

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 342 /2020/DS-PT

Ngày 16 - 11 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản, đòi lại 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 Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương

Ông Lê Hồng Nước

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 tháng 7, 28 tháng 9, 26 tháng 10 và ngày 16 tháng 11 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 230/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm /2019/DS-ST Ngày: 19/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện C. bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 249/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Sơn Hồng Th, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Tổ 4, ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Sơn Thị Hồng D, sinh năm 1976.

Địa chỉ: số 229, Tổ 10, ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: 1. Từ Thị Hồng Nh, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số 94, đường Lê Q.Đ, tổ 3, khóm 1, phường 1, Tp. C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Phạm Thanh L, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 100/43, Cô Bắc, phường C.Gi, Quận X, TP. Hồ Chí Minh.

2. Đỗ Thành Nh, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số 27, đường Cách Mạng Th. , tổ 3, khóm 1, phường M, Tp. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Võ Thị Băng Gi, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số 270, khóm MT, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Võ Văn M, sinh năm 1971;

2. Võ Thị Th, sinh năm 1973;

3. Võ Thiện A, sinh năm 2000;

Địa chỉ: tổ 1, ấp 2, xã Tân Th, huyện BC, tỉnh Tiền Giang.

Cùng tạm trú: Tổ 4, ấp 1, xã Mỹ H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Sơn Thế H, sinh năm 1965;

5. Nguyễn Thị E, sinh năm 1970;

6. Sơn Thanh T, sinh năm 1996;

Người đại diện hợp pháp của bà E, chị T: Sơn Thế H.

Cùng địa chỉ: Tổ 24, ấp 4, xã Mỹ H, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

7. Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp 2, xã Tân H, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

8. Võ Phụng V, sinh năm 1939;

9. Nguyễn Công H, sinh năm 1998;

10. Sơn Thị Thanh Th, sinh năm: 1978;

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã Mỹ H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

11. Lê Minh C, sinh năm: 1983;

Địa chỉ: Ấp 4, xã Bình H.Tr, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

12. Võ Văn Út Nh, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Tổ 6, ấp Lệ H, xã Th.M, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

13. Sơn Khánh Nh, sinh năm: 1990;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ L, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Ông Sơn Hồng Th là nguyên đơn;

Anh Đỗ Thành Nh là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Sơn Hồng Th và Người đại diện hợp pháp bà Sơn Thị Hồng D trình bày:

Tháng 12/2014, ông Th có nhờ bà Từ Thị Hồng Nh vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất là 5%/tháng. Khi vay tiền bà Nh yêu cầu ông Th phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.102m² thuộc các thửa 208, 196, 189 và 190 cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Mỹ H; giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Th cho anh Đỗ Thành Nh để đảm bảo số tiền vay. Đến khi nào ông Th thanh toán hoàn thành số nợ thì anh Nh sẽ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Th.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông Th đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng. Cụ thể vào ngày 08/12/2014, ông Th nhận số tiền 100.000.000 đồng, ngày 09/12/2014 ông Th nhận thêm 100.000.000 đồng.

Việc vay tiền là vay chung giữa bà Nh và anh Nh, không có vay riêng của từng người. Khoảng 01 tháng sau, ông Th có đem số tiền 10.000.000 đồng đóng lãi và giao cho bà Nh nhưng không làm biên nhận. Sau đó, ông Th có tiếp tục đóng tiền lãi thêm 02 lần nữa với số tiền là 20.000.000 đồng thì không còn khả năng trả tiền lãi.

Ngày 17/4/2015, ông Th đem 20.000.000 đồng trả tiền vốn cho bà Nh và đề nghị hạ lãi xuống còn 2%/tháng. Bà Nh đồng ý và có ghi lại biên nhận đề ngày 17/4/2015 với nội dung bà Nh có nhận tiền vốn 20.000.000 đồng, ông Th còn nợ lại bà Nh 180.000.000 đồng và lãi thỏa thuận là 2%/tháng.

Ngày 31/01/2018, ông Th có đến gặp trực tiếp bà Nh và anh Nh để xin làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất, đồng thời trả tổng số tiền vốn vay và lãi là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, anh Nh yêu cầu phải trả tổng số tiền vay và lãi 600.000.000 đồng thì mới đồng ý nhưng không lập văn bản hay giấy tờ gì.

Tuy có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa 189, 190, 196, 208, cùng tờ bản đồ số 04, nhưng diện tích đất vẫn do ông Sơn Hồng Th quản lý, sử dụng. Anh Nh không biết diện tích đất ở đâu và những ai ở trên đất.

Nay, ông Th kiện yêu cầu giải quyết :

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/12/2014 giữa ông Sơn Hồng Th với anh Đỗ Thành Nh đối với diện tích đất 10.102m² (theo đo đạc thực tế là 10.346m²) thuộc các thửa 208, 196, 189 và 190 cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Mỹ H. Đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa 189, 190, 196, 208, cùng tờ bản đồ số 04, cấp cho anh Đỗ Thành Nh.

- Ông Sơn Hồng Th đồng ý trả cho anh Đỗ Thành Nh và bà Từ Thị Hồng Nh số tiền vốn vay và lãi là 300.000.000 đồng.

Ông Th xác định chỉ vay tiền của anh Nh 200.000.000 đồng nhưng thừa nhận có ký tên vào hợp đồng mượn tiền ngày 08/12/2014, 02 biên nhận ngày 08/12/2014, biên nhận ngày 09/12/2014.

Đối với biên nhận ngày 17/4/2015, ghi nợ bà Nh số tiền 180.000.000 đồng thì ông Th không thừa nhận có vay riêng của bà Nh mà là số tiền vay của anh Nh. Do ông Th muốn gặp anh Nh thỏa thuận lại nhưng bà Nh không đồng ý nên viết biên nhận để thể hiện việc giảm lãi. Ông Th thừa nhận có ký tên vào biên nhận ngày 17/4/2015.

Ông Th không yêu cầu giám định chữ ký của ông trong các biên nhận.

- Bị đơn anh Đỗ Thành Nh và Người đại diện hợp pháp bà Võ Thị Bằng Gi trình bày:

Ngày 08/12/2014, anh Nh có cho ông Th vay số tiền 100.000.000 đồng, có xác lập hợp đồng mượn tiền tại Văn phòng Công chứng Đồng Tháp. Thỏa thuận thời hạn trả là 01 tháng, nếu hết thời hạn mà ông Th không trả vốn, lãi thì ông Th phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1515/SCC, quyền số 01 VPCC/HĐ-GD/2014.

Cùng ngày 08/12/2014 ông Th vay của anh Nh số tiền 100.000.000 đồng có làm biên nhận.

Ngày 09/12/2014, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa 189, 190, 196, 208 cùng tờ bản đồ số 04 thì ông Th nhận thêm 100.000.000 đồng, có làm biên nhận.

Tổng cộng ông Th đã nhận của anh Nh số tiền 300.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lãi suất vay 2%/tháng. Từ ngày vay đến nay, ông Th không trả tiền vốn và lãi theo thỏa thuận.

Ngày 05/5/2015, anh Nh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện anh đang quản lý, không cầm cố, thế chấp, hay thực hiện giao dịch dân sự với cơ quan, tổ chức, cá nhân nào.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Nh không kiểm tra thực tế diện tích nhận chuyển nhượng, không biết ai là người trực tiếp sử dụng đất và cũng không có thỏa thuận gì với những người đang ở trên đất. Anh Nh thừa nhận thực chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2014 nhằm đảm bảo các khoản vay của ông Th.

Nay, anh Nh yêu cầu ông Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/12/2014, anh Nh yêu cầu ông Th trả tiền vốn 300.000.000 đồng và tính lãi từ ngày 09/12/2014 đến khi xét xử sơ thẩm xong, lãi suất 20%/năm.

Việc ông Th có vay tiền bà Nh hay không thì anh Nh không biết, số tiền anh Nh cho ông Th vay không liên quan gì đến bà Nh.

- Bị đơn bà Từ Thị Hồng Nh và Người đại diện hợp pháp ông Phạm Thanh L trình bày:

Ngày 17/4/2015, ông Th có vay của bà Nh số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 5%/tháng. Ông Th đã trả được 30.000.000 đồng tiền lãi (lãi từ tháng 12/2014 đến tháng 03/2015). Đến ngày 17/4/2015, ông Th trả cho bà Nh 20.000.000 đồng tiền vốn và xác nhận nợ bà Nh số tiền vay 180.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 2%/tháng và trả lãi hàng tháng. Từ ngày lập biên nhận xác nhận nợ đến nay ông Th không trả vốn, lãi theo thỏa thuận.

Nay, bà Nh yêu cầu ông Th có nghĩa vụ trả cho bà Nh số tiền vay 180.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi.

Việc ông Th có vay tiền anh Nh hay không thì bà Nh không biết. Số tiền bà Nh cho ông Th vay không liên quan đến anh Nh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn Thế H trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất ông H đang quản lý, sử dụng là của ông Ph, bà V (cha, mẹ ông H) tặng cho ông H năm 1986 diện tích 01 công và 01 công do ông H nhận chuyển nhượng của bà V năm 2001. Trên đất ông H có xây dựng căn nhà tường kiên cố và trồng cây lâu năm trên đất thuộc thửa 208, tờ bản đồ số 04. Hiện nay, ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Th vay tiền anh Nh và bà Nh như thế nào thì ông H không biết. Năm 2017, ông H chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Võ Văn M. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông M đã xây nhà tường kiên cố. Nay, ông H không đồng ý yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của anh Nh. Ông H, không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Th, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác. Hộ của ông H hiện nay gồm: Ông H, bà E, anh T, ngoài ra không còn ai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Sơn Khánh Nh trình bày:

Năm 2014, chị Nh nhận chuyển nhượng của ông Út Nh diện tích đất 3.000m², giá chuyển nhượng 51 chỉ vàng 24kr, chị Nh đã trả đủ vàng cho ông Út Nh. Ngày 14/9/2014, chị Nh nhận chuyển nhượng của ông C diện tích đất 3.000m², giá chuyển nhượng 49,5 chỉ vàng 24kr, chị Nh đã trả cho anh C 20 chỉ vàng 24kr. Khi nhận chuyển nhượng các bên chỉ làm giấy mua bán tay.

Hiện nay, chị Nh là người trực tiếp canh tác đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị Nh không đồng ý yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nh vì khi các bên ký hợp đồng không có thỏa thuận nào với chị Nh. Chị Nh không tranh chấp với ông Th và không có yêu cầu gì đối với ông Út Nh và anh C, nếu có chị Nh sẽ yêu cầu bằng vụ kiện khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn M trình bày:

Tháng 4/2017, ông M có nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 208, tờ bản đồ số 04, có chiều ngang 08m, chiều dài 20m, giá chuyển nhượng 90.000.000 đồng của ông Sơn Thế H, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Ông M đã trả đủ tiền cho ông H và hiện nay ông M đã xây nhà tường kiên cố. Ông M không đồng ý yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nh. Ông M không tranh chấp với ông H, nếu có ông M sẽ yêu cầu bằng vụ kiện khác. Hộ ông M hiện nay gồm: Ông M, bà Th, anh A, ngoài ra không còn ai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Út Nh trình bày:

Năm 1999, ông Út Nh có nhận chuyển nhượng của ông Ph (cha ông Th) diện tích đất 03 công với giá 28,5 chỉ vàng 24kr. Ông Út Nh canh tác được 17 năm thì chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích trên cho chị Sơn Khánh Nh, chị Nh đã trả đủ vàng cho ông Út Nh và đã nhận đất canh tác. Việc chuyển nhượng giữa ông Út Nh với ông Ph và chị Nh chỉ làm giấy tay. Ông Út Nh không tranh chấp với ông Ph, ông Th, chị Nh. Ông Út Nh không tranh chấp gì đối với các đương sự trong vụ kiện nên đề nghị được hòa giải và xét xử vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C quyết định:

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 166, Điều 167, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2, Khoản 3 Điều 26, Điểm c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết: số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Sơn Hồng Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công

chứng ngày 09/12/2014 tại Văn phòng công chứng Đồng Tháp giữa ông Sơn Hồng Th với anh Đỗ Thành Nh. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 09/12/2014 giữa ông Sơn Hồng Th với anh Đỗ Thành Nh là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Đỗ Thành Nh về việc yêu cầu ông Sơn Hồng Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 09/12/2014 tại Văn phòng công chứng Đồng Tháp giữa anh Đỗ Thành Nh với ông Sơn Hồng Th.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Sơn Hồng Th về việc yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Đỗ Thành Nh ngày 05/5/2015 thuộc các thửa 189, 196, 190, 208, cùng tờ bản đồ số 04. Đề nghị UBND huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH02054, CH02055, CH02056, CH02057 cấp ngày 05/5/2015 cho anh Đỗ Thành Nh.

- Buộc ông Sơn Hồng Th có nghĩa vụ trả cho anh Đỗ Thành Nh số tiền vốn 300.000.000 đồng, tiền lãi 148.333.300 đồng, tổng cộng 448.333.300 đồng.

- Buộc ông Sơn Hồng Th có nghĩa vụ trả cho bà Từ Thị Hồng Nh số tiền 163.280.000 đồng.

- Ông Sơn Hồng Th có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

- + Ông Sơn Hồng Th phải chịu 28.464.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0001146 ngày 03/12/2018, ông Sơn Hồng Th còn phải nộp tiếp số tiền 28.164.500 đồng.

- + Anh Đỗ Thành Nh phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không giá ngạch về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không được chấp nhận.

- + Bà Từ Thị Hồng Nh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 8.820.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0006792 ngày 28/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

+ Anh Đỗ Thành Nh phải chịu 6.430.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do ông Th đã nộp và chi xong nên anh Nh phải nộp để trả cho ông Th.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Sơn Hồng Th là nguyên đơn, anh Đỗ Thành Nh là bị đơn trong vụ án kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm.

Những vấn đề cụ thể kháng cáo bao gồm:

- Ông Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm là chỉ đồng ý trả cho anh Nh số tiền gốc và lãi là 300.000.000 đồng; không đồng ý trả tiền cho bà Nh vì không có vay tiền của bà Nh. Yêu cầu anh Nh chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Th .

- Anh Nh kháng cáo yêu cầu ông Sơn Hồng Th trả số tiền vốn là 300.000.000 đồng và tiền lãi suất là 255.783.000 đồng. Tổng cộng là 555.783.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị D và bà Gi, ông L có mặt và khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án.

Chị D đại diện ông Th trình bày: Ông Th chỉ vay số tiền là 200.000.000 đồng; theo ông Th ký vay 03 biên nhận số tiền tổng cộng của anh Nh là 300.000.000 đồng thì do ông Th ký tên nhưng còn nội dung là do bà Nh viết; biên nhận do ông Th có ký tên vào những tờ giấy trắng có nội dung viết chưa đầy đủ. Ngày 08/12/2014 làm hợp đồng vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng Đồng Tháp do đất cấp cho hộ gia đình ông Th nên có mặt gồm ông Th, Thùy L, Mạnh Th với anh Nh, bà Nh và hộ gia đình ông Th ký tên chuyển nhượng đất cho anh Nh. Bà Nh đưa tiền cho chị Th nhận; ông Th ký tên vay, nhận số tiền 100.000.000 đồng .

Ngoài ra do đất cấp cho hộ gia đình còn có bà Võ Phụng V (mẹ ông Th, chị D, chị Th) cần phải ký tên nên ngày 09/12/2014 chị D, chị Th chở bà V đến Phòng công chứng Đồng Tháp. Bà V ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất; chị Th nhận tiền do bà Nh đưa; anh Nh, ông Th không có mặt; ông Th có ký tên vào tờ giấy tập học sinh nhận tiền do chị Th đưa tại nhà ông Th.

Đồng thời cung cấp bản chính biên nhận ngày 17/5/2015 do bà Nh viết và ký tên.

Anh Th đồng ý hồ sơ cấp quyền sử dụng đất lại cho hộ gia đình anh như khi ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nh.

Bà Gi trình bày: anh Nh vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Việc anh Nh cho vay tiền thì các biên nhận là do bà Nh viết giúp; anh Nh là người giao tiền

cho tiền cho anh Th nhận. Về số tiền vốn 300.000.000 đồng ông Th đã thừa nhận ký tên trong các biên nhận.

Anh L trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về nội dung các biên nhận là do bà Nh viết giúp cho anh Nh, ông Th. Còn biên nhận ông Th thiếu tiền bà Nh thì không còn giữ do đã xóa và biên nhận 180.000.000 đồng đã bị mất.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận kháng cáo của ông Th; không chấp nhận kháng cáo của anh Nh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục tố tụng, thành phần những người tham gia tố tụng các đương sự không có khiếu nại, không có yêu cầu gì khác.

[2] Về nội dung tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ xác định:

Ông Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 09/12/2014 tại Văn phòng công chứng Đồng Tháp giữa ông Th với anh Nh.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Nh, ông Th thừa nhận mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 09/12/2014 là để đảm bảo các khoản vay của ông Th đối với anh Nh.

Trên diện tích đất chuyển nhượng các thửa 208, 196, 189, 190, tờ bản đồ số 04, ngoài căn nhà cấp 04 của ông Th còn có căn nhà tường kiên cố của ông H, ông M. Ông H đã sử dụng đất từ năm 1986 đến nay và trồng cây lâu năm trên đất. Chị Nh là người trực tiếp sử dụng 06 công đất thuộc diện tích đất đang tranh chấp. Do đó khi ông Th, anh Nh ký hợp đồng không có thỏa thuận gì với ông H, ông M, chị Nh là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ nên quyết định tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 09/12/2014, tại Văn phòng công chứng Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu của ông Th về việc yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa 189, 190, 196, 208; cấp ngày 05/5/2015 cho anh Đỗ Thành Nh.

- Về hậu quả của giao dịch vô hiệu: Ông Th cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất ngày 09/12/2014. Theo ông Th trình bày vay của anh Nh số tiền 200.000.000 đồng gồm ngày 08/12/2014 ông Th nhận 100.000.000 đồng và ngày 09/12/2014 ông Th nhận 100.000.000 đồng; ngoài ra ông Th không nhận số tiền nào khác. Tuy nhiên, ông Th thừa nhận có ký tên hợp đồng mượn tiền ngày 08/12/2014; vào 02 biên nhận ngày 08/12/2014; biên nhận ngày 09/12/2014; tổng cộng ông Th đã nhận của anh Nh số tiền 300.000.000 đồng.

Ông Th cho rằng thực chất số tiền vay của anh Nh và bà Nh là 01, cụ thể ông Th vay tiền của anh Nh nhưng lại trả tiền lãi và ký biên nhận xác định số tiền nợ cuối với bà Nh. Nhưng bà Nh, anh Nh không thừa nhận và ông Th cũng không chứng minh được. Do đó, buộc ông Th có nghĩa vụ trả cho anh Nh số tiền vốn 300.000.000 đồng.

- Về tiền lãi: Anh Nh yêu cầu tính lãi từ ngày 09/12/2014 đến ngày 19/11/2019, lãi suất 20%/năm: Xét yêu cầu tính lãi của anh Nh là phù hợp nhưng do có tranh chấp về lãi nên cần điều chỉnh lãi theo quy định pháp luật: vốn vay 300.000.000 đồng x 10%/năm x (từ ngày 09/12/2014 đến ngày 19/11/2019 là 59 tháng 10 ngày) = 148.333.300 đồng.

[3] Đối với phản tố bà Nh yêu cầu ông Th có nghĩa vụ trả 180.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi. Bà Nh trình bày ngày 17/12/2014 bà Nh cho ông Th vay 200.000.000 đồng. Từ ngày 17/12/2014 đến ngày 17/4/2015 ông Th đã trả 30.000.000 đồng tiền lãi, lãi 5%/tháng. Biên nhận ngày 17/4/2015 thể hiện vay tiền không thời hạn, lãi 02%/tháng. Ông Th không thừa nhận có vay tiền của bà Nh, nhưng thừa nhận ký tên vào biên nhận ngày 17/4/2015 nên xác định có hợp đồng vay giữa bà Nh với ông Th. Bà Nh yêu cầu ông Th có nghĩa vụ trả 180.000.000 đồng tiền vốn là phù hợp. Tuy nhiên, ông Th đã đóng tiền lãi 30.000.000 đồng trong thời gian 03 tháng là vượt quá lãi suất cho phép theo pháp luật quy định nên điều chỉnh lại cho phù hợp với lãi suất 20%/năm và số tiền lãi đã trả vượt quá quy định là 16.720.000 đồng được trừ vào tiền vốn. Do đó, buộc ông Th có nghĩa vụ trả cho bà Nh số tiền 180.000.000 đồng – 16.720.000 đồng = 163.280.000 đồng.

- Ông H, ông M, chị Nh không yêu cầu giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất với các đương sự trong vụ án nên không xem xét giải quyết.

- Ngoài ra còn tính các phần chi phí, án phí dân sự theo quy định pháp luật.

[4] Sau khi xét xử sơ thẩm ông Thảo; anh Nh kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm chị D trình bày: Ông Th chỉ vay số tiền là 200.000.000 đồng; việc ông Th ký vay 03 biên nhận nhận số tiền của anh Nh tổng cộng là 300.000.000

đồng thì do ông Th ký tên nhưng còn nội dung là do bà Nh viết, biên nhận do ông Th có ký tên vào những tờ giấy trắng; có nội dung viết chưa đầy đủ. Ông Th đồng ý trả anh Nh số tiền 300.000.000 đồng; không đồng ý có hợp đồng vay và phải trả tiền cho bà Nh.

Bà Gi trình bày: anh Nh vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông L trình bày đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên theo yêu cầu Tòa án thì bà Nh phải cung cấp chứng cứ chứng minh ngày 17/12/2014, bà Nh có cho ông Th vay số tiền 200.000.000 đồng; lãi suất 5%/tháng. Biên nhận chứng minh đến ngày 17/4/2015 ông Th đã trả số tiền vốn vay 20.000.000 đồng nên còn thiếu lại số tiền vốn vay 180.000.000 đồng, lãi suất 2%/ tháng đến nay chưa thanh toán thì bà Nh không có cung cấp chứng cứ, cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

[5] Qua đánh giá các chứng cứ hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[5.1] Vụ án do nguyên đơn ông Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2014 với anh Nh. Ông Th đồng ý trả cho anh Nh, bà Nh số tiền vốn vay và lãi là 300.000.000 đồng trên cơ sở trả đã cho anh Nh chỉ còn thiếu số tiền vốn 180.000.000 đồng theo biên nhận ngày 17/4/2015 do bà Nh viết.

Biên nhận ngày 17/4/2015, xác nhận còn nợ bà Nh số tiền 180.000.000 đồng thì ông Th không thừa nhận có vay riêng của bà Nh. Số tiền này là số tiền trả tiền vay cho anh Nh; do ông Th muốn gặp anh Nh thỏa thuận lại nhưng bà Nh không đồng ý nên viết biên nhận để thể hiện việc trả tiền vốn và giảm tiền lãi.

[5.2] Bị đơn anh Nh yêu cầu ông Th trả số tiền vốn 300.000.000 đồng theo hợp đồng mượn tiền được công chứng ngày 08/12/2014; 02 biên nhận tiền cùng ngày 08/12/2014; biên nhận ngày 09/12/2014. Xét theo 02 biên nhận tiền cùng ngày 08/12/2014 anh Nh cho rằng cùng trong ngày ông Th vay nhận hai lần số tiền 200.000.000 đồng là không có căn cứ. Bởi vì anh Nh cho rằng vay giao tiền 02 lần tại Phòng công chứng Đồng Tháp trong cùng 01 ngày nhưng không có chứng cứ chứng minh cùng 01 ngày đến Văn phòng công chứng thực hiện 02 lần giao dịch.

Đối với Biên nhận ngày 08/12/2014 có nội dung nhận tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1515/SCC quyền số 01/VPCC/HĐGD/2014 thì nội dung biên nhận này viết còn chừa khoản trống cách xa với nơi viết ngày 08/12/2014 người nhận do ông Th ký tên. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng đất số 1515/SCC quyền số 01/VPCC/HĐGD/2014 được Văn phòng công chứng chứng nhận là vào ngày 09/12/2014 nên biên nhận này là giả tạo không có việc giao nhận tiền. Phù hợp với lời khai của ông

Th là ông có ký tên vào giấy trắng nhưng sau này bà Nh viết có nội dung nhận tiền vay theo hợp đồng vay mượn tiền số 135/SCC quyền số 01VPCC/HĐ-GD/2014 ngày 08/12/2014. Do đó xác định ông Th vào ngày 08/12/2014 chỉ có vay nhận số tiền là 100.000.000 đồng.

Mặt khác anh Nh cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giá thực tế chuyển nhượng các thửa đất để đảm bảo số tiền vay là 200.000.000 đồng.

[5.3] Đối với yêu cầu khởi kiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nh trình bày ngày 17/12/2014, bà Nh có cho ông Th vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Theo biên nhận ngày 17/4/2015, bà Nh viết thể hiện ông Th trả số tiền vốn vay 20.000.000 đồng nên còn thiếu lại số tiền vốn vay 180.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng. Do đó bà Nh kiện yêu cầu ông Th trả số tiền là 180.000.000 đồng vay. Tuy nhiên bà Nh không có chứng cứ chứng minh có việc ông Th vay tiền; biên nhận ngày 17/4/2015 là do bà Nh viết và đưa cho ông Th giữ là trừ số tiền ông Th trả tiền vay cho anh Nh.

Các đương sự thống nhất không có giao dịch nào khác ngoài việc thực hiện lần vay tiền đang tranh chấp, các biên nhận vay tiền đều do bà Nh viết.

Từ những căn cứ trên có đủ chứng cứ chứng minh xác định chỉ có số tiền ông Th vay của anh Nh là 200.000.000 đồng. Bà Nh không có cho ông Th vay số tiền 200.000.000 đồng nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh.

[5.4] Đối với bà Nh thừa nhận từ ngày 17/12/2014 đến ngày 17/4/2015 có nhận số tiền ông Thảo đã trả 30.000.000 đồng tiền lãi và 20.000.000 đồng tiền vốn. Ông Th chỉ còn thiếu anh Nh lại số tiền 180.000.000 đồng theo biên nhận ngày 17/4/2015. Do đó số tiền 50.000.000 đồng bà Nh nhận sẽ được khấu trừ vào số tiền ông Th trả cho anh Nh. Nếu bà Nh chưa giao số tiền cho anh Nh mà hai bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Ông Th không yêu cầu tính lại số tiền 30.000.000 đồng tiền lãi đã trả nên không xem xét giải quyết lại.

[5.5] Về yêu cầu tính lãi của anh Nh là phù hợp nhưng do có tranh chấp về lãi nên cần điều chỉnh cho đúng quy định pháp luật. Ông Th có nghĩa vụ trả tiền lãi cho anh Nh của số tiền vốn 180.000.000 đồng x lãi suất 10%/năm x thời gian từ ngày 17/4/2015 đến ngày 19/11/2019 thì số tiền vốn và lãi ít hơn số tiền 300.000.000 đồng. Nhưng do ông Th đồng ý trả số tiền cho anh Nh tổng cộng 300.000.000 đồng là có lợi cho anh Nh nên công nhận nghĩa vụ trả tiền này của ông Th.

[5.6] Đồng thời về việc đăng ký quyền sử dụng đất: Do đất hộ gia đình ông Th gồm Hồng Th, Thùy L, Mạnh Th, Phụng V chuyển nhượng cho anh Nh. Ông Th đồng ý hộ gia đình sẽ đăng ký lại cho đúng quyền sử dụng đất

theo luật định nên sửa lại cách tuyên này cho đúng quyền sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho anh Nh theo quy định pháp luật.

[6] Với nhận định và căn cứ trên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Th. Buộc ông Th trả cho anh Nh số tiền 300.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của chị Nh yêu cầu ông Th trả số tiền 180.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Án phí dân sự phúc thẩm ông Th, anh Nh không phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147,148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết: số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo ông Sơn Hồng Th.
- Không chấp nhận kháng cáo anh Đỗ Thành Nh.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/ Chấp nhận yêu cầu của ông Sơn Hồng Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 09/12/2014 tại Văn phòng công chứng Đồng Tháp giữa ông Sơn Hồng Th với anh Đỗ Thành Nh. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 09/12/2014 giữa ông Sơn Hồng Th với anh Đỗ Thành Nh là giao dịch dân sự vô hiệu.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của anh Đỗ Thành Nh về việc yêu cầu ông Sơn Hồng Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 09/12/2014 tại Văn phòng công chứng Đồng Tháp giữa anh Đỗ Thành Nh với ông Sơn Hồng Th.

3/ Chấp nhận yêu cầu của ông Sơn Hồng Th về việc yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Đỗ Thành Nh ngày 05/5/2015 thuộc

các thửa 189, 196, 190, 208, cùng tờ bản đồ số 04. Đề nghị UBND huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH02054, CH02055, CH02056, CH02057 cấp ngày 05/5/2015 cho anh Đỗ Thành Nh.

- Hộ ông Sơn Hồng Th gồm Sơn Hồng Th, Nguyễn Thị Thùy L, Võ Phụng V, Sơn Thị Mạnh Th có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4/ Buộc ông Sơn Hồng Th có nghĩa vụ trả cho anh Đỗ Thành Nh số tiền 300.000.000 đồng.

5/ Không chấp nhận yêu cầu bà Từ Thị Hồng Nhi yêu cầu ông Sơn Hồng Th trả cho số tiền 180.000.000 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, 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.

6/ Về án phí, chi phí dân sự sơ thẩm:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Anh Đỗ Thành Nh phải chịu 6.430.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do ông Th đã nộp và chi xong nên anh Nh phải nộp để trả cho ông Th.

- Về án phí:

+ Ông Sơn Hồng Th phải chịu 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số: 0001146 ngày 03/12/2018, ông Sơn Hồng Th còn phải nộp tiếp số tiền 14.700.000 đồng.

+ Anh Đỗ Thành Nh phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không giá ngạch về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không được chấp nhận.

+ Bà Từ Thị Hồng Nhi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 9.000.000 đồng nhưng được khấu trừ 8.820.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0006792 ngày 28/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Bà Nh phải nộp tiếp 180.000 đồng.

7/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Anh Đỗ Thành Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh Nh được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003633, ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Ông Sơn Hồng Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Th được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0003631, ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được 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:

- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA.
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án nd huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm