

Bản án số: 61/2022/DS-PT

Ngày 30/3/2022

V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”

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: Bà Châu Minh Hoàng

Các thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 5 năm 2021 và ngày 30 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2021/TLPT- DS ngày 18/2/2021 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”

Do có kháng cáo của bị đơn là ông T Hồng Oai đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 145/2020/DS-ST ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Trần Văn T – sinh năm 1977

2. Bà Dương Thúy H1 – sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp Phấn Thạnh, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh S – sinh năm 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: 344/2A, đường Nguyễn Duy, phường 15 , Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Văn A – sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: Đường Nguyễn Trãi, khóm 6, phường 9, TP.Cà Mau, tỉnh Cà Mau

3. Ông Dương Hoàng M – sinh năm 1950 (Có mặt)

Địa chỉ: số 61, đường Lê Lợi, Khóm 3, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* 1. Ông T Hồng Oai – sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C.

Tạm trú: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh C ..

2. Bà Phan Thị Phura (Kim P – sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp Phấn Thanh, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Đại diện theo ủy quyền của bà Phura: Ông T Hồng Oai – sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C.

Tạm trú: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Ngô Đình C – Văn phòng Luật sư Ngô Đình C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Hà Ngọc Ý (Tur Y - sinh năm 1960 (Vắng mặt).

2. Ông Hà Minh K – sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh C ..

3. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Cái Nước. (Vắng mặt)

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

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Thái – Chức vụ: Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc Thới - Chức vụ: Phó Giám đốc

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Vào ngày 21/6/2016 và ngày 11/7/2016 ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H1 có cho ông T Hồng Oai và bà Phan Thị Phura vay số tiền là 1.255.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) với lãi suất là 1,2%/tháng. Sau khi vợ chồng ông O và bà Phura nhận đủ số tiền nêu trên thì đến ngày 02/7/2016 vợ chồng ông O và bà Phura lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bà H1 với số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) được Văn phòng công chứng Hà Ngọc Phổ chứng thực. Ông T và bà H1 đã thực hiện việc sang tên đăng bộ đúng theo quy định tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cái Nước vào ngày 14/7/2016 (Số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 670814 diện tích 161,5m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 43).

Đến ngày 11/7/2016 vợ chồng ông O và bà Phura tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà H1 phần đất phía sau nhà và đất đã chuyển nhượng vào ngày 02/7/2016 với diện tích 38,7m² với số tiền 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng). Phần đất này do ông O và bà Phura nhận chuyển nhượng từ ông Hà Minh K ngày 04/7/2016. Để đổi trừ nghĩa vụ phải trả nợ cho ông T và bà H1 vay trước đây 1.255.000.000 đồng thì vợ chồng ông O và bà Phura đã chuyển nhượng

02 phần đất nêu trên cho ông T và bà H1 với số tiền là 555.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi lăm triệu đồng). Sau khi đối trừ thì vợ chồng ông O và bà Phura còn nợ ông T và bà H1 số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Nay ông T và bà H1 yêu cầu ông O và bà Phura giao lại cho ông T và bà H1 nhà và đất tọa lạc tại ấp Phấn Thanh, xã T, huyện C, tỉnh C. với diện tích 161,5m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 43 và phần đất phía sau có diện tích 38,7m². Đồng thời, yêu cầu ông O và bà Phura trả cho ông T và bà H1 số tiền vay là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 21/6/2016 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Ông Trần Văn A và ông Dương Hoàng M thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Thanh S không bổ sung gì thêm.

Ông T Hồng Oai là bị đơn trình bày:

Ông không thống nhất với lời trình bày của ông S. Ông không thừa nhận có vay của ông T và bà H1 số tiền 1.255.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) như lời ông S trình bày. Việc ông, bà Phura với ông T và bà H1 lập hợp đồng vay tiền sang tên tài sản thế chấp ngày 21/6/2016 là có và các bên có ký tên vào hợp đồng (Giấy giao kèo) là đúng. Đến ngày 01/7/2016 ra công chứng sang tên thì lập lại hợp đồng khác, giá sang bán là 1.200.000. 000 đồng nhưng ông T không giao tiền cho ông mà giao tiền cho ông H2 vì ông H2 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông không đồng ý nên hợp đồng không được thực hiện vào ngày 01/7/2016.

Đến ngày 02/7/2016 thì ông, bà Phura, ông T, bà H1 và ông Phan Hữu Hạnh là cha vợ của ông cùng với ông Nguyễn Thanh H2 là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (Do ông cho ông Hạnh mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền của ông H2) đến Văn phòng công chứng Hà Ngọc Phổ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với nội dung là ông và bà Phura chuyển nhượng cho ông T và bà H1 căn nhà và đất tọa lạc tại ấp Phấn Thanh, xã T, huyện C, tỉnh C. với giá là 500.000.000 đồng (kèm theo hợp đồng vay tiền sang tên tài sản thế chấp ngày 21/6/2016), thực tế là ông và bà Phura chỉ thế chấp nhà và đất cho ông T và bà H1 để vay số tiền 500.000.000 đồng để cho cha vợ của ông trả nợ cho ông Nguyễn Thanh H2. Lãi suất thỏa thuận cho vay tiền là 1,2%/tháng, mỗi tháng cha vợ ông là ông Hạnh trả lãi cho ông T và bà H1 là 6.000.000 đồng, ông Hạnh có trả lãi cho ông T và bà H1, chỉ còn thiếu vài tháng gần đây. Đối với phần đất trống phía sau nhà của ông thì do ông và bà Phura mua của ông Hà Minh K vào ngày 09/02/2015 với giá là 55.000.000 đồng đến nay ông K vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất. Đến ngày 11/7/2016 ông và bà Phura mới thế chấp cho ông T và bà H1 phần đất mua của ông K với giá là 55.000.000 đồng nhưng ông T và bà H1 yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng để làm tin nên có làm hợp đồng chuyển nhượng có chính quyền áp ký tên (nhưng ông có giấy giao kèo kèm theo với nội dung bà H1 chỉ giữ dùm giấy tờ đất của ông). Đối với số tiền 55.000.000 đồng thì sau khi vay được vài tháng ông đã đến trả lại cho bà H1 ông

có yêu cầu bà H1 giao lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H1 trả lời chưa tìm ra được, để sau này tìm ra trả luôn một lần. Đến tháng 8 năm 2017 thì bà H1 có qua nhà gặp ông và bà Phura kêu ông và bà Phura bán căn nhà và đất cho ông T và bà H1 với giá là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) rồi sẽ cho ông và bà Phura thuê lại mỗi tháng 2.000.000 đồng, ông Hạnh, bà Phura đồng ý nhưng ông không đồng ý. Bà H1 về báo lại với ông T, sau đó ông T dẫn theo 01 người kêu bán căn nhà và đất của ông với giá là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), ông không đồng ý, ông T dùng lời lẽ thô tục chửi gia đình ông và đòi kêu giang hồ lại dọn nhà ông. Ngày 10/9/2017 ông và bà Phura sửa chữa lại quầy thuốc tây để kinh doanh thì ông T và bà H1 qua phá hư hỏng các thiết bị mà ông lắp đặt để bán thuốc, ông có báo chính quyền đại phương can ngăn và lập biên bản nhưng ông T không dừng lại mà mua cát về đổ thành đống trước cửa nhà của ông và bà Phura, việc làm của ông T và bà H1 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh mua bán thuốc tây của ông và bà Phura từ ngày 10/9/2017 đến nay, ông yêu cầu ông T và bà H1 phải bồi thường thiệt hại cho ông mỗi ngày 400.000 đồng tính từ ngày 10/9/2017 đến khi xét xử xong vụ án. Đồng thời, yêu cầu ông T và bà H1 di dời đồng cát trước cửa nhà đi nơi khác để ông và bà Phura kinh doanh mua bán. Ngoài ra ông T và bà H1 cho bà Hà Ngọc Ý mượn phần đất trống phía sau nhà của ông để xây cất chuồng nuôi gà nhưng hiện nay bà Ý đã tháo dỡ nên ông xin rút lại yêu cầu đối với bà Hà Ngọc Ý. Nay ông thừa nhận ông và bà Phura có chuyển nhượng cho ông T và bà H1 căn nhà và đất với giá 500.000.000 đồng, thời hạn 05 năm thì đáo hạn lại khi nào có tiền thì được chuộc lại nhà và đất (kèm theo hợp đồng vay tiền sang tên tài sản thế chấp ngày 21/6/2016). Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc vợ chồng ông trả lại 02 phần đất cùng với căn nhà đã chuyển nhượng và số tiền 700.000.000 đồng thì ông không đồng ý. Ông và vợ ông có yêu cầu phản tố đối với vợ chồng ông T và bà H1 là yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông T, yêu cầu vợ chồng ông T phải di dời đồng cát trước cửa nhà ông để cho gia đình ông tiện việc buôn bán. Đồng thời phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông đối với việc đồng cát cản trở công việc kinh doanh của vợ chồng ông mỗi ngày là 400.000 đồng tính kể từ ngày 10/9/2017 cho đến ngày xét xử là ngày 04/12/2020 là 1.165 ngày. Cụ thể là 1.165 ngày x 400.000 đồng = 466.000.000 đồng. Vợ chồng ông đồng ý trả lại số tiền thế chấp phần đất đã mua của ông Hà Minh K mà vợ chồng ông đã thế chấp cho vợ chồng ông T là 55.000.000 đồng, còn số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Ngọc Phổ là trách nhiệm trả nợ của ông Phan Hữu Hạnh, vợ chồng ông không liên quan vì số nợ này là số nợ ông T và bà H1 nhận thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở của vợ chồng ông để trả nợ thay cho ông Phan Hữu Hạnh số tiền 555.000.000 đồng mà ông Hạnh đã nợ của ông Nguyễn Thanh H2.

Tại các phiên hòa giải sơ thẩm ông Phan Hữu Hạnh là đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Kim Phura trình bày:

Ông thống nhất theo lời trình bày của con rể ông là ông O, việc ông O thế chấp nhà và đất cho ông T và bà H1 là để lấy tiền đưa cho ông trả nợ cho ông H2 chứ Oai và Phura không có nhận tiền từ ông T và bà H1. Việc vay 500.000.000 đồng là chỉ thế chấp nhà và đất của Oai và Phura nhưng ông T và bà H1 kêu làm hợp đồng chuyển nhượng để làm tin, thời hạn vay tiền là 05 năm, lãi suất là 1,2%/tháng, ông là người trực tiếp trả lãi cho bà H1, mỗi tháng ông trả cho bà H1 số tiền 6.000.000 đồng, từ khi vay tiền đến nay ông có trả lãi cho bà H1 và ông T tương đối đầy đủ, chỉ còn nợ vài tháng gần đây do phát sinh tranh chấp.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Phura thì ông thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông O, ông không có ý kiến trình bày bổ sung.

Tại phiên hòa giải ngày 12 tháng 9 năm 2018 ông Hà Minh K trình bày: Vào năm 2016 ông có chuyển nhượng cho ông T Hồng Oai và bà Phan Thị Phura (Kim P 01 phần đất có diện tích 38,7 m², phần đất tọa lạc tại ấp Phấn Thanh, xã T, huyện C, tỉnh C . với giá là 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng). Khi chuyển nhượng hai bên không có làm hợp đồng mà chỉ làm biên nhận vì vợ chồng ông O đưa trước cho ông 2.000.000 đồng, phần còn lại sẽ thanh toán sau, nhưng sau đó ông O và bà Phura không có khả năng thanh toán phần còn lại. Đến tháng 7 năm 2016 thì ông O và bà Phura chuyển nhượng phần đất này lại cho ông T và bà H1, việc thỏa thuận chuyển nhượng ông có chứng kiến và có thỏa thuận đối với số tiền còn lại mà vợ chồng ông O nợ ông thì sẽ do vợ chồng ông T trực tiếp trả cho ông và ông đã nhận đủ số tiền còn lại từ ông T và bà H1. Phần đất đã chuyển nhượng cho ông O và bà Phura và hiện tại ông O và bà Phura đã chuyển nhượng cho ông T và bà H1 hiện tại ông vẫn đang đứng tên quyền sử dụng đất vì toàn bộ phần đất ông đang thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cái Nước để vay số tiền là 200.000.000 đồng. Nay ông vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho ông O và bà Phura. Còn tranh chấp giữa ông T, bà H1 với ông O, bà Phura ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cái Nước trình bày: Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông Hà Minh K vẫn còn trong thời hạn nên Ngân hàng không yêu cầu ông K phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng trong vụ án này, nhưng nếu sau này ông K có chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho người khác thì phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Ông T Hồng Oai không đồng ý lời trình bày của ông K, ông O xác định khi mua đất của ông K vợ chồng ông đặt cọc trước là 2.000.000 đồng, sau đó vợ ông có đưa thêm cho ông K 23.000.000 đồng do chị Hà Mai Ly là em ruột của ông K nhận và có ghi vào biên nhận, còn lại 30.000.000 đồng vào ngày 11 tháng 7 năm 2016 vợ chồng ông mới thế chấp phần đất này cho vợ chồng ông T với số tiền là 55.000.000 đồng và cũng trong ngày hôm đó chính vợ ông đã trực tiếp trả số tiền còn lại cho ông K là 30.000.000 đồng.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 145/2020/DS-ST ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Văn T, bà Dương Thúy H1 đối với ông T Hồng Oai và bà Phan Thị Phưạ (Kim P.

Buộc ông T Hồng Oai và bà Phan Thị Phưạ (Kim P phải giao trả cho ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H1 nhà và đất tọa lạc tại ấp Phần Thạnh, xã T, huyện C, tỉnh C . với diện tích 160m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 43. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông Bắc cạnh M₁M₂ giáp đất của bà Hà Thị Hằng dài 24,80 mét.
- + Phía Đông Nam cạnh M₂M₆ giáp đất ông Hà Minh K cạnh M₂M₅ dài 4,30 mét và giáp đất của ông Dương Minh Lil cạnh M₅M₆ dài 2,06 mét.
- + Phía Tây Nam giáp đất của ông Dương Minh Lil cạnh M₆M₇ dài 25,52 mét.
- + Phía Tây Bắc giáp phần đất giao thông (lộ giới 13 mét) cạnh M₁M₇ dài 6,44 mét.

(Có sơ đồ kèm theo)

[2] Buộc ông T Hồng Oai và bà Phan Thị Phưạ (Kim P phải hoàn trả cho ông Trần Văn T, bà Dương Thúy H1 số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 6.011.000 đồng.

Đối với số tiền nêu trên kể từ ngày ông Trần Văn T, bà Dương Thúy H1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T Hồng Oai, bà Phan Thị Phưạ (Kim P không thi hành xong thì ông T Hồng Oai, bà Phan Thị Phưạ (Kim P còn phải chịu lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[3] Bác yêu cầu của ông Trần Văn T, bà Dương Thúy H1 đối với ông T Hồng Oai và bà Phan Thị Phưạ (Kim P về việc buộc ông T Hồng Oai và bà Phan Thị Phưạ (Kim P phải trả số nợ vay là 700.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 21 tháng 6 năm 2016 đến ngày 04 tháng 12 năm 2020.

[4] Bác toàn bộ yêu cầu của ông T Hồng Oai, bà Phan Thị Phưạ (Kim P đối với ông Trần Văn T, bà Dương Thúy H1 về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 7 năm 2016 tại Văn phòng công chứng Hà Ngọc Phổ và buộc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền là 466.000.000 đồng do bị ông Trần Văn T đổ đồng cát trước nhà làm ảnh hưởng đến kinh doanh của tiệm thuốc tây Kim Phưạ.

[5] Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông T Hồng Oai, bà Phan Thị Phưạ (Kim P đối với bà Hà Ngọc Ý.

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

Ngày 21/12/2020 bị đơn là ông T Hồng Oai có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông O vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông O yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng đã được tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T Hồng Oai, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn ông O cho rằng ông không thống nhất với toàn bộ nội dung quyết định bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

[1] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông O, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Phần đất tranh chấp hiện tại do ông T Hồng Oai và bà Phan Kim Phư trực tiếp quản lý sử dụng. Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất nêu trên là của vợ chồng ông O và bà Phư đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 02 tháng 7 năm 2016 vợ chồng ông O làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H1 có công chứng, chứng thực. Đến ngày 14/7/2016 ông T và bà H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước xác nhận chuyển nhượng tại trang số 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 670814.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thấy rằng: Về hình thức hợp đồng được lập bằng văn bản có công chứng đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xem xét về nội dung tại hợp đồng đối chiếu với trình bày của nguyên đơn và bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay cùng các chứng cứ tài liệu đã thu thập được tại hồ sơ thể hiện:

Phần diện tích đất tranh chấp từ khi ông T và bà H1 nhận chuyển nhượng đến nay thì phía ông O và bà Phư vẫn là người quản lý sử dụng mà không thực hiện việc giao nhận đất. Trên phần đất còn có căn nhà do ông O bà Phư đang quản lý sử dụng kinh doanh và ở. Theo kết quả định giá xác định giá trị căn nhà trên đất là

90.654.000 đồng và giá trị phần đất tại thời điểm chuyển nhượng là 845.583.662 đồng.

Theo nguyên đơn và bị đơn đều xác định giá nhận chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, tại hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi nhận nội dung chuyển nhượng đất mà không thể hiện tài sản gắn liền với đất. Như vậy giá trị thật của tài sản là phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn lớn hơn rất nhiều so với giá đất mà vợ chồng ông O đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T. Nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng phần đất trên với giá 500.000.000 đồng là không tương xứng so với giá đất trên thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Mặt khác, phía bị đơn cung cấp hợp đồng vay tiền mà các bên đã ký kết trước đó thể hiện tại Hợp đồng vay tiền sang tên tài sản thế chấp ngày 21 tháng 6 năm 2016 là *“... Bên B: chúng tôi vay khoản tiền 01 tỷ 200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) và thống nhất vay thế chấp tài sản (Giấy chủ quyền nhà đất) ông O và bà Phura đứng tên. Để lấy lòng tin bên A yêu cầu bên B sang tên cho bên A đứng tên. Bên B chúng tôi cùng nhau trả lãi hàng tháng, khi nào có tiền chúng tôi trả góp theo khả năng đến khi nào trả đủ vốn thì bên A sang tên trả lại giấy chủ quyền thửa đất số 18 tờ bản đồ số 43 nhà đất trả lại cho ông O và bà Phura..... Giấy giao kèo này có thời hạn 05 năm, nếu bên B làm tốt lãi mỗi tháng mỗi đóng lãi cho bên A thì mới làm lại giao kèo khác. Nếu bên B không làm tốt thì bên A hủy giấy giao kèo và lấy nhà và đất để sử dụng...”*. Quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn cũng thừa nhận có ký kết hợp đồng vay tiền này và giao dịch này là có diễn ra trên thực tế. Như vậy, có căn cứ chấp nhận lời trình bày kháng cáo của ông T Hồng Oai cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02/7/2016 là giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay các bên đã giao dịch trước đó. Bên nguyên đơn cho rằng sau khi chuyển nhượng đã cho thuê lại đất với giá thuê là 13.000.000/tháng là bằng với số tiền lãi mà bị đơn ông O bà Phura phải đóng cho vợ chồng ông T. Thực tế, đây là quan hệ vay tài sản nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên để đảm bảo việc thanh toán cho khoản nợ do ông O, bà Phura đã vay của ông T và bà H1.

[3] Từ các tài liệu chứng cứ nêu trên thì lời trình bày của bị đơn ông O, bà Phura là có cơ sở nên được chấp nhận và có đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông O, bà Phura với ông T, bà H1 không phải là giao dịch có thật mà với mục đích che giấu giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 có quy định: *“ Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*.

Tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Như đã nhận

định do hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo, sự việc chuyển nhượng đất là không có thật, ông T và bà H1 cũng chưa nhận đất, không xem xét đến yếu tố lỗi của hai bên để bồi thường hợp đồng. Tuy nhiên, giao dịch bị che giấu là quan hệ vay tài sản là giao dịch được pháp luật thừa nhận bảo vệ không thuộc trường hợp giao dịch vô hiệu nên vẫn có hiệu lực. Do phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả lãi mỗi tháng nên phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền vốn đã vay được chốt lại tại hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và thanh toán lãi theo quy định pháp luật trên số vốn vay từ thời điểm vay là ngày 24/6/2015 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp.

Như vậy số tiền lãi theo quy định pháp luật mà bị đơn là bà Phura và ông O phải thanh toán cho ông T và bà H1 tính trên số vốn 500.000.000 đồng, cụ thể như sau:

Thời điểm từ ngày 02/7/2016 đến ngày xét xử 30/3/2022 là 05 năm 07 tháng 28 ngày với số tiền lãi là: $500.000.000 \text{ đồng} \times 20\% / \text{năm} \times 05 \text{ năm } 07 \text{ tháng } 28 \text{ ngày} (67 \text{ tháng } 28 \text{ ngày}) = 567.800.000 \text{ đồng}$ (tính tròn số). Như vậy số vốn và lãi ông O và bà Phura phải thanh toán cho ông T và bà H1 là $500.000.000 \text{ đồng (vốn)} + 567.800.000 \text{ đồng (lãi)} = 1.067.800.000 \text{ đồng}$.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về thiệt hại do phía nguyên đơn đổ đồng cát trước nhà gây ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn đổ cát trước sân nhà bị đơn là có xảy ra trên thực tế và được người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận. Tại hồ sơ thể hiện đổ đồng cát do nguyên đơn đổ chắn lối ra vào nơi bị đơn kinh doanh mua bán thuốc tây là không nằm trong khuôn viên quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn mà nằm trên hành lang lộ giới thuộc mốc giới giải tỏa 13 mét của Quốc lộ 1A. Mặt khác xem xét hình ảnh đổ đồng cát thì không hoàn toàn chắn lối ra vào khu vực kinh doanh của tiệm thuốc tây Kim Phura mà vẫn còn lối đi ra, đi vào. Tại biên bản hòa giải ngày 12 tháng 9 năm 2019 tại UBND xã Thạnh Phú chính quyền địa phương cũng đã giải thích là nếu việc đổ đồng cát gây cản trở giao thông thì Ủy ban nhân dân xã Thạnh Phú sẽ yêu cầu ông T di dời. Như vậy bị đơn xác định mình có thiệt hại do bị nguyên đơn đổ đồng cát trước nhà là không có cơ sở, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là phù hợp.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về số tiền vay là 700.000.000 đồng và tiền lãi tính theo quy định của pháp luật từ ngày 21 tháng 6 năm 2016 cho đến ngày xét xử. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Thang Sang là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định số tiền 700.000.000 đồng là nằm trong số nợ vay ban đầu là 1.200.000.000 đồng và 55.000.000 đồng tiền chuyển nhượng phần đất của ông Hà Minh K. Trong khi đó, phía bị đơn là ông T Hồng Oai khẳng định tất cả các khoản vay từ năm 2014 cho đến ngày 21 tháng 6 năm 2016 vợ chồng ông đã trả xong cho vợ chồng nguyên đơn nhưng không có lấy lại biên nhận, phía bị đơn xác định các biên nhận này không thể hiện rõ việc ai giao cho ai tiền, và có những khoản tiền đã thanh toán xong nhưng phía nguyên đơn vẫn

tính và đòi phía bị đơn phải trả. Hội đồng xét xử xét thấy tại Hợp đồng vay tiền sang tên tài sản thế chấp ngày 21 tháng 6 năm 2016 thể hiện số tiền vay là 1.200.000.000 đồng và chính ông S thừa nhận tại phiên tòa số tiền 700.000.000 đồng nằm trong số tiền 1.200.000.000 đồng. Hơn nữa khi các bên thực hiện giao dịch sau cùng chuyển nhượng đất với nhau tại phòng công chứng thì các bên cũng không thực hiện đối chiếu các khoản nợ và kết nợ với nhau sau khi thực hiện nghĩa vụ đối trừ và sau khi xử sơ thẩm phía nguyên đơn cũng chấp nhận không kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét khoản nợ này. Từ đó cho thấy phía nguyên đơn xác định bị đơn còn nợ tiền vay và yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền là 700.000.000 đồng là không có cơ sở.

Do vậy ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T Hồng Oai, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, án phí phúc thẩm, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T Hồng Oai.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 145/2020/DS - ST ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H1 về việc yêu cầu ông T Hồng Oai và bà Phan Kim Phua (Thị Phua) trả cho ông T và bà H1 nhà và đất tọa lạc tại ấp Phấn Thạnh, xã T, huyện C, tỉnh C . với diện tích 161,5m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 43 và phần đất phía sau có diện tích 38,7m² và yêu cầu buộc ông O và bà Phua trả cho ông T và bà H1 số tiền vay là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) cùng lãi suất theo quy định.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T Hồng Oai và bà Phan Kim Phua đối với ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H1 ký kết với ông T Hồng Oai và bà Phan Kim Phua ngày 02/7/2016 là vô hiệu.

Hủy việc điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cái Nước ghi nhận chuyển sang cho ông T và bà H1 ngày 14/7/2016 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 670814

diện tích 161,5m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 43 do Thạch Hồng O và bà Phan Kim Phura đứng tên.

Ông T Hồng Oai và bà Phan Kim Phura (Thị Phura) được quyền liên hệ Cơ quan chức năng làm thủ tục để đăng kí làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

[3] Không chấp nhận yêu cầu của ông T Hồng Oai, bà Phan Thị Phura (Kim P về việc yêu cầu ông Trần Văn T, bà Dương Thúy H1 bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền là 466.000.000 đồng do bị ông Trần Văn T đổ đồng cát trước nhà làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của tiệm thuốc tây Kim Phura.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông T Hồng Oai, bà Phan Thị Phura (Kim P đối với bà Hà Ngọc Ý.

Buộc ông T Hồng Oai và bà Phan Kim Phura phải trả cho ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H1 số tiền nợ vay tổng cộng vốn và lãi là 1.067.800.000 đồng (Một tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm nghìn đồng).

Chi phí thẩm định, định giá phía bị đơn ông T Hồng Oai và bà Phan Kim Phura phải chịu là 20.011.000 đồng, phía nguyên đơn đã dự nộp nên ông O và bà Phura phải hoàn lại số tiền trên cho nguyên đơn.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ trả tiền mà chậm trả thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất theo qui định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông O và bà Phura phải chịu là 44.034.000 đồng; Ông T Hồng Oai, bà Phan Thị Phura (Kim P có dự nộp 1.320.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003916 ngày 30 tháng 10 năm 2017 đối trừ ông T Hồng Oai, bà Phan Thị Phura (Kim P phải nộp tiếp số tiền là 42.714.000 đồng.

Buộc ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu đòi tiền vay không được chấp nhận là 32.000.000 đồng. Ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H1 có dự nộp 20.875.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003802 ngày 02 tháng 10 năm 2017 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004452 ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước đối trừ còn lại ông Trần Văn T và bà Dương Thúy H1 phải nộp tiếp số tiền là 11.125.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T Hồng Oai không phải chịu, ông O đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0005982 ngày 21/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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**

(Đã ký)

Châu Minh Hoàng