

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 304/2022/DS-PT

Ngày: 18-7-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng cầm cố quyền sử dụng đất,
hợp đồng tín dụng, hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất.

**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 Nguyễn Tấn Tăng;

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Tấn Tài - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18/7/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 236/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp N, xã Gáo Giồng, huyện C, tỉnh Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Đinh Văn P, sinh năm: 1981; địa chỉ: Khóm T, phường H, TP S, tỉnh Đồng Tháp, theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: Luật sư Đặng Hồng Đ - Văn phòng Luật sư Hồng Đức, Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm: 1973;

2.2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Văn G, theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2019.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1950;

3.2. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1975;

Người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Thị N (bị hạn chế năng lực hành vi dân sự): Bà Nguyễn Thị P, là mẹ chị N.

3.3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Tổ M, Ấp N, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Văn G, theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2019.

3.4. Ông Nguyễn Phước Đ, sinh năm 1973;

3.5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Tổ H, Ấp A, xã M, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ông Nguyễn Vạn C, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Đinh Văn P, sinh năm: 1981; địa chỉ: Khóm T, phường H, TP S, tỉnh Đồng Tháp, theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2019.

3.7. Ông Thái Minh P, sinh năm: 1975;

3.8. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm: 1976;

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Tổ M, Ấp N, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Đinh Văn P, sinh năm: 1981; địa chỉ: Khóm T, phường H, TP S, tỉnh Đồng Tháp, theo văn ủy quyền ngày 09/4/2019.

3.10. Ngân hàng N

Đại diện: Ông Khương Văn B, sinh năm: 1973; địa chỉ: Tổ B, khóm T, phường H, TP C, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp T;

Địa chỉ: Ấp N, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1973; chức vụ: Giám đốc.

3.12. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1964;

3.13. Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm: 1988;

3.14. Bà Nguyễn Thị Trường H, sinh năm: 1992;

3.15. Bà Nguyễn Quốc H, sinh năm: 1996;

3.16. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm: 1985.

Cùng địa chỉ: Tổ H, Ấp N, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông H, bà B, bà H, bà H, ông H, ông B có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn Q (Là nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Đinh Văn P đại diện bà H trình bày: Nguồn gốc đất các thửa 425, 426, 427 là của ông G, bà L và hộ bà P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó thửa 425 và 426 do bà P đứng tên, thửa 427 do vợ chồng ông G đứng tên trong giấy chứng nhận. Vào năm 2016 H là con ông Q có thỏa thuận nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên thông qua 02 hợp đồng

chuyển nhượng. Cụ thể: Hợp đồng thứ nhất giữa bà H với vợ chồng ông G diện tích thửa 427, giá thực tế 680.753.000 đồng, giá ghi trong hợp đồng 400.000.000đồng. Hợp đồng thứ hai thửa 426 giữa bà H với bà P giá thực tế 402.980.000đồng, ghi trong hợp đồng 300.000.000đồng; thửa 425 và tài sản trên đất thửa 425 gồm kiến trúc, cây trồng giá 191.507.000đồng. Tổng cộng bà H đã thanh toán tiền cho vợ chồng ông G nhận là 1.275.142.000 đồng. Việc giao kết hợp đồng được thực hiện tại Phòng công chứng Đồng Tháp có đầy đủ thành viên hộ bà P, ông G ký tên nên UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Sau khi có giấy thì hai bên không làm thủ tục giao đất mà phía vợ chồng ông G ký hợp đồng thuê lại toàn bộ 03 thửa đất trên với bà H với giá 52.000.000đồng/năm. Đồng thời, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H thế chấp cho Ngân hàng N chi nhánh thành phố C để vay 1.400.000.000 đồng. Nay ông P đại diện cho bà H yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 19/01/2016 buộc hộ bà P, vợ chồng G và những người liên quan khác đang quản lý đất giao trả đất đã thuê cùng toàn bộ tài sản có trên đất như đã nêu trên. Về phần tiền thuê đất thì không yêu cầu ông G, bà L trả. Tiền chuyển nhượng bà H đã trả cho ông G 1.275.142.000 đồng. Ông P đại diện theo ủy quyền của ông Q xác định là tiền riêng của bà H không có phần nào là tiền của ông Q. Đối với số tiền nợ mà ông G nợ ông Q thì ông Q không yêu cầu ông G thanh toán trong vụ án này. Về diện tích đất trước khi chuyển nhượng ông G cho Hợp tác xã T thuê bà H vẫn tiếp tục cho thuê lại.

Bà Nguyễn Thị Thu H trình bày trong biên bản hòa giải ngày 19/9/2019: Xác định số tiền mà bà bỏ ra để nhận chuyển nhượng của ông G, bà L, bà P là tiền cá nhân của bà không có việc cản trừ 200.000.000đồng của cha là ông Q vào tiền chuyển nhượng đất, bà không đồng ý yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn và người liên quan hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng bà H yêu cầu những người này trả tiền chuyển nhượng 1.275.142.000 đồng. Đối với việc vay Ngân hàng thì bà H xác định có vay và đồng ý trả bằng phương án xử lý đất mà bà đã thế chấp cho Ngân hàng.

- Ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị P cùng trình bày: Ông G có nợ ông Q 200.000.000 đồng có đóng lãi chứ chưa hoàn vốn. Về số đất thửa 427 đầu tiên thế chấp cho Ngân hàng N chi nhánh huyện C vay 500.000.000 đồng, do cần vốn sản xuất nên ông G, bà P trả tiền ở Ngân hàng N để vay ở Ngân

hàng Đ 700.000.000đồng. Sau khi thế chấp 03 thửa đất ở Ngân hàng vay 700.000.000 đồng thì ông Q có đến đặt vấn đề sẽ giúp vay ở Ngân hàng N Chi nhánh TP C 1.000.000.000 đồng, nên mới hoàn trả tiền Ngân hàng Đ để giao giấy chứng nhận cho ông Q làm thủ tục vay ở Ngân hàng N Chi nhánh TP. C. Tuy nhiên để vay được thì ông Q đề nghị cả hộ gia đình bà P, ông G phải làm giấy ủy quyền cho ông Q làm thủ tục vay và thủ tục ủy quyền phải ký tại phòng công chứng. Vì lẽ đó mà từng người trong hộ có đến phòng công chứng ký tên nghĩ là ủy quyền cho ông Q vay tiền nhưng đến ký tên công chứng viên không thông qua nội dung mà bảo ký tên, nên tất cả mọi người trong hộ khẩu đều ký tên. Tuy nhiên, những người trong hộ có chị Nguyễn Thị N mất hành vi dân sự nhưng công chứng viên vẫn bắt lẫn tay mà không có người giám hộ. Về phần bà P thì bà P là người không biết chữ và khi ký cũng như điểm chỉ từng người đều đi không trùng giờ nhưng cùng 01 ngày, khi ký giao dịch không gặp mặt chị H. Gia đình ông G chỉ biết việc sang tên cho bà H đứng tên vào ngày 22/01/2016. Sau đó, ông Q tiếp tục đề nghị ông G ký tên thuê lại 03 thửa đất với bà Thu H, giao giấy cho ông Q giữ để ông Q lấy đó đối chiếu với các chủ nợ của vợ chồng ông G, vì thế mà giấy thuê đất ngày 19/01/2016 bà H không ký tên. Phần thời điểm này các chủ nợ đưa việc thiếu nợ của vợ chồng ông G ra công an huyện C giải quyết, sợ bị xử lý hình sự như lời ông Q đe dọa vào ngày ký hợp đồng thuê (19/01/2016) nên ông G, bà L theo lời ông Q đi lánh mặt một thời gian. Do không có việc chuyển nhượng đất mà bị lừa dối nên không đồng ý giao đất và có yêu cầu sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông G với bà H vào ngày 12/01/2016.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P với bà H ngày 12/01/2016.

Về số tiền ghi trong hợp đồng ngày 12/01/2016 có công chứng cũng như trình bày của phía nguyên đơn thì bà P, ông G, bà L không đồng ý trả vì không có nhận tiền, tuy nhiên nếu bên nguyên đơn chứng minh có việc nhận tiền mua bán thì đồng ý trả khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu. Trường hợp đồng bị tuyên vô hiệu. Ông G đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ, bà T, số vàng cổ đất cũng đồng ý trả cho ông Đ, bà T theo yêu cầu của ông Đ và bà T, đồng ý hủy hợp đồng cổ đất, đồng ý tiếp tục cho Hợp tác xã T thuê làm đường thủy lợi.

- Ông Đinh Văn P đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Q và anh Nguyễn Văn C trình bày: Ông Q là cha bà Thu H còn anh C là chồng bà Thu H trong vụ án này ông Q, anh C không có ý kiến trình bày.

- Bà Nguyễn Thị P đại diện chị Nguyễn Thị N trình bày: Chị N là con của bà hiện đang ở chung hộ khẩu, mắc bệnh liên quan đến nhận thức và điều chỉnh hành vi, Tòa án đã tuyên bố hạn chế năng lực hành vi dân sự và không đồng ý giao đất.

- Ông Nguyễn Phước Đ và bà Nguyễn Thị T trình bày: Vợ chồng ông có nhận cổ đất của vợ chồng ông G thừa 427 diện tích 07 công vào năm 2013 đến năm 2015 thì vợ chồng ông G chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ 3.200m² đã giao đất canh tác và đã trả tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng còn lại 50.000.000 đồng, khi nào làm giấy đỏ xong sẽ thanh toán. Về phần 04 công còn lại thì cổ với giá 40 chỉ vàng 24 kr đã giao vàng cổ xong nhưng thời điểm đó cho vợ chồng ông G thuê lại giá 2.000kg lúa/năm và trả lúa được 01 năm thì ngưng. Nay yêu cầu công nhận diện tích nhận chuyển nhượng 3.200m² theo quy định, đồng ý trả tiếp cho vợ chồng ông G 50.000.000 đồng. Về hợp đồng cổ đất thì yêu cầu vợ chồng ông G trả 40 chỉ vàng 24 kr, đồng ý hủy hợp đồng, phần lúa cho thuê thì không yêu cầu trả. Trường hợp Tòa án xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 3.200m² thì vợ chồng ông Đ cũng không yêu cầu vợ chồng ông G hoàn trả tiền chuyển nhượng hay bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Vấn đề tiền chuyển nhượng sẽ giải quyết với nhau bằng vụ kiện khác.

- Ông Thái Minh P trình bày: Ông có nhận cổ đất của vợ chồng ông G, bà P 10 công đất với giá 100 chỉ vàng 24 kr. Tuy nhiên khi cổ đất thì ông không canh tác mà cho ông G thuê lại với giá 30.000.000 đồng/năm. Đến năm 2016 vợ chồng ông G bỏ địa phương đi nơi khác ông lấy lại 04 công canh tác, phần còn lại hộ bà P sử dụng. Cho hộ bà P canh tác là vì 06 công trong 10 công là đất của bà P đứng tên nên giao trả lại cho bà P sử dụng chứ không thông qua giao dịch gì khác với bà P. Như vậy vàng cổ 100 chỉ là cho 04 công. Việc cổ đất, thuê đất anh P không yêu cầu giải quyết trong vụ án này đợi khi nào giải quyết xong giữa G, L, P với H anh sẽ thỏa thuận hoặc sẽ kiện sau bằng vụ kiện khác.

- Ông Khương Văn B trình bày: Ngày 20/10/2017, giữa bà H và Ngân hàng có ký đồng thể chấp số 02091711.089/HĐTC ngày 20/10/2017, giá trị đảm bảo là 1.400.000.000đ (tài sản thế chấp là 03 giấy chứng nhận QSDĐ theo văn bản số 112/NHNoTPCL-KHKD ngày 24/7/2019), về thủ tục thế chấp ngày 20/10/2017 phòng công chứng số 01 công chứng hợp pháp, các bên ký đầy đủ theo quy định có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chứng nhận về việc thế chấp tài sản QSDĐ, đăng ký theo nội dung kê khai tại cùng thời điểm.

Ngân hàng yêu cầu bà H phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc còn lại là 780.000.000đ, tiền lãi tính đến ngày 19/9/2019 là 22.694.800đ, tổng cộng là 802.694.800đ, Ngân hàng yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi thanh toán hết số nợ (mức lãi suất là 9%/năm) đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật khi bà H không trả đủ hoặc không trả tiền vay vốn và lãi. Ngân hàng đồng ý trả lại các giấy chứng nhận đã nhận thế chấp khi thu hồi đầy đủ tiền vay và lãi.

- Anh Nguyễn Thanh H trình bày: Hợp tác xã có thuê 01 phần đất của ông G tại thửa 427 tờ bản đồ số 7 đất tại xã G để làm thủy lợi nội đồng phục vụ cho Trạm bơm tưới của Hợp tác xã. Việc thuê này diễn ra trước khi có việc tranh chấp. Từ trước đến nay, không thấy phía bà H đến đặt vấn đề gì với HTX. Nay có tranh chấp HTX không có yêu cầu gì, mà đợi kết quả giải quyết cuối cùng của Tòa án đất thuộc về phía nào HTX sẽ thỏa thuận lại chủ đất mới để thuê hoặc tiếp tục thuê với ông G.

- Các đương sự bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Bích H, Nguyễn Thị Trường H, Nguyễn Quốc H, Nguyễn Thị Ngọc L, Nguyễn Thị Ngọc B không có văn bản ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp, quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê đất giữa Nguyễn Thị Thu H với Nguyễn Văn G, Phạm Thị L ngày 19/01/2016;

- Không chấp nhận yêu cầu giao đất thửa 425, 426, 427 tờ bản đồ số 7 của Nguyễn Thị Thu H đối với hộ Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn G, Phạm Thị L, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn H, Nguyễn Phước Đ, Nguyễn Thị T, Thái Minh P, Nguyễn Thị Ngọc B, Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp T.

- Chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2016 của Nguyễn Văn G, Phạm Thị L, Nguyễn Thị P.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/01/2016.

- Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thị P, Phạm Thị L, Nguyễn Văn G, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn H với Nguyễn Thị Thu H tại các thửa 425, 426, 427 ngày 12/01/2016.

- Hộ Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích 1604,1m² đất thửa 425 loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm; diện tích 6.052,2m² thửa 426 loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 7; đất tại xã Gáo Giồng, huyện C cùng toàn bộ cây trồng, kiến trúc có trên đất. Đất nằm trong phạm vi các mốc: Thửa 425 nằm trong phạm vi các mốc M 1, M 2, M 3, M 4, M 12 về M1; Thửa 426 nằm trong phạm vi các mốc M 12, M 4, M 5, M 13, M 11, M 15 về M 12.

- Nguyễn Văn G, Phạm Thị L, Nguyễn Văn H được quyền sử dụng một phần thửa 427 có diện tích 8.822,5m² loại đất trồng lúa nước, tờ bản đồ số 7; đất tại xã G, huyện C. Đất nằm trong phạm vi các mốc M 11', M 11'', M 13, M 5, M 6, M 7, M 8, M 8' về M 11'.

- Chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.200m² thuộc một phần thửa 427 tờ bản đồ số 7; đất tại xã G, huyện C của Nguyễn Phước Đ, Nguyễn Thị T;

- Nguyễn Phước Đ và Nguyễn Thị T được quyền sử dụng 3.200m², loại đất lúa, một phần thửa 427, tờ bản đồ số 7; đất tại xã G, huyện C. Đất nằm trong phạm vi các mốc M 16, M 11', M 8', M 9 về M 16 (trong đó mốc M 8' nằm trên đường thẳng nối mốc M 9 với mốc M 8, mốc M 8' cách mốc M 9 là 21,81m; Mốc M 11' nằm trên đường thẳng nối mốc M 16 với mốc M 15, mốc M 11' cách mốc M 8' là 130,35m, cách gốc gáo là 5,20m; Mốc M 16 cách mốc M 9 là 130,92m).

- Nguyễn Phước Đ và Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho Nguyễn Văn G và Phạm Thị L 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu trả vàng cổ 40 chỉ vàng 24 kr và tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (hợp đồng không ghi ngày tháng năm) của Nguyễn Phước Đ và Nguyễn Thị T.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (hợp đồng không ghi ngày tháng năm) đất giữa Nguyễn Văn G, Phạm Thị L với Nguyễn Phước Đ, Nguyễn Thị T tại thửa 427, tờ bản đồ số 7; đất tại xã G, huyện C.

- Nguyễn Văn G, Phạm Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho Nguyễn Phước Đ, Nguyễn Thị T 40 chỉ vàng 24 kr.

- Đình chỉ yêu cầu trả tiền vay của Ngân hàng N.

- Tuyên bố vô hiệu nội dung thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 425, 426, 427 trong hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng N với Nguyễn Thị Thu H.

Đề nghị UBND huyện C thu hồi diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Nguyễn Thị Thu H thửa 425, 426, 427 để cấp lại cho Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn G, Phạm Thị L, Nguyễn Phước Đ, Nguyễn Thị T theo quy định.

Bà P, ông G, bà L, ông Đ, bà T được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo biên bản thẩm định ngày 11/6/2019 và ngày 14/7/2019, Sơ đồ đo đạc duyệt ngày 25/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

- + Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 14.890.000 đồng bà Thu H phải nộp và đã nộp xong.

Về án phí:

- + Bà Thu H phải nộp 47.214.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.750.000 đồng, theo biên lai số 0006245 ngày 20/02/2019 và biên lai số 0006553 ngày 10/4/2019. Sau khi khấu trừ còn phải nộp tiếp 25.464.000 đồng.

+ Ông Đ, bà T phải nộp 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.800.000 đồng, theo biên lai số 0003198 ngày 26/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Sau khi khấu trừ bà T, ông Đ được nhận lại 1.300.000 đồng.

+ Ngân hàng N được nhận lại 17.840.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003192 ngày 22/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29 tháng 11 năm 2019 nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Q kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Đinh Văn P trình bày: Bà Nguyễn Thị Thu H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, ông Nguyễn Văn Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

+ Ông Nguyễn Văn G, bà Phạm Thị L, bà Nguyễn Thị P trình bày: Thống nhất theo bản án sơ thẩm đã xét xử.

+ Luật sư Đặng Hồng Đ trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H. Buộc hộ ông G, bà L, bà P giao cho bà H sử dụng ba thửa đất 425, 426, 427, tờ bản đồ số 7, vì bà H nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Q và giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 84/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân

dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Về án phí phúc thẩm xem xét theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm hợp lệ. Việc ủy quyền của đương sự tại cấp phúc thẩm thủ tục phù hợp nên chấp nhận.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp gồm thửa 425, 426 là của hộ bà P và 427 là của ông G, bà L. Theo ông P trình bày, bà P và vợ chồng ông G chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên cho bà H vào năm 2016. Giá thực tế như sau: thửa 427 giá 680.753.000 đồng; thửa 426 giá 402.980.000 đồng; thửa 425 và tài sản trên đất (gồm kiến trúc, cây trồng) giá 191.507.000 đồng và bà H đã thanh toán tiền cho ông G, bà L là 1.275.142.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P với bà H và hợp đồng giữa vợ chồng ông G với bà H đều ký cùng ngày 12/01/2016, thực hiện công chứng đúng quy định; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H. Ông G, bà P cho rằng do thiếu tiền vay của ông Q nên mới nhờ ông Q lập thủ tục thế chấp QSDĐ của hộ gia đình ông G và bà P để vay tiền Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố C, số tiền 1.000.000.000đ. Ông G, bà L, bà P không có nhận tiền của bà H.

[3] Nhận thấy, ông P căn cứ hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/01/2016, hợp đồng thuê QSDĐ ngày 19/01/2016 và việc chuyển nhượng được cơ quan có thẩm quyền công nhận hợp đồng, để chứng minh đã thanh toán tiền xong cho bên chuyển nhượng. Như vậy, việc thanh toán tiền không đúng với số tiền ghi trong hợp đồng và không có biên nhận. Tại biên bản hòa giải ngày 19/9/2019 bà H khai số tiền mà bà trả cho ông G, bà L, bà P là tiền cá nhân của bà H không liên quan đến tiền ông G vay của ông Q. Tại Tòa cấp sơ thẩm, ông Q cho rằng ông G nhờ ông Q vay giùm tiền của ông U, bà T và tổ vay vốn xã G 1.000.000.000đ. Ông G là người nhận tiền vay nhưng ông Q phải làm biên nhận vay tiền của người cho vay (chủ nợ). Đồng thời, ông G thiếu tiền bà L 10.000.000đ không khả năng thanh toán, nên ông Q trả nợ cho bà L thay cho ông G 10.000.000đồng. Việc gia đình ông G, bà P chuyển nhượng đất là do

ông G không khả năng trả nợ nói trên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất trực tiếp giữa bà H và ông Q để làm rõ lời khai mâu thuẫn của cha con ông Q, bà H, để xác định bản chất của việc giao dịch (ông G, bà P chuyển nhượng cho bà H hay do không khả năng trả nợ giao đất ...) và quyền nghĩa vụ của các bên đương sự, nhằm giải quyết yêu cầu của đương sự đúng quy định của pháp luật. Về thanh toán tiền: Chưa lấy lời khai nhân chứng như ông U, bà T người liên quan trong tổ vay vốn và bà L. Đồng thời phải đối chất lời khai giữa nhân chứng, ông Q, bà H, ông G, bà L, bà P (nếu lời khai có mâu thuẫn) để làm rõ có vay tiền hay không có vay tiền, ai là người vay, việc giao nhận tiền, ai làm biên nhận, trách nhiệm trả nợ và có liên quan đến việc chuyển nhượng như ông Q trình bày không?

Tại Tờ tường trình ngày 19/6/2022 của ông Q khai là ông G nợ tiền vật tư cửa hàng Phước T 400 triệu đồng, khi biết ông G bán đất cho bà H nhưng không trả nợ nên chủ cửa hàng mới mời cán bộ địa chính đến làm rõ, thì cán bộ địa chính xác định việc bà H nhận chuyển nhượng đúng quy định. Việc này cần phải làm rõ lời khai các nhân chứng, đối chất theo quy định.

Ông Q khai đưa tiền cho ông G để trả nợ Ngân hàng Đ số tiền 700.000.000đ, nhận giấy chứng nhận đang thế chấp ra để lập hợp đồng chuyển nhượng (biên bản lấy lời khai ngày 21/9/2017) cũng chưa được làm rõ nguồn tiền trả nợ cho Ngân hàng có phải nhận của bà T, ông U và mang đến Ngân hàng trả nợ cùng thời gian trong một buổi không, ai nộp tiền vào Ngân hàng ...

Quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm, đương sự xác nhận Tờ thuê đất do con ông G viết nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa lấy lời khai con ông G để làm rõ sự thật khách quan của việc ký hợp đồng thuê đất.

Bà H yêu cầu ông G, bà L trả lại phần đất thuê, nhưng ông G bà L không thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho bà H, còn thủ tục thuê đất là nhằm đối phó với chủ nợ của ông G. Ông G chứng minh việc thỏa thuận ủy quyền cho ông Q lập thủ tục để vay tiền Ngân hàng N thì ông G có ghi âm và cung cấp cho Tòa án thẻ nhớ (USB) có nội dung ghi âm này đề nghị giám định giọng nói ông Q và tại phiên tòa phúc thẩm ông G cũng yêu cầu xem xét làm rõ chứng cứ này. Tòa cấp sơ thẩm chưa xem xét làm rõ việc ghi âm để hai bên xác nhận nội dung theo đúng quy định, nếu chưa thống nhất phần nội dung nào thì trung cần giám định theo yêu cầu của đương sự.

Theo yêu cầu của bà H trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông G, bà L, bà P phải trả cho bà H số tiền 1.275.142.000 đồng, nhưng bản án sơ thẩm không có quyết định phần tiền nói trên là thiếu sót nghiêm trọng và cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Qua nội dung trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ nên việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hay yêu cầu của bị đơn đều chưa có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm không thể thu thập chứng cứ bổ sung, vì ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền của đương sự theo quy định về tố tụng dân sự. Do đó hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[4] Xét đề nghị của Luật sư Đặng Hồng Đ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là chưa phù hợp như đã phân tích trên.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H, ông Q và giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[6] Về án phí: Bà H và ông Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 148 và khoản 3 Điều 308 của 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 án phí và lệ phí Tòa án:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn Q không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn Q tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng theo các biên lai số 0003714 ngày 10/12/2019 và số 0003636 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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:

- Đương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng