

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 461/2020/DS-PT

Ngày: 18/12/2020

V/v tranh chấp: “Hủy hợp đồng
vay tài sản, hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương;

Bà Lâm Ngọc Tuyên.

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Phan Thị Thanh Xuân, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 407/2020/TLPT-DS ngày 26/10/2020 về việc tranh chấp: “Hủy hợp đồng vay tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 105/2020/DSST ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 516/2020/QĐ-PT ngày 27/10/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Bùi Kim X, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Số A, đường B, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Bùi Kim X: Anh Huỳnh Tuấn P, sinh năm 1993.(Văn bản ủy quyền ngày 29/02/2020) (có mặt)

Địa chỉ: C, Lucxcity, V, Phường B, Quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Hồ Thị N, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị N: Chị Cao Thị Ngọc L, sinh năm 1991; (Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2019) (có mặt)

Địa chỉ: D L, phường C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N. (vắng mặt)

Địa chỉ: C Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Minh S- Trưởng văn phòng.

- Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Số A, đường H, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T - Chức vụ: Giám đốc.

- Bà Cao Thị Th, sinh năm 1968; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: Số H, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

* Người làm chứng:

1/ Anh Bùi Việt P, sinh năm 1995; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố E, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Cao Văn L, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*. Người kháng cáo: Nguyên đơn Bùi Kim X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* *Anh Huỳnh Tấn Plà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bùi Kim X trình bày:*

Do gia đình của chị X đang cần tiền để trả nợ nên ngày 03/9/2019 chị Bùi Kim X có ủy quyền cho bà Cao Thị Th để vay của bà Hồ Thị N số tiền 2.000.000.000đồng, lãi suất 2.000.000đồng/tháng, thời hạn vay 30 năm, khi vay có làm hợp đồng và ký tên tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N nhưng không có ghi ngày tháng năm và không có công chứng, chứng thực do chị X đợi khi nhận được tiền thì sẽ ghi ngày tháng năm vào.

Trong hợp đồng vay tại Điều 2 hai bên có thỏa thuận chị X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ngđối với phần đất thửa đất số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² đất toạ lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do chị Bùi Kim X đứng tên quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N và các bên có thỏa thuận nếu gia đình chị X có

tiền thì được quyền chuộc lại thửa đất này bất kỳ lúc nào và hẹn đến ngày 06/9/2019 (nhằm ngày 08 tháng 8 năm 2019 âm lịch) sẽ đưa tiền cho chị X 2.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi bà Thoa được chị X ủy quyền ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngxong cho đến nay nhưng bà Ngkhông có giao số tiền 2.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay mà các bên đã ký kết. Chị X và bà Thoa liên hệ với bà Ngnhiều lần để yêu cầu giao tiền nhưng bà Ngkhông giao và điện thoại không nghe máy.

Nay chị X yêu cầu hủy hợp đồng vay tiền giữa chị Bùi Kim X với bà Hồ Thị N đối với số tiền vay 2.000.000.000 đồng và xác định bà Ngkhông giao số tiền vay 2.000.000.000 đồng cho chị X, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 15741 quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2019 giữa chị Bùi Kim X với bà Hồ Thị N được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N công chứng do giả tạo và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06619, thửa đất số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² tọa lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/10/2019 cho bà Hồ Thị N đứng tên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị N yêu cầu chị Bùi Kim X trả lại số tiền vay 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo hợp đồng thì chị X không đồng ý trả vì chị X chưa nhận được tiền vay và cũng không có biên nhận về việc giao nhận tiền.

** Chị Cao Thị Ngọc L là người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị N trình bày:*

Ngày 02/9/2019 bà Thoa là mẹ ruột của chị X có đến gặp bà Ngnhờ vay 2.000.000.000 đồng để trả nợ cho chị X, thấy hoàn cảnh con cháu khó khăn nên ngày 04/9/2019 bà Ngcó cho chị X (do bà Thoa đại diện uỷ quyền) vay 2.000.000.000 đồng khi vay có làm hợp đồng vay thỏa thuận trả lãi 2.000.000đồng/tháng, thời hạn vay là 30 năm, khi ký hợp đồng bà Ngđã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà Cao Thị Th tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N khi giao tiền không có làm biên nhận nhưng có ông Cao Văn Luận và bà Cao Thị Th ký tên làm chứng trong hợp đồng vay tiền.

Để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa chị X với bà Nga, tại Điều 2 của hợp đồng hai bên có thỏa thuận chị X phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² tọa lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do chị Bùi Kim X đứng tên cho bà Nga, bà Ngcó cam kết sẽ không chuyển nhượng hay mua bán với bất kỳ ai khi nào chị X trả lại cho bà Ng2.000.000.000 đồng, bà Ngsẽ chuyển nhượng lại phần đất này do chị X.

Sau khi chị X với bà Ngký hợp đồng vay tiền và bà Ngđã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà Cao Thị Th là mẹ của chị X xong, cũng vào ngày

04/9/2019 tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N bà Cao Thị Th được chị X ủy quyền đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị N và bà Ngđã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² toạ lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/10/2019 do bà Hồ Thị N đứng tên cho đến nay.

Nguyên đơn chị Bùi Kim X và bà Cao Thị Th cho rằng bà Hồ Thị N chưa giao số tiền 2.000.000.000 đồng cho chị X là không đúng. Khi bà Thoa được chị X ủy quyền thì tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N bà Hồ Thị N đã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà Thoa, lúc giao tiền có mặt ông Cao Văn Luận (là anh ruột của bà Cao Thị Th) chứng kiến, nếu như bà Ngchưa giao số tiền 2.000.000.000 đồng này cho chị X thì bà Thoa được chị X ủy quyền không thể nào ký hợp đồng chuyển nhượng thửa số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² toạ lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà Ngđược.

Do đó, nay bà Hồ Thị N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Kim X. Đồng thời, bà Ngcó đơn phản tố yêu cầu chị Bùi Kim X có nghĩa vụ hoàn trả lại bà Ngsố tiền vay 2.000.000.000 đồng yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu tính lãi theo thoả thuận từ ngày 04/9/2019 cho đến nay, sau khi chị X hoàn trả xong 2.000.000.000 đồng thì bà Ngsẽ làm thủ tục sang tên lại thửa đất số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² toạ lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/10/2019 do bà Hồ Thị N đứng tên cho chị X.

Theo đơn phản tố bà Hồ Thị N có yêu cầu bà Cao Thị Th có trách nhiệm cùng với chị Bùi Kim X trả số tiền vay vốn 2.000.000.000 đồng và lãi theo thuận tính từ ngày 04/9/2019 cho đến ngày xét xử. Nay bà Ngxin rút lại không có yêu cầu bà Cao Thị Th cùng với chị X trả số tiền này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N trình bày:*

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 15741 quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 04/9/2019 giữa chị Bùi Kim X với bà Hồ Thị N tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N, khi rà soát lại chưa phát hiện vấn đề gì, hồ sơ công chứng có đầy đủ giấy tờ cần thiết, nội dung văn bản không trái pháp luật, lời chứng xác định rõ những đương sự trong văn bản đã tự nguyện ký, điểm chỉ vào văn bản trước sự có mặt của Công chứng viên. Do đó, Văn phòng công chứng không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên, ngoài ra Văn phòng công chứng cũng không có yêu cầu, kiến nghị gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang trình bày:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/10/2019 đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² cho bà Hồ Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là đúng theo quy định của Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Do đó, đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở xem xét, trường hợp Tòa án có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật liên quan đến việc hủy giấy chứng nhận thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ căn cứ thực hiện.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2020/DSST ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng các Điều 124, 463, 466, 468, 500, khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Kim X.

Ghi nhận thỏa thuận giữa chị Bùi Kim X với bà Hồ Thị N về việc hủy hợp đồng vay tiền giữa chị Bùi Kim X và bà Hồ Thị N.

Ghi nhận thỏa thuận giữa chị Bùi Kim X với bà Hồ Thị N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 15741 quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2019 giữa chị Bùi Kim X với bà Hồ Thị N được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N, số 44-46 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang công chứng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Kim X về việc xác định bà Hồ Thị N chưa giao số tiền vay 2.000.000.000 đồng cho chị Bùi Kim X và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06619, thửa số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/10/2019 do bà Hồ Thị N đứng tên.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị N về việc không yêu cầu bà Cao Thị Th có trách nhiệm cùng với chị Bùi Kim X trả số tiền vay vốn và lãi 2.022.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị N.

Buộc chị Bùi Kim X trả cho bà Hồ Thị N số tiền vay vốn 2.000.000.000 đồng (và lãi 22.000.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 2.022.000.000 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày chị Bùi Kim X hoàn trả số tiền vay vốn và lãi 2.022.000.000 đồng cho bà Hồ Thị N xong, thì bà Hồ Thị N có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên thừa đất số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² toạ lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/10/2019 do bà Hồ Thị N đứng tên cho chị Bùi Kim X.

5. Về án phí: Chị Bùi Kim X phải chịu 72.740.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0002560 ngày 06/11/2019 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003311 ngày 21/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, nên chị X còn phải nộp tiếp 67.440.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hồ Thị N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/8/2020 anh Huỳnh Tuấn P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bùi Thị X kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 03/9/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 15741 ngày 04/9/2019 giữa bà Bùi Kim X và bà Hồ Thị N là vô hiệu; Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CT 391875, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06619 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/10/2019 cho bà Hồ Thị N; Tuyên hủy hợp đồng vay tiền giữa bà Bùi Kim X và bà Hồ Thị N; bác yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện theo ủy quyền của chị X, anh Phương vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu hủy án sơ thẩm lý do bà Thoa vay tiền nhưng lại buộc chị X trả tiền; theo quyết định đã hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng. Mặt khác, Tòa sơ thẩm đã thụ lý giải quyết vụ án vượt quá thẩm quyền.

Đại diện theo ủy quyền của bà Thoa, anh Hoàng Anh vẫn giữ nguyên kháng cáo của bà Thoa. Lý do án sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại không buộc trả lại đất cho chị X; Qua tài liệu trong hồ sơ không có căn cứ

để cho rằng bà Ngã giao 02 tỷ đồng, do đó yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bà Thoa.

Đại diện nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định quá trình tố tụng, tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, đảm bảo cho các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bản thân. Về nội dung, theo Viện kiểm sát qua tài liệu thể hiện cũng như lời trình bày của các đương sự, có căn cứ chứng minh hợp đồng vay tiền giữa chị X và bà Ngthông qua bà Thoa đã phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, chị X nhận 02 tỷ đồng của bà Ngthể hiện tại hợp đồng vay tiền có chữ ký của các bên kể cả người làm chứng và kế tiếp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng này đôi bên thống nhất để đảm bảo cho hợp đồng vay. Kết quả án sơ thẩm đã xử là phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật, Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thoa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của đương sự, ý kiến và yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang thụ lý giải quyết vụ án với quan hệ tranh chấp: “Hủy hợp đồng vay tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

Sau khi tuyên án sơ thẩm, không đồng ý với kết quả nguyên đơn Bùi Thị Kim Xoa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao Thị Th kháng cáo. Thủ tục kháng cáo đúng theo quy định về tố tụng nên được xem xét tại cấp phúc thẩm.

Đối với các giấy ủy quyền có trong hồ sơ không có chữ ký của người được ủy quyền, xác định đây là hành vi đơn phương của người ủy quyền phù hợp với Điều 77 Luật Công chứng; khoản 4 Nghị Định số 23 năm 2015 về công chứng, chứng thực nên được chấp nhận.

[2] Xét về nội dung, theo án sơ thẩm đã xác định:

Đối với hợp đồng vay tiền giữa chị X với bà Ngthì theo lời trình bày của anh Phương đại diện ủy quyền của nguyên đơn chị X với chị Lý đại diện ủy quyền của bị đơn bà Ngtrình bày thống nhất ngày 04/9/2019 chị X với bà Ngcó lập hợp đồng vay để bà Ngcho chị X vay số tiền 2.000.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Điều 2 của hợp đồng vay tiền hai bên thỏa thuận chị X phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích

564,6m² tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do chị X đứng tên cho bà Nga, khi nào chị X trả số tiền vay cho bà Ng thì bà Ng có trách nhiệm chuyển trả lại thửa đất này. Đồng thời, ngày 03/9/2019 chị X có làm văn bản ủy quyền cho bà Cao Thị Th để bà Thoa làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ng tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N. Tuy nhiên, anh Phương cho rằng sau khi bà Thoa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ng xong cho đến nay thì bà Ng chưa có giao số tiền 2.000.000.000 đồng cho chị X, nên chị X yêu cầu huỷ hợp đồng vay tiền giữa chị Bùi Kim X với bà Hồ Thị N và xác định bà Ng chưa giao số tiền vay 2.000.000.000 đồng cho chị X.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận hai bên có lập hợp đồng vay tiền ngày 04/9/2019, qua xem xét nội dung của hợp đồng tại Điều 1 hai bên thỏa thuận “Bên A đồng ý cho bên B vay 2.000.000.000 đồng, bên B đồng ý trả lãi 2.000.000 đồng/tháng tính từ ngày nhận tiền vay, thời hạn vay 30 năm kể từ ngày vay”, nhưng chị X cho rằng hợp đồng vay tiền này do chị X lập sẵn và đưa cho bà Thoa đem về tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N ở Mỹ Tho để đưa cho bà Ng ký, sau khi ký xong thì phía bà Ng không giao số tiền 2.000.000.000 đồng cho chị X hay bà Thoa. Qua xem xét toàn bộ hợp đồng vay tiền từ Điều 1 đến Điều 4 hai bên không có thỏa thuận khi bà Ng giao số tiền vay 2.000.000.000 đồng cho chị X thì phải làm biên nhận về việc giao tiền, theo chị Lý đại diện ủy quyền của bị đơn bà Ng xác định sau khi bà Thoa đưa hợp đồng vay tiền cho bà Ng ký xong thì bà Ng đã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà Thoa là hoàn toàn phù hợp với nội dung của hợp đồng vay tiền hai bên đã ký kết và phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Cao Văn Luận tại phiên tòa cũng xác định, sau khi bà Thoa đưa hợp đồng vay tiền cho bà Ng ký xong thì bà Ng đã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà Thoa nhận tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N. Đồng thời, tại Điều 2 của hợp đồng vay tiền hai bên có thỏa thuận chị X phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do chị X đứng tên cho bà Nga, khi nào chị X trả số tiền vay cho bà Ng thì bà Ng có trách nhiệm chuyển trả lại thửa đất này, nếu như bà Ng chưa có giao số tiền này cho bà Thoa nhận thì không lý do gì bà Thoa lại đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất này cho bà Ng tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N cùng ngày.

Mặt khác, số tiền mà chị X vay đây là số tiền lớn nếu như bà Thoa và chị X chưa nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng, thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong ngày 04/9/2019 thì chị X phải trình báo với chính quyền địa phương và các cơ quan chứng năng có thẩm quyền giải quyết để ngăn chặn việc bà Ng lập thủ tục sang tên thửa đất này. Theo anh Phương đại diện ủy quyền nguyên đơn xác định cho đến

khi chị X khởi kiện ở Tòa án nhân dân huyện C thì cũng không có kiện hay tố cáo bà Ng đến các cơ quan chức năng để giải quyết, mà cho đến khi bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong ngày 21/10/2019 cho đến ngày 25/10/2019 chị X mới nộp đơn khởi kiện bà Ng ở Tòa án nhân dân huyện C.

Anh Phương còn cho rằng người vay tiền là chị X, còn bà Thoa không có vay tiền nên bị đơn bà Ng đã giao tiền cho bà Thoa là không đúng đối tượng của hợp đồng. Thực tế, theo hợp đồng ủy quyền ngày 03/9/2019 của chị X lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn Sơn ở Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh tại Điều 2 của hợp đồng ủy quyền thì chị X có ủy quyền cho bà Thoa được nhận số tiền vay, nên bà Ng sau khi ký hợp đồng vay đã giao số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà Thoa là hoàn toàn phù hợp, nếu như bà Thoa chưa giao số tiền 2.000.000.000 đồng cho chị X thì chị X được quyền khởi kiện bà Thoa hoàn trả lại số tiền này thì sẽ được Tòa án xem xét giải quyết bằng một vụ án khác. Do đó, chị X yêu cầu hủy hợp đồng vay tiền giữa chị X với bà Nga, tại phiên tòa sơ thẩm chị Lý đại diện ủy quyền của bà Ng cũng đồng ý hủy hợp đồng vay này do các bên thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng vay nữa nên có căn cứ để hủy hợp đồng vay tiền giữa chị X với bà Nga. Riêng chị X yêu cầu xác định bà Ng chưa giao số tiền vay 2.000.000.000 đồng cho chị X là không có sở chấp nhận, do chị X không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh và không phù hợp với quy định tại Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự.

Xét, nguyên đơn chị X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 15741 quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2019 giữa chị Bùi Kim X với bà Hồ Thị N được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N công chứng là có cơ sở chấp nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/9/2019 do Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N công chứng đây là hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa chị X với bà Ng đối với số tiền vay 2.000.000.000 đồng, nên có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa chị X với bà Ng được xác lập nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay chứ không thể hiện ý chí của hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị Lý đại diện ủy quyền bị đơn bà Ng cũng thống nhất hủy hợp đồng này. Do đó, chị X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị X với bà Ng là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Xét, nguyên đơn chị X yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06619, thửa 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/10/2019 cho bà Hồ Thị N đứng tên là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, theo văn bản nêu ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang xác định việc cấp giấy cho bà Ng là đúng theo quy định pháp luật, việc chị X với bà Ng ký kết hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản tiền vay 2.000.000.000 đồng và tại phiên tòa hai bên cũng thống nhất hủy hợp đồng

vay tiền và hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, khi chị X hoàn trả cho bà Ngổ số tiền vay 2.000.000.000 đồng thì bà Ngổ có trách nhiệm sang tên phần đất thửa 341 cho phía chị X, nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nga.

Xét, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn cầu chị X hoàn lại số tiền vay 2.000.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thì có căn cứ để xác định chị X đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng, nên bà Nguyễn cầu chị X trả số tiền vay 2.000.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự.

Theo đơn phản tố ngày 21/11/2019 của bị đơn bà Hồ Thị N có yêu cầu bà Cao Thị Th có trách nhiệm cùng với chị Bùi Kim X trả số tiền vay vốn 2.000.000.000 đồng và lãi theo hợp đồng tính từ ngày 04/9/2019 cho đến ngày xét xử, nhưng tại phiên tòa chị Lý là đại diện ủy quyền của bị đơn bà Ngxin rút lại yêu cầu khởi kiện phản tố không có yêu cầu bà Cao Thị Th có trách nhiệm cùng với chị X trả số tiền vay vốn và lãi cho phía bà Nga. Xét, việc rút yêu cầu của bà Nglà hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là hoàn toàn phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bị đơn bà Hồ Thị N yêu cầu chị Bùi Kim X trả lãi đối với số tiền vay theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng là 2.000.000 đồng/tháng, chị X không đồng ý trả lãi. Xét, yêu cầu tính lãi của bà Nglà có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, căn cứ theo hợp đồng vay tiền giữa chị X và bà Ngthì hai bên có thỏa thuận lãi suất 2.000.000 đồng/tháng là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự, do đó lãi suất chị X phải trả tính từ ngày 04/9/2019 cho đến ngày xét xử bà Nglấy tròn 11 tháng x 2.000.000 đồng = 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng).

Xét thấy bản án dân sự của Tòa cấp sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với thực tế xảy ra, đúng với quy định của pháp luật. Cùng với nhận xét và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thoa, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị X và bà Thoa phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Bùi Kim X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao Thị Th, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 105/2020/DS-ST ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng các Điều 124, 463, 466, 468, 500, khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Kim X.

Ghi nhận thỏa thuận giữa chị Bùi Kim X với bà Hồ Thị N về việc hủy hợp đồng vay tiền giữa chị Bùi Kim X và bà Hồ Thị N.

Ghi nhận thỏa thuận giữa chị Bùi Kim X với bà Hồ Thị N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sổ công chứng 15741 quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2019 giữa chị Bùi Kim X với bà Hồ Thị N được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N, số N, Phường A, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang công chứng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Kim X về việc xác định bà Hồ Thị N chưa giao số tiền vay 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) cho chị Bùi Kim X và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06619, thửa số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/10/2019 do bà Hồ Thị N đứng tên.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị N về việc không yêu cầu bà Cao Thị Th có trách nhiệm cùng với chị Bùi Kim X trả số tiền vay vốn và lãi 2.022.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm hai mươi hai triệu đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị N.

Buộc chị Bùi Kim X trả cho bà Hồ Thị N số tiền vay vốn 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và lãi 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng), tổng cộng vốn và lãi là 2.022.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm hai mươi hai 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày chị Bùi Kim X hoàn trả số tiền vay vốn và lãi 2.022.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm hai mươi hai triệu đồng) cho bà Hồ Thị N xong, thì bà Hồ Thị N có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên thửa đất số 341, tờ bản đồ số 20, diện tích 564,6m² tọa lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/10/2019 do bà Hồ Thị N đứng tên cho chị Bùi Kim X.

5. Về án phí:

*. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Bùi Kim X phải chịu 72.740.000 đồng (Bảy mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu số 0002560 ngày 06/11/2019 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003311 ngày 21/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Tiền Giang, nên chị X còn phải nộp tiếp 67.440.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hồ Thị N.

*. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Bùi Kim X, bà Cao Thị Th mỗi người chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chị X đã tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003912 ngày 21/8/2020 của Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà Thoa đã tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003937 ngày 03/9/2020 của Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Tiền Giang nên chị X, bà Thoa đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Án tuyên lúc 08 giờ 20 phút ngày 18/12/2020 có mặt chị L, anh H, anh L, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Võ Trung Hiếu