TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 211/2022/DS-PT
Ngày 18-8-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Huỳnh Thị Phượng

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 158/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 170/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phan Văn N, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Số nhà 6/39, đường Đường L, khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An. (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1961. Địa chỉ: 153A ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An

2. Ông Phan Nguyễn Duy P, sinh năm 1982. Địa chỉ: 6/39 Đường L, khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Bà Phan Nguyễn Thanh X, sinh năm 1987.

Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Bà Phan Nguyễn Thanh X, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn*: Bà Võ Thị Châu H, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số nhà 6/81, Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đoàn Xuân C, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: 254 đường N, phường 10, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 18/7/2022). (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1961. Hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An; tạm trú: Số nhà 6/39, đường Đường L, khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn L, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (có mặt).

2. Bà Phan Nguyễn Thanh X, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Võ Thị M, sinh năm 1937. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (có đơn xin vắng mặt).

4. Văn phòng công chứng Võ Minh T. Địa chỉ trụ sở: Số 12, đường B, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An. (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Võ Thị Châu H, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và những lời trình bày tiếp theo của người đại diện theo của nguyên đơn là bà Phan Nguyễn Thanh X, như sau:

Ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Thu T là vợ chồng. Trong thời kỳ hôn nhân, ông N và bà T có tài sản chung là thửa đất số 823, tờ bản đồ số 22, diện tích 300m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Ngày 18/11/2020, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Võ Thị Châu H thửa đất này với giá 300.000.000đ. Tuy nhiên, sau khi ông N tìm hiểu thì biết bà T bị ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng, thực tế bà T chỉ có vay của bà H 230.000.000đ, nhưng bà H gây áp lực buộc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất với giá 300.000.000đ. Thửa đất số 823 là tài sản chung vợ chồng nhưng bà T đã tự ý ký chuyển nhượng cho bà H, chưa được sự đồng ý của ông N do đó nay ông N yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T với bà Võ Thị Châu H được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng số 10502, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/11/2020 đối với thửa đất số 823.

- Hủy bỏ phần chỉnh lý ngày 23/6/2021 sang tên bà Võ Thị Châu H của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 611253 do UBND huyện T cấp ngày 12/02/2020, cập nhật ngày 27/10/2020.

Bà Võ Thị Quận là người diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị Châu H trình bày:

Ngày 18/11/2020 bà Võ Thị Châu H có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu T thửa đất số 823 như lời ông N trình bày. Bà T chuyển nhượng thửa đất cho bà H với giá 700.000.000đ nhưng chỉ ghi trong hợp đồng là 300.000.000đ để giảm tiền nộp thuế. Bà H đã giao cho bà T 300.000.000đ tại văn phòng công chứng vào ngày ký hợp đồng (18/11/2020), sau đó bà H đã giao thêm tiền nhiều lần với tổng số tiền giao thêm là 400.000.000đ, cụ thể: Ngày 20/11/2020 giao 200.000.000đ, ngày 14/01/2021 giao 50.000.000đ và ngày 30/01/2021 giao 150.000.000đ. Ngày 23/6/2021, bà H đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cập nhật, chỉnh lý thông tin thửa đất số 823 cho bà H.

Nay bà H đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng ngày 18/11/2020 đối với thửa đất số 823, đồng ý hủy bỏ phần chỉnh lý ngày 23/6/2021 sang tên bà Võ Thị Châu H của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, bà H yêu cầu bà T và ông N liên đới trả 700.000.000đ mà bà T đã nhận từ việc chuyển nhượng đất cùng với tiền lãi tính từ ngày 18/11/2020 đến nay là 16 tháng với lãi suất 1,6%/tháng, thành tiền là 171.600.000đ, tổng cộng tiền mua đất và tiền lãi là 871.600.000đ.

Ngoài ra bà H còn có yêu phản tố là yêu cầu bà T cùng ông N liên đới trả 590.000.000đ tiền vốn vay và tiền lãi tính đến nay với lãi suất 1,6%/tháng, gồm: Ngày 20/9/2019, tiền vốn vay 50.000.000đ, tiền lãi 24.000.000đ; Ngày 22/12/2019 tiền vốn vay 100.000.000đ, tiền lãi 43.200.000đ; Ngày 08/10/2020 tiền vốn vay 50.000.000đ, tiền lãi 14.000.000đ; Ngày 30/10/2020 tiền vốn vay 40.000.000đ, tiền lãi 10.560.000đ; Ngày 05/11/2020 tiền vốn vay 200.000.000đ, tiền lãi 52.800.000đ; Ngày 04/02/2021 tiền vốn vay 50.000.000đ, tiền lãi 10.800.000đ; Ngày 06/01/2021 tiền vốn vay 100.000.000đ, tiền lãi 23.200.000đ. Tổng cộng tiền lãi là 178.560.000đ, tuy trong quá trình vay tiền, bà T có trả tiền lãi nhiều lần, tổng cộng là 50.000.000đ. Do đó nay bà H yêu bà T và ông N liên đới trả 590.000.000đ tiền vốn vay và 128.560.000đ tiền lãi còn lại, tổng cộng là 718.560.000đ.

Ông Lê Văn L là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Bà T và ông N là vợ chồng, thửa đất số 823 là tài sản chung của vợ chồng bà T, ông N. Trước đây bà T có vay tiền của bà H, cụ thể: Ngày 19/12/2018 vay

30.000.000đ, lãi suất 15%/tháng và ngày 05/11/2020 vay 200.000.000đ với lãi suất 10%/tháng. Do lãi suất cao, bà T không có tiền để trả tiền vốn nên ngày 18/11/2020 bà H buộc bà T phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 823 cho bà H với giá chuyển nhượng là 300.000.000đ. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà H không có giao tiền cho bà T mà bà H nói chỉ ký xem như thế chấp làm tin cho các khoản tiền vay. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 823 thì bà T có vay thêm của bà H 04 lần như sau: Ngày 06/01/2021 vay 100.000.000đ, lãi suất 15%/tháng; ngày 14/01/2021 vay 50.000.000đ, lãi suất 10%/tháng; ngày 30/01/2021 vay 150.000.000đ, lãi suất 10%/tháng và ngày 04/02/2021 vay 50.000.000đ, lãi suất 10%/tháng.

Ngày 20/6/2021, bà H đến nhà bà T và bà H mới làm bản tường trình sự việc mà bà T vay tiền nêu trên. Ngoài ra trong bản tường trình này bà H còn khai bà T nợ tiền hụi. Trong 06 lần vay tiền này, bà T đã trả cho bà H tiền lãi gồm: Ngày 19/12/2018 vay 30.000.000đ, lãi suất 15%/tháng, tiền lãi đã trả 27 tháng là 121.500.000đ; ngày 05/11/2020 vay 200.000.000đ với lãi suất 10%/tháng, tiền lãi đã trả 04 tháng là 80.000.000đ; ngày 06/01/2021 vay 100.000.000đ, lãi suất 15%/tháng, tiền lãi đã trả 03 tháng là 45.000.000đ; ngày 14/01/2021 vay 50.000.000đ, lãi suất 10%/tháng, tiền lãi đã trả 03 tháng là 15.000.000đ; ngày 30/01/2021 vay 150.000.000đ, lãi suất 10%/tháng, tiền lãi đã trả 03 tháng là 45.000.000đ và ngày 04/02/2021 vay 50.000.000đ, lãi suất 10%/tháng, tiền lãi đã trả 01 tháng là 5.000.000đ. Tổng cộng tiền lãi bà T đã trả cho bà H là 311.500.000đ, do đó nay bà T chỉ còn nợ bà H 268.500.000đ.

Thửa đất số 823 là tài sản chung vợ chồng của bà T và ông N nên bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N là yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T với bà Võ Thị Châu H đối với thửa đất số 823 và hủy phần chỉnh lý ngày 23/6/2021 sang tên bà Võ Thị Châu H.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu bà T trả 700.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và tiền lãi. Bà T không đồng ý, với các lý do: Số tiền bà H cho rằng giao cho bà T 300.000.000đ vào ngày công chứng hợp đồng (18/11/2020) là hoàn toàn không có. Đối với 03 khoản tiền còn lại gồm 200.000.000đ, 50.000.000đ và 150.000.000đ mà bà H cho rằng giao thêm cho bà T thì bà T cũng không thừa nhận, chứng từ 200.000.000đ do bà H đã tự sửa chữa còn chứng cứ là biên nhận 50.000.000đ và 150.000.000đ là biên nhận do bà T ký khống chứ không có nhận tiền.

Về yêu cầu của bà H buộc ông N và bà T trả 590.000.0000đ tiền vốn vay và 84.280.000đ tiền lãi, bà T chỉ thừa nhận có vay của bà H 580.000.000đ như đã trình bày ở phần trên, ngoài ra bà T không còn vay khoản nào khác. Nay bà T đồng ý trả cho bà H 580.00.000đ nhưng phải khấu trừ tiền lãi mà bà T đã trả cho bà H là 311.500.000đ, do đó nay bà T chỉ còn phải trả cho bà H 268.500.000đ cùng với tiền lãi theo lãi suất theo quy định.

Bà Phan Nguyễn Thanh X là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan

Văn N trình bày: Ông N chỉ biết bà T có vay của bà H 580.000.000đ nhưng đã trả 311.500.000đ tiền lãi, do đó yêu cầu khấu trừ số tiền lãi này, số tiền còn lại là 268.500.000đ do bà T vay nên bà T tự trả ông N không đồng ý liên đới cùng bà T trả cho bà H. Đối với số tiền 700.000.000đ của hợp đồng chuyển nhượng đất, ông N khẳng định bà T không có nhận, ông N cũng không đồng ý liên đới cùng bà T trả 700.000.000đ bà H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phan Nguyễn Thanh X trình bày: Bà là con của ông N, bà T, bà đang ở cùng bà T, ông N trên thửa đất số 823. Thửa đất 823 là tài sản của ông N và bà T nhưng căn nhà trên thửa đất là nhà mà bà đang sinh sống, căn nhà có công sức đóng góp của bà nên bà yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất thửa đất số 823 từ bà T sang bà H.

Bà Võ Thị M có đơn xin vắng vắng mặt.

Văn phòng công chứng Võ Minh T có đơn xin vắng mặt, nội dung đơn có trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H đối với thửa đất số 823 là đúng quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022, Toà án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Phan Văn N, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Võ Thị Châu H.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T với bà Võ Thị Châu H được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng số 10502, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/11/2020 đối với thửa đất số 823, loại đất ONT, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Bà Võ Thị Châu H phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu T và ông Phan Văn N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 611253 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/02/2020 cho bà Võ Thị M đối với thửa đất số 823, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An (Được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T chỉnh lý sang tên Nguyễn Thị Thu T ngày 27/10/2020 và chỉnh lý sang tên bà Võ Thị Châu H ngày 23/6/2021).

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm các thủ tục chỉnh lý hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số thửa đất số 823, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Châu H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu T và ông Phan Văn N liên đới trả 700.000.000đ tiền chuyển nhượng thửa đất số 823 và 171.600.000 tiền lãi, tổng cộng là 871.600.000đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Châu H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu T trả tiền vốn vay và tiền lãi.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu T trả cho bà Võ Thị Châu H 310.996.000đ tiền vốn vay và 64.147.000đ tiền lãi, tổng cộng là 375.143.000đ (Ba trăm bảy mươi lăm triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng). 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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Không buộc ông Phan Văn N liên đới cùng bà Nguyễn Thị Thu T trả số tiền này (375.143.000đ) cho bà Võ Thị Châu H.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Châu H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu T và ông Phan Văn N liên đới trả 279.004.000đ tiền vốn và 64.413.000đ tiền lãi, tổng cộng là 343.417.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 29/4/2022, Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo của bà Võ Thị Châu H đề ngày 28/4/2022 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng của ông Phan Văn N, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà H; buộc ông N cùng bà T liên đới trả cho bà H tiền vay nợ gốc là 590 triệu đồng và khoản tiền lãi theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm*:* Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn xác định lại yêu cầu kháng cáo là chỉ yêu cầu bà T trả nợ, không yêu cầu những người thừa kế của ông N cùng liên đới trả nợ và chỉ yêu cầu trả khoản nợ gốc, không yêu cầu trả lãi, các yêu cầu kháng cáo khác giữ nguyên; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Ông Đoàn Xuân C trình bày: Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà H tại biên bản đối chất ngày 28/7/2022 và xác định khoản vay 200 triệu đồng ngày 05/11/2020 tại giấy mượn tiền ngày 05/11/2020 là có thật, được bà H ghi tại giấy kết nợ ngày 20/6/2021 (lần 2) (gọi tắt là giấy kết nợ). Ông chỉ yêu cầu bà T trả nợ, không yêu cầu những người thừa kế của ông N cùng liên đới trả nợ và chỉ yêu cầu trả khoản nợ gốc, không yêu cầu trả lãi.

Ông Lê Văn L trình bày: Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà T tại biên bản đối chất ngày 28/7/2022 và xác định khoản vay 200 triệu đồng ngày 05/11/2020 tại giấy mượn tiền ngày 05/11/2020 là có thật, được bà H ghi tại giấy kết nợ (lần 2).

Ngoài ra, ông C và ông L vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Đối với số tiền vay, bà H khởi kiện yêu cầu trả 590 triệu đồng, bà T thừa nhận có vay 580 triệu đồng. Xét thấy tại giấy kết nợ có chữ ký của bà H thể hiện bà T có vay 580 triệu đồng trong đó có 550 triệu đồng được thể hiện tại các giấy mượn tiền ngày 05/11/2020, ngày 16/02/2021, ngày 14/01/2021, ngày 30/01/2021, ngày 14/02/2021 do bà T ký tên nên cấp sơ thẩm chấp nhận các khoản vay này là phù hợp. Về số tiền 30 triệu đồng trong giấy kết nợ (lần 1) là không có giấy mượn tiền hay biên nhận, bà H cho rằng đó là khoản vay 40 triệu đồng theo biên nhận ngày 30/10/2020 (do ghi nhầm 30 triệu đồng vay ngày 19/12/2018 trong giấy kết nợ) nhưng bà H không có gì chứng minh về sự liên quan này trong khi bà T không thừa nhận nên cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận có vay 30 triệu đồng là phù hợp.

Đối với tiền mua bán đất, bà H cho rằng đã đưa bà T 300 triệu đồng bên ngoài Văn phòng công chứng nhưng không có chứng cứ chứng minh, 400 triệu đồng gồm biên nhận ngày 20/11/2020, giấy mượn tiền ngày 14/01/2021, 30/01/2021 nhưng 2 giấy mượn tiền này đã là 2 khoản vay trong số tiền 580 triệu đồng tại giấy kết nợ còn biên nhận ngày 20/11/2020 là do bà H tự điền ngày tháng năm và tự viết dòng chữ *"Tiền mượn thế chấp QSDĐ"* là sau khi bà T ký tên. Bà H có cung cấp đoạn ghi âm có giọng nói của bà T thừa nhận có nhận của bà H 700 triệu đồng nhưng không nói đó là tiền gì trong khi giữa hai bên có vay trả nhiều lần nên không có cơ sở xác định đây là tiền mua bán đất. Do đó cấp sơ thẩm xác định bà T không có nhận 700 triệu đồng tiền bán đất từ bà H nên không buộc bà T trả số tiền này là có cơ sở.

Với các lý do trên, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bà Võ Thị Châu H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Về số tiền vay 590 triệu đồng: theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án bà H khai cho bà T vay gồm các khoản: 50 triệu đồng (giấy mượn tiền ngày 20/9/2019), 100 triệu đồng (giấy mượn tiền ngày 22/12/2019), 50 triệu đồng (biên nhận ngày 08/10/2020), 200 triệu đồng (giấy mượn tiền ngày 05/11/2020), 40 triệu đồng (biên nhận ngày 30/10/2020), 50 triệu đồng (giấy mượn tiền ngày 14/02/2021), 100 triệu đồng (giấy mượn tiền ngày 16/01/2021).

[5] Tại giấy kết nợ ngày 20/6/2021 do bà H ghi và ký tên, ông N giữ cung cấp cho Tòa án thể hiện số tiền vay là 580 triệu đồng và tiền cầm băng khoán là 700 triệu đồng. Bà H cho rằng giấy kết nợ này chưa chính xác do khi bà mang đến nhà ông N với nhiều biên nhận, giấy tờ và ông N đọc bà ghi thiếu nhưng bà không được kiểm tra nên bị lẫn lộn. Bà T cho rằng các khoản nợ có trong giấy nợ nhưng bà H không liệt kê vào giấy kết nợ, chứng minh bà T đã trả, còn số tiền mua bán đất 700 triệu đồng thì bà H không có giao cho bà T.

[6] Xét thấy, 04 khoản vay trong giấy mượn tiền, biên nhận ngày 20/9/2019, 22/12/2019, 08/10/2020, 30/10/2020 với số tiền 240 triệu đồng không được bà H liệt kê trong giấy kết nợ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H là phù hợp. Bà H cho rằng khoản vay 30 triệu đồng ngày 19/12/2018 được liệt kê trong giấy kết nợ (lần 1) thì thực chất là khoản vay 40 triệu đồng tại biên nhận ngày 30/10/2020 nên yêu cầu bà T trả 40 triệu đồng chứ không phải trả 30 triệu đồng. Tuy nhiên, bà H không chứng minh được có sự liên quan giữa hai khoản vay này trong khi bà T không thừa nhận có vay theo biên nhận ngày 30/10/2020 (được thể hiện tại biên bản đối chất ngày 28/7/2022) và bà H cũng không liệt kê khoản vay 40 triệu đồng ngày 30/10/2020 vào giấy kết nợ nên cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận khoản vay 30 triệu đồng ghi trong giấy kết nợ là có căn cứ. Với lý do trên, xét thấy cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H tính theo giấy kết nợ với số tiền 580 triệu đồng là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bà H về phần này.

[7] Về số tiền mua bán đất 700 triệu đồng: bà H khai trong số tiền 700 triệu đồng thì có 300 triệu đồng bà H trả cho bà T ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng nhưng không có gì chứng minh nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ; còn số tiền 400 triệu đồng bà H khai trả cho bà T 03 lần gồm: 200 triệu đồng (biên nhận ngày 20/11/2020), 50 triệu đồng (giấy mượn tiền ngày 14/01/2021) và 150 triệu đồng (giấy mượn tiền ngày 30/01/2021).

[8] Tuy nhiên, khoản tiền ngày 14/01/2021 và 30/01/2021 đã được bà H liệt kê tại giấy kết nợ là tiền vay (lần 4, 5) trong số tiền 580 triệu đồng và được chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng vay nên không thể xác định thêm đây là tiền mua bán đất, vì vậy không chấp nhận kháng cáo về hai khoản tiền này.

[9] Đối với khoản tiền 200 triệu đồng ngày 20/11/2020, bà T cho rằng biên nhận ngày 20/11/2020 là do bà viết vào ngày 05/11/2020 nhưng chưa ghi ngày tháng năm và ghi thiếu 3 con số 000, hai bên thống nhất bỏ biên nhận này để viết lại giấy mượn tiền ngày 05/11/2020 vay 200 triệu đồng (khoản vay 200 triệu

đồng này được liệt kê tại giấy kết nợ, lần 2) nhưng bà T quên xé bỏ nên bà H đã điền vào 3 con số 0 và viết thêm ngày 20/11/2020, viết thêm *"tiền mượn thêm thế chấp QSDĐ"*. Tuy nhiên, bà T không chứng minh được có sự việc hai bên thống nhất loại bỏ biên nhận này; còn việc bà T ghi thiếu rồi bà H ghi thêm 3 con số 0 và điền thêm ngày tháng năm vào biên nhận thì cũng không làm thay đổi nội dung của biên nhận, vì bà T có ghi bằng chữ 200 triệu đồng và đã ký tên.

[10] Xét thấy, cấp sơ thẩm xác định tất cả các khoản tiền ghi trong giấy kết nợ và biên nhận ngày 20/11/2020 không phải là tiền mua bán đất mà là tiền vay là có căn cứ. Vì ngay trong giấy kết nợ đã thể hiện đây là tiền cầm bằng khoán nên số tiền này là tiền vay được đảm bảo bằng việc cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc trong các biên nhận có ghi đề cập đến quyền sử dụng đất thì cũng ghi là tiền mượn thế chấp quyền sử dụng đất. Bà H có cung cấp đoạn ghi âm có giọng nói của bà T thừa nhận có nhận của bà H 700 triệu đồng nhưng không nói đó là tiền gì trong khi giữa hai bên có vay trả nhiều lần nên không có cơ sở xác định đây là tiền mua bán đất. Do đó cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng công chứng là giả tạo bị vô hiệu là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên.

[11] Xét thấy, khoản tiền 200 triệu đồng ngày 20/11/2020 không được liệt kê cụ thể trong giấy kết nợ nhưng quá trình giải quyết vụ án bà H xác định khoản này nằm trong 700 triệu đồng là tiền cầm bằng khoán và số tiền 700 triệu đồng này được liệt kê trong giấy kết nợ. Khoản tiền 200 triệu đồng này còn được chứng minh bằng biên nhận ngày 20/11/2020 do bà T viết và ký tên thể hiện là tiền vay và bà H có viết phía dưới biên nhận là *"Tiền mượn thêm thế chấp QSDĐ"*. Do đó đủ cơ sở xác định bà H có giao số tiền này cho bà T nên bà T phải hoàn trả 200 triệu đồng này cho bà H (tại phiên tòa phúc thẩm bà H không yêu cầu trả lãi và liên đới trả nợ), chấp nhận kháng cáo của bà H về phần này. Bà H không phải chịu án phí phúc thẩm, bà T phải chịu thêm án phí sơ thẩm đối với khoản tiền 200 triệu đồng phải trả cho bà H.

[12] Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm hòa giải công nhận sự thỏa thuận của hai bên về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không đúng, vì hợp đồng bị vô hiệu là do vi phạm Điều 117 Bộ luật Dân sự, các bên không có quyền thỏa thuận để hợp đồng bị vô hiệu; ngoài ra cần sửa cách tuyên án về nghĩa vụ chậm thi hành án cho phù hợp với khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên cần sửa cách tuyên án về phần này.

[13] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị Châu H.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện T.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 124, 357, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu T với bà Võ Thị Châu H được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng số 10502, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/11/2020 đối với thửa đất số 823, loại đất ONT, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- Bà Võ Thị Châu H có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 611253 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/02/2020 cho bà Võ Thị M đối với thửa đất số 823, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An (được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T chỉnh lý sang tên Nguyễn Thị Thu T ngày 27/10/2020 và chỉnh lý sang tên bà Võ Thị Châu H ngày 23/6/2021) để bà Nguyễn Thị Thu T và những người thừa kế của ông Phan Văn N lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định. Trường hợp bà H không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị Thu T và những người thừa kế của ông Phan Văn N được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H.

Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Châu H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải trả cho bà Võ Thị Châu H số tiền (là tiền vay trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo) là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải trả cho bà Võ Thị Châu H tổng số tiền vay và tiền lãi là 375.143.000đ (gồm 310.996.000đ tiền gốc và 64.147.000đ tiền lãi).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Châu H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu T phải trả số tiền chuyển nhượng đất tổng cộng là 671.600.000đ (gồm 500.000.000đ tiền gốc và 171.600.000 tiền lãi) và số tiền vay là 343.417.000đ (gồm 279.004.000đ tiền vốn và 64.413.000đ tiền lãi).

4. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị Thu T được miễn án phí.

- Bà Võ Thị Châu H phải chịu 30.864.000đ án phí về việc yêu cầu trả tiền chuyển nhượng đất không được chấp nhận và 17.171.000đ án phí tính trên số tiền tranh chấp hợp đồng vay không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.114.000đ theo biên lai số 0007001 ngày 05/10/2021 và 15.486.000đ theo biên lai số 0007101 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An. Bà Võ Thị Châu H còn phải nộp tiếp 14.435.000đ (Mười bốn triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Võ Thị Châu H không phải chịu; hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ cho bà H theo biên lai số 0007313 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc