

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 68/2021/DS-PT

Ngày 31 – 3 – 2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Dương Hùng Quang

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 01, ngày 23 tháng 02 và ngày 23, 31 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 292/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 263/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Ánh H1, sinh năm 1984 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H1: Ông Lê Anh T3, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Anh T3 - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Trần Kim L, sinh năm 1963 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Trần Kim L sinh năm 1963;

3. Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1983 (vắng mặt);

4. Chị Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà L: Ông Trần Chí T4, là Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Công Hùng và Cộng sự tại Cà Mau, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Cà Mau.

Địa chỉ: 164A, đường N, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Cà Mau: Ông Nguyễn Bình Phương, chức vụ: Chuyên viên Quản lý nợ - Phòng kiểm soát rủi ro - Chi nhánh Cà Mau (Vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị t, huyện T, tỉnh C ..

3. Anh Nguyễn Hữu H2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của anh H2: Chị Nguyễn Ánh H1

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị t, huyện T, tỉnh C ..

4. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị V: Bà Trần Kim L

5. Anh Nguyễn Văn K1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

6. Cháu Nguyễn Thị C, sinh năm 2018

Đại diện hợp pháp theo pháp luật của cháu Cherry: Anh Nguyễn Văn K1 và chị Nguyễn Thị V, là cha mẹ ruột của cháu Cherry (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị t, huyện T, tỉnh C ..

7. Chị Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1987;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Q1: Bà Trần Kim L (có mặt);.

8. Anh Nguyễn Văn T6, sinh năm 1984 (vắng mặt);

9. Cháu Nguyễn Thị Ngọc T7, sinh ngày 17/4/2007,

10. Cháu Nguyễn Ngọc N, sinh ngày 30/01/2009

11. Cháu Nguyễn Công M2, sinh ngày 13/11/2015

Đại diện theo pháp luật của cháu T7, N, M2: Anh Nguyễn Văn T6 và chị Nguyễn Thị Q1 – sinh năm 1987, là cha mẹ ruột của cháu T7, N, M2 (vắng mặt);

Hộ khẩu thường trú: Khóm 2, thị t, huyện T, tỉnh C .; Chỗ ở hiện nay: Ấp đ, xã P, huyện P, tỉnh B.

12. Cháu Nguyễn Văn K2, sinh năm 2005;

13. Cháu Nguyễn Khánh B, sinh năm 2009

Đại diện hợp pháp theo pháp luật của cháu K2, B: Anh Nguyễn Văn T2 và chị Nguyễn Thị Q1 - sinh năm 1986, là cha mẹ ruột của cháu K2, B (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn, huyện T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Kim L và ông Nguyễn Văn T1, là bị đơn; chị Nguyễn Thị Q1 (sinh năm 1987), là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Chị Nguyễn Ánh H1 trình bày:*

Ngày 22/7/2015, có cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Kim L vay số tiền 30.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3.000.000 đồng/tháng. Ông T1, bà L có thể chấp "Giấy sang nhượng nền nhà" ngày 22/02/2012 âm lịch (bản gốc).

Ngoài ra, năm 2014 chị H1 có cho bà L và ông T1 vay nhiều lần với số tiền 50.000.000 đồng (không lãi); Từ tháng 10/2016 đến tháng 11/2016 (âm lịch), chị H1 có cho bà L và ông T1 vay nhiều lần với số tiền 130.000.000 đồng (không lãi). Ngày 20/11/2016 (âm lịch) bà L có nhờ chị chơi dùm 01 chung hụi loại 10.000.000 đồng, dây hụi gồm 34 chung, mỗi tháng khui hụi 2 lần. Ngày 20/11/2016 âm lịch hốt được 272.000.000 đồng. Sau đó, bà L có đưa tiền cho chị H1 đóng hụi đến ngày 05/12/2016 (âm lịch); đến ngày 20/12/2016 (âm lịch) bà L không đóng nữa, nên chị H1 phải đóng hụi chết thay cho bà L đến mãn hụi vào ngày 05/3/2017 âm lịch là 32 lần với số tiền bằng 320.000.000 đồng. Tổng cộng bà L và ông T1 nợ của chị H1 số tiền là 500.000.000 đồng. Do không có tiền trả nên đến ngày 16/6/2017, bà L và ông T1 có làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị H1 phần nhà, đất diện tích 99,4m² với giá 500.000.000 đồng để trừ nợ. Hai bên đã ký hợp đồng và chị H1 đã làm thủ tục sang tên chị H1 đã xong. Chị H1 cũng đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Cà Mau. Sau đó, giữa chị H1 và ông T1, bà L có thỏa thuận cho ông T1, bà L ở lại căn nhà này 01 năm từ ngày 06/7/2017 đến ngày 05/7/2018. Nhưng khi đến hạn phía ông T1, bà L cùng các con, không giao trả nhà cho chị H1. Do đó, chị H1 khởi kiện yêu cầu: Hủy "Giấy cầm cố nhà đất" ngày 22/7/2015, chị H1 đồng ý trả cho ông T1 và bà L "Giấy sang nhượng nền nhà" ngày 22/02/2012 âm lịch (bản gốc), ông T1 và bà L trả tiền gốc cho chị số tiền 29.000.000 đồng (đổi trừ 1.000.000 đồng) tính lãi suất theo quy định của Nhà nước từ ngày vay (22/7/2015) đến ngày xét xử sơ thẩm; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017, buộc ông T1, bà L cùng các con của ông T1 và bà L di dời đi nơi khác để giao cho chị phần nhà, đất diện tích 99,4m² (theo đo đạc thực tế 127m²) đất tại khóm 2, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- *Ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Kim L thống nhất trình bày:*

Đối với khoản vay số tiền 30.000.000 đồng, ông T1 và bà L thống nhất với trình bày của chị H1. Ông T1 và bà L đồng ý trả cho chị H1 phần nợ gốc, còn phần

lãi yêu cầu áp dụng thời hiệu; thống nhất hủy “Giấy cầm cố nhà đất” ngày 22/7/2015, chị H1 trả lại cho ông, bà “Giấy sang nhượng nền nhà” ngày 22/02/2012 âm lịch (bản gốc).

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Ông T1 và bà L thừa nhận ngày 16/6/2017 ông T1, bà L cùng với anh T2, chị V có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất phần đất diện tích 99,4m², thửa 139, tờ bản đồ số 11 cho chị H1 với giá 500.000.000 đồng. Do đến nay chị H1 chưa giao tiền chuyển nhượng, ông T1, bà L chưa giao nhà, đất cho chị H1. Ông T1 và bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H1, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/6/2017 với chị H1; thu hồi hoặc hủy bỏ việc cập nhật thay đổi thông tin giấy chứng nhận QSDĐ cho chị H1 đứng tên; Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì buộc chị H1 trả cho ông T1, bà L số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng, lãi suất chậm trả số tiền 150.000.000 đồng và giá trị của phần diện tích chênh lệch 27,6m² bằng 197.091.000 đồng.

- Anh Nguyễn Văn T2 và chị Nguyễn Thị Q1 (sinh năm 1986) trình bày:

Anh T2 và chị Q1 thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông T1, bà L.

- Theo ông Nguyễn Văn T5, trình bày:

Năm 2016, ông T5 có cho ông T1, bà L vay số tiền 250.000.000 đồng, lãi 0,5%/tháng. Ông có nghe nói, ông T1, bà L có nhờ chị H1 chơi dùm 01 chung hụi do bà Hằng làm chủ. Ông T1, bà L đã hốt chung hụi này và có trả cho ông T5 được số tiền 150.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng. Thời gian sau, bà L vay của ông T5 thêm số tiền 30.000.000 đồng để trị bệnh, lãi 0,5%/tháng. Ông có yêu cầu ông T1, bà L trả tiền nhưng không trả. Ông có yêu cầu đến Ban nhân dân khóm 2 hòa giải, ông T1 và bà L thừa nhận có nợ ông số tiền 130.000.000 đồng và chưa tính lãi. Ông T1, bà L có hứa trả cho ông mỗi tháng 4.000.000 đồng. Nhưng từ khi hòa giải đến nay ông T1 và bà L chưa trả cho ông khoản tiền nào. Đây là khoản giao dịch riêng giữa ông T5 với ông T1 và bà L, không liên quan đến tranh chấp với chị H1 với ông T1 và bà L. Ông xác định không có liên quan gì nên từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án. Trường hợp giữa ông và ông T1, bà L không thỏa thuận được thì khởi kiện vụ án khác.

- Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Cà Mau trình bày:

Ngày 25/5/2018, chị H1 và anh H2 có ký Hợp đồng tín dụng số: LD1814100880 vay vốn tại Ngân hàng số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh buôn bán thủy sản, lãi suất 03 tháng đầu 14,4%/năm. Kể từ tháng thứ 04 trở đi lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm Việt Nam đồng kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng + biên độ 6,8%/năm và được Ngân hàng điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp toàn bộ phần đất 99,4m², thửa 139, tờ bản đồ số 11; Đất tại khóm 2, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM163367, do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp cho hộ Nguyễn Văn T1 ngày 30/6/2008; Chị

H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời đăng ký biến động việc điều chỉnh sang tên từ ngày 06/7/2017 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 11877255.1.1, ngày 25/5/2018). Trong quá trình vay, chị H1 và anh H2 đã trả được 26 kỳ với số tiền vốn 108.342.000 đồng và số tiền lãi phát sinh. Ngày 15/6/2018, chị H1 đã mở thẻ tín dụng hạn mức 15.000.000 đồng tại Ngân hàng. Đến nay, chị H1 còn nợ thẻ tín dụng là 6.330.711 đồng. Tính đến ngày 26/8/2020, chị H1 và anh H2 còn nợ Ngân hàng số tiền 48.469.889 đồng (trong đó, vay thế chấp 41.658.000 đồng, lãi 481.178 đồng và thẻ tín dụng 6.330.711 đồng). Do hiện nay tài sản bảo đảm là phần đất 99,4m², thửa 139, tờ bản đồ số 11 có tranh chấp với bị đơn. Để bảo vệ quyền lợi nên Ngân hàng yêu cầu chị H1 và anh H2 phải thanh toán số tiền trên. Chị H1, anh H2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi sau ngày 26/8/2020 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng; Trường hợp chị H1, anh H2 không có khả năng thanh toán nợ tiền gốc và lãi phát sinh tính đến thời điểm yêu cầu thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Theo chị Nguyễn Thị Q1 (sinh năm 1987) trình bày:

Phần đất mà ông T1 và bà L chuyển nhượng cho chị H1 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 30/6/2008 cho hộ gia đình do ông T1 đứng tên. Thời điểm cấp giấy, hộ gia đình ông T1 có tất cả 08 thành viên, trong đó có chị và con của chị tên Nguyễn Thị Ngọc T7, sinh ngày 17/4/2007. Việc ông T1 và bà L chuyển nhượng QSDĐ cho chị H1, chị không biết và cũng không có ký tên vào hợp đồng, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị. Do đó, chị Q1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 được ký giữa chị H1 với ông T1, bà L, anh T2, chị V; Hủy nội dung chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H1 đứng tên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Ánh H1; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Q1; Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Cà Mau.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngày 16/6/2017, được ký giữa chị Nguyễn Ánh H1 với bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị V.

3. Buộc bị đơn bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Q1 cùng những người có liên quan: Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Q1, Nguyễn Văn T6, Nguyễn Văn K2, Nguyễn Khánh B, Nguyễn Văn K1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Ngọc T7, Nguyễn Ngọc N, Nguyễn Công M2, di dời đi nơi khác, để giao tiếp cho nguyên đơn chị Nguyễn Ánh H1 phần nhà, đất diện tích 99,4m² (theo đo đạc thực tế 127m², trong đó: phần đất có nhà ở 95,2m², diện

tích không có nhà ở 31,8m²), thửa 139, tờ bản đồ số 11 (nay thuộc thửa 133, tờ bản đồ địa chính số 47 thành lập năm 2012); Đất tại Khóm 2, thị t, huyện T, tỉnh C . (Kèm theo Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trần Văn Thời lập ngày 18/7/2019).

4. Hủy “Giấy cầm cố nhà đất” ngày 22/7/2015 được ký giữa chị Nguyễn Ánh H1 với ông Nguyễn Văn T1; Buộc bà Trần Kim L và ông Nguyễn Văn T1 trả cho chị Nguyễn Ánh H1 số tiền 34.223.190 đồng (Ba mươi bốn triệu hai trăm hai mươi ba ngàn một trăm chín mươi đồng); Buộc chị Nguyễn Ánh H1 giao trả cho bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1 01 (một) “Giấy sang nhượng nền nhà” ngày 22/02/2012 âm lịch (bản gốc).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Ánh H1 về việc hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Kim L số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

6. Buộc chị Nguyễn Ánh H1, anh Nguyễn Hữu H2 trả tiền vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Cà Mau tính đến ngày 26/8/2020 với số tiền: 48.469.889 đồng (Bốn mươi tám triệu bốn trăm sáu mươi chín ngàn tám trăm tám mươi chín ngàn đồng). Chị H1, anh H2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi sau ngày 27/8/2020 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: LD1814100880 ngày 25/5/2018. Trường hợp, chị H1, anh H2 không có khả năng thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp (Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 11877255.1.1, ngày 25/5/2018, phần đất 99,4m² (theo đo đạc thực tế 127m², thửa 139, tờ bản đồ số 11 (nay thuộc thửa 133, tờ bản đồ địa chính số 47 thành lập năm 2012); Đất tại Khóm 2, thị t, huyện T, tỉnh C . (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM163367, do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp cho hộ Nguyễn Văn T1 ngày 30/6/2008. Chị Nguyễn Ánh H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời đăng ký biến động việc điều chỉnh sang tên vào ngày 06/7/2017).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/9/2020, bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị Q1 (sinh năm 1987) có đơn kháng cáo.

Bà L và ông T1 kháng cáo yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 16/6/2017 và thay đổi hoặc hủy việc cập nhật thay đổi thông tin giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H1 đứng tên; Trường hợp Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì buộc bà H1 trả số tiền chuyển nhượng chưa thanh toán 500.000.000 đồng và lãi chậm trả từ ngày 06/7/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 150.000.000 đồng và giá trị phần diện tích đất dư 27,6m² là 197.091.000 đồng; xem xét lại phần án phí sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá nếu chấp nhận kháng cáo của ông bà.

Chị Q1 kháng cáo yêu cầu: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 16/6/2017; huỷ việc cập nhật thay đổi thông tin giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H1 đứng tên; xem xét lại phần án phí sơ thẩm nếu chấp nhận kháng cáo của chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Kim L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1, bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H1 với ông T1, bà L, anh T2, chị V ký ngày 16/6/2017 là giả tạo; việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo khoản nợ mà ông T1, bà L nợ của chị H1; từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay ông T1, bà L vẫn quản lý sử dụng nhà, đất mà không có chuyển giao cho chị H1. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T1 và bà L, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H1.

Bà L không có ý kiến tranh luận.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị H1 cho rằng việc ông T1, bà L nợ chị H1 số tiền 500.000.000 đồng là có thật, do quen thân nên các bên không làm giấy tờ nhận nợ. Do không có khả năng trả nợ, nên ngày 16/6/2017 ông T1, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho chị H1 để trừ số nợ 500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện, không giả tạo, thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật. Kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà L và chị Q1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị H1 không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà L, ông T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất xác lập ngày 16/6/2017 được ký giữa chị H1 với bà L, ông T1, anh T2, chị V. Buộc chị H1 trả cho bà L, ông T1 số tiền chuyển nhượng còn lại 250.000.000 đồng; sửa án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị Q1 (sinh năm 1987), Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà L, chị Nguyễn Ánh H1 đều thống nhất xác định vào ngày 16/6/2017 giữa chị H1 với ông T1, bà L, anh T2, chị V có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phần đất diện tích 99,4m², thuộc thửa số 139, tờ bản đồ số 11, toạ lạc tại khóm 2, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông T1. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng số tiền là 200.000.000 đồng, nhưng giá thực tế các bên thoả thuận số tiền là 500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân

dân thị trấn Sông Đốc, chị H1 đã đăng ký biến động điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ sang chị H1 đứng tên.

[2] Chị H1 cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị H1 có thỏa thuận cho ông T1, bà L mượn ở lại một năm; khi hết thời hạn nhưng ông T1, bà L không giao nhà, đất nên chị H1 khởi kiện để yêu cầu ông T1, bà L giao nhà, đất. Bà L cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo khoản nợ vay của chị H1 số tiền 30.000.000 đồng và khoản nợ vay của ông Nguyễn Văn T5 (cha chị H1), chứ thực tế bà L và ông T1 không có nợ chị H1 số tiền 500.000.000 đồng như chị H1 trình bày. Bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị H1.

[3] Tại phiên toà, chị H1 thừa nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị không có giao cho ông T1, bà L số tiền 500.000.000 đồng mà trước đó ông T1, bà L nợ chị H1 số tiền vay và tiền hụi 500.000.000 đồng không có tiền trả nên lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để trừ số tiền nợ nêu trên. Như vậy, có căn cứ xác định do ông T1, bà L nợ tiền chị H1 nên mới xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/6/2017.

[4] Xét về khoản nợ mà chị H1 cho rằng ông T1 và bà L nợ chị H1 số tiền 500.000.000 đồng, thấy rằng:

[4.1] Theo trình bày của chị H1, năm 2014 cho ông T1 và bà L vay chị H1 nhiều lần với số tiền 50.000.000 đồng (không lãi); từ tháng 10/2016 đến tháng 11/2016 cho ông T1 và bà L vay nhiều lần với số tiền 130.000.000 đồng (không lãi); ngày 20/11/2016, bà L nhờ chị H1 chơi dùm chung loại hụi 10.000.000 đồng, chị H1 hốt hụi được số tiền 272.000.000 đồng giao cho bà L, bà L không đóng lại hụi chết nên chị H1 đóng hụi chết thay cho bà L số tiền 320.000.000 đồng; giữa chị H1 với bà L và ông T1 có chốt nợ, bà L và ông T1 nợ chị H1 số tiền 500.000.000 đồng.

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà L và ông T1 không thừa nhận có nợ chị H1 số tiền 500.000.000 đồng như chị H1 trình bày. Chị H1 cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh việc bà L, ông T1 vay tiền và chơi hụi dùm cũng như chốt nợ thể hiện bà L và ông T1 nợ chị H1 số tiền 500.000.000 đồng. Xét lời trình bày của chị H1 là chưa có cơ sở thuyết phục, bởi lẽ: Vào ngày 22/7/2015, chị H1 cho ông T1 và bà L vay số tiền 30.000.000 đồng nhưng tính mức lãi suất 10%/tháng, ông T1 và bà L phải làm giấy thế chấp “Giấy sang nhượng nền nhà” ngày 22/02/2012 cho chị H1. Nhưng năm 2014 chị H1 cho bà L và ông T1 vay số tiền 50.000.000 đồng, không lãi suất, không làm giấy tờ và tiếp đến từ tháng 10 đến tháng 11/2016 chị H1 tiếp tục cho bà L vay số tiền 130.000.000 đồng nhưng cũng không lãi suất, không làm giấy tờ. Nếu có việc bà L và ông T1 vay tiền và nhờ chơi hụi dùm như chị H1 trình bày, vì sao khi hốt hụi được số tiền 272.000.000 đồng chị H1 không trừ lại số tiền bà L và ông T1 đã nợ, mà lại giao toàn bộ số tiền hụi 272.000.000 đồng cho bà L, ông T1 và lại tiếp tục đóng hụi chết thay cho bà L và ông T1 với số tiền bằng 320.000.000 đồng. Trong khi đó, chị H1 vẫn biết bà L và ông T1 có nợ nhiều người và không có khả năng thanh toán nợ.

[4.3] Đối với bà L và ông T1 không thừa nhận có nợ chị H1 số tiền 500.000.000 đồng như chị H1 trình bày. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc ngày 15/02/2019 bà L trình bày thừa nhận có mượn tiền của chị H1 nhiều lần, tại thời điểm chứng thực hợp đồng bà L còn thiếu chị H1 số tiền là 250.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà L cho rằng trong số tiền bà L thừa nhận nợ chị H1 250.000.000 đồng này thì có bao gồm số tiền vốn, lãi của số tiền vay chị H1 30.000.000 đồng và vốn, lãi của số tiền vay ông T5 130.000.000 đồng. Nhưng chị H1 cũng như ông T5 không thừa nhận vấn đề này, bà L cũng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, lời trình bày của bà L là không có cơ sở chấp nhận, mà có cơ sở xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 bà L và ông T1 có nợ chị H1 số tiền 250.000.000 đồng (số tiền này không bao gồm số tiền bà L và ông T1 vay của chị Hồng 30.000.000 đồng ngày 22/7/2015).

[4.4] Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị H1 với ông T1, bà L, anh T2, chị V ngày 16/6/2017 là nhằm để bảo đảm thực hiện khoản nợ mà ông T1 và bà L đã nợ chị H1. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay nhà, đất vẫn do ông T1 và bà L quản lý sử dụng, không có sự chuyển giao tài sản cho chị H1. Việc chị H1 cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng chị H1 có thỏa thuận cho ông T1 và bà L ở nhờ một năm là không có cơ sở chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa chị H1 với ông T1, bà L, anh T2, chị V ngày 16/6/2017 là giả tạo, nên bị vô hiệu.

[5] Đối với hợp đồng vay giữa chị H1 với ông T1, bà L vẫn có hiệu lực. Do số tiền ông T1 và bà L nợ chị H1 250.000.000 đồng là hợp đồng vay không lãi, nên buộc ông T1 và bà L trả lại cho chị H1 số tiền 250.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Đối với phần nhà, đất hiện nay ông T1 và bà L vẫn đang quản lý sử dụng, nên không buộc chị H1 phải giao trả lại cho ông T1 và bà L.

[7] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay chị H1 thế chấp vay tiền Ngân hàng, chị H1 có trách nhiệm thanh toán vốn lãi cho Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục chuyển tên lại cho ông T1, bà L.

[8] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà L, ông T1, chị Q1 (sinh năm 1987), sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Do sửa án sơ thẩm, nên phần án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu được điều chỉnh lại theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà L, ông T1, chị Q1 (sinh năm 1987) không phải chịu. Ông T1 đã được miễn nộp tạm ứng án phí; bà L và chị Q1 (sinh năm 1987) đã dự nộp được nhận lại.

[10] Các quyết định khác 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 nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Q1 (sinh năm 1987).

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ánh H1.

Hủy “Giấy cầm cố nhà đất” ngày 22/7/2015 được ký giữa chị Nguyễn Ánh H1 với ông Nguyễn Văn T1.

Buộc bà Trần Kim L và ông Nguyễn Văn T1 trả cho chị Nguyễn Ánh H1 số tiền 34.223.190 đồng.

Buộc chị Nguyễn Ánh H1 giao trả cho bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1 “Giấy sang nhượng nền nhà” ngày 22/02/2012 âm lịch (bản gốc).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ánh H1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 được ký giữa chị Nguyễn Ánh H1 với bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị V và buộc ông T1, bà L cùng các con của ông T1, bà L di dời di nơi khác để giao cho chị H1 phần nhà, đất diện tích 99,4m²(theo đo đạc thực tế 127m²) tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Kim L và ông Nguyễn Văn T1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Q1 (sinh năm 1987).

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017, được ký giữa chị Nguyễn Ánh H1 với bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị V vô hiệu.

Buộc bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1 có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Ánh H1 số tiền 250.000.000 đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc chị Nguyễn Ánh H1 có trách nhiệm thanh toán vốn, lãi cho Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục chuyển tên lại cho ông T1, bà L.

Kể từ ngày chị H1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà L và ông T1 còn phải chịu thêm 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.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Cà Mau.

Buộc chị Nguyễn Ánh H1 và anh Nguyễn Hữu H2 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Cà Mau số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 26/8/2020 với số tiền là 48.469.889 đồng. Chị H1 và anh H2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi sau ngày 27/8/2020 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: LD1814100880 ngày 25/5/2018. Trường hợp chị H1, anh H2 không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp (Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 11877255.1.1, ngày 25/5/2018, phần đất 99,4m² (theo đo đạc thực tế 127m², thửa 139, tờ bản đồ số 11 (nay thuộc thửa 133, tờ bản đồ địa chính số 47 thành lập năm 2012); Đất tại Khóm 2, thị trấn, huyện T, tỉnh C. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM163367, do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp cho hộ Nguyễn Văn T1 ngày 30/6/2008. Chị Nguyễn Ánh H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời đăng ký biến động việc điều chỉnh sang tên vào ngày 06/7/2017).

4. Về chi phí tố tụng số tiền 12.952.000 đồng: Chị Nguyễn Ánh H1 phải chịu, chị H1 đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Chị Nguyễn Ánh H1 và anh Nguyễn Hữu H2 phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 2.423.500 đồng.

5.2 Chị Nguyễn Ánh H1 phải chịu án phí không giá ngạch số tiền 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 47.418.000 đồng. Chị H1 đã dự nộp số tiền 13.180.000 đồng theo biên lai thu số 0002808 ngày 07/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, đối trừ chị H1 còn phải nộp tiếp 34.238.000 đồng.

5.3 Ông Nguyễn Văn T1 được miễn chịu án phí.

5.4 Bà Trần Kim L phải chịu số tiền 855.500 đồng. Bà L đã dự nộp 5.746.000 đồng theo Biên lai thu số 0003034 ngày 02/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, đối trừ bà L được nhận lại 4.890.500 đồng.

5.5. Anh Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị Q1 (sinh năm 1986), chị Nguyễn Thị Q1 (sinh năm 1987) không phải chịu án phí. Chị Nguyễn Thị Q1 (sinh năm 1987) đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003167 ngày 21/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

5.6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Cà Mau không phải chịu án phí. Ngân hàng đã dự nộp 2.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0002583 ngày 22/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Kim L, ông Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Thị Q1 (sinh năm 1987) không phải chịu án phí. Ông T1 là người cao tuổi đã được miễn dự nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Ngày 21/9/2020, bà L đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004010 và chị Q1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

Các quyết định khác 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, 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 thoả 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập