TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 291/2019/DS-PT
Ngày: 18-11-2019
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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Hồng Hà**
Các Thẩm phán:
1/ Ông **Nguyễn Văn Ngừng**
2/ Bà **Sơn Nữ Phà Ca**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Bùi Thị Kim Yến** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa*:** Bà **Trần Ngọc Bích** - Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 197/2018/TLPT-DS ngày 05/12/2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DSST, ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Tăng Kim L**; nơi cư trú: Số X, Cư xá Đ, Phường B, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Chính T**; nơi cư trú: Số A, đường N, Khóm M, Phường T, thành phố V, tỉnh V (Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2015 - Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông **Hồ Chí Đ**; nơi cư trú: Ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh V.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tấn Đ –** Sinh năm 1983; nơi cư trú: Số Q2, đường T, Phường B, thành phố V, tỉnh V (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2019 - Có mặt).

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

1. Ông **Hồ Văn Y**; nơi cư trú: Ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh V. (Vắng mặt)

2. Bà **Trần Thị Bạch C**; nơi cư trú: Ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh V. (Vắng mặt)

3. Bà **Tôn Thị Mỹ Đ**; nơi cư trú: Ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh V. (Vắng mặt)

4. Ông **Trần Hữu H1**; nơi cư trú: Ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh V. (Vắng mặt)

5. Bà **Bùi Thị Cẩm H2**; nơi cư trú: Ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh V. (Vắng mặt)

6. Ông **Lục Đức T1**; nơi cư trú: Số S, đường B, phường B, Quận H, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông **Trần Chính T**; nơi cư trú: Số A, đường N, Khóm M, Phường T, thành phố V, tỉnh V (Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2017 - Có mặt)

7. Ông **Hồ Văn R**; nơi cư trú: Ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh V. (Vắng mặt)

8. Bà **Hồ Thị N**; nơi cư trú: Số M, đường H, ấp C, xã T, huyện C, thành phố H (Vắng mặt)

9. Bà **Hồ Thị T2**; nơi cư trú: Ấp N, xã C, huyện M, tỉnh M (Vắng mặt)

10. Ông **Hồ Hữu H3;** nơi cư trú: Số T, đường C, phường C, quận N, thành phố C. (Vắng mặt)

11. Ông **Hồ Hữu H4** (chết năm 2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H4:

- Bà **Nguyễn Thị Cẫm H5** (Vắng mặt)

- Chị **Hồ Thị Cẩm N2** (Vắng mặt)

- Anh **Hồ Gia K** (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của anh Khiêm: Bà Nguyễn Thị Cẫm H5 (Vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Khóm B, phường P, thị xã B, tỉnh V.

12. Bà **Hồ Thị H6**; nơi cư trú: Ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh V. (Vắng mặt)

13. Chị **Hồ Thị T3**; nơi cú trú: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh L. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Hồ Chí Đ**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 09/12/2015 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Tăng Kim L có người đại diện là ông Trần Chính T trình bày:*

Ngày 12/11/2012, bà Tăng Kim L có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Chí Đ quyền sử dụng đất và 02 căn nhà gắn trên phần đất diện tích 9.550m^2 thuộc thửa 206A và 206B, tờ bản đồ số 0004, loại đất thổ quả, tọa lạc tại ấp Nhứt, xã Quới An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Hồ Chí Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là

1.000.000.000đ (giá trị đất là 700.000.000đ và giá trị 02 căn nhà là 300.000.000đ). Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng tại Văn Phòng Công Chứng Phương Anh - Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Ngay sau khi ký hợp đồng, bà L đã giao cho ông Hồ Chí Đ đủ số tiền 1.000.000.000đ nhưng bà L chưa nhận nhà và đất. Bà L đã nhiều lần gặp ông Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao nhà đất và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L nhưng ông Đ viện lý do nhà đất đang bị tranh chấp nên chưa sang tên cho bà L được.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012. Bà L yêu cầu ông Đ phải trả lại cho bà số tiền là 1.000.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo lãi suất ngân hàng là 9%/năm tính từ ngày bà L đưa tiền cho ông Đ đến khi giải quyết xong việc tranh chấp, tạm tính từ ngày 12/11/2012 đến ngày 17/10/2018 là 532.500.000đ (1.000.000.000đ x 9%/năm x 05 năm 11 tháng); tổng cộng là 1.532.500.000đ (Một tỷ năm trăm ba mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

** Bị đơn ông Hồ Chí Đ trình bày*:

Ông không có chuyển nhượng đất cho bà L. Năm 2012, ông có vay tiền của ông Nguyễn Minh N 04 lần với số tiền tổng cộng là 1.000.000.000đ (trong một tỷ đồng này có 10% tiền cò và 10% tiền lãi), vay với hình thức chuyển nhượng đất. Ông không có ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L, ông chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Minh N. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/11/2012 và biên nhận ghi ngày 13/11/2012 là do ông Đ tự viết, tự ký tên và lăn tay. Ông không có nhận 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) của bà L đưa cho ông mà ông chỉ có nhận tiền của ông N đưa cho ông là 316.000.000đ. Khi ông ký hợp đồng chuyển nhượng và viết biên nhận nhận tiền không có ai ép buộc ông. Trên phần đất chuyển nhượng hiện nay có ba căn nhà, một căn nhà của cha ông để lại, một căn nhà của ông Hồ Văn Y và một căn nhà của ông Trần Hữu H1.

Ông đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012 nhưng ông chỉ đồng ý trả lại cho bà L số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Y, bà Hồ Thị T2, bà Hồ Thị H6, bà Hồ Thị T3, ông Hồ Hữu H3 trình bày*:

Bà L yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà giữa ông Đ và bà L thì các ông bà cũng đồng ý. Trong vụ kiện này các ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Hữu H4 là bà Nguyễn Thị Cẩm H5 và chị Hồ Thị Cẩm N2 đồng thời bà Nguyễn Thị Cẩm H5 là người đại diện hợp pháp cho anh Hồ Gia K trình bày*:

Bà H5 là vợ của ông Hồ Hữu H4, ông H4 chết ngày 18/7/2018, bà H5 và ông H4 có 02 người con là Hồ Thị Cẩm N2 và Hồ Gia K. Việc bà L yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà giữa ông Đ với bà L thì bà H5 và chị

N2 cũng đồng ý không có ý kiến hay yêu cầu gì, việc tranh chấp để ông Đ và bà L tự giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu H1 trình bày*:

Năm 1995, ông có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn V là cha của ông Hồ Chí Đ một phần đất diện tích là 1.000m^2 thuộc một phần của thửa 206A và 206B diện tích 9.550m^2 loại đất thổ quả tọa lạc tại ấp Nhứt, xã Quới An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Khi chuyển nhượng, đất do ông Hồ Văn V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Năm 2002, ông có đi làm thủ tục tách thửa sang tên nhưng không được do ông V đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Sau đó, ông V chết nhưng các con của ông V ai cũng đồng ý chuyển nhượng đất cho ông. Năm 2004, ông đã cất nhà trên đất và ở cho đến nay. Khi ông Đ chuyển nhượng đất cho bà L thì ông không hay biết.

Việc bà L yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà giữa ông Đ và bà L thì ông cũng đồng ý không có ý kiến gì hay yêu cầu gì. Việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông V thì để ông và các con ông V tự thỏa thuận giải quyết, nếu không thỏa thuận được thì ông sẽ đi kiện các con của ông V vụ kiện dân sự khác về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Cẩm H2* thống nhất với ý kiến của ông H1, không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bạch C* thống nhất theo ý kiến của ông Y không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Đức T1 do ông Trần Chính T làm đại diện trình bày:*

Ông T1 thống nhất theo toàn bộ yêu cầu của bà L không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DSST, ngày 17 tháng 10 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tăng Kim L do ông Trần Chính T làm đại diện.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012 giữa bà Tăng Kim L với ông Hồ Chí Đ.

Buộc ông Hồ Chí Đ phải trả lại cho bà Tăng Kim L số tiền là 1.532.500.000đ (Một tỷ năm trăm ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

* Ngày 31/10/2018, bị đơn ông Hồ Chí Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2012 giữa ông Hồ Chí Đ với bà Tăng Kim L; ông Đ chỉ đồng ý trả lại cho bà L số tiền 500.000.000đ.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng ông Hồ Chí Đ không có chuyển nhượng đất cho bà Tăng Kim L mà chỉ có vay tiền của bà L; bị đơn xác định trong số tiền 500.000.000đ mà bị đơn đề nghị trả cho nguyên đơn có 316.000.000đ tiền gốc và 184.000.000đ tiền lãi. Nếu kháng cáo của ông Đ không được chấp nhận thì bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không tiến hành đối chất giữa nguyên đơn và bị đơn khi lời khai của hai bên mâu thuẫn nhau.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và khẳng định nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn, không có việc nguyên đơn cho bị đơn vay tiền như bị đơn trình bày. Lý do nguyên đơn yêu cầu tính lãi trên số tiền chuyển nhượng đối với bị đơn là: Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ không sang tên quyền sử dụng đất cho bà L với lý do đất đang bị tranh chấp; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được 01 tháng thì bị đơn đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại tiền cho nguyên đơn, từ đó nguyên đơn yêu cầu tính lãi. Nguyên đơn xác định lại yêu cầu tính lãi như sau: Nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi trên số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000đ kể từ ngày bị đơn đồng ý vô hiệu hợp đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 12/12/2012 đến ngày 17/10/2018), tương ứng với số tiền 525.000.000đ; nguyên đơn tự nguyện trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

- Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc giảm thời gian tính lãi chậm trả và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc nguyên đơn trả lại

cho bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đang giữ của bị đơn. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn Tăng Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lục Đức T1 ủy quyền cho ông Trần Chính T; bị đơn ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn Đ; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Văn Y, Trần Hữu H1, Hồ Thị H6, Tôn Thị Mỹ Đ và Hồ Thị T2 có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Cẩm H2, Hồ Văn R, Hồ Thị N1 Hồ Thị Bạch C1, Hồ Hữu H3, Hồ Thị T3 và những người đại diện hợp pháp của ông Hồ Hữu H4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Đối với kháng cáo của ông Hồ Chí Đ về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2012 giữa ông Hồ Chí Đ với bà Tăng Kim L và ông Đ trả lại cho bà L số tiền 500.000.000đ, xét thấy:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DSST ngày 17 tháng 10 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long đã tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012 giữa bà Tăng Kim L với ông Hồ Chí Đ; nội dung quyết định này của bản án sơ thẩm là phù hợp với ý chí của của ông Đ, bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không bị các đương sự khác kháng cáo, không bị Viện kiểm sát kháng nghị. Do vậy, việc ông Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không cần thiết. Tuy nhiên, do ông Đ có kháng cáo nên Hội đồng xét xử xem xét đối với yêu cầu kháng cáo này của ông Đ. Xét thấy, bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012 giữa bà Tăng Kim L và ông Hồ Chí Đ là có căn cứ bởi lẽ: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012 và Văn bản thỏa thuận ngày 12/11/2012 giữa bà Tăng Kim L và ông Hồ Chí Đ, được Văn phòng Công chứng Phương Anh (nay là Văn phòng công chứng Trần Thị Minh) – Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long công chứng ngày 12/11/2012 và theo lời thừa nhận của ông Đ tại Biên bản làm việc ngày 23/8/2013 của Ủy ban nhân dân xã Quới An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long thì: Bà Tăng Kim L và ông Hồ Chí Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 206A và 206B, tờ bản đồ số 0004, loại đất thổ quả, tọa lạc tại ấp Nhứt, xã Quới An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Hồ Chí Đ đứng tên (trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (kể cả 02 căn nhà gắn liền đất). Tại các Biên bản hòa giải của Tòa án cấp sơ thẩm, ông Đ cũng thừa nhận ông có ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012 và Biên nhận nhận tiền ngày 13/11/2012 về việc ông có nhận số tiền chuyển nhượng đất 1.000.000.000đ; khi ký các văn bản này không ai ép buộc ông ký.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại không nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì lý do gì là chưa đầy đủ, dẫn đến việc áp dụng pháp

luật chưa đầy đủ. Xét, việc ông Đ và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 02 thửa đất 206A và 206B, tờ bản đồ số 0004, loại đất thổ quả, tọa lạc tại ấp Nhứt, xã Quới An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long khi trên đất có 02 căn nhà của người khác là căn nhà của gia đình ông Hồ Văn Y và căn nhà của gia đình ông Trần Hữu H1 - nơi sinh sống của các thành viên trong gia đình ông Y và ông H1; khi ông Đ chuyển nhượng đất cho bà L thì không có ý kiến đồng ý của chủ sở hữu hai căn nhà này. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bổ sung thêm lý do hợp đồng vô hiệu và căn cứ pháp lý như nội dung phân tích trên.

Về việc ông Đ yêu cầu được trả cho bà L số tiền 500.000.000đ, xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Hồ Chí Đ trình bày rằng số tiền 500.000.000đ mà ông Đ yêu cầu được trả cho bà L là số tiền nợ vay, gồm số tiền gốc là 316.000.000đ, số tiền lãi là 184.000.000đ. Người đại diện hợp pháp của ông Đ cho rằng ông Đ không có chuyển nhượng 02 thửa đất 206A và 206B cho bà L như phía bà L trình bày mà ông Đ chỉ có vay tiền của ông Nguyễn Minh N – cư trú tại số 19/4 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, với số tiền thực nhận là 316.000.000đ; ông Đ chỉ giao dịch với ông N mà không giao dịch với bà L. Tuy nhiên, lời trình bày của ông Đ không được bà L thừa nhận. Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp. Tại cấp phúc thẩm, ông Đ yêu cầu Tòa án xác minh địa chỉ của ông Nguyễn Minh Nh và yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án tại Văn phòng công chứng Phương Anh do ông Đức không thể tự mình thu thập được, đồng thời, ông Đ yêu cầu Tòa án đưa ông N vào tham gia tố tụng; tuy nhiên, qua xác minh, thu thập chứng cứ, không xác định được địa chỉ của ông Nguyễn Minh N và không thu thập được các tài liệu, chứng cứ như ông Đ đã trình bày và yêu cầu. Ông Đ cũng không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào khác để chứng minh ông đã vay và còn nợ bà L số tiền 500.000.000đ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Đ.

Xét thấy, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012 giữa bà Tăng Kim L và ông Hồ Chí Đ bị vô hiệu nên việc xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng này được thực hiện theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do ông Đ đã nhận số tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000đ từ bà Loan theo biên nhận ngày 13/11/2012 nên ông Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L số tiền này; còn bà L đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ nên bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Bản án sơ thẩm đã buộc ông Đ trả cho bà L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.000.000.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm buộc ông Đ trả cho bà L số tiền lãi 532.500.000đ là không phù hợp với quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; do đó, tại phiên tòa

phúc thẩm, mặc dù nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi đối với ông Đ kể từ ngày ông Đ đồng ý vô hiệu hợp đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 12/12/2012 đến ngày 17/10/2018, giảm thời gian tính lãi 01 tháng so với yêu cầu ban đầu), tương ứng với số tiền 525.000.000đ, nhưng yêu cầu này không phù hợp với quy định nêu trên nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận. Xét thấy, khi xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cấp sơ thẩm không buộc bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là thiếu sót; tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà L tự nguyện trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà L. Do trong giai đoạn xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã được nghe Tòa án giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu nhưng các đương sự không yêu cầu xem xét lỗi và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Đối với yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của người đại diện hợp pháp của bị đơn với lý do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không tiến hành đối chất giữa nguyên đơn và bị đơn, xét thấy:

Mặc dù, nguyên đơn và bị đơn có lời trình bày mâu thuẫn nhau nhưng cấp sơ thẩm đã có thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử sơ thẩm và Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng đã tiến hành đối chất giữa các bên đương sự để làm rõ những mâu thuẫn trong lời khai của các bên đương sự. Do đó, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của người đại diện hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Như vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên và thống nhất một phần với đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[5] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm được điều chỉnh lại như sau:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận là: 20.000.000đ + 4% x (525.000.000đ – 400.0000.000đ) = 25.000.000đ.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là: 36.000.000đ + 3% x (1.000.000.000đ – 800.000.000đ) = 42.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Chí Đ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DSST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 127, 128, 137, 410, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tăng Kim L:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2012 được ký kết giữa bà Tăng Kim L và ông Hồ Chí Đ.

Buộc ông Hồ Chí Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà Tăng Kim L số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tăng Kim L về việc buộc ông Hồ Chí Đ trả cho bà Tăng Kim L số tiền lãi của số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 525.000.000đ (Năm trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tăng Kim L: Bà Tăng Kim L có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Chí Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 247917 do Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long cấp cho ông Hồ Văn V ngày 09/12/1993, được chỉnh lý trang 4 ngày 21/10/2011.

2. *Về án phí*: Căn cứ Điều 147 và 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 14, khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Tăng Kim L chịu 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 11.000.000đ (Mười một triệu đồng) mà bà L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long theo biên lai thu số 0006041 ngày 14/01/2016.

+ Ông Hồ Chí Đ chịu 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Ông Hồ Chí Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Hồ Chí Đ số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) mà ông Đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long theo biên lai thu số 0009346 ngày 09/11/2018.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh VL;
- TAND huyện Vũng Liêm;
- Chi cục THA huyện Vũng Liêm;
- Đ/s;
- Lưu: Tòa Dân sự; hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Hồng Hà