hành án

dân sự theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã được Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 01/2016/QĐ-BPKCTT ngày 23/8/2016, về việc phong tỏa tài sản của anh P, chị Y gồm: Diện tích đất 2.017m² thửa số 2436 tờ bản đồ số 35 giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho anh P ngày 17/9/2015 và diện 2.015m² thửa số 2071 tờ bản đồ số 35 giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho anh P ngày 12/5/2008, đất tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Về phía chị L thì yêu cầu vợ chồng anh P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì chị đã thanh toán cho anh P đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 350.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/8/2016 (thửa đất số 2436 giá 200.000.000đ và thửa số 2071 giá 150.000.000đ). Đối với ông C và bà T yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2436. Lý do: Ông C, bà T, anh T cho rằng việc thực hiện thủ tục tặng cho QSDĐ cho anh P là để anh P thế chấp vay tiền ngân hàng, nên không đồng ý việc chuyển nhượng đất cho chị L và không đồng ý việc phong tỏa thửa đất 2436 để bảo đảm thi hành án cho vợ chồng anh P. Nhận thấy, yêu cầu của việc giải quyết vụ án liên quan đến yêu cầu phong tỏa QSDĐ, yêu cầu công nhận hay không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng tặng cho QSDĐ. Đồng thời, chị L sống chung với gia đình cha mẹ và đang sử dụng đất canh tác lúa. Vì vậy để xem xét toàn diện vụ án, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của đương sự, quyền lợi và nghĩa vụ của từng thành viên trong hộ gia đình của chị L và áp dụng đúng quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho QSDĐ thì cần phải thu thập chứng cứ đầy đủ như: Làm rõ ý kiến của các thành viên hộ gia đình của chị L để xác định nguồn tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ có liên quan đến hộ gia đình không? Những người nào đang quản lý canh tác lúa? Giá trị đất thực tế và yêu cầu của đương sự đối với từng quan hệ giao dịch như thế nào? Yêu cầu của hộ gia đình chị L khi công nhận hoặc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng như thế nào? Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên phải hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Việc anh P cho rằng khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng thì cũng không biết rõ nội dung và công chứng ngoài giờ hành chính, nên khi giải quyết lại vụ án cũng cần phải thu thập chứng cứ liên quan đến trình tự thủ tục thực hiện công chứng hợp đồng vay và yêu cầu của anh P, chị Y như thế nào đối với việc công chứng để xem xét theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị hủy án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Án phí: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Án phí:

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà L tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0008080 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Nguyễn Minh P không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh P tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0008076 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Phan Thị Hồng Y không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị Y tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0008077 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Văn C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông C tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0008074 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Nguyễn Thị Ánh T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị T tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0008091 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Nguyễn Thị Ánh H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị H tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai

số 0008090 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng