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

Bản án số: 119/2023/DS-PT
Ngày 29-3-2023
V/v giải quyết hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

***- Thành phần Hội Đ3 xét xử phúc thẩm gồm có*:**

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

Các Thẩm phán Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 519/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc *"Giải quyết hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 540/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thu S, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Bà Trịnh Thị K, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Số 238/5 Ấp 5, xã T, huyện T1, tỉnh Long An (có mặt, theo Văn bản uỷ quyền ngày 04/01/2023).

- *Bị đơn:*

1. Ông Hồ Hữu T2, sinh năm 1970.

2. Bà Nguyễn Thị Bích Đ, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ cư trú: ấp B, xã K1, huyện H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà Đ: Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1986. Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã Đ1, huyện Đ2, tỉnh Long An (có mặt, theo Văn bản uỷ quyền ngày 03/02/2023).

- *Người kháng cáo*: Bà Trần Thị Thu S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các Đơn khởi kiện ngày 11/11/2020, ngày 06/11/2020 của nguyên đơn bà Trần Thị Thu S và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo uỷ quyền của bà S là bà Đặng Thị Thành Đ3 có nội dung như sau:

Ngày 24/01/2017, ông Hồ Hữu T2 và bà Nguyễn Thị Bích Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) để chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu S phần đất thuộc các thửa 386, 388, 389, 390, 391, 393, cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã K1, huyện H, tỉnh Long An, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lư Thành Dự, số công chứng 88, quyển số 01/2017-TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 2.500.000.000đ, bà S đã giao đủ tiền cho ông T2 và bà Đ theo 05 lần, cụ thể:

Lần 1: Giao 200.000.000đ thông qua việc giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 23/01/2017.

Lần 2: Giao 450.000.000đ vào ngày 23/01/2017 thông qua việc bà S đưa số tiền này để ông T2 và bà Đ thanh lý hợp đồng vay của ông T2, bà Đ với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Long An – Phòng giao dịch Hđể ông T2, bà Đ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với các phần đất nêu trên do ông T2, bà Đ đang thế chấp tại Ngân hàng.

Lần 3: Giao 500.000.000đ vào ngày 24/01/2017 tại Văn phòng công chứng Lư Thành Dự sau khi các bên đã giao kết xong HĐCNQSDĐ.

Lần 4: Giao 900.000.000đ, không có lập biên nhận và cũng không nhớ rõ ngày giao.

Lần 5: Giao 450.000.000đ, không có lập biên nhận và cũng không nhớ rõ ngày giao.

Sau đó bà S đi kê Ki đăng ký và được chỉnh lý biến động đứng tên trên GCNQSDĐ đối với các phần đất này. Tuy nhiên ông T2 và bà Đ vẫn chưa di dời để giao đất cho bà S mặc dù bà S đã yêu cầu nhiều lần. Hai bên phát sinh tranh chấp và khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện H. Tại Bản án số 179/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Toà án nhân dân huyện H đã tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông T2, bà Đ với bà S đối với các phần đất nêu trên, Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả khi HĐCNQSDĐ vô hiệu nên Tòa án chưa xem xét giải quyết.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi HĐCNQSDĐ giữa ông T2, bà Đ với bà S đối với các phần đất nêu trên vô hiệu, cụ thể: Buộc

bà Nguyễn Thị Bích Đ và ông Hồ Hữu T2 phải liên đới hoàn trả cho bà S số tiền 2.500.000.000đ. Ngoài ra bà S không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Hồ Hữu T2 và bà Nguyễn Thị Bích Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông bà thừa nhận ngày 24/01/2017 có giao kết HĐCNQSDĐ đối với phần đất thuộc các thửa 386, 388, 389, 390, 391, 393 do ông T2 đứng tên trên GCNQSDĐ cho bà S. Tuy nhiên, việc giao kết hợp đồng này chỉ là để làm tin cho việc ông bà vay số tiền 400.000.000đ của bà S với lãi suất 4%/tháng. Thực chất không có việc ông bà chuyển nhượng cho bà S phần đất nêu trên với giá 2.500.000.000đ như bà S trình bày. Khi ông bà vay của bà S không có lập biên bản nhưng bà S buộc ông bà phải ký nhận số tiền nợ 500.000.000đ và ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 500.000.000đ do bà S tính lãi ba tháng trên số tiền gốc 400.000.000đ là 48.000.000đ và tiền hoa hồng cho người môi giới 52.000.000đ. Do cần tiền giải quyết khó khăn nên ông bà chấp nhận. Số tiền gốc 400.000.000đ mà bà S cho ông bà vay, bà S đưa thành 03 lần, cụ thể:

Lần 1: Giao 200.000.000đ thông qua việc ông bà ký Giấy đặt cọc ngày 23/01/2017. Sau khi ông bà ký nhận 200.000.000đ tiền đặt cọc thì bà S không đưa trực tiếp cho ông bà số tiền này mà trực tiếp cùng ông bà đến Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Long An – Phòng giao dịch H để thanh lý hợp đồng vay giữa vợ chồng ông bà với Ngân hàng, số tiền thanh lý hợp đồng là 203.510.667đ, trong đó có 200.000.000đ tiền gốc và 3.510.667đ tiền lãi. Bà S trả 200.000.000đ, còn tiền lãi ông bà tự thanh toán.

Lần 2: Giao 100.000.000đ vào ngày 24/01/2017 sau khi ông bà với bà S giao kết xong HĐCNQSDĐ tại Văn phòng công chứng Lư Thành Dự.

Lần 3: Giao 100.000.000đ vào buổi chiều tối cùng ngày 24/01/2017, do ông bà trực tiếp đến nhà bà S để nhận vì bà S lấy lý do mang không đủ tiền nên đề nghị ông bà đến nhà nhận trực tiếp.

Đến tháng 6/2017, ông bà đã trả tiền lãi cho bà S tháng thứ tư với số tiền 20.000.000đ. Số tiền này do bà Đ nộp trực tiếp vào tài khoản Ngân hàng của bà S. Sau đó, ông bà không thanh toán cho bà S thêm khoản tiền lãi nào nữa. Đến ngày 22/01/2018 (sau ngày giao kết hợp đồng một năm) thì bà S có yêu cầu ông bà ký vào Giấy mượn số tiền 1.000.000.000đ. Thực chất là bà S tính lời lãi dồn vào tiền gốc và cho thời hạn ba tháng để chuộc lại đất với số tiền 1.000.000.000đ theo Giấy tay nhận tiền ngày 22/01/2018. Tuy nhiên ông bà không có khả năng chuộc lại đất với số tiền nêu trên nên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 24/01/2017.

Nay bà S yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông bà trả lại số tiền 2.500.000.000đ thì ông bà không đồng ý, vì ông bà không có nhận số tiền này và cũng hoàn toàn không có việc chuyển nhượng như bà S trình bày. Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng đây là hợp đồng giả cách để che giấu hợp đồng vay và giải quyết hợp đồng vay giữa ông bà với bà S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 và bà Đ tự nguyện hoàn trả cho bà S số tiền gốc đã vay là 400.000.000đ và tiền lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày 24/01/2017 cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 173/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu S về việc "Tranh chấp yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2017 được ký kết giữa ông Hồ Hữu T2, bà Nguyễn Thị Bích Đ và bà Trần Thị Thu S bị vô hiệu" với ông Hồ Hữu T2, bà Nguyễn Thị Bích Đ.

2. Buộc ông Hồ Hữu T2, bà Nguyễn Thị Bích Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Thu S số tiền gốc và lãi tổng cộng là 782.638.000Đ3 (Bảy trăm tám mươi hai triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn Đ3).

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

Ngày 30/9/2022, Tòa án nhân dân huyện H nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị Thu S kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn cung cấp thêm Giấy nhận tiền 1.000.000.000đ đề ngày 01/01/2017.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trịnh Thị K trình bày: Nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm buộc bà Đ và ông T2 phải hoàn trả cho bà S số tiền 2.500.000.000đ do đây là HĐCNQSDĐ chứ không phải là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay như bị đơn trình bày. Bà S giao 06 lần, cụ thể: lần 1 ngày 23/01/2017 giao 200.000.000đ, lần 2 chiều ngày 23/01/2017 giao 200.000.000đ, lần 3 chiều 16h30 ngày 23/01/2017 giao 100.000.000đ, lần 4 ngày 24/01/2017 giao 500.000.000đ, lần 5 chiều ngày 24/01/2017 giao 500.000.000đ (sau khi giao kết HĐCNQSDĐ xong) và lần 6 ngày 01/02/2017 giao 1.000.000.000đ. Trường hợp Toà án xác định đây là hợp đồng vay thì ông T2 và bà Đ phải trả tiền gốc và lãi suất 20%/năm cho bà S.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thúy H1 trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả lại cho bà S 500.000.0000đ và lãi suất theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử 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 nằm 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:

Bà S cho rằng ngày 24/01/2017 bà nhận chuyển nhượng đất của ông T2, bà Đ với giá 2.500.000.000đ, nhưng đến ngày 14/6/2019 bà S chuyển nhượng đất lại cho ông Sang chỉ với giá 1.900.000.000đ. đồng thời, tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/7/2019 trong vụ án tranh chấp HĐCNQSDĐ giữa ông T2 và bà S trước đây, bà S trình bày bà nhận chuyển nhượng đất với giá 1.900.000.000đ và có lập hai biên nhận, 1 giấy 1.000.000.000đ thì bà S giữ, còn giấy 900.000.000đ ông T2 bà Đ giữ. Như vậy, lời trình bày của bà S trước sau không thống nhất.

Bà S và ông T2 thỏa thuận đặt cọc 200.000.000đ để chuyển nhượng đất với giá 2.500.000.000đ nhưng ngày 24/01/2017 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ với giá 500.000.000đ, bà S cho rằng đã giao đủ là 2.500.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T2, bà Đ nhưng bà S không cung cấp được biên nhận giao tiền giữa các bên thể hiện bà S đã giao đủ 2.500.000.000đ.

Theo biên bản xác định giá đất tại thời điểm chuyển nhượng tháng 01/2017 thì phần đất chuyển nhượng có giá trị là 1.014.700.000đ nhưng hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/01/2017 với giá 500.000.000đ. đồng thời, các bên chưa bàn giao đất trên thực tế và các bên cũng không thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất. Trên đất còn có cha của ông T2 và các con của ông T2 sinh sống.

Mặc khác, ngày 20/6/2017 bà Đ có chuyển cho bà S số tiền 20.000.000đ. Bà S cho rằng đây là tiền để nộp thuế và làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại Điều 4 của HĐCNQSDĐ ngày 24/01/2017 các bên thỏa thuận "*Thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng này do bên A chịu trách nhiệm nộp; lệ phí trước bạ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên B chịu, trách nhiệm nộp*". Theo đó, vợ chồng ông T2, bà Đ có trách nhiệm nộp thuế thu nhập cá nhân, bà S có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ nên bà S cho rằng ông T2, bà Đ phải chuyển tiền cho bà S để nộp thuế thu nhập cá nhân của ông T2 bà Đ là không hợp lý. Đồng thời, ngày 24/01/2017 bà S và ông T2, bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến ngày 02/11/2018 bà S mới làm thủ tục sang tên QSDĐ.

Vợ chồng ông T2, bà Đ xác định không có chuyển nhượng QSDĐ cho bà S nên không có nhận 2.500.000.000đ, việc ký Giấy nhận tiền cọc ngày 23/01/2017 và HĐCNQSDĐ ngày 24/01/2017 để làm tin cho việc vay của bà S số tiền 400.000.000đ. Việc vay tiền không lập thành biên bản và tại thời điểm ký Giấy nhận tiền cọc ngày 23/01/2017 thì GCNQSDĐ các thửa đất nêu trên đang được ông T2 thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch H để bảo đảm cho khoản vay của ông T2, bà Đ tại Ngân hàng là 200.000.000đ. Khoản vay này đúng bằng số tiền bà S đặt cọc cho vợ chồng ông T2, bà Đ. Ông T2, bà Đ không cung cấp được chứng cứ thể hiện bà S cho ông bà vay số tiền 400.000.000đ. Đồng thời ông T2, bà Đ cho rằng chỉ nhận 400.000.000đ nhưng bà S cộng thêm tiền lãi và tiền môi giới nên hai bên

ký HĐCNQSDĐ với giá 500.000.000đ. Do đó căn cứ vào HĐCNQSDĐ xác định bà S giao cho ông T2 bà Đ 500.000.000đ như án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

Từ đó cho thấy, ông T2 và bà Đ không có chuyển nhượng đất cho bà S mà chỉ vay tiền của bà S nên bản án sơ thẩm buộc ông T2 và bà Đ phải chịu tiền lãi đối với số tiền đã nhận 500.000.000đ là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà S, 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 năm 2015, 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 nên Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định pháp luật.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà Trần Thị Thu S kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử buộc ông T2 và bà Đ trả số tiền đã nhận là 2.500.000.000đ do HĐCNQSDĐ vô hiệu, trường hợp cấp phúc thẩm cho rằng đây là hợp đồng vay thì yêu cầu tính lãi suất 20%/năm. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Các đương sự thừa nhận có ký HĐCNQSDĐ ngày 24/01/2017 đối với phần đất thuộc các thửa 386, 388, 389, 390, 391, 393, cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã K1, huyện H, tỉnh Long An do ông T2 đứng tên trên GCNQSDĐ, giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 2.500.000.000đ. Tuy nhiên do hai bên chưa thực hiện hợp đồng, cụ thể chưa có việc bàn giao đất trên thực tế, các bên cũng không có thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất nên Bản án dân sự sơ thẩm số 179/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hđã tuyên xử vô hiệu HĐCNQSDĐ. Do Bản án số 179 chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bà S đã khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

[5] Bà S cho rằng giao dịch giữa hai bên là chuyển nhượng QSDĐ và bà đã giao đủ cho ông T2, bà Đ 2.500.000.000đ nên yêu cầu ông T2, bà Đ trả lại 2.500.000.000đ. Ông T2, bà Đ thì cho rằng HĐCNQSDĐ là để làm tin cho việc ông bà vay 400.000.000đ của bà S, ông bà chỉ nhận của bà S 400.000.000đ chứ không có nhận 2.500.000.000đ, nhưng do bà S cộng tiền lãi và tiền môi giới nên ông bà đã ký nhận 500.000.000đ, tại phiên tòa phúc thẩm, ông bà đồng ý trả lại 500.000.000đ và lãi suất theo quy định.

[6] Xét thấy, theo hồ sơ vụ án tranh chấp HĐCNQSDĐ giữa ông T2 và bà S trước đây, tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/7/2019 của Toà án nhân dân huyện H bà S Ki *"Tôi mua phần đất trên với giá là 1.900.000.000 đồng, ông T2 và bà Đ đã trực tiếp ký tên nhận tiền đầy đủ. Biên nhận tiền lúc đó được lập thành 2 giấy, một giấy 1.000.000.000 đồng tôi đang giữ, còn giấy 900.000.000 đồng ông T2 và bà Đ giữ"*. Theo Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23/01/2017 giữa bà S, ông T2 thì giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đ, còn HĐCNQSDĐ ngày 24/01/2017 thì giá chuyển nhượng là 500.000.000đ. Cho thấy lời khai của bà S có sự mâu thuẫn.

[7] Theo Biên bản xác định giá đất tại thời điểm chuyển nhượng năm 2017 thì phần đất này chỉ có giá 1.014.700.000đ, trong khi giá theo HĐCNQSDĐ chỉ có 500.000.000đ. Các bên chưa bàn giao đất trên thực tế, trên đất còn có cha ông T2 và các con ông T2 đang sinh sống nhưng hai bên cũng không thoả thuận về vấn đề này. Hơn nữa, tại Điều 4 của HĐCNQSDĐ ngày 24/01/2017 các bên thỏa thuận *"Thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng này do bên A chịu trách nhiệm nộp; lệ phí trước bạ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên B chịu trách nhiệm nộp"*. Theo đó, ông T2, bà Đ có trách nhiệm nộp thuế thu nhập cá nhân, bà S có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ nên việc bà S cho rằng ông T2, bà Đ chuyển số tiền 20.000.000đ vào ngày 20/6/2017 để bà S nộp thuế thu nhập cá nhân của ông T2, bà Đ là không hợp lý.

[8] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2020, ông Phạm Văn T3 là người đại diện theo ủy quyền của bà S khai *"Bà S ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa 386, 388, 389, 390, 391, 393, TBĐ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã K1, huyện H, tỉnh Long An do ông Hồ Hữu T2 đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ; giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 2.500.000.000Đ3. Bà S đặt cọc 200.000.000Đ3 đến ngày ký HĐCN thì đã thanh toán đầy đủ ngoài ra không lập thêm giấy nhận tiền nào khác*". Tại các Đơn khởi kiện ngày 11/11/2020, ngày 06/11/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án này tại cấp sơ thẩm thì bà S trình bày bà nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông T2 bà Đ với số tiền 2.500.000.000đ, bà đã giao đủ qua 05 lần giao: Lần 1 ngày 23/01/2017 giao 200.000.000đ, lần 2 ngày 23/01/2017 giao 450.000.000đ, lần 3 ngày 24/01/2017 giao 500.000.000đ (sau khi giao kết HĐCNQSDĐ xong), lần 4 giao 900.000.000đ không nhớ ngày và lần 5 giao 450.000.000đ không nhớ rõ ngày. Tại Biên bản đối chất ngày 20/02/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Long An, bà Trịnh Thị K là người đại diện theo uỷ quyền của bà S trình bày: Bà S nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông T2 bà Đ với số tiền 2.500.000.000đ, bà đã giao đủ số tiền 2.500.000.000đ thành nhiều lần: lần 1 ngày 23/01/2017 giao 200.000.000đ, lần 2 chiều ngày 23/01/2017 giao 200.000.000đ, lần 3 chiều 16h30 ngày 23/01/2017 giao 100.000.000đ, lần 4 ngày 24/01/2017 giao 500.000.000đ, lần 5 chiều ngày 24/01/2017 giao 500.000.000đ (sau khi giao kết HĐCNQSDĐ xong) và lần 6 ngày 01/02/2017 giao 1.000.000.000đ. Những lời trình bày này của bà S và những người đại diện theo uỷ quyền của bà S từ trước đến nay đều không thống nhất về thời gian, số lần và số tiền giao nhận.

[9] Xét lời trình bày của bà S trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bà S cho rằng vào ngày 23/01/2017 bà có giao cho ông T2, bà Đ 03 lần tổng cộng 500.000.000đ, cụ thể: đặt cọc 200.000.000đ, đưa 200.000.000đ để trả ngân hàng và chiều 04h30 có đưa thêm 100.000.000đ. Ông T2, bà Đ chỉ thừa nhận có nhận 200.000.000đ để trả ngân hàng và chiều 04h30 có nhận thêm 100.000.000đ, tổng cộng vào ngày này bà S giao cho ông bà 300.000.000đ. Lời trình bày của ông T2, bà Đ phù hợp với Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23/01/2017, vì theo mặt sau Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23/01/2017 có nội dung "*hôm nay, ngày 23/01/2017 vào lúc 4h30 đã nhận thêm 100.000.000đ, tổng cộng đã nhận 300 triệu đồng chẵn"*. Do đó có cơ sở xác định ngày 23/01/2017, ông T2 và bà Đ đã nhận của bà S số tiền 300.000.000đ.

[10] Đối với việc giao tiền lần 4 và lần 5 cùng ngày 24/01/2017: Bà S cho rằng sáng 24/01/2017 có giao 500.000.000đ tại quán cà phê Hoàng Vũ, ông T2, bà Đ có ký nhận đủ tiền và chiều cùng ngày có giao 500.000.000đ tại Văn phòng công chứng Lư Thành Dự sau khi giao kết xong HĐCNQSDĐ, tuy nhiên bà S không đưa ra được căn cứ chứng minh. Ông T2 và bà Đ chỉ thừa nhận có nhận của bà S 100.000.000đ tại Văn phòng công chứng Lư Thành Dự. Do đó có cơ sở xác định ngày 24/01/2017, ông T2 và bà Đ đã nhận của bà S số tiền 100.000.000đ.

[11] Đối với việc giao tiền lần 6 vào ngày 01/02/2017: Bà S cho rằng có giao cho ông T2, bà Đ 1.000.000.000đ theo Giấy nhận tiền ngày 01/01/2017, thực chất là ngày 01/02/2017 nên ông Nguyễn Hoàng T4 đã ghi chú lại là 01/02/2017. Tuy nhiên ông T2 và bà Đ không thừa nhận, Đồng thời Giấy nhận tiền này do bà S cung cấp chỉ là bản photo và tại cấp sơ thẩm bà S cũng không cung cấp được. Do đó không có cơ sở xác định vào ngày 01/02/2017 ông T2 và bà Đ có nhận của bà S số tiền 1.000.000.000đ.

[12] Riêng đối với số tiền 1.000.000.000đ theo Giấy nhận tiền ngày 22/01/2018 có nội dung ông T2, bà Đ nhận số tiền 1.000.000.000đ của bà S, có người làm chứng Trần Thị Bé Ngoan, xét thấy: Ông T2, bà Đ cho rằng do bà S tính lời lãi cộng với gốc của số tiền vay 400.000.000đ, lãi suất 4%/tháng sau thời gian 01 năm nhưng lời trình bày này của bị đơn là không có căn cứ, bởi lẽ nếu tính lãi suất 4%/tháng của số tiền 400.000.000đ trong thời gian 01 năm chỉ có 240.000.000đ, cộng với tiền gốc thì không đến 1.000.000.000đ. Bà S cho rằng số tiền này là của bà Ngoan cho ông T2, bà Đ vay. Thấy rằng tại Bản tự khai của bà N và Biên bản làm việc ngày 17/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì bà N xác định không quen biết ông T2, bà Đ mà do bà S cần 1.000.000.000đ để cho vay nên bà đưa cho bà S, bà S đứng tên cho vay tiền theo Giấy nhận tiền ngày 22/01/2018, bà ký người làm chứng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía bà S cũng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với số tiền 1.000.000.000đ theo Giấy nhận tiền ngày 22/01/2018. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, nếu các bên có tranh chấp có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[13] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giữa ông T2, bà Đ với bà S không có giao dịch chuyển nhượng QSDĐ mà chỉ là giao dịch vay tiền nên HĐCNQSDĐ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, ông T2 và bà Đ phải hoàn trả lại số tiền đã nhận cho bà S. Số tiền vay mà bà S và người đại diện theo uỷ quyền của bà S trình bày từ trước đến nay đều mâu thuẫn, không thống nhất và cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh đã giao cho ông T2, bà Đ số tiền 2.500.000.000đ. Ông T2, bà Đ xác định chỉ vay của bà S 400.000.000đ, nhưng do bà S tính lãi và tiền môi giới nên trong HĐCNQSDĐ ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000đ và mặt sau của Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23/01/2017 ghi ông bà đã nhận đủ số tiền 500.000.000đ. Thấy rằng lời trình bày của ông T2, bà Đ thống nhất từ trước đến nay, phù hợp với các chứng cứ, tình tiết có trong hồ sơ vụ án, ông T2 bà Đ cũng đồng ý trả lại số tiền 500.000.000đ và lãi suất theo quy định cho bà S. Do đó, án sơ thẩm giải quyết buộc ông T2, bà Đ trả lại cho bà S số tiền gốc 500.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ.

[14] Ông T2, bà Đ xác định vay tiền của bà S với lãi suất 4%/tháng, nhưng cấp sơ thẩm chỉ tính lãi suất 10%/năm là không có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm bà S đề nghị mức lãi suất 20%/năm là phù hợp với khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà S, sửa một phần bản án sơ thẩm về lãi suất. Cụ thể: Ông T2, bà Đ có trách nhiệm liên đới trả cho bà S số tiền gốc 500.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày 24/01/2017 đến ngày 19/9/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) là 500.000.000đ x 20%/năm x 05 năm 7 tháng 24 ngày = 564.908.675đ. Tổng cộng tiền gốc và lãi mà ông T2 và bà Đ phải trả cho bà S là 1.064.908.675đ.

[15] Về án phí sơ thẩm: Ông T2 và bà Đ phải liên đới chịu 43.947.260đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải hoàn trả cho bà S. Bà S phải chịu 55.052.739đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền không được Tòa án chấp nhận.

[16] Về án phí phúc thẩm: Bà S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

[17] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có 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 năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thu S.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 173/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện H.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 96, 147, 148, 157, 165 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 124, 131, 280, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu S về việc yêu cầu giải quyết hậu quả do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hữu T2, bà Nguyễn Thị Bích Đ với bà Trần Thị Thu S, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lư Thành Dự ngày 24/01/2017, số công chứng 88, quyển số 01/2017-TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

Buộc ông Hồ Hữu T2 và bà Nguyễn Thị Bích Đ có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị Thu S số tiền gốc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và số tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày 24/01/2017 đến ngày 19/9/2022 là 564.908.675đ (năm trăm sáu mươi bốn triệu, chín trăm lẻ tám nghìn, sáu trăm bảy mươi lăm đồng), tổng cộng là 1.064.908.675đ (một tỷ, không trăm sáu mươi bốn triệu, chín trăm lẻ tám nghìn, sáu trăm bảy mươi lăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/9/2022) cho đến khi thanh toán xong, nếu ông T2, bà Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Tổng cộng là là 39.000.000đ (ba mươi chín triệu đồng). Bà S phải chịu ½ là 19.500.000đ (mười chín triệu, năm trăm nghìn đồng), ông T2 và bà Đ phải liên đới chịu ½ là 19.500.000đ (mười chín triệu, năm trăm nghìn đồng). Các đương sự đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

Ông Hồ Hữu T2 và bà Nguyễn Thị Bích Đ phải liên đới chịu 43.947.260đ (bốn mươi ba triệu, chín trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Thu S phải chịu 55.052.739đ (năm mươi lăm triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, bảy trăm ba mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 41.000.000đ (bốn mươi mốt triệu đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006802 ngày 06/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, bà S phải nộp tiếp số tiền 14.052.739đ (mười bốn triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, bảy trăm ba mươi chín đồng).

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu S không phải chịu án phí phúc thẩm nên hoàn trả lại cho bà S 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án

phí mà bà S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000091 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

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 H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI Đ3 XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Tấn Quốc