

Bản án số: 45/2021/DS-PT
Ngày 5 tháng 4 năm 2021
“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất;
QSD đất và tài sản trên đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh.

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm.

Ông Đoàn Ngọc Thiện.

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -
Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên toà:
Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Từ ngày 30, 31 tháng 3 đến ngày 1, 2 tháng 4 và ngày 5 tháng 4 năm 2021, tại
trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ
lý số 33/2021/TLPT-DS ngày 4 tháng 3 năm 2021, về việc: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DSST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân
dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2021/QĐ-PT ngày 10
tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1990 (Có mặt) và bà Vòng Thế
L, sinh năm 1990 (Vắng mặt); Cùng địa chỉ: Tổ 1 ấp Phước T, xã Phước T, huyện
Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+*Người đại diện theo ủy quyền của bà L:* Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm
1990; Địa chỉ: Tổ 1 ấp Phước T, xã Phước T, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng
Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2019) (Có mặt)

+*Người đại diện theo ủy quyền của ông H:* Ông Võ Đức T, sinh năm 1977; Địa
chỉ: Số 123, phường X, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày
15/6/2019). (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh A, sinh năm 1978 và bà Trần Thị Đức B, sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: Tổ 10 khu phố C, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

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

3.1. Văn phòng công chứng Trần Đình N (Nguyễn Văn T). Địa chỉ: Tỉnh lộ A, xã M, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T- Trưởng Văn phòng.

(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn V - Phó trưởng phòng TNMT. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị Thu S sinh năm 1987.

3.4. Bà Lê Thị Diệu D, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: ấp Phước T, xã Phước Long T huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Mạnh A, sinh 1978 và bà Trần Thị Đức B, sinh 1974; Cùng địa chỉ: Tổ 10 khu phố Thanh Tân, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H, bà Vòng Thế L và người đại diện, trình bày:*

Ngày 21/12/2017 ông Nguyễn Quốc H có lập giấy tay “Giấy cầm sổ đỏ” để vay của ông A, bà B số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 04 tháng, lãi suất thỏa thuận miệng là 10%/tháng; mục đích vay để xây nhà; tài sản thế chấp là giấy CNQSD đất số BC X cấp ngày 12/10/2010. Đồng thời để đảm bảo khoản vay, ngay sau khi ký giấy vay nợ ông A, bà B yêu cầu vợ chồng ông H phải ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất đã thế chấp và được Văn phòng công chứng chứng thực số 01749 ngày 21/12/2017; Sau khi công chứng xong thì hai bên giao tiền và giao sổ đỏ; Ngày 27/12/2017 ông H tiếp tục vay của bà B, ông A số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 21/4/2018, lãi suất thỏa thuận miệng là 10%/tháng. Tổng cộng số tiền vay là 300.000.000 đồng và đóng lãi trước 03 tháng là 30.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận miệng khi nào ông H trả hết nợ thì bà B, ông A trả lại sổ đỏ cho ông H; Không thỏa thuận về việc sang tên QSD đất và tài sản trên đất. Ngày 01/10/2018 ông H đem 300.000.000 đồng đến trả cho ông A, bà B nhưng ông A, bà B không nhận mà đi lập thủ tục sang tên đối với quyền sử dụng đất ông H thế chấp.

Nay ông H, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng số 01749 ngày 21/12/2017 giữa bên chuyển nhượng QSD đất là ông H, bà L với bên nhận chuyển nhượng QSD đất là ông A, bà B. Đối với diện tích đất 170,9m² thuộc thửa 723 tờ bản đồ 58, đất tọa lạc tại xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ.

+Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BC 831668 cấp ngày 12/10/2010 đã chỉnh lý sang tên tại trang 4 cho ông A, bà B vào ngày 26/7/2018. *Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu này: Chỉ yêu cầu hủy phần đã chỉnh lý sang tên tại trang 4 cho ông A, bà B vào ngày 26/7/2018.*

+Buộc ông A, bà B trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất số BC 831668 cấp ngày 12/10/2010 cho ông H, bà L.

+Công nhận cho ông H, bà L được quyền sử dụng diện tích đất 170,9m² thửa 723 tờ bản đồ 58, đất tọa lạc tại xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ.

+Ông H, bà L đồng ý trả lại cho ông A, bà B số tiền vay 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. *(Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút toàn bộ ý kiến này).*

**/Tại các bản khai và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Mạnh A và bà Trần Thị Đức B trình bày:* Ngày 21/12/2017 ông H, bà L có chuyển nhượng QSD đất cho ông A, bà B diện tích đất 170,9m² thửa 723, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BC 831668 ngày 12/10/2010, đã được chỉnh lý sang tên ông H, bà L ngày 19/7/2017, được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Thanh chứng thực số 01749 ngày 21/12/2017; giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng nhưng hai bên thỏa thuận ghi giá 200.000.000 đồng để nộp thuế ít đi; trên đất có căn nhà cấp 4.

Sau khi chuyển nhượng ông H bà L đã giao nhà đất cho ông A bà B; Tuy nhiên do ông H bà L chưa có chỗ ở mới nên xin ở lại trên nhà đất 04 tháng và được ông A bà B đồng ý (thỏa thuận miệng).

Tháng 7/2018 ông A bà B đi lập thủ tục chỉnh lý sang tên và yêu cầu ông H bà L giao trả nhà đất thì hẹn đến ngày 10/10/2018 sẽ giao trả; tuy nhiên đến hẹn ông H bà L cũng không thực hiện.

Giấy tay lập ngày 21/12/2017 có tiêu đề “giấy cầm sổ đỏ” và giấy vay tiền ngày 27/12/2017 chữ ký và chữ viết không phải do bị đơn ký, viết.

Giữa hai bên chỉ thực hiện chuyển nhượng đất cho nhau, không có việc thế chấp để vay tiền.

Nay ông H, bà L khởi kiện thì ông A, bà B không đồng ý và có đơn phản tố nội dung như sau: Buộc ông H, bà L phải giao trả diện tích đất 170,9m² và tài sản trên đất cho ông A, bà B; Đất thuộc thửa 723 tờ bản đồ 58, tọa lạc tại xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT.

**/Tại các bản khai đại diện Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ trình bày:*

Ủy ban cấp giấy chứng nhận QSD đất số BC X ngày 12/10/2010 và chỉnh lý sang tên cho người dân trong giấy là làm đúng quy định của pháp luật. Nay có tranh chấp yêu cầu hủy giấy và hủy chỉnh lý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì bản công tác không thể tham gia phiên tòa được, nên xin được vắng mặt.

**/Tại các bản khai Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T trình bày:*

Văn phòng công chứng đã chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 01749 ngày 21/12/2017 giữa bên chuyển nhượng QSD đất là ông H, bà L với bên nhận

chuyển nhượng QSD đất là ông A, bà B. Đối với diện tích đất 170,9m² thuộc thửa 723 tờ bản đồ 58, đất tọa lạc tại xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ.

Việc thực hiện công chứng đúng theo quy định của pháp luật. Nay có tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì bản công tác không thể tham gia phiên tòa được, nên xin được vắng mặt.

+*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DSST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ*; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

+Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Vòng Thế L về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Mạnh A và bà Trần Thị Đức B.

+Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 831668 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 12/10/2010.

+Đình chỉ về việc đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

+Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01749 ngày 21/12/2017 lập tại Văn phòng công chứng vô hiệu.

+Hủy chỉnh lý biến động do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ xác nhận cho ông A, bà B ngày 26/7/2018 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 831668 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 12/10/2010,

+Buộc ông Nguyễn Mạnh A và bà Trần Thị Đức B phải trả lại cho ông Nguyễn Quốc H và bà Vòng Thế L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 831668 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 12/10/2010.

Trường hợp ông A và bà B không tự nguyện giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 831668 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 12/10/2010 cho bà L và ông H thì ông H và bà L có quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà L đối với thửa đất số 723, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ theo diện tích, vị trí mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 831668 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 12/10/2010 (theo diện tích biến động, nếu có).

+Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông A và bà B về việc Buộc ông H, bà L phải giao trả cho ông A, bà B diện tích đất 170,9m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 723, tờ bản đồ số 58 xã Phước Long Thọ, h. Đất Đỏ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

+*Ngày 29/12/2020, bị đơn ông A, bà B có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, nội dung kháng cáo như sau:*

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, theo hướng: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 01749 ngày 21/12/2017 giữa vợ chồng ông H, bà L với vợ chồng tôi là ông A, bà B có hiệu lực pháp luật. Nếu không công nhận hợp đồng thì buộc vợ chồng ông H, bà L phải trả tiền vay và lãi. **Yêu cầu bà Lê (mẹ ông**

H) cùng vợ chồng ông H có nghĩa vụ trả số tiền vay 250.000.000 đồng cho ông A, bà B.

+Tại phiên tòa phúc thẩm:

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ; Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét xử công khai tại phiên tòa, nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và thế chấp giấy chứng nhận QSD đất giữa vợ chồng ông H, bà L với vợ chồng ông A, bà B là để đảm bảo cho khoản tiền vay của vợ chồng ông H, bà L vay của vợ chồng ông A, bà B 300.000.000 đồng. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là giả tạo, hợp đồng vay tài sản có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu là đúng pháp luật, nhưng không tuyên công nhận hợp đồng vay tài sản là còn thiếu sót; Mặt khác Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định của pháp luật. Từ những phân tích trên, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông A, bà B trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục tố tụng mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng số 01749 ngày 21/12/2017 giữa ông H, bà L với ông A, bà B có hiệu lực pháp luật. Nhận thấy:

+Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất công chứng số 01749 ngày 21/12/2017 giữa bên chuyển nhượng QSD đất là ông H, bà L với bên nhận chuyển nhượng QSD đất là ông A, bà B. Đối với diện tích đất 170,9m² thuộc thửa 723 tờ bản đồ 58, đất tọa lạc tại xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tại các bản khai và tại phiên tòa các bên đương sự và đặc biệt là bị đơn ông A, bà B đã thừa nhận: Lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên và thế chấp giấy CNQSD đất (sổ đỏ) là để làm tin, đảm bảo cho ông H vay tiền, tổng cộng số

tiền 2 lần vay là 300.000.000 đồng. Viết giấy tờ thể hiện Việc cầm sổ đỏ để vay tiền. (BL: 203)

Như vậy bản chất sự thật của việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên là để làm tin, đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng mà ông H vay của ông A, bà B. {Được thể hiện tại các tài liệu chứng cứ là giấy viết tay giữa ông H và ông A vào ngày 21/12/2017 vay 200.000.000 đồng và ngày 27/12/2017 vay 100.000.000 đồng (BL: 211, 212)}

Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên là giao dịch giả tạo nhằm che dấu hợp đồng thật là giao dịch vay tài sản (vay tiền).

Căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự, quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che dấu vẫn có hiệu lực..”

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, không có hiệu lực pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật. Còn giao dịch hợp đồng vay tài sản có hiệu lực pháp luật, mà Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hợp đồng vay tài sản là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Nên cần phải giải quyết, Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục nội dung này cho Tòa án cấp sơ thẩm.

[2.2] Đối với kháng cáo yêu cầu nguyên đơn ông H, bà L phải trả tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi 2%/ tháng cho bị đơn ông A, bà B; Thì thấy:

*/Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận:

Ngày 21/12/2017 ông Nguyễn Quốc H có lập giấy tay “Giấy cầm sổ đỏ” để vay của ông A, Thuận số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay 04 tháng.

Ngày 27/12/2017 ông H tiếp tục vay của bà B, ông A số tiền 100.000.000 đồng, tổng số vay là 300.000.000 đồng, thời hạn vay 4 tháng kể từ ngày 21/12/2017 đến ngày 21/4/2018. Đã trả lãi trước 3 tháng, Nguyên đơn cho rằng lãi 10%/ tháng đã trả 30.000.000 đồng, bị đơn cho rằng lãi 2%/ tháng đã trả 18.000.000 đồng. Mục đích vay để vợ chồng ông H, bà L xây nhà để ở.

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 466, 468 Bộ luật dân sự và Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của HĐTPTAND Tối Cao, quy định: *Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn. Trường hợp vay có lãi mà đến hạn không trả lãi hoặc trả lãi không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi trên nợ lãi chưa trả.*

Thời hạn trả nợ 4 tháng là đến ngày 21/4/2018, hiện nay đã quá thời hạn trả nợ mà bên vay chưa trả nợ gốc và lãi cho bên cho vay, thì căn cứ theo pháp luật quy định buộc bên vay (nguyên đơn) phải trả tiền gốc và lãi cho bên cho vay (Bị đơn) như sau:

+ Về tiền nợ gốc: Bên vay ông H, bà L phải trả 300.000.000 đồng.

+ Về tiền lãi: Các đương sự đều thừa nhận đã đóng lãi trước 3 tháng. Bị đơn cho rằng lãi 2%/ tháng, đã nhận tiền lãi 18.000.000 đồng. Nguyên đơn thì cho rằng lãi 10%/ tháng, đã trả 30.000.000 đồng. Các bên trả lãi trước 3 tháng không làm giấy tờ, không có tài liệu chứng cứ chứng minh, nên chỉ chấp nhận lời thừa nhận

của bị đơn là đã nhận tiền lãi 3 tháng là 18.000.000 đồng vì số tiền này lớn hơn số tiền lãi mà pháp luật quy định ($300.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% / \text{tháng} = 2.490.000 \text{ đồng} / \text{tháng} \times 3 \text{ tháng} = 7.470.000 \text{ đồng}$) là có lợi cho người vay (nguyên đơn), nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Các bên không thống nhất về lãi suất và không thống nhất đã trả lãi trước 3 tháng là bao nhiêu tiền; Nên có tranh chấp về lãi suất. Do đó áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự quy định là $10\% / \text{năm} = 0,83\% / \text{tháng} \times 300.000.000 \text{ đồng} = 2.400.000 \text{ đồng} / \text{tháng}$.

Lãi trong hạn: Vay từ ngày 21/12/2017 đến ngày 21/4/2018 là 4 tháng) = $300.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% / \text{tháng} \times 4 \text{ tháng} = 9.960.000 \text{ đồng}$.

Lãi trên nợ lãi chưa trả: Còn 1 tháng lãi trong hạn chưa trả $2.400.000 \text{ đồng} / \text{tháng} \times 0,83\% / \text{tháng} = 19.920 \text{ đồng}$.

Lãi quá hạn: Từ ngày 22/4/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 24/12/2020: 2 năm 8 tháng 2 ngày: $300.000.000 \text{ đồng} \times 1,25\% / \text{tháng} (150\% \times 10\% / \text{năm} = 15\% / \text{năm}) = 3.750.000 \text{ đồng} / \text{tháng} \times 32 \text{ tháng} 2 \text{ ngày} = 120.250.000 \text{ đồng}$.

+Tổng số tiền lãi phải trả: $120.250.000 \text{ đồng} + 9.960.000 \text{ đồng} + 19.920 \text{ đồng} = 130.229.920 \text{ đồng}$ – lãi đã trả 3 tháng là 18.000.000 đồng = 112.229.920 đồng.

+Tổng số tiền phải trả: Tiền vay 300.000.000 đồng + Lãi 112.229.920 đồng = 412.229.920 đồng.

Ông H, bà L là vợ chồng thừa nhận thế chấp sổ đỏ, ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giả tạo để đảm bảo cho việc vay tiền của ông A, bà B, mục đích vay để xây nhà vợ chồng ở, nên bà L phải có nghĩa vụ cùng trả nợ với ông H.

*/N như vậy, số tiền ông H, bà L phải trả cho ông A, bà B là 412.229.920 đồng (Tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi 112.229.920 đồng)

[2.3] Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu bà Lê Thị Mỹ K (mẹ ông H) cùng vợ chồng ông H có nghĩa vụ trả số tiền vay 250.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy:

Bà Lê Thị Mỹ K (là mẹ của ông H) cùng ông H vay tiền của ông A, bà B. Tuy nhiên bà Lê ký giấy một mình vay riêng khoản tiền 250.000.000 đồng này và thế chấp sổ đỏ riêng. Vợ chồng ông H, bà L không ký tên vào giấy vay của bà Lê. Bà Lê không ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giả tạo mà chỉ có vợ chồng ông H, bà L ký vào hợp đồng và thế chấp sổ đỏ để vay 300.000.000 đồng, diện tích đất ký trong hợp đồng và diện tích đất trong sổ đỏ thế chấp là quyền sử dụng đất của ông H, bà L. Do đó bà Lê không liên quan gì đến khoản vay nợ 300.000.000 đồng mà ông H, bà L vay trong vụ án này.

Bà K chỉ phải có nghĩa vụ đối với khoản nợ ký vay riêng một mình 250.000.000 đồng mà không liên quan đến vợ chồng ông H, bà L. Để đảm bảo quyền lợi chính đáng hợp pháp của người cho vay là ông A, bà B, thì giành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác cho ông A, bà B đối với K (mẹ ông H). Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông A, bà B.

[3] Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Tổng chi phí: 7.439.165 đồng; Do chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 3.119.583 đồng.

Do ông H, Linh đã ứng ra nộp trước nên ông Nguyễn Mạnh A và bà Trần Thị Đức B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc H và bà Vòng Thế L số tiền là 3.119.583 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí tòa án.

+ Ông A, bà B phải chịu án phí không có giá gạch về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hủy phần chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất và trả lại giấy chứng nhận QSD đất là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số TU/2017/0003751 ngày 26/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+ Do yêu cầu phản tố của bị đơn ông A, bà B về việc yêu cầu ông H, bà L trả lại QSD đất và tài sản trên đất. Như đã phân tích ở trên thì đất và tài sản trên đất là của ông H, bà L nên yêu cầu phản tố này không được chấp nhận. Do đó ông A, bà B phải chịu án phí không có giá gạch là 300.000 đồng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí Tòa án; Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông A, bà B phải chịu án phí có giá gạch là không phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Ông H, bà L phải chịu án phí có giá gạch đối với số tiền phải trả cho ông A, bà B là $412.229.920 \text{ đồng} = 20.000.000 \text{ đồng} + (12.229.920 \text{ đồng} \times 4\% = 489.197 \text{ đồng}) = 20.489.197 \text{ đồng}$, nhưng được trừ vào số tiền 7.800.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số TU/2017/0003746 ngày 18/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Ông H, bà L còn phải nộp 12.689.197 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí tòa án.

Do sửa án sơ thẩm nên ông A, bà B không phải chịu và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử quyết định: Chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh A, bà Trần Thị Đức B. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DSST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 38, 244, 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 124, Điều 466, 468 Bộ luật dân sự và Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của HĐTPTAND TỐI CAO. Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí Tòa án.

Tuyên xử:

+Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC X do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 12/10/2010 được chỉnh lý sang tên tại trang 03 cho ông H, bà L vào ngày 19/7/2017.

+Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H và bà Vòng Thế L về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Mạnh A và bà Trần Thị Đức B.

+Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Mạnh A và bà Trần Thị Đức B về việc yêu cầu ông H, bà L trả lại đất và tài sản trên đất.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01749, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2017 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Thanh, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa Ông Nguyễn Quốc H, bà Vòng Thế L với ông Nguyễn Mạnh A, bà Trần Thị Đức B, do hợp đồng vô hiệu.

2. Hủy nội dung chỉnh lý biến động xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Mạnh A, bà Trần Thị Đức B vào ngày 26/7/2018 tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất số BC 831668 mà UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 12/10/2010.

3. Ông Nguyễn Quốc H, bà Vòng Thế L phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Mạnh A và bà Trần Thị Đức B số tiền là **412.229.920 đồng (Bốn trăm mười hai triệu, hai trăm hai chín ngàn, chín trăm hai mươi đồng).**

Ông Nguyễn Mạnh A và bà Trần Thị Đức B phải trả lại cho ông Nguyễn Quốc H và bà Vòng Thế L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 831668 mà UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 12/10/2010, đã chỉnh lý biến động tại trang 03 cho ông H, bà L vào ngày 19/7/2017.

Ngay sau khi ông Nguyễn Quốc H, bà Vòng Thế L trả đủ tiền thì ông Nguyễn Mạnh A, bà Trần Thị Đức B trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

4. Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Ông Nguyễn Mạnh A và bà Trần Thị Đức B phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc H và bà Vòng Thế L số tiền là 3.119.583đ (Ba triệu, một trăm mười chín ngàn, năm trăm tám ba đồng)

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+Ông Nguyễn Quốc H, bà Vòng Thế L phải chịu án phí có giá gạch là 12.689.197đ (Mười hai triệu, sáu trăm tám mươi chín ngàn, một trăm chín bảy đồng).

+ Ông Nguyễn Mạnh A, bà Trần Thị Đức B phải chịu án phí không có giá gạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Mạnh A, bà Trần Thị Đức B được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án

phí số 0004623 ngày 30/12/2020 của cơ quan thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

7. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 5/4/2021.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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 Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND h. Đất Đỏ.
- VKSND tỉnh BRVT.
- THADS tỉnh BRVT.
- THADS h. Đất Đỏ
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán- Chủ tọa Phiên tòa

Trịnh Hoàng Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Đoàn Ngọc Thiện

Trương Văn Tâm

Trịnh Hoàng Anh

