TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 238/2024/DS-PT
Ngày 30 – 9 – 2024
V/v " Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng góp vốn"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Đào Trọng Hải

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 27 và ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2024/TLPT-DS ngày 05/7/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng góp vốn"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2024/QĐ-PT ngày 31/7/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 240/2024/QĐ-PT ngày 21/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1982 (có mặt); cư trú tại: B H, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975 (có mặt); cư trú tại: Số B H, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thế C, sinh năm 1970 (vắng mặt); cư trú tại: Số B H, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1980 (vắng mặt); cư trú tại: A Chung cư A N, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Phạm Thị H3, sinh năm 1974 (vắng mặt); cư trú tại: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1982; là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Trần Thị Thu H trình bày:

Từ ngày 23/9/2021 bà H có cho bà H1 vay tiền làm nhiều lần, tổng số tiền là 2.000.000.000đ, trong 05 lần:

Ngày 23/9/2021 số tiền 500.000.000đ, hai bên thỏa thuận miệng lãi suất 2%/01 tháng.

Ngày 22/11/2021 số tiền 1.000.000.000đ: làm 02 lần 01 lần 500.000.000đ hai bên thỏa thuận miệng lãi suất 1% và lần sau 500.000.000đ hai bên thỏa thuận miệng lãi suất 2%.

Ngày 22/11/2021 số tiền 300.000.000đ hai bên thỏa thuận miệng 1,5%/01 tháng.

Ngoài ra bà H có cho bà H1 vay số tiền 200.000.000đ, qua hình thức chuyển khoản hai bên thỏa thuận miệng 2%/01 tháng.

Việc cho vay hai bên không thế chấp tài sản gì cũng không ai chứng kiến, không thỏa thuận thời hạn trả nợ, khi nào bà H cần bà H sẽ báo trước cho bà H1 một thời gian nhất định.

Ngoài ra bà H và bà H1 còn hùng hạp làm ăn mua đất với nhau bà H hùng số tiền 2.000.000.000đ tiền gốc (Trong đó có 500.000.000đ bà H nhờ và bà H1 vay Ngân hàng giúp bà H và bà H đã trả 500.000.000đ này cho bà H1, số tiền này bà H trừ vào số tiền 02 tỷ đồng nên số tiền bà H1 còn nợ bà H là 1,5 tỷ tiền vay, 1,5 tỷ tiền mua đất còn lại là tiền của bà H), bà H1 2.000.000.000đ để mua 01 thửa đất diện tích bao nhiêu bà H không nhớ, của ai bà H cũng không nhớ vì bà H không trực tiếp chồng tiền cho người bán đất (bà H 02 tỷ, bà H1 02 tỷ, tổng 01 miếng đất này có giá 04 tỷ), việc đưa này chỉ thể hiện qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chồng bà H1 là ông C đứng tên, sau này sổ đỏ cũng là do ông C đứng tên, bà H không đứng tên, nhưng để làm tin với nhau thì bà H1 đưa sổ đỏ tên ông C cho bà H giữ, chứ bà H và bà H1 không có chứng cứ gì chứng minh bà H có góp 02 tỷ đồng để mua đất nhưng để ông C đứng tên.

Việc này hai bên không làm giấy tờ gì chỉ có chồng bà H1 là ông C và anh trai bà H là ông H4 chứng kiến.

Việc hai bên hùng hạp mua bán đất đã xong vì vào ngày 07/3/2022, bà H1 đã bán miếng đất này (bán cho ai bà H không biết, chỉ biết là học trò của bà H1) được 5.717.300.000đ chia cho 02 người (bà H và bà H1) thì mỗi người được số tiền 2.858.650.000đ, bà H1 đã chuyển tiền này cho bà H nên giữa bà H và bà H1 không còn liên quan gì về đất, đất này hiện nay ai đang quản lý sử dụng bà H không biết.

Bà H1 còn nợ bà Hằng số tiền 1.500.000.000đ. Tính từ đầu năm 2022 đến tháng 3/2022 bà H1 có trả cho bà Hằng số tiền 590.850.000đ trong 06 lần (mỗi lần trả đều không có giấy xác nhận). Cụ thể:

Lần 1: 180.000.000đ trả tiền mặt.

Lần 2: 70.000.000đ trả tiền mặt.

Lần 3: 99.500.000đ trả tiền mặt.

Lần 4. 46.500.000đ bà H1 chuyển khoản ngày 09/4/2022.

Lần 5: 53.500.000đ bà H1 chuyển khoản ngày 12/4/2022.

Lần 6: 141.350.000đ (này là trong lần bà H1 chuyển khoản ngày 07/3/3022 số tiền 499.999.999đ – SDG 3934 (Do ngân hàng không cho chuyển 500 triệu nhưng hai bên thống nhất đây là 500.000.000 đồng). Trong 500.000.000đ này thì trừ 141.350.000đ tiền vay gốc, còn 358.650.000đ là tiền lãi của việc bán đất, vì ngày 07/3/2022 bà H1 chuyển cho bà H 2,5 tỷ ghi nội dung chuyển tiền đất, thì 02 tỷ là tiền gốc mua đất của bà H, còn 500.000.000đ + 358.650.000đ = 858.650.000đ là tiền lãi bán đất có được.

Từ số tiền 1.500.000.000đ, trừ số tiền bà H1 đã trả 06 lần là 590.850.000đ thì bà H1 còn nợ bà H 909.150.000đ.

Ngày 26/4/2022 bà H và anh trai bà H có liên hệ và đến nhà bà H1 để lấy lại số tiền còn lại bà H đã cho vay. Bà H có cho bà H1 thời gian đến cuối tháng 12/2022 bà H1 phải trả cho bà H. Đến hẹn bà H liên hệ thì bà H1 xin đến hết tháng giêng năm 2023. Trong lúc bà H đòi lại số tiền bà H1 còn nợ bà H thì bà H1 có xin lại số tiền 50.000.000đ là tiền lãi trong lúc bà H cho bà H1 vay tiền. Bà H đã đồng ý và trừ số tiền 909.150.000đ còn lại 859.150.000đ là số tiền bà H1 còn nợ bà H.

Nay bà H yêu cầu bà H1 phải trả cho bà Hằng số tiền 859.000.000đ (làm tròn) và không yêu cầu tính lãi.

Số tiền mà bà H giao dịch với bà H1 là tiền riêng của cá nhân bà H, bà H có chồng nhưng đã ly hôn.

Về nội dung các lần chuyển tiền của bà H1 cho bà H như sau:

STT	Ngày chuyển	Số tiền	SGD	Nội dung chuyển	Ý kiến bà Hằng
1	07/3/2022	499.999.999VND	3911	Hue ck tien dat	Tiền đất gốc

					của số tiền 2 tỷ.
2	07/3/2022	499.999.999 VND	3918	Hue ck tien dat	Tiền đất gốc của số tiền 2 tỷ
3	07/3/2022	499.999.999 VND	3923	Hue ck tien dat	Tiền đất gốc của số tiền 2 tỷ
4	07/3/2022	499.999.999 VND	3954	NGUYEN THI HUE chuyen khoan tien dat	Tiền đất gốc của số tiền 2 tỷ
5	07/3/2022	499.999.999 VND	3909	NGUYEN THI HUE ck tien dat	Tiền lãi có được từ việc mua đất trên số tiền 2 tỷ
6	07/3/2022	499.999.999 VND	3934	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Trong đó: Tiền lãi có được từ việc mua đất trên số tiền 2 tỷ, là 358.650.000đ, còn 141.350.000 là trừ vào số tiền vay gốc 2 tỷ.
7	15/3/2022	100.000.000VND	2485	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Không biết tiền gì
8	09/4/2022	46.500.000VND	2343	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Tiền vay gốc của số tiền vay 2 tỷ
9	12/4/2022	53.500.000VND	3112	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Tiền vay gốc của số tiền vay 2 tỷ
10	04/3/2022	3.000.000VND	1448	NGUYEN	Bà Hằng

				THI HUE chuyen khoan	không nhớ tiền gì, bà Hằng không yêu cầu Tòa xem xét
11	04/3/2022	27.000.000VND	1462	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Bà Hằng không nhớ tiền gì, bà Hằng không yêu cầu Tòa xem xét
12	17/01/2022	20.000.000VND	2981	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Bà Hằng không nhớ tiền gì, bà Hằng không yêu cầu Tòa xem xét

Tổng bà H đã nhận của bà H1 số tiền 3.449.500.000đ: Tiền đất 2.858.650.000đ (trong đó 02 tỷ tiền gốc mua đất và 858.650.000đ là tiền lãi của việc bán đất có được); nhận số tiền 590.850.000đ trong 06 lần (mỗi lần trả đều không có giấy xác nhận). Cụ thể:

Lần 1: 180.000.000đ trả tiền mặt.

Lần 2: 70.000.000đ trả tiền mặt.

Lần 3: 99.500.000đ trả tiền mặt.

Lần 4. 46.500.000đ bà H1 chuyển khoản ngày 09/4/2022.

Lần 5: 53.500.000đ bà H1 chuyển khoản ngày 12/4/2022.

Lần 6: 141.350.000đ (Này là trong lần bà H1 chuyển khoản ngày 07/3/3022 số tiền 499.999.999đ – SDG 3934 (do ngân hàng không cho chuyển 500 triệu nhưng hai bên thống nhất đây là 500 triệu đồng).

Và 500.000.000đ cấn trừ tiền bà H nhờ bà H1 vay Ngân hàng để mua đất.

Từ số tiền 3.449.500.000đ + 500.000.000đ tiền bà H nhờ bà H1 vay Ngân hàng để mua đất + 50.000.000đ tiền lãi (bà H1 chuyển khoản cho bà H nhưng bà H đã trả lại cho bà H1) = số tiền 04 tỷ đồng, bà H đã nhận từ bà H1.

Số tiền bà H1 vay bà H 02 tỷ (trừ 500.000.000đ cấn trừ tiền Ngân hàng) còn 1,5 tỷ trừ số tiền 590.850.000đ tiền vay bà H1 đã trả.

Còn lại 859.150.000đ là số tiền bà H1 còn nợ bà H, nhưng làm tròn là 859.000.000đ. Nay bà H yêu cầu bà H1 trả số tiền này lại cho bà H, không yêu cầu lãi suất.

Bà H và bà H1 chỉ làm ăn với nhau: 02 tỷ gốc tiền mua đất và 02 tỷ gốc tiền bà H cho bà H1 vay, ngoài ra bà H và bà H1 không còn làm ăn với nhau khoản tiền nào khác. Vào tháng 10/2021, hai bên hùng hạp góp tiền chung mua đất mỗi bên một nửa là bà H 02 tỷ, bà H1 02 tỷ để mua diện tích đất 2.644,9m^2, thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 28, tại xã P của ông Nguyễn T. Khi đó bà H1 để bà H đứng tên trên hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2021, với giá nhận chuyển nhượng từ ông T là 3.990.000.000đ (Chủ đất bớt cho 10.000.000đ). Sau đó, đến ngày 30/11/2021, thì hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Thế C (chồng bà H1) đứng tên vì bà H và bà H1 thống nhất để ông C đứng tên cho hợp phong thủy, bà H không đứng tên trên đất thì bà H được quyền giữ bản chính sổ đỏ đất. Bà H1 giao cho bà H giữ sổ đỏ đất từ khi làm xong (sang tên cho ông C) là từ tháng 01/2022 đến ngày 07/3/2022 thì bà H giao lại sổ cho bà H1 vì lúc này bà H1 đã bán được đất và đã chia cho bà H tiền gốc đất và tiền lãi đất như bà H đã trình bày trên. Việc bà H1 bán đất cho ai, tên gì, ở đâu, bà H không biết. Bà H1 chỉ nhắn cho bà H biết là học trò của bà H1, bà H không ký mua bán đất với người này, bà H1 thỏa thuận như thế nào bà H cũng không biết, bà H chỉ biết ngày 04/3/2022 bà H1 có báo cho bà H biết bà H1 có thỏa thuận với học trò của bà H1 về việc bán thửa đất 153 mà bà H và bà H1 hùn hạp (bà H và bà H1 chỉ hùng hạp mua chung thửa này, ngoài ra không mua chung thửa nào khác). Đến ngày 07/3/2022 thì bà H1 báo bà H1 và học trò của bà H1 đã chốt được giá và người này đồng ý mua 110.000.000đ/1m ngang sau khi đã trừ tiền môi giới, bớt cho chủ đất thì còn lại số tiền 5.717.300.000đ và chia đôi như bà H trình bày trên. Theo bà H1 báo cho bà H biết thì bà H1 bán đất là bán hết phần của bà H, một phần của bà H1 và chừa lại 10m đất của bà H1. Sau khi nhận đủ số tiền 03 tỷ bà H1 chuyển khoản thì bà H1 yêu cầu giao lại sổ, nên trong ngày 07/3/2022 bà H đã trả lại sổ đỏ bản chính cho bà H1, xem như giữa bà H và bà H1 không còn liên quan gì về đất. Sau ngày 07/3/2022 thì đến tháng 12/2022 bà H1 mới nhắn tin báo cho bà H về việc khi thỏa thuận bán đất là bà H1 thỏa thuận phủ hồng nay không thực hiện được, bà H1 yêu cầu bà H cùng giải quyết với bà H1 như đo đạc lại đất, trả lại tiền cọc cho người mua, bán đất cho người khác, những sự việc này bà H không còn liên quan gì nên bà H có trả lời bà H1 qua tin nhắn là bà H không liên quan. Vì từ ngày 04/3/2022 đến ngày 07/3/2022 bà H1 chỉ cho bà H biết giá tiền bán được là 110.000.000đ/01m ngang. Ngoài ra bà H1 không cho bà H biết thỏa thuận giữa bà H1 và người mua như thế nào bà H hoàn toàn không biết.

Sau ngày 07/3/2022 thì bà H không đứng tên, không giao dịch gì liên quan đến thửa đất 153 nữa. Các tài liệu chứng cứ bà H1 cung cấp cho Tòa án bà H đã được tiếp cận như hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022, giấy trả tiền cọc ngày 20/6/2023, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2023 nhưng các giấy tờ này bà H không biết cũng không liên quan, vì bà H không có tên trong các giấy tờ này, bà H không ký nên không biết nó là gì nên bà H không có ý kiến về các tài liệu chứng cứ này. Việc mua bán đất giữa bà H và bà H1 đã xong, vì bà H không được đứng tên trên các giấy mua bán đất, chỉ có lần đầu bà H đứng tên đặt cọc với bà H1 như trình bày trên. Ngày 07/3/2022 sau khi bán

đất xong thì bà H1 cho bà H biết bà H được số tiền 2.858.650.000đ (trong đó 02 tỷ tiền gốc mua đất và 858.650.000đ là tiền lãi của việc bán đất có được) thì bà H chỉ biết vậy và bà H1 đã chuyển vào tài khoản của bà H như bà H đã trình bày trên. Từ đó trở về sau bà H không liên quan gì đến đất đai với bà H1 nữa và bà H1 giao dịch đất đai với ai như thế nào bà H1 cũng không báo nên bà H không biết, việc bà H1 cho rằng giao cho bà H việc đo đạc đất để làm thủ tục phủ hồng là không đúng, do đó việc bà H1 có lãi hay thua lỗ từ việc mua bán đất thì bà H không liên quan, nên bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H1.

Các vi bằng bà H1 nộp cho Tòa án bà H xác nhận đó là việc bà H trao đổi qua tin nhắn với bà H1. Việc bà H1 đã nhận được số tiền 5.171.300.000đ chưa bà H không biết, nhận từ ai, nhận bằng hình thức nào, bà H cũng không biết.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn – bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Vào khoản tháng 8/2021 bà H1 có vay của bà Hằng số tiền 2.000.000.000đ làm nhiều lần. Trong đó:

Ngày 23/9/2021 số tiền 500.000.000đ.

Ngày 22/11/2021 số tiền 1.000.000.000đ.

Ngày 22/11/2021 số tiền 300.000.000đ

Khi vay hai bên có viết giấy mượn tiền giấy này do bà H1 viết và ký tên. Việc cho vay này hai bên có thỏa thuận miệng lãi suất cho từng khoản tiền vay đúng như bà H trình bày, không thế chấp tài sản, không hẹn thời hạn trả nợ, không ai chứng kiến. Ngoài ra bà H1 còn vay thêm của bà H tiền mặt là 200.000.000đ không làm giấy tờ gì. Tổng vay tiền của bà H là 2.000.000.000đ.

Từ ngày vay mượn đến nay bà H1 đã trả cho bà Hằng số tiền lãi là 50.000.000đ nhưng sau đó bà H đã trả lại cho bà H1 số tiền này, hai bên không tranh chấp gì về lãi suất.

Đến ngày 07/3/2022 bà H1 đã chuyển khoản trả đủ cho bà Hằng số tiền 2.000.000.000đ nợ gốc vay nêu trên, có chứng cứ đi kèm là 04 chứng từ giao dịch chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bà Trần Thị Thu Hằng s tài khoản 101869829787 ngân hàng V, nhưng nội dung chuyển khoản bà H1 lại ghi "Hue ck tien dat" – 04 phiếu chuyển, "NGUYEN THI HUE ck tien dat" – 01 phiếu, tổng là 2,5 tỷ, nội dung chi "Hue ck tien dat" và "NGUYEN THI HUE ck tien dat". Sở dĩ bà H1 ghi nội dung trên là vì lúc này bà H1 lấy được tiền đất bán thỏa thuận miệng đất phủ vàng nhưng lại thỏa thuận với người mua là đất cuối năm phủ hồng nên người mua đưa cho bà H1 04 tỷ đồng thì bà H1 chia mỗi người (bà H1 và bà H) 02 tỷ. Đến cuối năm 2022, bà H1 tìm hiểu thì đất đến nay cũng chưa phủ hồng được vì trên giấy tờ thì chồng bà H1 là ông C đứng tên (chưa sang tên người mua vì đợi khi phủ hồng xong mới sang tên cho người mua). Thỏa thuận ban đầu đất phủ hồng có giá là 5.717.300.000đ chia cho 02 người (bà H1 và bà H) thì mỗi người được số tiền 2.858.650.000đ. Bà H1 đã chuyển khoản cho bà Hằng số tiền 02 tỷ đồng tiền gốc mà bà H mua đất theo 04

phiếu chuyển ngày 07/3/2022 theo các SGD 3911; 3918; 3923; 3954 mỗi lần 500.000.000đ. Đến phiếu chuyển ngày 07/3/2022 bà H1 chuyển 500.000.000đ (499.999.999VND) ghi nội dung "NGUYEN THI HUE ck tien dat" nhưng thực tế đây tiền bà H1 trả số nợ vay gốc từ 02 tỷ tiền vay, cụ thể là trả cho khoản tiền vay 500.000.000đ theo giấy mượn tiền ngày 23/9/2021. Bà H1 còn nợ bà H 1,5 tỷ tiền vay.

Ngày 07/3/2022 bà H1 đã chuyển khoản số tiền 499.999.999đ nội dung chuyển khoản "NGUYEN THI HUE chuyen khoan" – SGD 3934: đây là tiền trả vào tiền khoản vay gốc 02 tỷ.

Ngày 15/3/2022 bà H1 đã chuyển khoản số tiền 100.000.000đ nội dung chuyển khoản "NGUYEN THI HUE chuyen khoan" – SGD 2485: đây là tiền trả vào tiền khoản vay gốc 02 tỷ.

Ngày 09/4/2022 bà H1 đã chuyển khoản số tiền 46.500.000đ nội dung chuyển khoản "NGUYEN THI HUE chuyen khoan" – SGD 2343: đây là tiền trả vào tiền khoản vay gốc 02 tỷ.

Ngày 12/4/2022 bà H1 đã chuyển khoản số tiền 53.500.000đ nội dung chuyển khoản "NGUYEN THI HUE chuyen khoan" – SGD 3112: đây là tiền trả vào tiền khoản vay gốc 02 tỷ.

Khi bà H1 trả đủ số nợ gốc nêu trên bà H1 có yêu cầu bà H trả lại các giấy ghi nợ bản chính nhưng bà H không trả, bản thân bà H1 nghĩ bà H1 đã chuyển khoản ở ngân hàng nên việc bà H có giữ giấy nợ bản chính cũng không còn quan trọng.

Tổng bà H1 đã trả tiền đất là 02 tỷ (chuyển khoản - tiền gốc mua đất) và 1.200.000.000đ chuyển khoản ngân hàng (từ số thứ tự số 05 đến số thứ tự số 09 của bảng kê) và 349.500.000đ tiền mặt (bà H thừa nhận lần 01, lần 02, lần 03) và 500.000.000đ số tiền Ngân hàng bà H nhờ bà H1 vay và hai bên đã cấn trừ cho nhau. Tổng số tiền bà H đã nhận của bà H1 là 2.049.500.000đ. Trong đó 02 tỷ là tiền bà H1 trả tiền vay gốc của số tiền 02 tỷ vay, còn 49.500.000đ là tiền lãi bà H trả lại cho bà H1, không tranh chấp. Nên bà H1 xác định bà H1 không còn nợ tiền vay của bà H nữa.

Còn việc bà H đòi số tiền 859.000.000đ thực tế đây lãi tiền từ việc lãi bán đất, không phải tiền gốc của số tiền vay 2.000.000.000đ.

Những chứng cứ bà H1 đã nộp cho Tòa án là các lần chuyển khoản tại Ngân hàng V vào số tài khoản 101869829787 của bà Trần Thị Thu H như sau:

STT	Ngày chuyển	Số tiền	SGD	Nội dung chuyển	Thực tế Huê trả
1	07/3/2022	499.999.999VND	3911	Hue ck tien dat	Tiền đất gốc của số tiền 2 tỷ.
2	07/3/2022	499.999.999 VND	3918	Hue ck tien dat	Tiền đất gốc

					của số tiền 2 tỷ
3	07/3/2022	499.999.999 VND	3923	Hue ck tien dat	Tiền đất gốc của số tiền 2 tỷ
4	07/3/2022	499.999.999 VND	3954	NGUYEN THI HUE chuyen khoan tien dat	Tiền đất gốc của số tiền 2 tỷ
5	07/3/2022	499.999.999 VND	3909	NGUYEN THI HUE ck tien dat	Tiền vay gốc của số tiền vay 2 tỷ
6	07/3/2022	499.999.999 VND	3934	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Tiền vay gốc của số tiền vay 2 tỷ
7	15/3/2022	100.000.000VND	2485	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Tiền vay gốc của số tiền vay 2 tỷ
8	09/4/2022	46.500.000VND	2343	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Tiền vay gốc của số tiền vay 2 tỷ
9	12/4/2022	53.500.000VND	3112	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Tiền vay gốc của số tiền vay 2 tỷ
10	04/3/2022	3.000.000VND	1448	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Bà Huê không nhớ tiền gì, bà Huê không yêu cầu Tòa xem xét
11	04/3/2022	27.000.000VND	1462	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Bà Huê không nhớ tiền gì, bà Huê không yêu cầu Tòa xem xét
12	17/01/2022	20.000.000VND	2981	NGUYEN THI HUE chuyen khoan	Bà Huê không nhớ tiền gì, bà Huê không yêu cầu Tòa xem xét

Nay bà H1 không đồng ý theo yêu cầu của bà H vì bà H1 đã trả hết tiền gốc 02 tỷ đồng tiền vay gốc cho bà H, 02 tỷ tiền gốc mua đất. Tổng là 04 tỷ, số tiền 859.000.000đ bà H cho rằng là tiền vay nhưng đây là tiền lãi của việc bán đất nhưng việc này đến nay giao dịch không thành công (ban đầu thỏa thuận với người mua là đất phủ hồng nhưng đến nay chưa phủ hồng được (thực tế là đất phủ vàng)) nên giá đất không còn như trước đây (5.717.300.000đ) nay chỉ còn phân nửa giá này, bà H1 đã đề nghị bà H về việc yêu cầu đo đạc đất để giao đất cho người mua nhưng bà H không đồng ý. Đất này hiện tại ông C vẫn là người quản lý sử dụng, chưa sang tên cho người mua, nhưng thực tế đã nhận tiền của người mua số tiền 04 tỷ đồng (bà H1 02 tỷ, bà H1 đã chia cho bà H 02 tỷ như trình bày trên). Số tiền mà bà H1 giao dịch với bà H là tiền riêng của cá nhân bà H1, chồng bà H1 ông Nguyễn Thế C, sinh năm 1970, không biết cũng không liên quan.

Nay bà H1 có yêu cầu phản tố bà H1 yêu cầu bà H phải trả lại cho bà H1 500.000.000đ (từ tiền gốc mua đất bà H1 đã chuyển cho bà H) vì việc mua bán đất không thành, bà H1 đã bị lỗ 01 tỷ vì khi giao cho bà H là 02 tỷ trong số 04 tỷ bà H1 bán cho bà H3 (bà H 02 tỷ, bà H1 02 tỷ) nhưng việc bán đất không thành (không đúng như thỏa thuận) nên phía bà H3 không mua nữa nên bà H1 đã trả lại số tiền 04 tỷ đồng đã nhận cọc từ bà H3 trả lại cho bà H3, nay bà H1 đã bán thửa đất (số 153, tờ bản đồ số 28 xã P) cho người mua cuối cùng là bà Nguyễn Thị Kim H2 với giá 03 tỷ đồng, nên thực tế đã lỗ 01 tỷ đồng nên bà H1 và bà H mỗi người phải chịu lỗ 500.000.000đ, liên quan đến việc góp tiền mua thửa đất số 153, tờ bản đồ 28 xã P.

Bà H1 xác nhận vi bằng bà H nộp cho Tòa án, được Tòa án công bố là tin nhắn trao đổi giữa bà H1 và bà H, việc hùng hạp làm ăn giữa bà H1 và bà H về việc mua thửa đất 153 như bà H trình bày, hai bên thỏa thuận, lời lỗ chia đôi. Việc bà H1 thỏa thuận mua bán đất với ai giá cả như thế nào bà H1 đều có báo cho bà H biết, việc bà H1 bán thửa đất 153 vào ngày 07/3/2022 là cho bà Phạm Thị H3, chứ không phải học trò của bà H1, vì người này giao dịch không thành, bà H1 bán cho bà H3 là bán hết đất, chứ không chừa lại đất như bà H trình bày. Việc bà H1 chuyển bà H 03 tỷ là 02 tỷ tiền đất gốc, 01 tỷ tiền nợ, số tiền lãi hai bên tính toán 858.650.000đ bà H1 chưa chuyển cho bà H do việc mua bán đất không thành. Việc phủ hồng không thực hiện được nên bà H1 đã trả lại tiền cọc cho bà H3 vào ngày 20/6/2023 (tiền trả 04 tỷ là tiền của bà H1) do bà H1 có yêu cầu bà H cùng bà H1 trả lại tiền cọc nhưng bà H không đồng ý. Đất này bà H1 đã bán giá 03 tỷ cho người mua là bà H2, trước khi bán cho bà H2, bà H1 có yêu cầu bà H mua lại đất với giá 03 tỷ và chỉ cần đưa lại cho bà H1 1,5 tỷ nhưng bà H không đồng ý nên bà H1 phải tự đứng ra bán. Từ sau ngày 07/3/2022 thì bà H không đứng tên giao dịch đối với thửa đất 153, cũng không chứng kiến, không ký tên gì đến thửa đất này, bà H bỏ mặc cho bà H1 tự giao dịch vì bà H cho rằng bà H không liên quan. Nay bà H1 vẫn giữ nguyên quan điểm của mình, không đồng ý với yêu cầu của bà H.

3. Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thế C trình bày:

Ông C đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 153, tờ bản đồ số 28, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có diện tích 2.644,9m^2. Thửa đất này được bà Trần Thị Thu H và vợ ông C là bà Nguyễn Thị H1 cùng góp vốn mỗi người 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), với giá trị lúc mua là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng), hai bên thỏa thuận để ông C đứng tên chủ sử dụng thửa đất này để thuận tiện trong việc giao dịch, sang tên cho người mua cuối.

Ngày 07/3/2022, vợ ông C là bà H1 đã ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền đặt cọc là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) từ bà Phạm Thị H3 để bán thửa đất nêu trên cho bà H3 với giá trị mua bán là 5.717.300.000đ (Năm tỷ bảy trăm mười bảy triệu ba trăm nghìn đồng). Hai người thỏa thuận vào cuối năm 2022, phải thực hiện xong thủ tục "phủ hồng" (tức chuyển đổi mục đích đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở) thửa đất và thực hiện đo đạc để khi giao đất đúng như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc "phủ hồng" đất không thực hiện được đúng như thỏa thuận của hai bên. Ngày 20/6/2022, bà H1 đã thực hiện việc hoàn trả lại số tiền nhận cọc 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) cho bà H3 và hai bên đã ký kết hủy bỏ đặt cọc.

Sau đó, ngày 21/6/2022 bà H1 đã bán thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim H2 với giá 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) trên thực tế lỗ 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Bà H2 đã thanh toán đủ số tiền mua thửa đất này cho vợ chồng ông C. Việc mua bán giữa bà H2 và bà H1 đều thực hiện bằng giấy tay.

Toàn bộ việc góp vốn, mua bán như trên ông C đều biết và đồng ý để bà H1 chủ động với các bên, khi nào cần thực hiện thủ tục công chứng, đăng bộ sang tên thì ông C sẽ hỗ trợ thực hiện.

Ông C cam kết toàn bộ lời khai nêu trên là hoàn toàn trung thực, đúng sự thật và chịu trách nhiệm với toàn bộ lời khai của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C hoàn toàn đồng ý với các ý kiến, trình bày của bà H1 và không có yêu cầu gì thêm.

Đồng thời, vì lý do công việc bận rộn nên ông C xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên họp, xét xử của Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Trong quá trình tố tụng người làm chứng trình bày :

- Bà Phạm Thị H3 trình bày:

Ngày 07/3/2022, bà H3 và bà H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc và bà H3 đã đưa cho bà H1 số tiền mặt là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) để đặt cọc mua thửa đất số 153, tờ bản đồ 28, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá trị mua bán thỏa thuận là 5.717.300.000đ (Năm tỷ, bảy trăm mười bảy triệu, ba trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, tại thời điểm mua bán thửa đất này có mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, do đó, để hoàn tất việc chuyển nhượng và

thanh toán khoản tiền còn lại thì các bên thỏa thuận đến cuối năm 2022 bà H1 phải thực hiện xong thủ tục "phủ hồng" (tức chuyển đổi mục đích đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở) thửa đất nêu trên và thực hiện việc đo đạc để khi giao đất đúng như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến cuối năm 2022, việc "phủ hồng" đất không thực hiện được, sau thời gian trao đổi, thỏa thuận nhưng không đạt kết quả. Đến ngày 20 tháng 6 năm 2023, bà H1 đã hoàn trả lại cho bà H3 số tiền đã nhận đặt cọc là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng).

Việc mua bán, đặt cọc giữa bà H3 và bà H1 đã chấm dứt, bà H3 không có tranh chấp gì với các bên trong vụ án và không có yêu cầu gì thêm.

Đồng thời, vì lý do công việc bận rộn nên bà H3 xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên họp, xét xử của Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Kim H2 trình bày:

Ngày 21/6/2023, bà H2 đã mua thửa đất số 153, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu từ bà Nguyễn Thị H1 (sinh năm 1975, CCCD số: 051175001165 cấp ngày 01/04/2021, thường trú: 24 H, thị trấn P, huyện X, Bà Rịa - Vũng Tàu) với giá trị mua bán là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng). Giấy chứng nhận QSĐ số: 763578, do ông Nguyễn Thế C đứng tên. Việc mua bán được thực hiện bằng giấy tay, bà H2 đã thanh toán đủ cho bà H1 số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng). Việc giao nhận tiền mua bán đã thực hiện xong, khi cần thực hiện các thủ tục công chứng, đăng bộ, bà H2 sẽ liên hệ vợ chồng bà H1, ông C để thực hiện. Bà H2 không có tranh chấp gì với các bên trong vụ án và không có yêu cầu gì thêm.

Trên đây là toàn bộ lời khai, ý kiến của bà H2 để phục vụ cho việc giải quyết vụ án. Bà H2 cam kết toàn bộ những lời khai nêu trên là hoàn toàn trung thực, đúng sự thật và chịu trách nhiệm với toàn bộ lời khai của mình. Đồng thời, vì lý do công việc bận rộn nên bà H2 xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên họp, xét xử của Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H đối với bà Nguyễn Thị H1 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thu H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền vay nợ gốc 859.000.000đ (T1 trăm năm mươi chín triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 đối với bà Trần Thị Thu H về việc *"Tranh chấp hợp đồng góp vốn"*.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu bà Trần Thị Thu H phải trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 24/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị Thu H, là nguyên đơn trong vụ án có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn rút yêu cầu phản tố, nhưng nguyên đơn không đồng ý. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

8. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 và khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự; tuyên xử: Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Thu H về yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại số tiền vay 859.000.000 đồng và hủy một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn liên quan đến hợp đồng góp vốn mua chung thửa đất 153 (yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 buộc bà Trần Thị Thu H trả lại số tiền 500.000.000 đồng).

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Thu H đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự; các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc sự kiện bất khả

kháng, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 có đơn xin rút yêu cầu phản tố, tuy nhiên, bà H có đơn không chấp nhận rút đơn phản tố của bị đơn. Do đó, căn cứ vào Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn phản tố của bà H1 tại phiên tòa.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Thu H thì thấy:

[2.1] Về số tiền vay, tiền góp vốn mua chung thửa đất:

Theo xác nhận của bà Trần Thị Thu H và bà Nguyễn Thị H1 có căn cứ xác định:

Từ ngày 23/9/2021 đến ngày 22/11/2021, bà H có cho bà H1 vay tổng số tiền 2.000.000.000 đồng; hai bên có thỏa thuận lãi suất cho từng khoản vay. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H không yêu cầu bà H1 trả tiền lãi suất và không có sự tranh chấp về lãi suất.

Ngoài ra, trong khoảng thời gian này, bà H1 và bà H góp vốn mua chung 01 thửa đất số 153, tờ bản đồ số 28, tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có diện tích 2.644,9m^2. Theo đó bà H góp 2.000.000.000 đồng, bà H1 góp 2.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận để ông Nguyễn Thế C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong số tiền 2.000.000.000 đồng của bà H thì bà H có nhờ bà H1 vay ngân hàng 500.000.000 đồng.

[2.2] Về số tiền bà H1 đã giao cho bà H:

Theo xác nhận của bà H, bà H1 thì: Hai bên cấn trừ khoản tiền bà H1 vay giúp bà H 500.000.000 đồng vào khoản nợ của bà H1, nên số tiền vay nợ còn lại là 1.500.000.000 đồng. Đồng thời, tính đến ngày 07/3/2022 thì bà H1 đã giao cho bà H với tổng số tiền: 3.449.500.000 đồng.

Theo bà H: Trong số tiền 3.449.500.000 đồng mà bà H1 giao thì có 2.858.650.000 đồng là tiền gốc và lãi mà bà H được nhận do bán thửa đất 153 với giá 5.717.300.000 đồng và 590.850.000 đồng là tiền cho vay. Do đó, bà H1 còn nợ khoản tiền vay bà Hằng số tiền 1.500.000.000 đồng – 590.850.000 đồng = 859.150.000 đồng, nên bà H khởi kiện bà H1 để yêu cầu trả số tiền 859.150.000 đồng. Bà H đồng ý yêu cầu bà H1 trả nợ vay số tiền làm tròn là 859.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H xác nhận đã nhận của bà H1 số tiền 4.000.000.000 đồng (trong đó đã tính số tiền 500.000.000 đồng mà bà H1 đã vay ngân hàng giúp bà H).

Theo bà H1: Tiền bán thửa đất mua chung chỉ được giá 3.000.000.000 đồng, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất mua chung bằng giấy viết tay cho bà Nguyễn Thị Kim H2 với giá 3.000.000.000 đồng. Còn hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông C với bà Phạm Thị H3 giá 5.717.300.000 đồng đã bị hủy bỏ vào cuối năm 2022 do không thể chuyển

mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất phủ hồng (sang đất ở). Vì vậy, số tiền bà H1 còn nợ bà H là 1.500.000.000 đồng + số tiền bán đất 3.000.000.000 đồng : 2 người = 3.000.000.000 đồng. Bà H đã nhận từ bà H1 3.500.000.000 đồng nên đã nhận dư 500.000.000 đồng. Do đó, bà H1 có yêu cầu phản tố buộc bà H phải trả lại cho số tiền 500.000.000 đồng.

[2.3] Xét căn cứ để bà H cho rằng: Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 28, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có diện tích 2.644,9m^2 đã được bà H1 ký chuyển nhượng với giá 5.717.300.000 đồng thì thấy:

Theo xác nhận của bà Phạm Thị H3, ông Nguyễn Thế C và bà H1 thì: Ngày 07/3/2022, bà H3 và bà H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc và bà H3 đã đưa cho bà H1 số tiền mặt là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) để đặt cọc mua thửa đất số 153, tờ bản đồ 28, tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá trị mua bán thỏa thuận là 5.717.300.000đ (Năm tỷ, bảy trăm mười bảy triệu, ba trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, tại thời điểm mua bán, thửa đất này có mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm; do đó để hoàn tất việc chuyển nhượng và thanh toán khoản tiền còn lại thì các bên thỏa thuận đến cuối năm 2022, bà H1 phải thực hiện xong thủ tục "phủ hồng" (tức chuyển đổi mục đích đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở) thửa đất nêu trên và thực hiện việc đo đạc để khi giao đất đúng như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến cuối năm 2022, việc "phủ hồng" đất không thực hiện được, sau thời gian trao đổi, thỏa thuận nhưng không đạt kết quả, đến ngày 20 tháng 6 năm 2023, bà H1 đã hoàn trả lại cho bà H3 số tiền đã nhận đặt cọc là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng). Việc mua bán, đặt cọc giữa bà H3 và bà H1 đã bị hủy bỏ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng bà H1 và bà H3 bị hủy bỏ do có sự thỏa thuận giữa các bên; các bên đã tự xử lý tiền cọc và phạt cọc. Trước khi vợ chồng bà H1 và bà H3 hủy hợp đồng đặt cọc thì bà H1 cũng đã thông báo cho bà H; điều này đã được thể hiện tại tin nhắn trên Zalo như sau:

Từ Zalo Hằng Trần lúc 10:13 ngày 01/12/2022 thể hiện: *"Nếu ngta ko trả đất thì cô và em khỏi lo việc này và đợi đến khi tòa giải quyết, nếu có sớm thì cô gửi em sớm chứ cô không muốn giữ 1 ngày, còn nếu ng ta trả đất thì sau này cô và em làm giấy đồng sở hữu, đợi khi đất có giá thì bán hoặc ai mua thì bán luôn. Vì đất m mua chưa phủ hồng trong năm nay nên ngta ko chịu, vì họ ko mua thổ cư đc, bây giờ nhà nước kiểm soát rất chặt chẽ việc vay mượn mua đất, ko cho vay luôn, cho nên hơi khó. Mong là mọi việc suông sẻ".* Lúc 17:21 ngày 05/12/2022 thể hiện: *"E ơi, khả năng là cô và e chuẩn bị tiền để trả lại ngta vì họ nói nếu đất trồng cây lâu năm thì 1 nửa số tiền đó ngta ko mua, họ chờ mà ko phủ hồng nên họ ko đồng ý lấy. Chuẩn bị tiền nhé, khả năng trc tết trả ngta".* Lúc 08:35 ngày 06/12/2022 thể hiện: *"Em đăng bán lô đất của cô và e đi vì bây giờ nó nói nếu đất trồng cây lâu năm thì giá một nửa hôm trước nó mới lấy, tức là 2,8 tỉ thôi. Ko phủ hồng ko mua dc giá đó, khi bán cô cũng nói rõ ràng với ng mua rồi, nên m phải chịu, lời thì cùng hưởng, lỗ thì m cũng chịu chung. Chiều e ghé nhà cô nhé. Khoảng 2 tuần nữa trả lại tiền cho ngta và e với cô ra công*

chứng làm lại hợp đồng, em nhớ ghé cô thống nhất cho xong chứ bán đc thì mấy a c e của e đòi cho đc, giờ đất do quy định của nhà nước nên chưa phủ hồng đc thì e cũng phải gánh chịu với cô chứ đừng im lặng bắt cô gánh nhé. Em cứ đăng bán 4.5 tỉ đi, đc thì bán luôn, ko thì lỗ ít cũng bán nhé, vì đất trồng cây lâu năm với lại giờ ko ai mua nên lỗ tí cũng đc nhé". Lúc 21:32 ngày 07/12/2022 thể hiện: *"E qua nhà cô làm giấy tờ đàng hoàng. Cô và e mua đất cũng đã thỏa thuận và cùng nhau mua đất trồng cây lâu năm. Cô bán cho ngta cũng thỏa thuận đất trồng cây lâu năm nhưng sẽ phủ hồng, nếu ko phủ hồng thì cô chịu hoàn tiền cho ngta"....*

Từ những tin nhắn trên, có thể khẳng định bà H là người đã tiếp nhận thông tin về việc sẽ bị hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất nếu không phủ hồng từ bà H1 cung cấp. Tuy nhiên, bà H bỏ mặc, không có ý kiến bàn bạc trao đổi với bà H1 để tìm đường lối xử lý về số tiền đã nhận cọc. Do đó, bà H1 đã tiến hành hủy hợp đồng đặt cọc và trả tiền cọc lại cho bà H3.

Đồng thời hiện nay, thửa đất số 153, tờ bản đồ 28, tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vẫn chưa đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H3; ông Nguyễn Thế C (chồng bà H1) vẫn là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất 153.

Do đó, cần phải xác định tài sản chung của bà H, bà H1 hiện nay là thửa đất số 153; không có căn cứ xác định giá trị thửa đất là 5.717.300.000 đồng được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng bà H1 với bà Phạm Thị H3. Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định bà H1, ông C đã ký chuyển nhượng thửa đất 153 với giá 5.717.300.000 đồng như lời trình bày của bà H.

[2.4] Xét căn cứ để bà H1 cho rằng: Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 28, tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có diện tích 2.644,9 m^2 đã được bà H1 ký chuyển nhượng với giá 3.000.000.000 đồng thì thấy:

Theo xác nhận của bà Nguyễn Thị Kim H2 và vợ chồng bà H1 thì: Ngày 21/6/2023, bà H2 đã mua thửa đất số 153, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu từ bà Nguyễn Thị H1 (sinh năm 1975, CCCD số: 051175001165 cấp ngày 01/04/2021, thường trú: 24 H, thị trấn P, huyện X, Bà Rịa - Vũng Tàu) với giá trị mua bán là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng). Giấy chứng nhận QSD đất số: CU 763584, do ông Nguyễn Thế C đứng tên. Việc mua bán được thực hiện bằng giấy tay, bà H2 đã thanh toán đủ cho bà H1 số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng). Việc giao nhận tiền mua bán đã thực hiện xong, khi cần thực hiện các thủ tục công chứng, đăng bộ, bà H2 sẽ liên hệ vợ chồng bà H1, ông C để thực hiện. Bà H2 và vợ chồng bà H1 không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông C và bà H2 chỉ là bản viết tay, không được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký chuyển nhượng, bà H1 không bàn bạc với bà H3 để cùng thống nhất giá chuyển nhượng của thửa đất. Thửa đất số 153 hiện nay vẫn đang đứng tên ông C. Mặc dù có sự thừa nhận giữa các bên là đã thanh toán đủ 3.000.000.000

đồng, nhưng không có căn cứ để xác định đây là giá trị thực của thửa đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay để xác định giá trị thực của thửa đất là 3.000.000.000 đồng để giải quyết là không có căn cứ.

[2.5] Như vậy, có căn cứ để xác định: Tổng số tiền vay sau khi cấn trừ khoản tiền ngân hàng thì bà H1 còn nợ bà Hằng số tiền 1.500.000.000 đồng; tiền bà H góp mua chung thửa đất 153 là 2.000.000.000 đồng (thửa đất hiện đang đứng tên ông C như các bên đã thỏa thuận). Đồng thời, bà H1 đã chuyển cho bà Hằng số tiền 3.500.000.000 đồng (không tính cấn trừ khoản tiền 500.000.000 đồng bà H1 vay ngân hàng giúp cho bà H).

Vì hiện nay, thửa đất số 153, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vẫn chưa đăng ký biến động cho người khác, nên có căn cứ để xác định: Thửa đất là tài sản chung của bà H, bà H1. Do đó, từ số tiền mà H đã nhận của bà H1 (3.500.000.000 đồng) nếu trừ đi số tiền nợ (1.500.000.000 đồng) thì bà H còn giữ số tiền 2.000.000.000 đồng từ bà H1 giao.

Tại cấp phúc thẩm, bà H có cung cấp 01 USB, theo bà H thì nội dung trong USB thể hiện việc bà H1 xác nhận còn nợ số tiền vay của bà H và số tiền chuyển nhượng đất đã được bà H cùng với bà H1 thống nhất giá cả, cùng nhất trí để cho bà H1 đứng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, nội dung trong USB chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét làm rõ: có phải giọng nói của bà H1 hay không, nếu đúng thì thời điểm nào, xảy ra trước hay sau khi bà H1 ký chuyển nhượng QSD đất cho bà H2 với giá 3.000.000.000 đồng. Mục đích của cuộc trao đổi đó là gì. Để từ đó làm căn cứ xem xét yêu cầu khởi kiện của bà H. Vì nếu có căn cứ cho rằng nội dung bà H1 xác nhận là còn nợ tiền vay của bà H và đồng ý trả nợ số tiền 859.000.000 đồng sau thời điểm bà H1 ký chuyển nhượng QSD đất cho bà H2 bằng giấy viết tay thì bà H không phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng đã nhận dư của bà H1.

[2.6] Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu phản tố của bà H1 dựa trên giá trị 3.000.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng viết bằng giấy tay giữa vợ chồng bà H1 và bà H2 đối với thửa đất 153, tờ bản đồ số 28, tại xã P, huyện X là không có cơ sở, nên việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1 là không có căn cứ. Trường hợp này, cần phải xác định thửa đất 153 là tài sản chung của bà H1, bà H, mỗi người sẽ được hưởng ½ tài sản trên.

Nếu có căn cứ phân chia bằng hiện vật thì Tòa án phải chia theo hiện vật trước và buộc bà H phải trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng còn giữ không có căn cứ pháp luật cho bà H1. Đồng thời, phải xem xét giải quyết quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay giữa vợ chồng bà H1 với bà H2, nên cần thiết phải đưa bà H2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không phải tư cách người làm chứng; bởi lẽ, khi có căn cứ phân chia thửa đất 153 bằng hiện vật thì sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2.

Nếu không có căn cứ để phân chia thửa đất bằng hiện vật thì Tòa án phải tiến hành định giá xác định giá trị của thửa đất theo giá thị trường để phân chia ½ giá trị thửa đất bằng tiền. Số tiền 2.000.000.000 đồng bà H đang giữ dư sẽ được xử lý theo pháp luật khi phân chia cho bà H hoặc bà H1 nhận bằng hiện vật.

Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa định giá tài sản để xác định giá trị của thửa đất 153; không đưa bà Nguyễn Thị Kim H2 tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay giữa vợ chồng bà H1 với bà H2 liên quan đến thửa đất 153, nên không đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Những vi phạm này, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Nay để giải quyết vụ án triệt để và toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự trong vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án bị hủy do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

H5 lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) cho bà Trần Thị Thu H theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000769 ngày 24/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- THA DS huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long