

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 46/2022/DS-PT
Ngày 20 - 9 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài
sản và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vi Văn Chắt.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Mỹ Hải

Bà Thái Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Văn Hòa - Thư ký Tòa án Nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 20/9/2022, tại Trụ sở Tòa án Nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 26/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn 6B, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; có mặt.

- Bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn L1, sinh năm 1964 và bà Trương Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trương Thị H: Ông Trần Quốc Th(Không tham gia) và ông Vương Xuân Ch, Luật sư của Văn phòng luật sư số 2 Nghệ An, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An; ông Vương Xuân Ch có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn L1: Ông H2g Trọng Đ, Luật sư của Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An; vắng mặt khi tuyên án.

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

- Ông Vũ Lê H1, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn 7, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn 6B, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; có mặt.

- Anh Lê Ngọc A, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; vắng mặt khi tuyên án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Lê Ngọc A: Ông H2g Trọng Đ, Luật sư của Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An; vắng mặt khi tuyên án.

- Ông Ngô Sỹ H2, sinh năm 1970 và bà Trương Thị Th, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Thôn 3 Xuân Khánh, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; đều có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị Q; bị đơn ông Lê Văn L1, bà Trương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vụ án tranh chấp kiện đòi nợ giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị Q với bị đơn ông Lê Văn L1, bà Trương Thị H đã được Tòa án nhân dân huyện D thụ lý lần đầu vào ngày 24 tháng 02 năm 2020.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2020/DSST ngày 09/3/2020 và Quyết số 01/2020/DSST ngày 27/3/2020 sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An đã quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc trả nợ và xử lý tài sản đảm bảo, cụ thể:

Bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị Q và bà Trương Thị H, ông Lê Văn L1 thống nhất bà Trương Thị H và ông Lê Văn L1 trả cho bà Nguyễn Thị L và bà Hoàng Thị Q mỗi người 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Bà Trương Thị H, ông Lê Văn L1 thống nhất dùng tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số Q 248436 do UBND huyện D cấp ngày 12/01/2001 tại xóm 6A, xã D, huyện D là tài sản chung của bà H, ông L1 là tài sản đảm bảo cho việc thi hành án.

Bà Nguyễn Thị L, Hoàng Thị Q và bà Trương Thị H, ông Lê Văn L1 thỏa thuận bà Trương Thị H, ông Lê Văn L1 nộp 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.500.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện D theo biên lai số 0004995 ngày 24 tháng 02 năm 2020. Trả lại cho bà Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.500.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện D theo biên lai số 0004996 ngày 24 tháng 02 năm 2020.

Ngày 16/3/2020, ông Ngô Sỹ H2 (là người nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn L1, bà Trương Thị H thừa đất số 568, tờ bản đồ số 04 tại thôn 6, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An) có đơn đề nghị Viện kiểm sát Nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An xem xét lại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2020/QĐST-DS ngày 09/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại công văn số 04/BC/VKS ngày 20/3/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Quyết định công nhận thỏa thuận nêu trên.

Tại Quyết định số: 18/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 28/5/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2020/QĐST-DS ngày 09/3/2020 của Tòa án Nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2020/QĐST-DS ngày 09/3/2020 của Tòa án Nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 62/DS-GĐT ngày 28/9/2020, của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2020/QĐST-DS ngày 09/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An về vụ án “Kiện đòi nợ” giữa nguyên đơn chị Nguyễn Thị L, chị Hoàng Thị Q với bị đơn ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết lại vụ án các đương sự trình bày:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 20/01/2019, bà Trương Thị H và ông Lê Văn L1 (là vợ chồng) có vay

của bà L số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng với lãi suất 1%/tháng, hạn đến ngày 20/01/2020 sẽ trả và dùng thửa đất 568 tờ bản đồ số 04 mang tên Trương Thị H và căn nhà đang ở làm thế chấp. Bà H chính là người viết giấy vay nợ và ông L1 bà H ký tên vào. Tuy nhiên đến thời hạn trả nợ nhưng ông L1 và bà H không trả nợ cho bà L. Bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D buộc ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H phải trả số tiền vay là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền gốc và yêu cầu tính tiền lãi suất theo quy định của ngân hàng từ ngày vay là 20/01/2019 nhưng đến nay bà L không yêu cầu bà H, ông L1 trả tiền lãi suất nữa. Yêu cầu lấy thửa đất 568 của ông L1 và bà H để đảm bảo trả nợ cho bà L.

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Q trình bày:

Ngày 25/12/2018, bà Trương Thị H và ông Lê Văn L1 (là vợ chồng) có vay của bà Q số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng với lãi suất 1%/tháng, hạn đến ngày 20/01/2020 sẽ trả và dùng thửa đất 568 tờ bản đồ số 04 mang tên Trương Thị H và căn nhà đang ở làm thế chấp. Bà H là người viết giấy vay nợ và 02 vợ chồng cùng ký tên. Tuy nhiên đến thời hạn trả nợ nhưng ông L1 và bà H không trả nợ nên bà Q làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D buộc ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H phải trả cho bà Q số tiền vay 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền gốc. Tại đơn khởi kiện bà yêu cầu tính tiền lãi suất theo quy định của ngân hàng từ ngày vay là 25/12/2018 nhưng đến nay bà Q không yêu cầu bà H, ông L1 trả tiền lãi suất. Yêu cầu lấy thửa đất 568 của ông L1 và bà H để đảm bảo trả nợ cho bà Q.

Bị đơn bà Trương Thị H trình bày:

Trong các năm 2018, 2019, do vợ chồng đang buôn bán nên cần vốn đã bàn nhau vay tiền để làm ăn. Ngày 25 tháng 12 năm 2018 vay của bà Hoàng Thị Q số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng trong thời hạn 01 năm với lãi suất theo quy định của ngân hàng; ngày 20/01/2019, vay của bà Nguyễn Thị L số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng trong thời hạn 01 năm với lãi suất theo quy định của ngân hàng và dùng thửa đất 568 tờ bản đồ số 04 mang tên Trương Thị H và căn nhà đang ở làm thế chấp. Khi vay bà H và ông L1 có chứng kiến và nhận tiền về sau đó đều sử dụng việc lấy hàng buôn bán. Sau đó công việc làm ăn thua lỗ nên vợ chồng lâm vào cảnh nợ nần. Nay bà L và bà Q làm đơn khởi kiện yêu cầu bà H trả nợ, bà H đồng ý trả nợ cho bà L và bà Q số tiền vay mỗi người 1.000.000.000 (một tỷ) và xin được miễn tiền lãi suất.

Về việc mua bán chuyển nhượng đất cho ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Th: Do bà H vay tiền của bà Th nhiều lần, cụ thể: Lần thứ nhất 100.000.000 đồng; lần thứ hai 900.000.000 đồng; lần thứ ba 500.000.000 đồng. Tổng cộng 1.500.000.000 đồng. Hai bên bàn bạc việc mua bán đất để bà H trả nợ cho bà Th, chuyển tiền vay nợ thành tiền đặt cọc nhưng bà không bàn bạc với chồng là ông Lê

Văn L1. Do sợ ông L1 không đồng ý nên bà lừa ông L1 làm thủ tục tách bìa để bán phần đất phía sau nhà đang ở để trả nợ cho ngân hàng (Lúc đó vợ chồng đang vay ngân hàng Vietinbank 1.000.000.000 đồng (một tỷ)) và một số nợ cá nhân khác. Sau đó thực hiện các thủ tục, kí Hợp đồng ủy quyền. Nội dung các văn bản đó bà có đọc còn ông L1 không đọc, chỉ chỗ nào kí chỗ đó.

Về việc trao đổi, mua bán giữa bà H với bà Th, ông H2: Tổng số tiền nhận của bà Th 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng, trong đó có 1.010.000.000 (một tỷ mười triệu) đồng là làm thủ tục trả nợ tại Vietinbank (Ngân hàng) có sự tham gia của anh Hà lái xe chở đi, bà Th và bà H vào quầy làm các thủ tục trả nợ và lấy bìa ra để về làm thủ tục công chứng. Có một khoản là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng bà Th và bà H thỏa thuận khi làm xong thủ tục sẽ lấy tiền trả cho chị Nguyễn Thị Q1 tại Thôn 6B, xã D số tiền nợ mà bà H đã vay chị Q1 1.200.000.000 đồng. Nhưng chưa kịp làm thủ tục thì chuyện nợ của vợ chồng bà H bị nhiều người biết và bà H có lên nhà trao đổi sẽ trì hoãn việc trả nợ cho chị Q1 để tính toán nợ với nhiều người khác. Bà H đồng ý sẽ trả lại tiền cho ông H2 bà Th 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng tiền mặt bà H nhận và tiền trả ngân hàng. Còn số tiền nợ của chị Nguyễn Thị Q1 thì sẽ có trách nhiệm trả nợ trực tiếp cho chị Q1. Nhiều lần bà H thông cảm và xin bà Th sẽ trả lại tiền nhưng bà Th không đồng ý. Nay bà Th ông H2 yêu cầu Tòa án giải quyết thì bà đồng ý trả lại tiền cho ông H2 bà Th chứ không đồng ý bán đất (tiếp tục thực hiện hợp đồng). Việc vay nợ ngân hàng Vietinbank là cả hai vợ chồng đi vay, có lên ký các thủ tục nhưng việc trả nợ thì ông L1 không lên ngân hàng ký thủ tục.

Về việc ủy quyền cho anh Vũ Lê H1: Do lo lắng việc làm các thủ tục chuyển nhượng khó khăn nên bà H đồng ý ủy quyền cho anh Hà làm đại diện để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất nhưng phải có sự thông báo cho bà H về các nội dung, trình tự. Sau này Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Hà, ông H2 bà Th về nội dung anh Hà không báo cho bà H, giá trị tài sản ghi trong hợp đồng không đúng, không khớp với số tiền đã nhận nên bà H không chấp nhận giao đất và không thừa nhận giá trị pháp lý của hợp đồng. Sau này có nhiều chuyện xảy ra, bà H lên gặp anh Hà nhiều lần nói không được làm thủ tục nhưng anh Hà vẫn cố ý làm thủ tục, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và ông L1. Anh Hà đã vi phạm hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng lừa dối về giá trị hợp đồng, có hành vi trốn thuế nghiêm trọng nên bà không chấp nhận hợp đồng đó và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và nhờ Tòa án giúp bà H hủy hợp đồng ủy quyền của vợ chồng bà với anh Vũ Lê H1.

Về quyền lợi của bà H đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750 m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/01/2001 mang tên Trương Thị H: Thửa đất

vợ chồng bà đang ở là tài sản chung nên bà yêu cầu chia tài sản để đảm bảo cho ông L1, phần của bà chia đều trả nợ, trong đó ưu tiên trả cho vợ chồng Thủy, Hoàn 2.600.000.000 đồng trước.

Bị đơn ông Lê Văn L1 trình bày nội dung cụ thể như sau:

Trong các năm 2018, 2019, vợ chồng ông khi đó đang buôn bán nên cần vốn đã bàn nhau vay tiền để làm ăn. Tháng 12 năm 2018 vay của bà Hoàng Thị Q số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng trong thời hạn 1 năm với lãi suất theo quy định của ngân hàng; tháng 01/2019, vay của bà Nguyễn Thị L số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng trong thời hạn 1 năm với lãi suất theo quy định của ngân hàng. Lấy đất hai vợ chồng đang ở ra thế chấp. Khi vay ông có chứng kiến bà Trương Thị H (vợ ông L1) nhận tiền về sau đó đều sử dụng việc lấy hàng buôn bán. Sau đó công việc làm ăn thua lỗ nên vợ chồng lâm vào cảnh nợ nần. Nay bà L và bà Q làm đơn khởi kiện yêu cầu ông và bà Trương Thị H trả nợ thì ông đồng ý trả nợ cho bà L và bà Q số tiền vay của mỗi người là 1.000.000.000 (một tỷ) và xin được miễn trả tiền lãi suất.

Về việc mua bán chuyển nhượng đất cho ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Th: Bà Trương Thị H bàn với ông làm thủ tục tách bìa để bán phần đất phía sau nhà đang ở để trả nợ cho ngân hàng (Lúc đó vợ chồng đang vay Vietinbank 1.000.000.000 đồng) và một số nợ cá nhân khác. Do nghĩ làm thủ tục tách bìa nên ông ký vào các giấy tờ mà không hề đọc. Sau này mới biết bà H làm thủ tục bán đất của vợ chồng cho bà Th ông H2. Về việc này ông L1 hoàn toàn không được thông báo, trao đổi và không biết rõ các nội dung. Nhưng trên thực tế bà H (vợ ông) đã nhận tiền của vợ chồng bà Th ông H2 2.600.000.000 đồng. Ông L1 đề nghị Tòa án cho vợ chồng trả lại tiền cho vợ chồng bà Th ông H2, còn đất thì không thể giao được.

Việc vay nợ của Vietinbank là hai vợ chồng đi vay, ông L1 có lên ký các thủ tục nhưng việc trả nợ thì ông L1 không lên ngân hàng ký thủ tục. Sau này ông biết bà H bán đất cho vợ chồng ông H2 bà Th để trả nợ Ngân hàng. Việc trả nợ có bà H vợ ông, anh Hà và bà Th làm việc tại ngân hàng. Đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu

Về việc ủy quyền cho anh Vũ Lê H1: Ông L1 cũng nghe bà H nói vào Phòng công chứng ký giấy tờ tách bìa nên vào ký, không đọc mà đưa giấy nào ký giấy đó, nội dung ủy quyền cho anh Hà như thế nào ông L1 không rõ. Đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền.

Về quyền lợi của ông L1 đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750 m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/01/2001 mang tên Trương Thị H là tài sản

chung của vợ chồng mua năm 2000. Cùng sử dụng, tôn tạo và xây dựng các tài sản gắn liền trên đó nên yêu cầu chia tài sản để đảm bảo cho ông L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Th đều thống nhất trình bày:

Ngày 08/11/2019, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H với giá 4.200.000.000 đồng, hai bên chỉ viết giấy cho nhau và chưa làm hợp đồng nhưng đã tiến hành giao tiền mặt trực tiếp cho bà H vào các lần như sau:

- Lần 1: Ngày 08/11/2019, giao 100.000.000 đồng;
- Lần 2: Ngày 11/11/2019, giao 900.000.000 đồng;
- Lần 3: Ngày 10/12/2019, giao 500.000.000 đồng;

Ba lần giao tiền trên được thực hiện tại nhà bà Trương Thị H, có sự tham gia của hai vợ chồng bà Trương Thị H và có bà Lê Thị Thu (là bạn) ở thôn 3, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An làm chứng. Ông L1 không có mặt trực tiếp khi nhận tiền nhưng sau đó có ký vào các giấy tờ.

- Lần 4: Ngày 25/12/2019, do vợ chồng bà H ông L1 vay tiền và thế chấp Ngân hàng công thương Việt Nam, chi nhánh Bắc Nghệ An, phòng giao dịch tại xã Diễn Hồng số tiền 1.010.000.000 đồng (cả tiền gốc và tiền lãi) nhưng không có tiền trả nợ nên ông bà Hoàn, Thủy đứng ra trả nợ để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại buổi làm việc với Ngân hàng có bà H, ông L1, vợ chồng bà Th và Ngân hàng tham gia. Anh Vũ Lê H1 là người lái xe chở mọi người đi.

- Lần 5: Ngày 27/12/2019, giao 100.000.000 đồng;

- Lần 6: Do bà Trương Thị H nợ chị Nguyễn Thị Q1 số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng cũng không có khả năng trả nợ nên bà H đưa chị Q1 lên nhà ông bà và nói số tiền 1.500.000.000 đồng còn lại muốn chuyển sang để thanh toán nợ cho chị Q1. Do lúc đó, thủ tục ủy quyền công chứng đã gần như hoàn thành, bà H đã làm ủy quyền lại cho anh Vũ Lê H1, sinh năm 1974, trú tại: thôn 7, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An (là cháu rể bà Th) nên ông bà đồng ý sẽ đứng ra trả cho chị Q1 1.200.000.000 đồng, bà H viết cho bà Th một giấy chuyển giao quyền trả nợ. Việc giao tiền này thực hiện tại nhà ông bà Th vào ngày 03/01/2020 có sự tham gia của anh Vũ Lê H1, bà Th, bà H và chị Q1.

Như vậy tính cả 6 lần vay, vợ chồng ông H2 bà Th đã giao trực tiếp cũng thanh toán các khoản nợ cho bà H, ông L1 với tổng số tiền 3.810.000.000 đồng,

trong đó: 3.800.000.000 đồng là giá trị đất theo thống nhất ban đầu, 10.000.000 đồng tiền lãi ngân hàng ông bà đồng ý và tự nguyện trả cho bà H, ông L1. Số tiền còn thiếu là 400.000.000 đồng thì ông bà Hoàn Thủy giữ lại để sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong sẽ bàn giao đầy đủ cho vợ chồng bà H.

Ngày 09/3/2020, vợ chồng ông bà Hoàn Thủy và ông Vũ Lê H1 (người được bà Trương Thị H, ông Lê Văn L1 ủy quyền) ký hợp đồng chuyển nhượng và đã thực hiện công chứng theo quy định. Tuy nhiên, do Văn phòng công chứng hướng dẫn ghi giá đất theo giá Nhà nước đối với đất ở nên chỉ ghi trong hợp đồng giá trị chuyển nhượng thửa đất là 100.000.000 đồng.

Sau đó vợ chồng bà Th sang Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D để làm thủ tục thì biết có đơn của ông Nguyễn Văn Sơn và bà Trương Thị Hòa yêu cầu ngừng các giao dịch liên quan đến thửa đất của ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H do bà H chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho ông Sơn, bà Hòa.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Th và ông H2 đề nghị Tòa án nhân dân huyện D xem xét và bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng ông bà vì đã giao và trả nợ cho vợ chồng bà H, ông L1 với số tiền lớn, đề nghị Tòa xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Lê H1 trình bày :

Anh Hà là chồng của cháu gái bà Trương Thị Th. Cuối năm 2019, vợ chồng ông H2 bà Th có ý định mua đất của ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H nhưng do vợ chồng ông L1 bà H đang vay tiền Vietinbank nên có nhờ anh Hà chở vào Chi nhánh Ngân hàng tại Diễn Hồng để ông H2 bà Th chi tiền thanh toán khoản vay của ông L1, bà H lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng. Việc làm thủ tục do ông L1, bà H và bà Th trực tiếp làm, sau đó ông L1 và bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th. Do tiền mua đất khá nhiều, cụ thể bao nhiêu anh Hà không rõ nên bà Th và ông H2 muốn anh đứng ra làm ủy quyền thay bà H và ông L1 để làm các thủ tục thuận tiện, nhanh chóng hơn và đề phòng việc ông L1 và bà H không giữ lời hứa. Ngày 25/12/2019, ông Hoa và bà Lai đồng ý ủy quyền lại cho anh Hà thực hiện các thủ tục và giao dịch liên quan đến thửa đất số 568 tờ bản đồ số 04, diện tích 750 m² tại thôn 6, xã D thuộc quyền sử dụng của ông L1, bà H. Nội dung ủy quyền chi tiết được thể hiện tại Hợp đồng ủy quyền lập cùng ngày tại Văn phòng công chứng số 2. Đến ngày 09/3/2020, căn cứ Hợp đồng ủy quyền anh Hà thay mặt ông L1, bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 568 tờ bản đồ số 4 với ông H2, bà Th tại Văn phòng công chứng số 2, việc này anh Hà không thông báo với ông L1 bà H nữa vì không buộc phải thông báo. Khi lập hợp đồng, căn cứ mức giá Nhà

nước quy định với đất ở hai bên nhất trí thống nhất giá trị thửa đất để ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Sau đó, khi hồ sơ được chuyển sang Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì có đơn của ông Sơn và bà Hòa yêu cầu ngăn chặn giao dịch. Về thực tế việc bà Th, ông H2 đã giao bao nhiêu tiền, tổng số tiền bao nhiêu cho ông L1, bà H anh Hà không biết cụ thể. Nay ông H2 và bà Th có đơn yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Hà đã được Tòa án gửi Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập của ông H2, bà Th, anh Hà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về việc ủy quyền và ký hợp đồng chuyển nhượng anh Hà đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, cam kết không có sự lừa dối, ép buộc. Anh Hà đề nghị công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng ủy quyền giữa anh Hà và ông Lê Văn L1, bà Trương Thị H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hà thực hiện theo hợp đồng ủy quyền với ông H2 bà Th là hợp pháp để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2 và bà Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Q1 trình bày :

Vào cuối năm 2019, bà Trương Thị H có vay của bà Quý số tiền 2.200.000.000 đồng, đến hạn bà H hứa sẽ bán đất trả trước 1.500.000.000 đồng. Đến ngày 26/12/2019, bà H dẫn bà Quý đến nhà vợ chồng bà Trương Thị Th và ông Ngô Sỹ H2 (là người sẽ mua đất của bà H) và ký vào giấy cam kết để bà Th sẽ thay bà H trả cho bà Quý số tiền trên. Ngày 03/01/2020, bà Th đã trả cho bà Quý 1.200.000.000 triệu đồng, còn 300.000.000 đồng hẹn sau khi làm xong các thủ tục mua bán đất sẽ giao hết cho bà Quý, hai bên lập giấy nhận tiền giữa bà Quý và bà Th cùng ngày 03/01/2020. Do có đơn yêu cầu ngăn chặn giao dịch mua bán đất nên các thủ tục chuyển nhượng đất của bà Th chưa hoàn thành, bà Quý chưa nhận được số tiền còn lại là 300.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án công nhận số tiền bà Th đã trả thay cho bà H để đảm bảo quyền lợi của bà Trương Thị Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Ngọc A (con trai ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H) trình bày :

Anh A là con ruột của ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H, hiện nay gia đình anh A (vợ và các con) cũng đang sinh sống cùng ông L1 và bà H trên thửa đất 568, tờ bản đồ số 04 của ông L1 và bà H. Anh A được biết thông tin Tòa án đang giải quyết một số tranh chấp liên quan đến thửa đất nêu trên. Anh A không có ý kiến gì về việc vay nợ của bố mẹ, tuy nhiên đề nghị Tòa án xem xét cho mình vì khi mua đất anh A cũng đóng góp vào việc trả nợ tiền mua đất và quá trình sử dụng có kê cao đất, chi phí bỏ ra là 22.000.000 đồng, trích chia công sức cho anh A và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Hoa, bà Lai và ông H2, bà Th.

Với nội dung trên, Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27 tháng

01 năm 2022 của Tòa án Nhân dân huyện D, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 117, 298, 317, 319, 463, 466, 500, 501, 502, 503, 562, 565, 566 và Điều 567 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 201, Điều 271 đến Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, xử:

1. Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị Q:

Buộc ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị L số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Kỷ phần mỗi người 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Buộc ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H có nghĩa vụ trả nợ cho bà Hoàng Thị Q số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Kỷ phần mỗi người 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị Q về việc lấy thừa đất 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750 m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An của ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H để đảm bảo trả nợ cho các bà L, bà Q.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Thủy: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông bà với ông Lê Văn L1, bà Trương Thị H lập ngày 09/3/2020 đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích thực tế 706,6 m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An là hợp pháp.

Ông H2, bà Thủy có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

5. Buộc ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Thủy phải tiếp tục thanh toán cho ông Lê Văn L1, bà Trương Thị H tổng số tiền là 1.028.212.000 (Một tỷ không trăm hai mươi tám triệu hai trăm mười hai nghìn) đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 01 năm 2022 bị đơn ông Lê Văn L1,

bà Trương Thị Hoa kháng cáo với quyết định của bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04 tại thôn 6, xã D giữa người đại diện theo ủy quyền của ông bà là anh Vũ Lê H1 và ông Ngô Sỹ H2, bà Trương Thị Th. Bị đơn không công nhận khoản tiền ông H2, bà Th trả nợ cho bà Nguyễn Thị Q1, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 02 năm 2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bà Hoàng Thị Q kháng cáo không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận đưa tài sản của ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H là quyền sử dụng thửa đất số 658, tờ bản đồ số 04 tại thôn 6, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An để đảm bảo thi hành án là không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đưa tài sản của bị đơn để đảm bảo thi hành án cho các nguyên đơn;

Tại phiên tòa, Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; Bị đơn bổ sung làm rõ nội dung kháng cáo là đề nghị cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các Luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn trình bày và tranh luận rằng Hợp đồng chuyển nhượng giữa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người được ủy quyền chưa có hiệu lực pháp luật; chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng ngôi nhà 02 tầng thuộc quyền sử hữu chung của vợ chồng và các con; quyền sử dụng đất thuộc hộ gia đình nhưng các con không ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Vũ Lê H1 chuyển nhượng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng đất thấp hơn giá thật là nhằm che giấu hợp đồng có giá cao hơn nên phải căn cứ vào Quyết định Giám đốc thẩm số 03/2020/DS-GĐT ngày 16/01/2020 của Tòa án Nhân dân tối cao để tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Lê H1 và ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Th và hợp đồng ủy quyền giữa ông Vũ Lê H1 và vợ chồng bà Trương Thị H và ông Lê Văn L1 vô hiệu; xem xét để đảm bảo quyền lợi của người liên quan là anh Lê Ngọc A.

Các đương sự không tranh luận gì thêm, giữ nguyên quan điểm như nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm về vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Trong quá trình từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán được phân công đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký

phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục phiên tòa.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về thủ tục kháng cáo: Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn trong thời hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết là đúng pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Q và bà Nguyễn Thị L, bị đơn ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã hỏi ý kiến của các đương sự có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không nhưng các đương sự không thỏa thuận được. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị Q đều đề nghị Tòa án buộc ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H phải trả cho bà L, bà Q mỗi người số tiền 1.000.000.000 đồng tiền gốc; không yêu cầu bà H, ông L1 trả tiền lãi suất. Yêu cầu lấy thửa đất 568, tờ bản đồ số 04 tại thôn 6A, xã D, huyện D của ông L1 và bà H để đảm bảo trả nợ cho bà L, bà Q.

Đồng bị đơn bà Trương Thị H, ông Lê Văn L1 thừa nhận có vay của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bà Hng Thị Quy mỗi người 1.000.000.000 đồng, với lãi suất theo quy định của ngân hàng, lấy đất của hai vợ chồng đang ở ra thế chấp là thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An. Nay ông bà đồng ý trả nợ cho nguyên đơn, còn đất thì không thể giao dịch được. Bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Vũ Lê H1 và ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Th vô hiệu và đề nghị Tòa án hủy hợp ủy quyền giữa vợ chồng bà và anh Vũ Lê H1. Ông L1 đề nghị Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền của vợ chồng ông với anh Vũ Lê H1, yêu cầu chia tài sản là thửa đất số 568 tờ bản đồ số 04 để đảm bảo cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Lê H1 đề nghị Tòa án công nhận tính hợp pháp của hợp đồng ủy quyền giữa anh Hà và ông Lê Văn L1, bà Trương Thị H, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hà và ông Ngô Sỹ H2 là hợp pháp để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô Sỹ H2

và bà Trương Thị Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Thuỷ có đơn đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông bà với ông Lê Văn L1, bà Trương Thị H lập 09/3/2020 đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750 m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Ngọc A đề nghị Tòa án xem xét công sức của anh trong khối tài sản thuộc thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750 m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An vì khi mua đất cũng đóng góp vào việc trả nợ tiền mua đất và quá trình sử dụng có kê cao đất, chi phí bỏ ra là 22.000.000 đồng, trích chia công sức cho anh A và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H, ông L1 và ông H2, bà Th.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bà Hoàng Thị Q: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận việc ông L1, bà H vay bà L, bà Q mỗi người với số tiền 1.000.000.000 đồng. Nay bà L, bà Q khởi kiện yêu cầu ông L1, bà H trả số tiền nợ gốc đã vay, yêu cầu này là hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ;

Bà L và bà Q yêu cầu lấy thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750m² tại thôn 6A, xã D, huyện D của ông L1, bà H để đảm bảo trả nợ cho bà L, bà Q. Xét thấy, tại các giấy vay tiền ngày 20/1/2019 và giấy vay tiền ngày 25/12/2018 ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H có vay của bà Nguyễn Thị L và bà Hoàng Thị Q mỗi người với số tiền 1.000.000.000 đồng và thế chấp bằng thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An. Tuy nhiên việc thế chấp này không được lập thành văn bản, không được công chứng chứng thực, bên thế chấp là ông L1 và bà H cũng chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, bà Q đồng thời việc thế chấp này cũng chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Mặt khác, tại thời điểm vay tiền, thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04 tại thôn 6A, xã D, huyện D đang được thế chấp tại Ngân hàng Công thương Việt Nam để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho một khoản vay khác của ông L1 và bà H tại ngân hàng này nhưng vợ chồng bà H ông L1 vẫn giao dịch với bà L và bà Q là vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 298 Bộ luật dân sự; Điều 9, Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Điều 4, Điều 5 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 xác định việc thế chấp giữa ông L1, bà H và bà L, bà Q là trái quy định của pháp luật, nên không chấp nhận yêu cầu của bà L, bà Q về việc xử lý thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An để đảm bảo trả nợ cho bà Q, bà L là có cơ sở. Vì

vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị L, Hoàng Thị Q.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị H và ông Lê Văn L1 và quan điểm tranh luận của các Luật sư thấy rằng:

[4.1] Về ngày tháng xác định được ngày ký Hợp đồng ủy quyền là ngày 25/12/2019, còn ngày công chứng là ngày 26/12/2019 và được thực hiện tại Phòng công chứng số II. Hội đồng xét xử khẳng định, ngày 25/12/2019 tại Phòng công chứng số II tỉnh Nghệ An, ông L1, bà H đã lập Hợp đồng ủy quyền cho anh Vũ Lê H1, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực theo đúng quy định; ông L1 bà H thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của ông bà, thừa nhận việc ông bà làm thủ tục ủy quyền để anh Hà thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2, bà Th đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An. Tại thời điểm lập hợp đồng ủy quyền, ông L1 bà H và anh Hà đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không có sự ép buộc hay lừa dối, mặc dù ông Vũ Lê H1 không thông báo lại các nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông H1 thực hiện theo Hợp đồng ủy quyền nhưng không vi phạm quy định của pháp luật, không trái thỏa thuận về phạm vi ủy quyền giữa ông H1 và bà H ông L1. Tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2019, ông Vũ Lê H1 được thực hiện các nội dung sau:

“- Nộp, lập và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (kể cả sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách là bên chuyển nhượng để chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên cho bất kì ai; giá cả, phương thức thanh toán, nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng do bên B toàn quyền quyết định”.

Do đó, ông H1 thực hiện việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 568 nêu trên cho ông H2, bà Th ngày 09/3/2020 là đúng phạm vi ủy quyền, không trái quy định tại Điều 562, Điều 565, Điều 566, Điều 567 Bộ luật dân sự, không có căn cứ để xác định hợp đồng ủy quyền này vô hiệu.

[4.2] Ngày 09/3/2020 ông Vũ Lê H1 và ông Ngô Sỹ H2, bà Trương Thị Th đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An, đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 248346 cấp ngày 12/01/2001. Hợp đồng này đã được công chứng, chứng thực tại Phòng công chứng số II tỉnh Nghệ An, đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Về giá trị và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, theo lời khai của ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H, giá trị thửa đất thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng, không phù hợp

với giá trị thực tế của thửa đất tại thời điểm đó. Tuy nhiên, căn cứ vào tài liệu có tại hồ sơ và lời khai của các đương sự có căn cứ xác định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 bà H với vợ chồng ông H2 bà Th là phù hợp với ý chí của các bên, tại các giấy chuyển nhượng viết tay ngày 08/11/2019, ngày 25/12/2019 đều có chữ ký của ông L1, bà H, nội dung các giấy chuyển nhượng này đều thể hiện ông L1, bà H chuyển nhượng thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An cho ông H2 bà Th. Tại giấy nợ tiền giữa bà Th và bà Quý ngày 26/12/2019 còn nêu rõ *“Tôi Trương Thị H đồng ý giao khoản tiền này (Một tỷ năm trăm triệu đồng) cho chị Nguyễn Thị Q1 đ/c thôn 6B Diễn Kỷ, Diễn Châu Nghệ An và sẽ bàn giao lại nhà và đất khi đủ điều kiện chuyển nhượng cho chị Thủy”*. Ngày 03/01/2020 bà Trương Thị Th đã giao cho bà Nguyễn Thị Q1 số tiền 1.200.000.000 đồng tiền nhận nợ từ bà H, còn 300.000.000 đồng sau khi làm xong thủ tục sẽ thanh toán hết. Mặc dù các giấy chuyển nhượng, giấy nhận nợ nêu trên không nêu rõ giá trị chuyển nhượng thửa đất nhưng chứng minh được số tiền ông H2, bà Th đã trả cho bà H, ông L1 khi mua thửa đất trên là 3.800.000.000 đồng, còn 400.000.000 đồng sau khi làm xong thủ tục sẽ thanh toán hết. Ông L1 bà H cho rằng chỉ nhận từ ông H2 bà Th 2.600.000.000 đồng nhưng không có căn cứ chứng minh. Ông L1 khai không biết việc bà H bán đất cho ông H2, bà Th nhưng tại các giấy chuyển nhượng viết tay đều thể hiện có chữ ký của ông L1, tất cả các tài liệu mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xuất trình đều được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự quy định, các tài liệu gốc mà Luật sư nêu cấp sơ thẩm lập biên bản giao trả cho đương sự cung cấp chỉ nhận các loại photo lại theo quy định và quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ đã công khai theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ nêu trên xác định việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà H và ông H2, bà Th là 4.200.000.000 đồng là có cơ sở.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà H và ông H2, bà Th được thực hiện giữa những chủ thể có năng lực dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng đúng quy định của pháp luật về đất đai, do đó Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng này hợp pháp là có căn cứ. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị H và ông Lê Văn L1 về tuyên vô hiệu Hợp đồng.

[4.3] Vợ chồng bà H, ông L1 và bà Th ông H2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông H2 bà Th chưa giao hết tiền chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng, hiện tại trên thửa đất còn có tài

sản trên đất là ngôi nhà và các công trình trên đất như kết quả thẩm định, định giá trị giá là 628.212.000 đồng; tài sản trên đất bao gồm: 01 ngôi nhà ở mái Thái xây dựng năm 2013, phía Tây 01 tầng, mái lợp ngói có độ via có diện tích 30,8m², phía Đông 02 tầng có diện tích 67,1m², tường xây bằng gạch, nền nhà lát gạch hoa, cửa sổ cửa chính bằng gỗ; 01 nhà cấp bốn cũ diện tích 39,7m²; 02 kiot xây dựng năm 2013 và 2014 diện tích 48,2m²; mái tôn, hệ thống tường bao, 01 cổng sắt, 01 giàn sắt. Mặc dù tại các Điều I trong hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi cụ thể trên đất có tài sản là nhà và các công trình nhưng cũng có quy định: *“Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất (nếu có) - BL 47’ hoặc ông H1 có quyền: Nộp, lập và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (kể cả sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách là bên chuyển nhượng để chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên cho bất kì ai (BL 45). Đây là thỏa thuận tùy nghi giữa bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền, các Hợp đồng đều có hiệu lực và xem xét công nhận nên vợ chồng ông H2 bà Th phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán còn thiếu và giá trị tài sản trên đất như Tòa án cấp sơ thẩm quyết định với tổng số tiền là 1.028.212.000 đồng là có căn cứ pháp luật.*

Bản án sơ thẩm nhận định phần tài sản trên đất là ngôi nhà và các công trình trên đất nhưng trong phần quyết định không ghi rõ nên cần phải sửa cách tuyên về phần giao quyền sở hữu tài sản trên đất cho ông bà Hoàn Thủy.

[5] Tại phiên tòa, anh Lê Ngọc A có yêu cầu nhưng do không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[6] Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị Q; bị đơn ông Lê Văn L1, bà Trương Thị H kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bà Hoàng Thị Q, bị đơn ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng sửa phần tuyên về quyền sở hữu tài sản trên đất.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 201 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 117, 298, 317, 319, 463, 466, 500, 501, 502, 503, 562, 565, 566 và Điều 567 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; xử: Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị Q.

Buộc ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H có nghĩa vụ trả nợ cho bà Nguyễn Thị L số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Kỳ phần mỗi người là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Buộc ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H có nghĩa vụ trả nợ cho bà Hoàng Thị Q số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Kỳ phần mỗi người là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị Q về việc lấy thửa đất 568, tờ bản đồ số 04, diện tích 750 m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An của ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H để đảm bảo trả nợ cho bà Nguyễn Thị L, bà Hoàng Thị Q.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Thuỷ: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông bà với ông Lê Văn L1, bà Trương Thị H lập ngày 09/3/2020 đối với thửa đất số 568, tờ bản đồ số 04, diện tích thực tế 706,6 m² tại thôn 6A, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An là hợp pháp.

Ông H2, bà Thuỷ có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và được quyền sử hữu tài sản trên đất và các công trình trên đất trị giá 628.212.000 (Sáu trăm hai mươi tám triệu hai trăm mười hai nghìn) đồng, gồm: 01 ngôi nhà ở mái Thái xây dựng năm 2013, phía Tây 01 tầng, mái lợp ngói có độ via có diện tích 30,8m², phía Đông 02 tầng có diện tích 67,1m², tường xây bằng gạch, nền nhà lát gạch hoa, cửa sổ cửa chính bằng gỗ; 01 nhà cấp bốn cũ diện tích 39,7m²; 02 kiot xây dựng năm 2013 và 2014 diện tích 48,2m²; mái tôn, hệ thống tường bao, 01 cổng sắt, 01 giàn sắt.

Buộc ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Thuỷ phải tiếp tục thanh toán cho ông Lê Văn L1, bà Trương Thị H tổng số tiền là 1.028.212.000 (Một tỷ không trăm hai mươi tám triệu hai trăm mười hai nghìn) đồng; nhưng vợ chồng ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H phải giao lại tài sản trên đất như đã quyết định giao quyền sở hữu trên cho vợ chồng ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Thuỷ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của

Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Về án phí: Căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Án phí sơ thẩm: Buộc các Bị đơn phải chịu 72.000.000 (Bảy mươi hai triệu) đồng; kỷ phần ông Lê Văn L1 phải chịu 36.000.000 đồng, bà Trương Thị H phải chịu 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ngô Sỹ H2 và bà Trương Thị Thuỷ phải chịu 42.846.000 (Bốn mươi hai triệu tám trăm bốn sáu nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Đồng bị đơn ông Lê Văn L1 và bà Trương Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001558 ngày 14 tháng 02 năm 2022; trả lại cho bà Trương Thị H 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001557 ngày 14 tháng 02 năm 2022; bà Hoàng Thị Q phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001564 ngày 17 tháng 02 năm 2022; Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001561 ngày 16 tháng 02 năm 2022.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Vi Văn Chắt