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

Bản án số: 263/2021/DS-PT
Ngày 14-12-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Trịnh Thị Phúc

Ông Lê Minh Tuấn

- 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 Mai Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 200/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Liêu Công P, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Số 115/11, đường P, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số A06.05, Chung cư G, số 854, đường T, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ K, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 55/14, đường D, phường P B, Quận 9 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn hợp đồng ủy quyền số 002344 ngày 26 tháng 10 năm 2020). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Hồ Hữu T là Luật sư của Văn phòng luật sư Đ thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1956. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An. (Có mặt).

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

1. Bà Trần Thị Thu C, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Thu C: Ông Đoàn Trọng N là Luật sư của Văn phòng luật sư Đoàn Trọng N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bà Bùi Thúy H1, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: Số 115/11, đường P, phường 6, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Huỳnh Văn H, bị đơn.

2. Bà Trần Thị Thu C, người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 04 tháng 6 năm 2018 giữa ông Huỳnh Văn H với ông Liêu Công P có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để ông Huỳnh Văn H chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 36, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, diện tích 9.109m^2; địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An với giá 20.000.000.000 đồng. Cùng ngày 04 tháng 6 năm 2018, ông P đã giao tiền cọc cho ông H 500.000.000 đồng; ngày 05 tháng 6 năm 2018, ông P thanh toán cho ông H số tiền 900.000.000 đồng; ngày 22 tháng 6 năm 2018, ông P thanh toán cho ông H số tiền 500.000.000 đồng; ngày 02 tháng 7 năm 2018, ông P chuyển khoản thanh toán cho ông H số tiền 1.000.000.000 đồng; ngày 12 tháng 7 năm 2018, ông P chuyển khoản thanh toán cho ông H số tiền 500.000.000 đồng; ngày 19 tháng 7 năm 2018, ông P chuyển khoản thanh toán cho ông H số tiền 400.000.000 đồng. Tổng số tiền ông P đã giao cho ông H là 3.800.000.000 đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04 tháng 6 năm 2018, kể từ ngày đặt cọc ngày 04 tháng 6 năm 2018 đến một tháng bên ông P phải thanh toán cho bên ông H số tiền 5.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại bên ông P sẽ thanh toán cho bên ông H trong thời hạn 5 tháng kể từ ngày đặt cọc. Bên ông P sẽ được giữ giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất 36, sau khi đã thanh toán cho bên ông H số tiền 5.000.000.000 đồng, bên ông P được quyền đổ đất ký gửi. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật, bên ông H phải giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ để bên ông P vay tiền sẽ thanh toán tiếp cho đủ tiền chuyển nhượng đất nhưng ông H không đồng ý, ông H không có giấy đăng ký kết hôn và không có mảnh trích đo của thửa đất số 36 nên các bên không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng được. Do đó, phía ông P không giao tiếp số tiếp số tiền 1.200.000.000 đồng. Cho đến nay ông H không muốn tiếp tục chuyển nhượng đất, cũng không muốn trả tiền lại. Tuy trên giấy tờ ký hợp đồng

chuyển nhượng QSDĐ ngày 04 tháng 6 năm 2018, bên nhận chuyển nhượng là ông P đứng tên ký nhưng thực tế bà H là người nhận chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa ông H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng để chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, diện tích 9.109m^2 cho ông P cũng với giá 20.000.000.000 đồng và yêu cầu bên ông P phải trả lãi suất trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay tương ứng với thời gian chậm trả đối với số tiền 16.200.000.000 đồng kể từ ngày vi phạm cho đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng đại diện nguyên đơn không đồng ý.

Do vậy, ông P, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04 tháng 6 năm 2018, giữa ông Huỳnh Văn H với ông Liêu Công P đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, loại đất lúa; tọa lạc: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Đồng thời, yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Thu C phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận 3.800.000.000 đồng, thanh toán sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, còn yêu cầu Tòa án tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 36 ngày 08 tháng 12 năm 2020.

Bà Lê Thị Ngọc H thống nhất như ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn.

Tại phiên hòa giải bị đơn ông Huỳnh Văn H trình bày:

Đúng ngày 04 tháng 6 năm 2018 ông H có ký hợp đồng mua bán đất với ông P đối với thửa số 36, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, diện tích 9.109m^2; đất đã được ông H đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ; địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An với giá 20.000.000.000 đồng. Cùng ngày 04 tháng 6 năm 2018, ông P đã giao tiền cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng. Sau đó, ông P giao tiền mặt và chuyển khoản cho ông H với tổng số tiền là 3.800.000.000 đồng. Sau khi ông H nhận tiền của ông P thì ông H có đi đặt cọc 500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất con gái ông H là Huỳnh Thị Hồng T, diện tích 2.000m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, giá 3.000.000.000 đồng; địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An và ông H còn đặt cọc 600.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất ở xã T, huyện C, diện tích 7.000 m^2, giá 3.500.000.000 đồng. Do bên ông P không tiếp tục giao tiền cho ông H theo như thỏa thuận, ông H không có tiền để tiếp tục trả cho bà T và người bán đất ở xã T nên ông H đã mất tiền cọc để chuyển nhượng hai thửa đất là 1.100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông Huỳnh Văn H cho rằng đã đặt cọc 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất ở xã T, huyện C, diện tích 7.000 m^2, giá 3.500.000.000 đồng và trả tiền môi giới 100.000.000 đồng đối với thửa đất số 36. Tại phiên tòa ông H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng để chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, diện tích 9.109m^2 cho ông P cũng với giá 20.000.000.000 đồng và yêu cầu bên ông P phải trả lãi suất trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay tương ứng với thời gian chậm trả đối với số tiền 16.200.000.000 đồng, kể từ ngày vi phạm cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Do vậy, việc ông P và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04 tháng 6 năm 2018, giữa ông Huỳnh Văn H với ông Liêu Công P đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, loại đất lúa; tọa lạc: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An, cũng như yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà C phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận 3.800.000.000 đồng thì ông H không đồng ý.

Bà Trần Thị Thu C thống nhất như ý kiến trình của ông Huỳnh Văn H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Liêu Công P và bà Lê Thị Ngọc H đối với ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Thu C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 6 năm 2018 giữa ông Huỳnh Văn H với ông Liêu Công P đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, loại đất lúa, diện tích 9.109m^2; địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Thu C phải trả cho bà Lê Thị Ngọc H số tiền là 3.300.000.000 (Ba tỷ ba trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Liêu Công P và bà Lê Thị Ngọc H về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Thu C phải trả số tiền cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 36/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

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

Ngày 26/5/2021 và ngày 01/6/2021, Tòa án nhân dân huyện C lần lượt nhận được đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn H đề ngày 26/5/2021 và bà Trần Thị Thu C đề ngày 01/6/2021 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Đoàn Trọng N, ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Thu C thống nhất trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng vì đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bởi lẽ ngày 04/6/2018 đặt cọc 500 triệu đồng thì ngày 05/6/2018 ghi đặt tiếp 900 triệu đồng và các lần đưa tiền sau đó tổng cộng 3,8 tỷ đồng thì phải hiểu là tiền đặt cọc, không phải tiền thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm không công bố lời khai người vắng mặt bà H1, ông Mười, không đối

chất khi lời khai ông P và ông H mâu thuẫn là vi phạm Điều 97, 254 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Tòa án phải thẩm định, định giá thửa đất nhằm xác định đối tượng chuyển nhượng và thiệt hại, khi thay đổi yêu cầu khởi kiện từ hủy sang vô hiệu hợp đồng, thay đổi tư cách của bà H1 từ nguyên đơn sang người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Tòa án phải ra thông báo về việc thay đổi này nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện là vi phạm tố tụng. Quyền lợi của ông P và bà H đối lập nhưng lại ủy quyền cho một người là bà K, việc án tuyên và nhận định của bản án là không phù hợp, cụ thể nhận định và tuyên án đều chấp nhận yêu cầu của ông P và bà H nhưng chỉ tuyên cho bà H được nhận số tiền 3,3 tỷ đồng từ ông H bà C mà không tuyên cho ông P được nhận số tiền này là mâu thuẫn, mất quyền lợi của ông P và không thể thi hành được bản án.

Bên nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông H phải có giấy đăng ký kết hôn thì Văn phòng công chứng mới chấp nhận công chứng là không đúng vì trường hợp của vợ chồng ông H là hôn nhân thực tế, đã kết hôn trước năm 1986 nên không cần phải có giấy đăng ký kết hôn. Không có căn cứ để cho rằng Văn phòng công chứng từ chối công chứng và nếu có việc từ chối công chứng thì Tòa án cần phải đưa Văn phòng công chứng tham gia tố tụng để xác định trách nhiệm. Hiện tại ông H, bà C đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này với giá cũ 20 tỷ đồng.

Với những thiếu sót trên đề nghị hủy bản án sơ thẩm, trường hợp Hội đồng xét xử thấy rằng không cần thiết phải hủy án thì đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Hồ Hữu T và bà Nguyễn Thị Lệ K thống nhất trình bày:

Khi công chứng Văn phòng công chứng yêu cầu vợ chồng phải có giấy đăng ký kết hôn cho dù có là hôn nhân thực tế (vợ chồng chung sống trước năm 1986) vì đây là thủ tục công chứng nên Văn phòng công chứng có quyền đưa ra yêu cầu này. Giao dịch chuyển nhượng chưa ký hợp đồng công chứng nên không có căn cứ để đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng. Không cần phải định giá, thẩm định, đo đạc đất vì nguyên đơn chỉ yêu cầu vô hiệu hợp đồng và hoàn trả tiền, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, đương sự cũng không yêu cầu việc này và Tòa án xét thấy không cần thiết thực hiện là phù hợp pháp luật.

Lời khai của nguyên đơn, bị đơn đối lập là đương nhiên nhưng các bên đã trình bày rõ vì vậy không cần thiết phải đối chất. Khi thay đổi tư cách của bà H1 Tòa án không ra thông báo là thiếu sót nhưng việc này không ảnh hưởng gì tới quyền lợi của các bên đương sự. Bị đơn cho rằng việc chấp nhận yêu cầu của ông P nhưng không tuyên giao tiền cho ông P dẫn đến bản án không thi hành được là không đúng vì ông P đã ủy quyền cho bà H được toàn quyền nhận số tiền này. Việc bà K nhận ủy quyền của ông P và bà H là hoàn toàn phù hợp vì quyền lợi của họ không đối lập như luật sư của bị đơn trình bày.

Giao dịch giữa hai bên là hợp đồng chuyển nhượng, việc đặt cọc chỉ là một phần của giao dịch vì tiêu đề hợp đồng đã là hợp đồng mua bán và trong hợp đồng có nhiều thỏa thuận khác ngoài việc thỏa thuận đặt cọc. Trong hợp đồng ghi thỏa thuận đặt cọc là 500 triệu đồng, các lần trả tiền sau đó ghi là thanh toán, không có chứng cứ, văn bản thỏa thuận nào nói là các lần trả tiền sau đó là tiền đặt cọc tiếp. Hợp đồng không ghi thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng việc công chứng được thực hiện là khi thanh toán 05 tỷ đồng và bà H đã chuẩn bị tiền để thanh toán đủ 05 tỷ đồng khi hai bên ra Văn phòng công chứng nhưng do ông H chưa có giấy kết hôn, phải về làm giấy kết hôn dẫn đến không công chứng được, ông H thừa nhận việc này, đây là lỗi của ông H. Bà H đã dùng tiền kinh doanh hướng khác nên không muốn tiếp tục giao dịch này. Vì nhiều lý do nguyên đơn đã không thực hiện thủ tục kháng cáo theo luật định, không thể đòi lại 500 triệu đồng tiền cọc là đã thiệt thòi quyền lợi của nguyên đơn nên việc bị đơn kháng cáo không đồng ý trả 3,3 tỷ đồng là không thể chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án 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:

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/6/2018 đối với thửa đất 36 giá 20 tỷ đồng, ông P giao 500 triệu đồng tiền cọc, đây là giao dịch chuyển nhượng có đặt cọc, thực tế đã giao nhận tiền cọc và thanh toán với nhau. Tuy nhiên, hợp đồng không có công chứng, chứng thực là vi phạm điều kiện có hiệu lực nên bị vô hiệu.

Sau khi đặt cọc ông P thanh toán tổng cộng cho ông H là 3,3 tỷ đồng, hợp đồng thỏa thuận trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận đặt cọc ông P phải thanh toán cho ông H 05 tỷ đồng nhưng ông P không thanh toán đủ, vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải bị mất cọc 500 triệu đồng. Đối với số tiền thanh toán 3,3 tỷ đồng do hợp đồng vô hiệu nên ông H phải hoàn trả cho ông P như án sơ thẩm đã xử. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H và bà C, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

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

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Hợp đồng mua bán đất ngày 04/6/2018 có nội dung thể hiện: ông H chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 36 với giá 20 tỷ đồng; cùng ngày ông P đặt cọc 500 triệu đồng; từ ngày đặt cọc đến 01 tháng ông P thanh toán cho ông H 05 tỷ đồng và ông P được nhận sổ đỏ; số tiền còn lại ông P thanh toán cho ông H trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày đặt cọc; ông P được quyền đổ đất ký gửi. Xét thấy, từ nội dung hợp đồng và nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định 500 triệu đồng là tiền cọc và yêu cầu bị đơn trả toàn bộ số tiền đã giao cho bị đơn 3,8 tỷ đồng trong đó có 500 triệu đồng tiền cọc. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết số tiền đặt cọc 500 triệu đồng trong số tiền 3,8 tỷ đồng mà lẽ ra trước hết cần xác định yêu cầu đòi tiền cọc của nguyên đơn và xác định thêm quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì mới chính xác. Tuy nhiên, thiếu sót này không làm thay đổi nội dung vụ án, bản án sơ thẩm xử nguyên đơn bị mất tiền cọc, nguyên đơn không kháng cáo, có lợi cho bị đơn nên luật sư bị đơn cho rằng Tòa án xác định sai quan hệ tranh chấp để yêu cầu hủy án là không phù hợp.

[3] Bị đơn cho rằng các lần thanh toán sau lần thanh toán tiền cọc 500 triệu đồng với tổng số tiền 3,3 tỷ đồng cũng là các lần thanh toán tiền cọc tiếp theo, cụ thể ngày 05/6/2018 ghi *"đặt tiếp 900 triệu đồng"*. Tuy nhiên tại Điều 2 của hợp đồng đã ghi rõ các lần trả tiền sau lần đặt cọc là tiền thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng, còn ngày 05/6/2019 khi ông P giao 900 triệu đồng cho ông H có ghi *"đặt tiếp 900 triệu đồng"* nhưng không thể hiện rõ là hai bên đã thỏa thuận lại rằng số tiền giao tiếp 900 triệu đồng là tiền đặt cọc, không phải tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng như tại Điều 2 hợp đồng ghi. Ngoài ra bị đơn không còn chứng cứ nào khác để chứng minh nên Hội đồng xét xử xác định số tiền ghi *"đặt tiếp 900 triệu đồng"* là tiền thanh toán và như vậy các lần ông P giao tiền cho ông H sau ngày 05/6/2018 cũng là tiền thanh toán vì phù hợp với Điều 2 của hợp đồng ghi là tiền thanh toán và các lần giao tiền này không thể hiện có việc giao tiền cọc. Do đó đủ cơ sở xác định số tiền 3,3 tỷ đồng mà ông P giao cho ông H sau ngày 04/6/2018 là tiền thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/6/2018 vi phạm hình thức, chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ hợp đồng, hai bên không thỏa thuận được việc tiếp tục giao dịch chuyển nhượng, ông P có yêu cầu vô hiệu nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm ông H đồng ý tiếp tục hợp

đồng theo giá cũ nhưng bà K không đồng ý nên không có cơ sở để công nhận hợp đồng ngày 04/6/2018. Do hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông H bà C nhận 3,3 tỷ đồng tiền chuyển nhượng nên phải hoàn trả cho ông P; bên ông P chưa nhận đất của ông H nên không đặt ra vấn đề hoàn trả đất. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay ông H bà C đều xác định giá thửa đất 36 hiện tại là hơn 20 tỷ đồng nên thiệt hại trong trường hợp này thuộc về ông P nhưng ông P không yêu cầu bồi thường nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ, vì vậy việc thẩm định, đo đạc, định giá cũng không cần thiết.

[5] Tại Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 26/10/2020, ông P và bà H1 thống nhất xác định bà H là người nhận chuyển nhượng còn ông P và bà H1 chỉ nhận ủy quyền của bà H đứng ra giao kết hợp đồng với ông H, số tiền giao cho ông H 3,8 tỷ đồng là tiền của bà H, sau khi ký văn bản này quyền và nghĩa vụ của ông P và bà H1 liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng được chuyển giao cho bà H. Quá trình giải quyết vụ án ông P, bà H1 và bà H đều thống nhất có việc chuyển giao này. Do đó cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà H với tư cách là nguyên đơn cùng với ông P và buộc vợ chồng ông H, bà C hoàn trả số tiền 3,3 tỷ đồng cho bà H là đúng pháp luật. Bởi lẽ việc bà H nhận 3,3 tỷ đồng từ ông H, bà C được xác định là chuyển giao quyền yêu cầu từ ông P, bà H1 cho bà H không cần bên có nghĩa vụ ông H, bà C đồng ý theo quy định tại Điều 365 Bộ luật Dân sự.

[6] Với những cơ sở nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm xử buộc ông H, bà C hoàn trả tiền thanh toán 3,3 tỷ đồng là phù hợp nên không chấp nhận lời trình bày của ông H, bà C và luật sư Đoàn Trọng N, bác kháng cáo của ông H và bà C; chấp nhận lời trình bày của bà K và luật sư Hồ Hữu T, cần giữ nguyên bản sơ thẩm như ý kiến trình bày của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[7] Ông H, bà C là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Thu C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 117, 119, 129, 131, 132, 407 và 502 của Bộ luật dân sự; Điều 166 và khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Liêu Công P và bà Lê Thị Ngọc H đối với ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Thu C về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 6 năm 2018 giữa ông Huỳnh Văn H với ông Liêu Công P đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 07, loại đất lúa, diện tích 9.109m^2; địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Thu C phải trả cho bà Lê Thị Ngọc H số tiền 3.300.000.000đ (Ba tỷ ba 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 chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận khởi kiện của ông Liêu Công P và bà Lê Thị Ngọc H về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Thu C phải hoàn trả số tiền cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 36/2020/QĐ-BPKCTT ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

4. Về án phí:

- Ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị Thu C được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- Bà Lê Thị Ngọc H phải nộp 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng phải án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 54.300.000đ do bà H, bà H1, ông P nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008014 ngày 17/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C; hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho bà H (đồng thời đại diện cho bà H1 và ông P) là 30.300.000đ (Ba mươi triệu ba trăm ngàn đồng).

5. 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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