

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 211/2022/DS-PT

Ngày: 03 – 6 – 2022

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng vay 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 Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thanh Mỹ;

Ông Nguyễn Chí Dũng.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 23/5/2022 và 03/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969

1.2. Bà Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông K và bà H: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; Địa chỉ: khóm B, thị trấn L, huyện V, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/01/2022). *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Ông Ché Văn K1, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn P, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

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

3.1. Ông Mai Thanh S, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.2. Anh Mai Văn Chánh T, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp An, xã Đ, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.3. Chị Phan Thị Anh Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện V, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn K - Là nguyên đơn trong vụ án.

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Văn K và Phan Thị Ngọc H, trình bày: Ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc H (vợ ông K) thỏa thuận vay tiền ông K1 nên ngày 09/6/2020 ông K1 kêu ông K đưa bản phô tô giấy chứng minh nhân dân của ông K, bà H và bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) của thửa đất số 105, tờ bản đồ số 32 và thửa đất số 05, tờ bản đồ số 24 cho ông K1 để lập hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Kim L. Sau đó, ông Nguyễn Thanh P viết Tờ thỏa thuận ngày 09/6/2020 với nội dung: Ông K, bà H có cầm 02 giấy chứng nhận QSDĐ của 02 thửa đất nói trên cho ông K1 với hình thức hợp đồng mua bán; Nếu trong thời gian 90 ngày kể từ ngày 09/6/2020, ông K không trả lại số tiền 1.600.000.000 đồng cộng lãi, thì ông K1 có quyền sang tên và sở hữu 02 thửa đất nói trên; Nếu trong thời gian 90 ngày kể từ ngày 09/6/2020, ông K trả lại số tiền 1.600.000.000 đồng cộng lãi, thì ông K1 phải

có trách nhiệm trả lại (hủy) hợp đồng mua bán đất.

Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/6/2020 để nhằm đảm bảo cho ông K vay tiền, nhưng thời điểm này ông K1 chưa có giao tiền cho ông K. Đến khoảng 10 giờ cùng ngày, ông K1 gọi điện thoại cho ông K kêu qua thành phố C nhận số tiền 750.000.000 đồng. Khoảng 16 giờ cùng ngày, ông K đưa bản chính 02 giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K1 giữ. Tờ thỏa thuận ngày 09/6/2020 có ghi “1.600.000.000 đồng cộng lãi” không ghi lãi suất là bao nhiêu, nhưng ông P và ông K1 có nói miệng là lãi suất 03%/tháng/1.600.000.000 đồng.

Đối với lời khai của ông Nguyễn Văn T ngày 06/11/2020 và ông K ngày 10/3/2021 là do không nhớ rõ và có sự nhầm lẫn nên mới khai số tiền đã nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng và Tờ thỏa thuận gồm: Ngày 09/6/2020 là 850.000.000 đồng; ngày 16/6/2020 là 750.000.000 đồng và lần cuối là 40.000.000 đồng (không nhớ ngày tháng). Nay ông K xác định biên nhận đề ngày 09/6/2020 với số tiền 750.000.000 đồng, biên nhận đề ngày 12/6/2020 với số tiền 700.000.000 đồng và biên nhận đề ngày 13/6/2020 với số tiền 150.000.000 đồng là tiền vay theo Hợp đồng chuyển nhượng và Tờ thỏa thuận ngày 09/6/2020.

Đối với các biên nhận ngày 13/6/2020 số tiền 40.000.000 đồng, ngày 06/8/2020 số tiền 380.000.000 đồng và ngày 24/8/2020 số tiền 80.000.000 đồng là vay sau này không có liên quan đến số tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng và Tờ thỏa thuận. Riêng Biên nhận ngày 24/8/2020 có ghi nội dung “Đ trả trước 2.000.000 (Hai triệu)”, là do ông K viết và đây là số tiền ông K trả tiền lãi trước cho số tiền vay 80.000.000 đồng. Đồng thời theo biên nhận thể hiện ngày 13/6/2020 vay 40.000.000 đồng và ngày 13/6/2020 vay 150.000.000 đồng nhưng là vay 02 ngày khác nhau. Vì phía dưới ngày âm lịch là ông K ghi. Theo đó, Biên nhận với số tiền 40.000.000 đồng là vay ngày 22/4/2020 âm lịch, còn biên nhận với số tiền 150.000.000 đồng là vay ngày 11/4/2020 âm lịch.

Ngày 13/7/2020, ông K1 đến nhà ông K nhận số tiền tổng cộng 1.200.000.000 đồng (trong đó, 1.100.000.000 đồng trả nợ gốc và 100.000.000 đồng trả lãi). Việc giao nhận tiền, thì ông K1 có viết Biên nhận ngày 13/7/2020. Ông K xác định Biên nhận ngày 13/7/2020 là trả cho các khoản vay

ngày 09/6/2020 số tiền 750.000.000 đồng; ngày 12/6/2020 số tiền 700.000.000 đồng; ngày 13/6/2020 số tiền 40.000.000 đồng; ngày 13/6/2020 số tiền 150.000.000 đồng. Đồng thời, ông K có yêu cầu ông K1 phải ghi rõ vào biên nhận trả cho khoản vay 1.600.000.000 đồng theo Tờ thỏa thuận và Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do ông K1 lúc đó đã có uống rượu và ông K1 nói không nhớ các ngày vay của 04 biên nhận nên ghi gộp lại chung. Nguyên nhân ông K chưa trả cho ông K1 xong số tiền còn lại nhưng tiếp tục vay thêm 03 lần là do ông K1 cho vay với lãi suất cao hơn để hưởng lợi.

Trên thực tế thửa đất số 05 thì vào tháng 02/2020 ông K cho anh Nguyễn Cao C thuê với thời hạn 02 năm. Tuy nhiên, sau khi san lấp cát thì phát sinh tranh chấp ranh với anh Mai Văn Chánh T, nên ông K mới đổi nền khác cho anh C thuê.. Hiện nay thửa đất này đang tranh chấp ranh giới QSDĐ với anh T và chị Phan Thị Anh Đ. Đối với thửa đất số 105 thì cho ông Mai Thanh S thuê vào khoảng tháng 6/2016, thời hạn thuê 05 năm để kinh doanh. Nay ông K và bà H yêu cầu như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/6/2020 vô hiệu do giả tạo. Ông K1 trả lại 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ.

- Đối với các khoản vay ngày 09/6/2020 với số tiền 750.000.000 đồng; ngày 12/6/2020 với số tiền 700.000.000 đồng; ngày 13/6/2020 với số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi khấu trừ tiền đã trả nợ gốc là 1.100.000.000 đồng và lãi 100.000.000 đồng theo quy định, tiền trả lãi còn thừa thì cần trừ tiếp vào nợ gốc. Số tiền còn lại tính lãi suất là 10%/năm đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Đối với số tiền vay ngày 13/6/2020 với số tiền 40.000.000 đồng; ngày 06/8/2020 với số tiền 380.000.000 đồng; ngày 24/8/2020 với số tiền 80.000.000 đồng. Tổng cộng là 500.000.000 đồng tính lãi suất là 10%/năm từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ông K, bà H đều thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2020; sơ đồ đo đạc ngày 01/3/2021, ngày 20/5/2021 và kết quả định giá tài sản ngày 11/3/2021

- Ông Chế Văn K1 trình bày: Ông K1 cho ông K vay tiền là do ông Nguyễn Thanh P giới thiệu. Đồng thời, ông K có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K1 02 thửa đất số 105 và số 05, giá là 1.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, do ông K còn nợ tiền Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đồng Tháp - Phòng

giao dịch S, nên ông K mới hỏi vay của ông K1 số tiền 750.000.000 đồng trả tiền cho Ngân hàng và rút 02 giấy chứng nhận QSDĐ ra chuyển nhượng cho ông K1. Lý do ông K bán đất là để gom tiền mua lại thửa đất ở gần cầu Bà Đ để phân nền ra bán.

Ngày 09/6/2020, ông K1 giao cho ông K 750.000.000 đồng tại Ngân hàng, thời hạn vay 30 ngày, lãi suất là 2,5%/tháng. Ngân hàng đề nghị ông K nhận lại 02 giấy chứng nhận tại Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đồng Tháp và cùng ngày 09/6/2020 Ngân hàng giao trả 02 giấy chứng nhận thì ông K đưa cho ông K1 giữ. Ông K1 yêu cầu ông K đến quán cà phê Lương D để nhận số tiền 1.600.000.000 đồng và cùng đến Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khoảng từ 10 giờ đến 10 giờ 30 phút, ông K1 đến quán cà phê Lương D và ngồi chung bàn của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thị Bé B (do ông K1 đã có hẹn trước với họ). Lúc này ông L mang số tiền 1.000.000.000 đồng đựng trong cái bọc màu đen ra trả cho ông K1. Khi ông K chạy xe đến quán cà phê Lương D và ngồi cách bàn của ông Diếp, ông L và bà Bầy một cái bàn, thì ông K1 mở cốp xe lấy thêm tiền đựng trong cái bọc màu đen để trả tiền cho ông K. Ông K1 đưa bọc tiền của ông L vừa trả cho ông K kiểm tra trước, còn bọc tiền mà ông K1 lấy ở cốp xe 600.000.000 đồng thì đưa cho ông K kiểm tra sau và cùng ký hợp đồng tại phòng công chứng. Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/6/2020, ông K, bà H chuyển nhượng cho ông K1 thửa đất số 105, diện tích 117,6m²; thửa đất số 05, diện tích 301,1m². Việc ông K1 giao 1.600.000.000 đồng, nhưng không có làm biên nhận là do ông K1 nghĩ đã giữ 02 giấy chứng nhận và hợp đồng thể hiện phương thức thanh toán là trả một lần bằng tiền mặt khi ký hợp đồng được công chứng.

Ông K1 cho rằng, ông K có nguyện vọng được mua lại 02 thửa đất nên ông K đã đề nghị ông K1 điều kiện là nếu trong thời gian 90 ngày kể từ ngày 09/6/2020, ông K không trả lại số tiền 1.600.000.000 đồng và lãi suất 2,5%/tháng, thì ông K, bà H sẽ tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông K1; nếu trả đủ 1.600.000.000 đồng và tiền lãi nêu trên thì ông K1 đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng lại 02 thửa đất cho ông K, bà H. Ông P cũng giải thích và đề nghị ông K1 xem xét cho ông K một cơ hội để mua lại 02 thửa đất và ông K1 tin tưởng nên sau khi ông P lập tờ thỏa thuận xong, thì ông K1 ký tên

mà không có đọc lại nội dung.

Ngày 12/6/2020, ông K1 cho ông K vay tiếp 700.000.000 đồng, sáng ngày 13/6/2020 vay 150.000.000 đồng và chiều cùng ngày 13/6/2020 vay 40.000.000 đồng. Thời hạn vay là 30 ngày, lãi suất là 2,5%/tháng.

Ngày 13/7/2020, ông K trả cho ông K1 1.100.000.000 đồng tiền nợ gốc và 100.000.000 đồng tiền nợ lãi. Ngày 06/8/2020, ông K vay 380.000.000 đồng và ngày 24/8/2020 ông K vay 80.000.000 đồng. thời hạn vay 30 ngày, lãi suất 2,5%/tháng. Đối với nội dung biên nhận có ghi “Đ trả trước 2.000.000 (Hai triệu)” là do ông K viết. Do trong túi ông K còn có số tiền 2.000.000 đồng nên ông K đưa ông K1 nói trả tiền lãi của số tiền vay 80.000.000 đồng trước luôn. Ông K1 không nhớ biên nhận được lập tại đâu và giao nhận tiền tại đâu, nhưng các lần giao tiền thường ở các quán cà phê.

Ông K1 vẫn tiếp tục cho ông K vay tiền là do đã trả được vốn là 1.100.000.000 đồng và lãi 100.000.000 đồng. Nay ông K1 yêu cầu như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/6/2020.
- Nếu Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, thì yêu cầu ông K, bà H bồi thường thiệt hại cho ông K1 theo quy định của pháp luật.
- Buộc ông K trả cho ông K1 vốn, lãi và áp dụng mức lãi suất 1,66%/tháng trong 06 lần vay gồm: vốn là 927.224.000 đồng và lãi là 269.377.886 đồng. Cụ thể: Lần 01: 750.000.000 đồng x 1,66% x 01 tháng (từ ngày 09/6/2020 đến 13/7/2020) = 12.450.000 đồng; lần 02: 700.000.000 đồng x 1,66% x 01 tháng (từ ngày 12/6/2020 đến 13/7/2020) = 11.620.000 đồng; lần 03: 150.000.000 đồng x 1,66% x 01 tháng (từ ngày 13/6/2020 đến 13/7/2020) = 2.490.000 đồng; Lần thứ 04: 40.000.000 đồng x 1,66% x 01 tháng (từ ngày 13/6/2020 đến 13/7/2020) = 664.000 đồng. Tổng cộng nợ gốc là 1.640.000.000 đồng, nợ lãi là 27.224.000 đồng. Ngày 13/7/2020, ông K đã trả nợ gốc 1.100.000.000 đồng và nợ lãi 100.000.000 đồng, nên số tiền nợ gốc còn lại là 467.224.000 đồng x 1,66% x 18,06 tháng (từ ngày 14/7/2020 đến 06/01/2022) = 140.071.886 đồng; lần 05: 380.000.000 đồng x 1,66% x 17,3 tháng (từ ngày 06/8/2020 đến 06/01/2022) = 109.128.400 đồng; lần 06: 80.000.000 đồng x 1,66% x 16,7 tháng (từ ngày 24/8/2020 đến 06/01/2022) - 2.000.000 đồng = 20.177.600 đồng.

Ông K1 thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày

11/12/2020; sơ đồ đo đạc ngày 01/3/2021 và ngày 20/5/2021. Về giá trị đất thì yêu cầu thực hiện theo Chứng thư thẩm định giá ngày 30/3/2021.

- Ông Mai Thanh S trình bày: Vào năm 2017, ông S có thuê thửa đất số 105 của ông K để mở tiệm bán cơm và cà phê, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê mỗi năm là 15.000.000 đồng. Ông S không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

- Ông Mai Văn Chánh T trình bày: Tòa án giải quyết xong vụ việc tranh chấp ranh giữa anh T với ông Nguyễn Văn K, tức là xác định ranh giới rõ ràng và ranh giới thửa đất của anh T với thửa đất của ông K đã được giải quyết bằng vụ án trước đây đã được thi hành án xong. Ngoài ra, anh T không có ý kiến gì trình bày thêm.

- Chị Phan Thị Anh Đ trình bày: Chị Phan Thị Anh Đ đề nghị Tòa án giải quyết xong vụ việc tranh chấp ranh giữa chị Đài với ông Nguyễn Văn K. Sau đó, ông K và bà Phan Thị Ngọc H có chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất của ông K, bà H thì thực hiện theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, chị Đài không có ý kiến gì trình bày thêm.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/6/2020 vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Chế Văn K1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/6/2020 có hiệu lực.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Chế Văn K1 về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/6/2020 vô hiệu và yêu cầu phản tố về hợp đồng vay tài sản.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/6/2020 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Phan Thị Ngọc H với ông Chế Văn K1 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Chế Văn K1 số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông Chế Văn K1 số tiền 79.960.000 đồng (Bảy mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

Buộc ông Chế Văn K1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc H bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số bìa CN 976066, sổ vào sổ CS07520, đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 32, do ông Nguyễn Văn K đứng tên QSDĐ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 04/7/2018 và Giấy chứng nhận QSDĐ số bìa CN 906917, sổ vào sổ CS07526, đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 24, do ông Nguyễn Văn K đứng tên QSDĐ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 05/7/2018.

Buộc ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ trả cho ông Chế Văn K1 số tiền vay nợ gốc là 927.224.000 đồng (Chín trăm hai mươi bảy triệu, hai trăm hai mươi bốn nghìn đồng) và số tiền nợ lãi là 269.377.886 đồng (Hai trăm sáu mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn, tám trăm tám mươi sáu đồng). Tổng cộng tiền nợ gốc và nợ lãi là 1.196.601.000 đồng (Một tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm lẻ một nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

4. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Ông Chế Văn K1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà ông K1 đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BI/2019/0009738 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Tháp. Ông K1 đã thực hiện xong.

- Ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc H phải chịu 3.998.000 đồng (Ba triệu, chín trăm chín mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà ông K và bà H đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BI/2019/0009616 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V,

tỉnh Đồng Tháp. Ông K và bà H còn phải nộp tiếp số tiền 3.698.000 đồng (Ba triệu, sáu trăm chín mươi tám nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn K phải chịu 47.898.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Chế Văn K1 số tiền 22.575.000 đồng (Hai mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn) mà ông K1 đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BI/2019/0013932 ngày 02/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về chi phí tố tụng và tạm ứng chi phí tố tụng:

- Ông Chế Văn K1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) và chi phí đo đạc là 1.771.000 đồng (Một triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng). Tổng cộng là 2.771.000 đồng (Hai triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng).

Buộc ông Chế Văn K1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc H số tiền 2.771.000 đồng (Hai triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc H phải chịu chi phí thẩm định giá tổng cộng là 10.200.000 đồng (Mười triệu, hai trăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Chế Văn K1 số tiền 9.900.000 đồng (Chín triệu, chín trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/01/2022 ông Nguyễn Văn K kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm. Nếu không hủy án thì tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu do giả tạo; ông K đồng ý trả vốn cho ông K1 một tỷ đồng và lãi theo quy định của số tiền này.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn T trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu chưa đúng bản chất của giao dịch, vì đây là hợp đồng giả tạo. Ông K1 có lời khai ban đầu cho rằng việc vay tiền không có người làm chứng. Nay ông K, bà H đồng ý trả vốn 01 tỷ đồng và lãi theo quy định.

+ Ông Bùi Văn Phương trình bày: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ý kiến về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tờ thỏa thuận ngày 09/6/2020 thể hiện nội dung là cầm giấy chứng nhận QSDĐ. Ông P giới thiệu cho ông K vay tiền của ông K1. Hợp đồng là xác lập thỏa thuận, còn giao tiền là phải thể hiện việc giao nhận. Khi giao số tiền 1,6 tỷ đồng thì không lập biên nhận nhưng giao số tiền ít hơn lại có biên nhận là không hợp lý. Nhân chứng không biết rõ việc mua đất và lời khai mâu thuẫn nhau. Do đó không có căn cứ chứng minh ông K1 đưa tiền một lần cho ông K là 1,6 tỷ đồng. Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện V, chấp nhận kháng cáo của ông K. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vợ chồng ông K khởi kiện đối với ông K1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu do giả tạo liên quan đến hợp đồng vay tài sản. Tòa án huyện V thụ lý giải quyết vụ án dân sự là phù hợp quy định của pháp luật. Ông K, bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Trung, ông K1 ủy quyền cho ông Bùi Văn P, thủ tục phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[2] Vợ chồng ông K cho rằng có hỏi vay tiền của ông K1 1,6 tỷ đồng, nhưng ông K1 yêu cầu phải lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông K cho ông K1 để bảo đảm trả nợ, nên ngày 09/6/2020 vợ chồng ông K mới lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 419,7m² giá 1,6 tỷ đồng (hợp đồng giao

ông K1 giữ) và cùng ngày 09/6/2020 ông K1 ký Tờ thỏa thuận với nội dung là ông K có cầm giấy chứng nhận cho ông K1 với hình thức hợp đồng mua bán. Nếu trong thời hạn 90 ngày, ông K không trả 1,6 tỷ đồng cộng tiền lãi thì ông K1 có quyền sang tên QSDĐ trên (Tờ thỏa thuận giao ông K giữ). Việc thỏa thuận nêu trên nhằm bảo đảm các khoản vay ngày 09/6/2020 số tiền 750 triệu đồng, ngày 12/6/2020 số tiền 700 triệu đồng, ngày 13/6/2020 số tiền 150 triệu đồng. Tổng cộng 1,6 tỷ đồng. Ngày 13/7/2020, ông K trả vốn 1,1 tỷ đồng, lãi 100 triệu đồng.

Sau đó, ông K vay tiếp vào ngày 13/6/2020 số tiền 40 triệu đồng, ngày 06/8/2020 số tiền 380 triệu đồng, ngày 24/8/2020 số tiền 80 triệu đồng (khi nhận 80 triệu đồng có trừ tiền trả lãi trước là 2 triệu đồng). Tổng cộng 500 triệu đồng này không liên quan đến tờ thỏa thuận ngày 09/6/2020. Các khoản vay lãi suất 03 %/tháng, thời hạn vay 01 tháng. Ông K yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo và áp dụng mức lãi suất 20%/năm, tính lãi từ ngày vay đến xét xử sơ thẩm, cụ thể như sau: Đối với 1,6 tỷ đồng theo biên nhận ngày 09/6/2020, ngày 12/6/2020, ngày 13/6/2020 sau khi trừ tiền lãi vào số tiền đã trả lãi 100 triệu đồng thì tiền trả lãi còn thừa cộng với số tiền 1,1 tỷ đồng để trừ vào vốn gốc. Đối với 03 khoản vay còn lại tính lãi theo quy định của pháp luật.

Ông K1 không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là để bảo đảm tiền vay như trình bày của ông K, vì việc chuyển nhượng không liên quan đến số tiền cho ông K vay. Việc chuyển nhượng đất đã thanh toán 1,6 tỷ đồng cho ông K tại quán cà phê Lương D ngày 09/6/2020 và được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời có ông L, ông D, bà B chứng kiến. Đối với tờ thỏa thuận ghi nội dung ông K cầm giấy chứng nhận, là do ông K1 không có đọc lại khi ký tên. Nay yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tiền vay theo thuận lãi suất 2,5%/tháng nhưng nay yêu cầu tính lãi theo quy định.

[3] Nhận thấy, ông K và ông K1 quen biết nhau là do ông K1 là người cho vay, khi ông K1 giao tiền đều yêu cầu ông K viết biên nhận để làm căn cứ chứng minh đã giao nhận tiền. Việc ông K1 cho rằng, ông K đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất được ghi trong hợp đồng là không có cơ sở. Vì theo hợp đồng công chứng ngày 09/6/2020 thể hiện ông K, bà H chuyển nhượng cho ông K1 diện tích 117,6m² và 301,1m² với phương thức thanh toán trả một lần

bằng tiền mặt khi ký hợp đồng được công chứng và việc thanh toán ngoài sự chứng kiến của công chứng viên chứ không có ghi là đã trả đủ tiền.

Xét đối với lời khai của nhân chứng: Tại biên bản lấy lời khai 11/3/2021, ông P khai là có giới thiệu cho ông K vay tiền của ông K1 1,6 tỷ đồng. Việc giao tiền vay như sau: Lần 1 tại quán cà phê phía trước cơ quan công chứng giao 850 triệu đồng (sau khi công chứng và có ông P chứng kiến); lần 2 nghe nói là giao 600 triệu đồng; lần 3 ông P nhận tiền giúp ông K 150 triệu đồng, nhưng biên nhận do ông K ký tên. Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/12/2020, ông Nguyễn Thành L khai là Ngân hàng giải ngân tiền cho ông vào ngày 09/6/2020 và cùng ngày ông có uống cà phê với ông K1, ông D, bà B tại quán Lương D có nghe ông K1 nói giao tiền để mua hai miếng đất và ông có thấy ông K1 giao tiền cho một người nhưng ông không biết tên, gồm 01 bọc ni lon màu đen có số tiền 01 tỷ đồng của ông Nguyễn Thành L đưa cho ông K1 và một bọc màu đen được lấy từ cốp xe của ông K1, nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2022 thì ông L khai nguồn tiền ông trả cho ông K1 là của người em rể tên Lê Nhật Long trả 600 triệu và một số người khác rút tiền từ Ngân hàng trả cho ông Nguyễn Thành L 400 triệu đồng vào ngày 09/6/2020. Ông D khai, ông có làm ăn với ông K1 và có biết mặt ông K một lần do đi cùng với ông K1 để đòi nợ ông K nhưng không có tiếp xúc với ông K. Ông D có nghe ông K1 nói giao tiền để mua hai miếng đất của ông K và thấy ông K1 giao cho ông K một bọc tiền của ông Nguyễn Thành L và một bọc tiền do ông K1 lấy ra từ cốp xe, nhưng không biết số tiền là bao nhiêu và thấy ông K kiểm tiền. Bà B khai, ông K1 hẹn bà đến quán cà phê Lương D để nhận 20 triệu đồng của ông K1 cho vay và bà B cũng thấy ông K1 đưa tiền cho một người đàn ông (không biết tên) như trình bày của ông Nguyễn Thành L. Theo bà B khai là sau khi người đàn ông đó bỏ đi thì ông K1 mới quay trở lại nói với ông L, ông D, bà B là vừa mua được miếng đất của ông K 1,6 tỷ đồng.

Qua đó cho thấy hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn không thể hiện ông K đã nhận đủ tiền; tờ thỏa thuận được lập ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nội dung xác định rõ không có việc giao dịch chuyển nhượng đất, đồng thời ông K1 cũng không có khiếu nại sau khi ký tờ thỏa thuận. Nhân chứng trình bày không rõ ràng, mâu thuẫn trong lời khai và lời khai của các nhân chứng không khớp nhau. Mặt khác, ông L, bà B không biết mặt ông K và khi ông K1 tiếp xúc với người mà ông K1, ông D cho là ông K thì vị trí ngồi

cách xa (khoảng 05m đến 06m) bàn của ông L, ông D, bà B đang ngồi uống cà phê. Đặc biệt là các nhân chứng đều thừa nhận không biết ông K1 giao số tiền là bao nhiêu, mục đích giao tiền để làm gì và những nhân chứng là người vay tiền của ông K1 và lời khai ban đầu của ông K1 thừa nhận là việc giao tiền không có nhân chứng (Biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2020). Tòa án cấp phúc thẩm đã giao giấy triệu tập cho ông T và ông P tổng đạt cho các nhân chứng để lấy lời khai và đối chất lời khai, nhưng nhân chứng không hợp tác nên không thực hiện được. Vì vậy lời khai của nhân chứng tại cấp sơ thẩm không bảo đảm sự thật khách quan theo quy định của pháp luật. Trong khi đó ông K không thừa nhận có mặt tại quán cà phê Lương D và không có nhận tiền như lời khai của nhân chứng. Như vậy, thực tế ông K1 đưa cho ông K 750 triệu đồng để trả nợ Ngân hàng vào ngày 09/6/2020 và lấy giấy chứng nhận làm hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau đó đưa tiếp vào ngày 12/6/2020 là 700 triệu đồng; ngày 13/6/2020 là 150 triệu đồng. Vậy hợp đồng chuyển nhượng là để bảo đảm cho 3 khoản vay là 1,6 tỷ đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh ông K nhận 1,6 tỷ đồng ngay buổi sáng ngày 09/6/2020, nên ông K kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giả tạo là có cơ sở.

[4] Đối với hợp đồng vay: Tại phiên tòa phúc thẩm ông T đồng ý tính lãi tiền vay mức lãi suất 20%/năm, ông K đồng ý trả vốn 1 tỷ đồng và tính lãi theo quy định. Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm tính tiền lãi từ ngày vay đến ngày 13/7/2020 cho các khoản vay ngày 09/6/2020 số tiền 750 triệu đồng, ngày 12/6/2020 số tiền 700 triệu đồng, ngày 13/6/2020 số tiền 150 triệu đồng và 13/6/2020 số tiền 40 triệu đồng (vay thêm trước ngày trả lãi), sau khi trừ tiền lãi phải trả vào số tiền đã trả lãi 100 triệu đồng, thì tiền trả lãi còn thừa cộng với số tiền 1,1 tỷ đồng trừ vào vốn gốc. Tiền vốn vay còn lại sau khi khấu trừ nêu trên và các khoản vay ngày 06/8/2020 số tiền 380 triệu đồng, ngày 24/8/2020 số tiền 80 triệu đồng được tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm. Tổng số tiền vốn lãi mà ông K1, bà H phải trả là 1.196.601.000đ là có căn cứ pháp luật.

[5] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V, chấp nhận kháng cáo của ông K và sửa một phần bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

Do đó, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện V; chấp nhận kháng cáo của ông K. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Ông K1 yêu cầu ông K thực hiện chuyển nhượng đất có giá trị 1.679.960.000đ (1,6 tỷ đồng và 79.960.000đ) không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 62.398.800đ và chịu chi phí tố tụng theo quy định.

Ông K không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, 148, 228, 271, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 124, 357, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 20/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn K.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/6/2020 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Phan Thị Ngọc H với ông Chế Văn K1 vô hiệu do giả tạo.

Buộc ông Chế Văn K1 trả cho ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc H bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số bìa CN 976066, số vào sổ CS07520, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 32, cấp cho ông Nguyễn Văn K ngày 04/7/2018 và Giấy chứng nhận QSDĐ số bìa CN 906917, số vào sổ CS07526, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 24, cấp cho ông Nguyễn Văn K ngày 05/7/2018.

Buộc ông Nguyễn Văn K trả cho ông Chế Văn K1 số tiền là 1.196.601.000 đồng (Một tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm lẻ một nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn K phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 47.898.000 đồng.

- Ông Chế Văn K1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 62.398.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng và 22.575.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí ngày 03/11/2020, ngày 02/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Tháp. Vậy còn phải nộp tiếp 39.523.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

- Ông Chế Văn K1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng và chi phí đo đạc là 1.771.000 đồng. Tổng cộng là 2.771.000 đồng. Buộc ông Chế Văn K1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn K và bà Phan Thị Ngọc H số tiền 2.771.000 đồng.

- Ông Chế Văn K1 phải chịu chi phí thẩm định giá tổng cộng là 10.200.000 đồng. Ông K1 đã tạm ứng 9.900.000 đồng. Vậy buộc ông K1 trả lại cho ông Nguyễn Văn K 300.000 đồng (ông K đã tạm ứng).

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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:

- Dương sự;
- VKSND Tỉnh;
- VKKSND huyện V;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;

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

- Lưu: VT, HSVA, TDS.

Nguyễn Ngọc Vạng