

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 14/2023/DS-GĐT

Ngày 17-7-2023

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Minh Thủy - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;
Ông Ngô Tiến Hùng;
Ông Trần Hồng Hà;
Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiên - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Vương Văn Bép - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phan Ngọc T, sinh năm 1978; cư trú tại: Số 90D1 - Số 18, Khu Sao Mai, khóm Bình K, phường Bình K, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

2. Bà Võ Thị T1, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp Phước T, xã Phước H, huyện An P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà T1: Ông Lê Văn P, sinh năm 1975; cư trú tại: Số 581 Bình T, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2019 và ngày 16/11/2019).

- Bị đơn:

1. Ông Vương Tấn T2, sinh năm 1974;

2. Bà Nguyễn Hoàng Tú A, sinh năm 1979;

Cùng cư trú tại: Số 9D4, khóm Mỹ Q, phường Mỹ Q, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà A: Bà Phan Thị V, sinh năm 1958; cư trú tại: Số 4C3, Khu dân cư Bình Đ, phường Bình Đ, thành phố Long X, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2016).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn I (Trần Quốc T3), sinh năm 1960; cư trú tại: Số 40, đường Hai Bà T, phường Mỹ L, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông I: Bà Nguyễn Minh L, sinh năm 1964; cư trú tại: Số 60/10 B, khóm Đông T, phường Mỹ T, thành phố Long X, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2016).

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1959;

3. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: Số 223/14, ấp Bình H, xã Mỹ K, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

4. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1978; cư trú tại: Ấp Bình H, xã Mỹ K, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà O và ông L1: Ông Võ Đức T4, sinh năm 1977; cư trú tại: Số 114, Lô 10 Cư xá Thanh Đ, Phường 27, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2017).

5. Bà Trần Thị Thúy K, sinh năm 1982 (chết tháng 6/2018);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Thúy K:

5.1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1963;

5.2. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1960;

5.3. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1978;

5.4. Cháu Nguyễn Trúc L3, sinh năm 2002;

5.5. Cháu Nguyễn Thị Thùy L4, sinh năm 2010;

Cùng cư trú tại: Ấp Bình H, xã Mỹ K, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thị Thùy L4: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1978.

6. Ông Phạm Ngọc T5, sinh năm 1972;

7. Bà Cao Thị Hồng L5, sinh năm 1982;

Cùng cư trú tại: Ấp Bình H, xã Mỹ K, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T5, bà L5: Ông Võ Đức T4, sinh năm 1977; cư trú tại: Số 114, Lô 10 Cư Xá Thanh Đ, Phường 27, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2017).

8. Ông Từ Đăng L6, sinh năm 1972; cư trú tại: Số 36, khóm Đông A, phường Mỹ X, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

9. Ông Nguyễn Trung Đ - Chủ doanh nghiệp tư nhân C;

Địa chỉ: Ấp Đông B, xã Vĩnh T, huyện Châu T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung Đ: Ông Võ Đức T4, sinh năm 1977; cư trú tại: Số 114, Lô 10 Cư Xá Thanh Đ, Phường 27, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2017).

10. Ông Phan Ngọc T, sinh năm 1978; cư trú tại: Số 90D1 - Số 18, Khu Sao M, khóm Bình K, phường Bình K, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Lê Văn P, sinh năm 1975; cư trú tại: Số 581 Bình T, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;

11. Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1962;

12. Bà Bùi Thị Thu H, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: Số 226/14A, ấp Bình H, xã Mỹ K, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V1, bà H: Ông Võ Đức T4, sinh năm 1977; cư trú tại: Số 114, Lô 10 Cư Xá Thanh Đ, Phường 27, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2017).

13. Ông Trần Xuân H1, sinh năm 1985; cư trú tại: Số 40, đường Hai Bà T, phường Mỹ L, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

14. Ông Lê Triệu D1, sinh năm 1974; cư trú tại: Số 21, đường Ngô Văn S, phường Mỹ X, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

15. Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long X;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh V2 - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Long X (Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2019).

16. Ủy ban nhân dân thành phố Long X;

Địa chỉ: Số 99 Nguyễn Thái H, phường Mỹ H, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bảo S - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Long X (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2019).

17. Công ty trách nhiệm hữu hạn X (viết tắt là Công ty TNHH X);

Địa chỉ: Số 75 đường Lê H, phường Bình K, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vương Tấn T2 - Giám đốc Công ty TNHH X.

18. Văn phòng công chứng Nhựt Q;

Địa chỉ: Số 68B đường Tôn Đức T, phường Mỹ Đ, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thụy Bảo N - Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Nhựt Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2016 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Phan Ngọc T (do ông Lê Văn P là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 05/01/2016, tại Văn phòng công chứng Nhựt Q, ông T và vợ chồng ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A ký Hợp đồng vay tiền với nội dung: Ông T đồng ý cho ông T2 và bà A vay số tiền 6.000.000.000 đồng, mục đích vay là để ông T2, bà A thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu dân cư Trung tâm xã Mỹ K, thời hạn vay là 02 tháng. Lãi suất thỏa thuận trong 10 ngày đầu không tính lãi và từ ngày thứ 11 trở về sau thì lãi suất là 1,5%/tháng. Sau khi ký Hợp đồng, ông T giao tiền ngay cho ông T2, bà A; ông T2 cũng có ghi biên nhận số tiền 6.000.000.000 đồng cùng ngày. Ông T2, bà A không thể chấp tài sản nào để đảm bảo nợ vay. Quá thời hạn 02 tháng từ ngày nhận tiền vay, ông T2, bà A vẫn không thanh toán cho ông tiền vốn và lãi. Ông T nhiều lần yêu cầu ông T2, bà A trả tiền nhưng ông T2, bà A không thực hiện.

Ông T xác định quan hệ vay tiền giữa ông T với ông T2, bà A không liên quan đến những quan hệ khác như ông T2, bà A khai. Ông T yêu cầu ông T2 và bà A liên đới trách nhiệm trả số tiền gốc là 6.000.000.000 đồng, lãi từ ngày 05/01/2016 đến ngày 05/03/2016 là 180.000.000 đồng, lãi từ ngày 05/3/2016 đến ngày 27/7/2016 là 293.395.500 đồng.

Nguyên đơn bà Võ Thị T1 (do ông Lê Văn P là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà T1 yêu cầu ông Vương Tấn T2 và bà Nguyễn Hoàng Tú A liên đới trách nhiệm trả cho bà T1 số tiền là 2.201.892.000 đồng, trong đó tiền gốc là 1.980.000.000 đồng, lãi của 03 ngày quá hạn là 150.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 05/5/2016 là 71.892.000 đồng.

Bị đơn là ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A (do bà Phan Thị V là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Giữa vợ chồng ông T2, bà A với ông Trần Văn I có quan hệ quen biết trước, qua giới thiệu của ông H2. Vào đầu năm 2016, ông T2, bà A vay của ông I 5.000.000.000 đồng để bổ sung vốn đầu tư vào dự án Khu dân cư trung tâm xã Mỹ K (trả tiền bồi hoàn đất cho các hộ dân nằm trong dự án). Tuy nhiên, khi ký Hợp đồng vay tiền thì ký với ông Phan Ngọc T là cháu của ông I. Hợp đồng vay tiền ngày 05/01/2016 giữa vợ chồng ông T2, bà A với ông T là xuất phát từ số tiền vay của ông I, cộng thêm phần tiền lãi 1.000.000.000 đồng của 02 tháng theo Hợp đồng, tổng cộng ghi trong hợp đồng là vay 6.000.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho số tiền vay nêu trên, theo yêu cầu của ông I, ông T2, bà A phải thế chấp tài sản là các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của doanh nghiệp và cá nhân được đền bù. Đáng lẽ phải ký hợp đồng thế chấp nhưng ông I yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là Doanh nghiệp tư nhân C (viết tắt là C) do ông Vương Tấn T2 là người đại diện theo ủy quyền và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Ngọc T, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng 10 thửa đất do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang cấp ngày 10/10/2008 đứng tên DNTN C.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 14, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Ngọc T và bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị O, đối tượng chuyển nhượng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02908/fa ngày 07/9/2004 và số 00061/fA ngày 03/12/1991.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 15, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2016, giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Ngọc T và bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị Thúy K, tổng giá trị hợp đồng là 2.070.360.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 35, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Ngọc T và bên chuyển nhượng là ông Phạm Ngọc T5, bà Cao Thị Hồng L5, đối tượng chuyển nhượng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00394fA ngày 23/12/2005.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 62, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2016, giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Ngọc T và bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn V1 và bà Bùi Thị Thu H, đối tượng chuyển nhượng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02907QSĐĐ/fA ngày 07/9/2004.

Ông T2, bà A đồng ý trả số tiền là 6.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông T2, bà A yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu do giả cách, yêu cầu ông Í trả lại toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B, bà O, bà K, ông L1 và 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho C.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T1 bị đơn có ý kiến như sau:

Ngày 04/3/2016, ông Trần Quốc T3 có nhận 400.000.000 đồng của ông Vương Tấn T2 và lãi 350.000.000 đồng không làm biên nhận nhưng có ông Lê Triệu D1 biết. Cùng ngày 04/3/2016, bà T1 có nhận trực tiếp của ông T2 số tiền 600.000.000 đồng; ngày 10/3/2016, ông Trần Xuân H1 có nhận 200.000.000 đồng của ông T2; ngày 15/4/2016, ông Từ Đăng L6 có nhận 600.000.000 đồng của ông T2. Những người này có trả lại 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2. Yêu cầu khấu trừ 1.800.000.000 đồng vào biên nhận ông T2 nhận của bà T1. Giấy tờ chứng minh việc bà T1 có nhận số tiền 600.000.000 đồng của ông T2 thì ông sẽ cung cấp cho Tòa án sau. Ông T2, bà A yêu cầu Tòa án khấu trừ số tiền 1.800.000.000 đồng vào khoản vay ngày 05/01/2016 của bà T1 và điều chỉnh tiền lãi cao đã trả là 350.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn I (Trần Quốc T3) và ông Từ Đăng L6 (do bà Nguyễn Minh L đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông I không ký hợp đồng nào với ông T2, bà A. Ông I có cho ông T mượn tiền mua đất nên ông T2 giao cho ông I giữ 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của C. Do ông T2 và ông T thỏa thuận cho ông T2 chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mỗi giấy 200.000.000 đồng, ông T2 đã giao trả ông I 400.000.000 đồng, ông L6 600.000.000 đồng, ông H1 200.000.000 đồng, tổng cộng 1.200.000.000 đồng. Ông I đã giao lại 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của C. Hiện còn lại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu DNTN C có nhu cầu chuộc lại thì trả lại đủ 800.000.000 đồng, nếu không chuộc thì ông T sẽ sang tên cho ông I. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của ông T2, bà A có liên quan đến ông I và ông L6.

Do C không khởi kiện ông Phan Ngọc T đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2016 nên các ông xác định ông Từ Đăng L6 không liên quan đối với vụ kiện này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Văn L1, ông Phạm Ngọc T5, bà Cao Thị Hồng L5, ông Nguyễn Văn V1, bà Bùi Thị Thu H và C (do ông Võ Đức T4 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Văn L1, ông Phạm Ngọc T5, bà Cao Thị Hồng L5 và C có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Phan Ngọc T nhưng nhận tiền từ ông Vương Tấn T2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách, nên yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông T. Đồng thời, yêu cầu ông T trả lại cho DNTN C 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên DNTN C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai - Long X trình bày:

Tại Công văn số 1301/CNLX-KT ngày 26/10/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long X có nội dung: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6 quy định cơ quan thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp thì Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long X có thẩm quyền xác nhận đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân. Theo quy định trên thì việc Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Long X thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Ngọc T nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo Điều 44 của Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Long X trình bày:

Tại Công văn số 2754/UBND-NC ngày 10/7/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Long X có nội dung: Căn cứ Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất) thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH X trình bày:

Thông nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn là ông T2, bà Tú A và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là DNTN C, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Văn L1, ông Phạm Ngọc T5, bà Cao Thị Hồng L5, ông Nguyễn Văn V1, bà Bùi Thị Thu H về việc yêu cầu hủy toàn bộ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc T với các ông, bà nêu trên và hủy cập nhật thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 30/7/2019, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc T đối với số tiền 6.000.000.000 đồng và tính lãi suất theo pháp luật.

Buộc ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Ngọc T số tiền nợ gốc là 6.000.000.000 đồng, tiền lãi suất là 2.085.684.000 đồng. Tổng cộng tiền vốn và lãi là: 8.085.684.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T1 đối với số tiền 1.980.000.000 đồng và tính lãi suất theo pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T2, bà A đối với số tiền 1.200.000.0000 đồng;

Buộc ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A có trách nhiệm liên đới trả cho bà Võ Thị T1 tiền nợ gốc là 780.000.000 đồng và tiền lãi suất là 298.532.000 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi phải trả là: 1.078.532.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị O, ông Phạm Ngọc T5, bà Cao Thị Hồng L5, ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Thúy K (ông D, bà L2) và C về việc yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4.1- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 13, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2016 tại Văn phòng C1, giữa ông Phan Ngọc T với C ủy quyền cho ông Vương Tấn T2 vô hiệu toàn bộ.

4.2- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 14, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2016 tại Văn phòng công chứng Nhứt Q, giữa ông Phan Ngọc T với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị O vô hiệu toàn bộ.

4.3- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 15, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2016 tại Văn phòng công chứng

Nhật Q, giữa ông Phan Ngọc T với ông Nguyễn Văn L1, bà Trần Thị Thúy K vô hiệu toàn bộ.

4.4- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 35, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2016 tại Văn phòng công chứng Nhật Q, giữa ông Phan Ngọc T với ông Phạm Ngọc T5, bà Cao Thị Hồng L5 vô hiệu toàn bộ.

4.5- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 62, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2016 tại Văn phòng công chứng Nhật Q; giữa ông Phan Ngọc T với ông Nguyễn Văn V1, bà Bùi Thị Thu H vô hiệu toàn bộ.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của C về việc đòi ông Phan Ngọc T trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Phan Ngọc T phải có trách nhiệm trả lại cho DNTN C 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL614974; số AL61997; số AL635411 và số AL635454 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp cùng ngày 10/10/2008 do C đứng tên.

6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T2, bà A và yêu cầu độc lập ông B, bà O, ông T5, bà L5, ông L1, bà K (ông D, bà L2) về việc yêu cầu hủy thay đổi thông tin tại trang 4 sang tên ông Phan Ngọc T ngày 07/3/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long X:

6.1- Hủy thay đổi thông tin tại trang 4 của 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02908QSDĐ/fA ngày 07/9/2004 và số 00061QSDĐ/fA ngày 03/12/1991 do ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị O đứng tên, chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc T ngày 07/3/2017.

6.2- Hủy thay đổi thông tin tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00049/QSDĐ/fA ngày 05/5/2003 do bà Trần Thị Thúy K đứng tên, chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc T ngày 07/3/2017.

6.3- Hủy thay đổi thông tin trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00394fA ngày 23/12/2005 do ông Phạm Ngọc T5, bà Cao Thị Hồng L5 đứng tên, chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc T ngày 07/3/2017.

6.4- Hủy thay đổi thông tin trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02907QSDĐ/fA ngày 07/9/2004 do ông Nguyễn Văn V1, Bùi Thị Thu H đứng tên, chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc T ngày 07/3/2017.

Các đương sự có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại biến động thông tin về đất đai theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/8/2019, nguyên đơn bà Võ Thị T1 có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 05/8/2019, nguyên đơn ông Phan Ngọc T có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 639/2020/DS-PT ngày 26/11/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Ngọc T và bà Võ Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 25/12/2020, ông Phan Ngọc T và bà Võ Thị T1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 25/2023/KN-DS ngày 01/6/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 639/2020/DS-PT ngày 26/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, về phần: “*Buộc ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Ngọc T số tiền lãi là 2.085.684.000 đồng*”; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 639/2020/DS-PT ngày 26/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 05/01/2016, tại Văn phòng C1, vợ chồng ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A ký Hợp đồng vay của ông Phan Ngọc T số tiền 6.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 tháng, trong 10 ngày đầu không tính lãi và từ ngày thứ 11 trở về sau thì lãi suất là 1,5%/tháng. Hết thời hạn vay, vợ chồng ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A không trả được nợ, nên ông Phan Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A có trách nhiệm liên đới trả số tiền gốc và tiền lãi. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Ngọc T số tiền nợ gốc là 6.000.000.000 đồng là có căn cứ.

[2] Tuy nhiên, về lãi suất từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 25/7/2019, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng chưa đúng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Cụ thể: Theo hướng dẫn tại điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP thì: “*Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% mức lãi suất vay do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Mức lãi suất trên nợ gốc quá hạn do các bên thỏa thuận không được vượt quá 150% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015*”. Trong trường hợp này hai bên thỏa thuận lãi suất 1,5%/tháng (tức là 18%/năm) không

vượt quá lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nên được chấp nhận và được xác định bằng $1,5\%/tháng \times 150\% = 2,25\%/tháng$. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP quy định tính lãi đối với tiền lãi trong hạn chưa trả để xác định mức lãi suất 0,83%/tháng là không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 25/2023/KN-DS ngày 01/6/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 639/2020/DS-PT ngày 26/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Phan Ngọc T, bà Võ Thị T1 với bị đơn là ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, về phần: “*Buộc ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Ngọc T số tiền lãi là 2.085.684.000 đồng*”.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm về phần: “*Buộc ông Vương Tấn T2, bà Nguyễn Hoàng Tú A có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Ngọc T số tiền lãi là 2.085.684.000 đồng*” đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKT II TANDTC (02 bản), TKTP, Hồ sơ vụ án.

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

Đào Thị Minh Thủy