

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 53/2020/DS-PT

Ngày: 17-12-2020

*"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng và ông Nguyễn Văn Quyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số 50/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2020/QĐXX-PT ngày 02 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị H, sinh năm 1980 và anh Lê Minh T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu dân cư C, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967

Địa chỉ: Khu dân cư C, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Lê Văn S và Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Khoảng cuối năm 2018, vợ chồng chị H, anh T cho vợ chồng ông S, bà L vay số tiền 400.000.000 đồng hai bên thỏa thuận vay bằng lời nói, không có văn bản. Do vợ chồng ông S không có khả năng trả nợ nên đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng chị H quyền sử dụng thửa đất số 105³,

tờ bản đồ số 10, diện tích 125m² tại khu dân cư D1, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương với giá 1.000.000.000 đồng. Ngày 03-11-2018, tại nhà riêng của vợ chồng chị H (cũng là trụ sở của Công ty TNHH sản xuất và thương mại HA), vợ chồng chị H và vợ chồng ông S đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở. Cùng ngày hôm đó vợ chồng chị H đã chuyển thêm cho ông S, bà L số tiền là 600.000.000 đồng. Khi nhận tiền, ông S đã tự viết giấy bán đất và ghi rõ nội dung nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng có chữ ký của vợ chồng ông S và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị H. Tuy nhiên hai bên chưa đi làm thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền vì lúc đó đã muộn các cơ quan không còn làm việc và chưa bàn giao đất trên thực tế. Sau đó vợ chồng chị H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông S cung cấp giấy tờ và cùng đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng nhưng ông S, bà L không đồng ý và có ý định không muốn bán đất cho anh chị. Sau đó, ông S có lần gọi điện cho chị H nói muốn trả số tiền 400.000.000 đồng trước còn lại trả dần sau để lấy lại đất nhưng vợ chồng chị H không đồng ý.

Chị H, anh T xác định việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Nếu ông S, bà L cho rằng bị anh chị ép buộc, lừa đảo thì phải chứng minh. Theo ủy nhiệm chi của ông S, ngày 25-10-2018 Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đ chuyển 600.000.000 đồng vào tài khoản của anh T. Tuy nhiên việc ông S chuyển tiền chỉ là để nhờ giải ngân tiền vay hộ. Sau khi nhận được tiền, anh T đã rút và bàn giao lại cho ông S số tiền 600.000.000 đồng tiền mặt được thể hiện ở giấy nhận tiền ngày 25-10-2018 có chữ ký, điểm chỉ của ông S. Ông S, bà L khai đã trả cho vợ chồng anh chị số tiền là 20.000.000 đồng do cháu ông bà mang đến trả hộ là đúng. Tuy nhiên số tiền trả nợ này không phải đối trừ cho số tiền mua bán đất mà là trả nợ cho lần vay trước khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 03-11-2018 có thể hiện nội dung chuyển nhượng tài sản là nhà và có thỏa thuận về xử lý số tiền đặt cọc là do nhầm lẫn khi soạn hợp đồng. Thực tế anh chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S, bà L trên đất không có tài sản và đã mua đứt bán đoạn không đặt cọc. Tại giấy biên nhận tiền ngày 25-10-2018, có ghi nơi giao tiền là tại Cây xăng HA là do nhầm lẫn, thực tế anh T giao tiền cho ông S ngay tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đ. Do giấy nhận tiền được soạn từ nhà mang đi nên anh T không sửa nội dung này.

Chị H, anh T xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-11-2018 là có hiệu lực, yêu cầu ông S, bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì chị H, anh T yêu cầu ông S, bà L phải thanh toán số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng và trả lãi theo mức là 1%/tháng thời gian kể từ ngày 03-11-2018 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Bị đơn trình bày: Ngày 23-10-2018 ông S, bà L vay chị H, anh T số tiền là 600.000.000 đồng, lãi suất 2.000 đồng/1.000.000 đồng/01 ngày để đảo nợ

Ngân hàng, thời hạn vay 03 ngày. Khi bàn giao tiền, chị H không làm giấy vay tiền mà yêu cầu phải viết giấy bán quyền sử dụng thửa đất số 105³ tờ bản đồ số 10, diện tích 125m² tại khu dân cư D1, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng của ông S, bà L với giá 1.000.000.000 đồng. Đồng thời chị H yêu cầu ông bà giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H quản lý. Chị H nói viết giấy để làm tin khi nào trả nợ xong thì trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy tờ bán đất. Do tin tưởng nên ông S và bà L không có ý kiến gì khác. Ông S viết và ông S, bà L ký vào giấy tờ bán đất. Ngày 25-10-2018 ông S có ký giấy nhận nợ vay của Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đ số tiền 600.000.000 đồng. Trong giấy nhận nợ với Ngân hàng có ghi bên nhận thụ hưởng là Lê Minh T số tiền 600.000.000 đồng. Ngày 25-10-2018, Ngân hàng đã chuyển giải ngân vào tài khoản của anh T số tiền 600.000.000 đồng. Như vậy, vợ chồng ông S đã trả tiền gốc là 600.000.000 đồng cho vợ chồng anh T. Ngày 28-10-2018 ông S, bà L đến gặp chị H để trả tiền lãi là 3.600.000 đồng, chị H nhận 3.000.000 đồng còn cho 600.000 đồng. Sau khi trả hết nợ, ông bà yêu cầu chị H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy bán đất nhưng chị H không trả. Ông S, bà L xác định giấy bán đất viết tay do vợ chồng chị H cung cấp đúng là chữ kí và chữ viết của vợ chồng ông bà. Trong giấy bán đất ông S ghi nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng và giao sổ đỏ là do chị H đọc như vậy. Vì đang cần vay tiền và thiếu hiểu biết nên ông S mới viết nội dung đó. Trước khi vay số tiền 600.000.000 đồng ông bà đã vay của chị H 300.000.000 đồng thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản, sau đó đã trả được 20.000.000 đồng. Tính đến thời điểm làm giấy bán đất vợ chồng ông bà nợ chị H, anh T số tiền là 280.000.000 đồng và vay thêm số tiền 600.000.000 đồng. Sau đó ông bà có nhờ cháu là Lê Văn B chuyển trả thêm 200.000.000 đồng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị H không đồng ý, yêu cầu trả nợ đầy đủ số tiền còn lại là 280.000.000 đồng. Do chưa có tiền để trả nên chị H vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy bán đất.

Ông S, bà L xác định giữa vợ chồng ông bà và chị H, anh T không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có việc ông bà vay nợ và bị ép viết giấy bán đất. Thực tế ông bà cũng chỉ vay 900.000.000 đồng, đã trả 620.000.000 đồng còn lại 280.000.000 đồng không phải nhận 1.000.000.000 đồng như trong giấy bán đất.

Ông S, bà L xác định chữ ký và điểm chỉ vân tay trong văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 03-11-2018 do chị H, anh T nộp đúng là chữ ký và vân tay của ông bà nhưng do chị H yêu cầu ông bà ký, điểm chỉ vào tờ giấy trắng chưa có nội dung. Văn bản này ông bà ký vào ngày 23-10-2018 chứ không phải ngày 03-11-2018. Vì ngày 23-10-2018 chị H yêu cầu ông bà đi làm thủ tục xóa thế chấp thì mới đồng ý cho vay tiền. Sau khi xem giấy nhận tiền ngày 25-10-2018 do anh T, chị H cung cấp cho Tòa án ông S xác định đúng là chữ ký và vân tay của ông nhưng tài liệu này là giả, ông không nhận lại số tiền 600.000.000 đồng. Chị H, anh T đã cho ông ký và điểm chỉ vào tờ giấy trắng không có nội dung. Ông S, bà L yêu cầu trung cầu giám định đối với tài liệu là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày

03-11-2018 và Giấy nhận tiền ngày 25-10-2018 để làm rõ. Ông S, bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 03-11-2018 và giấy bán đất viết tay là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; không đồng ý trả chị H, anh T 1.000.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 03-11-2018 mà chỉ đồng ý trả số tiền là 280.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H và anh T về việc buộc ông S, bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 03-11-2018.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 03-11-2018 và Giấy bán đất do ông S viết tay là vô hiệu.

3. Ông S, bà L phải trả cho chị H, anh T số tiền gốc là 1.000.0000.000 đồng, tiền lãi kể từ ngày 03-11-2018 đến ngày 30-9-2020 là 181.770.000 đồng. Tổng là 1.181.770.000 đồng.

4. Anh T, chị H phải trả lại cho ông S, bà L bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 125m² thửa số 105³, tờ bản đồ số 10 địa chỉ tại khu dân cư D1, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 05-6-2007.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13-10-2020, ông S và bà L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc ông bà phải trả nợ cho chị H và anh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị H, anh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định khi cho ông S, bà L vay tiền trước khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có thỏa thuận lãi suất 01%/tháng, ông S, bà L đã trả lãi nhiều lần, anh chị không nhớ cụ thể là bao nhiêu nhưng chưa trả tiền gốc.

Ông S, bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo để đảm bảo quyền lợi của ông bà.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Trong quá trình tố tụng từ sơ thẩm đến phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định: Trước ngày 03-11-2018, hai bên có quan hệ vay tiền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở lập ngày 3-11-2018, Giấy bán đất viết tay giữa hai bên được lập xuất phát từ quan hệ vay tiền trước đó; chị H và anh T xác định ngay sau khi lập hợp đồng và viết giấy

bán đất thì ông S và bà L đã không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thực tế chưa có việc bàn giao đất; trên thửa số 105³, tờ bản đồ số 10 tại khu dân cư D1, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương không có tài sản là nhà ở, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên lại có thỏa thuận về mua nhà ở là không đúng đối tượng; kết quả xác minh tại địa phương xác định giá trị quyền sử dụng thửa đất tại vị trí tương ứng với đất của gia đình ông S, bà L tại thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Giá ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng là có sự chênh lệch rõ ràng so với giá trị thực tế của thửa đất. Với các căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ngày 03-11-2018 và giấy bán đất do ông S viết tay vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Như vậy, giữa vợ chồng chị H và vợ chồng ông S không có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có quan hệ vay tài sản.

[2]. Xét quan hệ vay tài sản giữa các bên thì thấy:

2.1. Về số tiền gốc: Ông S, bà L khai nhận đã vay của chị H, anh T tổng số tiền trong 2 lần là 900.000.000 đồng và đã trả được 620.000.000 đồng còn lại 280.000.000 đồng nhưng không có căn cứ chứng minh. Giấy bán đất do ông S tự viết có chữ ký của ông S, bà L và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03-11-2018 có chữ ký, điểm chỉ của ông S, bà L đều thể hiện nội dung ông S, bà L đã nhận của chị H, anh T tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng. Ông S, bà L thừa nhận chữ ký, điểm chỉ của mình trong Hợp đồng chuyển nhượng và cho rằng đã ký và điểm chỉ vào giấy trắng chưa có nội dung nhưng không có căn cứ chứng minh. Kết quả giám định của Viện khoa học hình sự không đủ cơ sở kết luận chữ ký và điểm chỉ của ông S và bà L trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 03-11-2020 có trước hay sau chữ in trên văn bản hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S, bà L đã nhận vay của chị H, anh T số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng từ ngày 03-11-2018 là có căn cứ.

2.2. Về số tiền ông S, bà L khai đã trả cho chị H và anh T: Chị H và anh T thừa nhận đã nhận số tiền 600.000.000 đồng do ông S chuyển qua Ngân hàng. Tuy nhiên Giấy nhận tiền ngày 25-10-2018 có chữ ký, điểm chỉ của ông S thể hiện anh T đã rút tiền từ tài khoản ngân hàng để chuyển giao cho ông S nhận lại số tiền 600.000.000 đồng. Ông S khẳng định chữ ký và điểm chỉ của mình trong Giấy tiền ngày 25-10-2018 và cho rằng đã ký và điểm chỉ vào giấy trắng chưa có nội dung nhưng không có căn cứ chứng minh. Kết quả giám định của Viện khoa học hình sự không đủ cơ sở để kết luận chữ ký và vân tay của ông S trên giấy nhận tiền ngày 25-10-2018 có trước hay có sau chữ in nội dung trên văn bản giấy nhận tiền. Như vậy, có căn cứ xác định ông S ủy nhiệm cho Ngân hàng chuyển khoản cho anh T 600.000.000 đồng sau đó anh T đã rút tiền mặt và giao trả ông S đủ số tiền trên. Mặt khác giao dịch chuyển tiền này xảy ra trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận ý kiến của ông S, bà L về việc đã trả cho anh T, chị H 600.000.000 đồng thông qua Ngân hàng là có căn cứ.

Ông S khai có nhờ người đến trả cho chị H số tiền 20.000.000 đồng nhưng là trả trước khi làm Giấy bán đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận ý kiến của ông S, bà L về việc trả 20.000.000 đồng để thanh toán cho số tiền vay gốc 1.000.000.000 đồng là có căn cứ.

2.3. Về yêu cầu trả tiền lãi: Ông S và bà L khai nhận vay tiền của chị H và anh T với mức lãi suất 2.000 đồng/1.000.000 đồng/01 ngày. Tại phiên tòa phúc thẩm chị H, anh T xác định khi cho ông S, bà L vay tiền trước khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có thỏa thuận lãi suất 01%/tháng, ông S, bà L đã trả lãi nhiều lần, anh chị không nhớ cụ thể là bao nhiêu. Như vậy, xác định hợp đồng vay tiền giữa hai bên là vay có lãi và các bên có tranh chấp về mức lãi suất. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự buộc bị đơn trả nguyên đơn tiền lãi trên số tiền gốc theo mức lãi suất 10%/năm = 0,83%/tháng tính từ ngày 03-11-2018 là có căn cứ.

Như vậy, toàn bộ kháng cáo của ông S, bà L không có căn cứ chấp nhận, Hội đồng xét xử cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 30-9-2020 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Lê Văn S và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng ông S và bà L đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0004016 ngày 13-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn. Ông S và bà L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thị xã Kinh Môn;
- Các đương sự;

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

- Chi cục THADS thị xã Kinh Môn;
- Lưu: Hồ sơ, TA.

Trần Hữu Hiệu