TÒA ÁN NHA DA **TỈNH TÂY N**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 63/2021/DS-PT
Ngày: 26-3-2021
V/v Tranh chấp yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng QSDĐ

NHA DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHA DA TỈNH TÂY N

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình;

Bà Nguyễn Thị An Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà H Thị Mến - Thư ký Tòa án nhA dA tỉnh Tây N.

- Đại diện Viện kiểm sát nhA dA tỉnh Tây N tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Sinh- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01/3; 17/3; 23/3 và ngày 26 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhA dA tỉnh Tây N xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2020 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dA sự sơ thẩm số: 87/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhA dA huyện Gò D, tỉnh Tây N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 176/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thủy H, sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp An K, xã An T (nay là khu phố An K, Phường An T, thị xã Trảng B, tỉnh Tây N; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Thanh Đ, sinh năm 1964; (theo giấy ủy quyền ngày 19/6/2018); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1974 (có mặt); ông H Quốc N, sinh năm 1962 (vắng mặt); cùng cư trú tại: Nhà số 315C, tổ 3, khu phố Nội Ô, thị trấn Gò D, huyện Gò D, tỉnh Tây N.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

Ngày 06/3/2019, bà T ông N ủy quyền cho ông H Văn A theo giấy ủy quyền ngày 06/3/2019, ngày 15/3/2020 bà T ông N có đơn chấm dứt ủy quyền

giữa vợ chồng bà và ông A. Ngày 06/5/2020 bà T ông N ủy quyền cho chị Kim Cẩm T theo giấy ủy quyền ngày 06/5/2020, đến ngày 09/3/2021 bà T có văn bản chấm dứt ủy quyền giữa vợ chồng bà và chị T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Trần Thị Thùy D, sinh năm 1984; cư trú tại: Tổ 6, khu phố An K, Phường An T, thị xã Trảng B, tỉnh Tây N; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Ngô Thủy H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/9/2018 của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Phạm Thanh Đ) trình bày:

Ngày 08/3/2017, bà H vay của bà T số tiền 400.000.000 đồng, thời gian vay là 03 ngày để đáo hạn NgA hàng, có làm hợp đồng vay tiền, lãi suất thỏa thuận miệng là 3.000.000 đồng/ngày. Sau khi vay tiền của bà T bà H trả NgA hàng, nhưng do nợ xấu nên NgA hàng không cho bà H vay lại.

Đến ngày thứ 13 tính từ ngày vay bà H chưa có tiền trả nên bà T tính liền lãi 13 ngày cộng với tiền gốc thành 440.000.000 đồng. Do NgA hàng không cho vay lại không có tiền trả cho bà T, bà H nhờ bà T tìm người cho vay tiền dùm, bà T nói cho bà H vay 750.000.000 đồng nhưng bà T tính toán khấu trừ các khoản: (tiền nợ vay 440.000.000 đồng, tiền lãi 01 tháng là 45.000.000 đồng, tiền môi giới cho ông Sách 10.000.000 đồng, tiền cò 10% của số tiền vay 750.000.000 đồng là 75.000.000 đồng, tổng cộng là 570.000.000 đồng) chỉ đưa bà H số tiền 180.000.000 đồng, việc bà T tính toán khấu trừ bà H đồng ý nên buổi chiều cùng ngày 20/3/2017 bà H và bà T, ông N đến UBND xã An T ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 468 m^2, thửa 951 tại ấp An K, xã An T (nay là khu phố An K) cho bà T ông N với giá 750.000.000 đồng. Cùng ngày lập hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận nhập khoản tiền 750.000.000 đồng với khoản tiền bà H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây ghi tắt là QSDĐ) của bà Thu vay tiền của bà T 150.000.000 đồng vào ngày 08/11/2016 thành 900.000.000 đồng, sau đó không nhớ ngày tháng năm 2017 hai bên thỏa thuận cộng vốn và lãi thành 1.100.000.000 đồng, sự việc này có ông Út, ông Sách, ông Hiếu biết.

Năm 2017, tại quán cà phê Trung Nguyên ở thị trấn Trảng B gồm có ông Hiếu, ông Sách, bà T, bà H, bà H có nhờ ông Hiếu giới thiệu người cho vay tiền lãi suất thấp hơn bà T, ông Hiếu có kiểm tra giấy chứng nhận QSDĐ vẫn còn bà H đứng tên, bà T yêu cầu nếu vay được tiền thì trả số tiền 1.100.000.000 đồng mới lấy giấy chứng nhận QSDĐ lại bà H đồng ý. Do đó việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và bà T ông N là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy việc vay mượn tiền.

Bà H xác nhận lời trình bày của ông Đ là đúng, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và bà T, ông N ngày 20/3/2017 bà trả lại cho bà

T ông N 580.000.000 đồng. Ngoài ra yêu cầu bà T và ông N trả cho bà 94.000.000 tiền lãi của khoản tiền vay thế chấp QSDĐ do bà Thu đứng tên.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông H Văn A) trình bày:

Bà H vay tiền của bà T 400.000.000 đồng vào ngày 08/3/2017, có làm hợp đồng vay tiền không thế chấp tài sản, thời hạn vay 03 ngày, hai bên thỏa thuận miệng lãi suất 800.000 đồng/ngày/400.000.000 đồng, nhưng bên vay chưa trả khoản lãi nào cả, mục đích vay để đáo hạn NgA hàng. Ngày 11/3/2017 bà T đến nhà bà H yêu cầu trả nợ vốn và lãi, bà H hẹn lại do NgA hàng chưa giải ngA, đến ngày 19/3/2017 bà H trả lời NgA hàng không cho vay lại với lý do bà H có nợ xấu.

Ngày 20/3/2017 bà T, ông N tiếp tục đến nhà bà H yêu cầu trả tiền, nhưng bà H không có tiền trả nên hai bên thỏa thuận miệng bà H đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 468 m^2, thửa 951, tờ bản đồ 27, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên, giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng, cùng ngày hai bên đến Ủy ban nhA dA xã An T, huyện Trảng B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi thanh toán tiền do bà H có nợ trước 400.000.000 đồng nên tại Ủy ban nhA dA xã An T bà T ông N trả thêm cho bà H 750.000.000 đồng (có làm giấy tay bán nhà đất nhận đủ 750.000.000 đồng).

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà T đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Trảng B đăng ký biến động. Đến ngày 15-8-2017 bà T ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bà T cần vốn làm ăn nên bà T ông N nhờ bà H tìm người mua đất để bà T bán nhà đất trên với giá 1.150.000.000 đồng, bà H giới thiệu ông Nghĩa mua nhà đất và tài sản trên đất giá 1.350.000.000 đồng. Ngày 31/8/2017 bà T ông N nhận tiền đặt cọc của ông Nghĩa 100.000.000 đồng, theo thỏa thuận của các bên ông Sách là người nhận dịch vụ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư thời hạn 30 ngày, nhưng đến hạn không chuyển thổ cư được vì vị trí đất không nằm trong kế hoạch chuyển mục đích sử dụng năm 2017. Ông Nghĩa khởi kiện bà T đến Tòa án Trảng B yêu cầu trả tiền cọc, bà T trả tiền cho ông Nghĩa xong, ông Nghĩa rút đơn khởi kiện.

Đối với việc bà H mượn giấy đất bà Thu vay tiền của bà T là không có, ngày 08/11/2016 bà Thu ký hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 955, tờ bản đồ 27, giá 150.000.000 đồng cho bà T ông N, sau đó con bà Thu là chị Thanh nghe tin sợ bà Thu bán nhà đất không có chỗ ở nên chị Thanh gặp bà T xin hủy hợp đồng, chị Thanh trả cho bà T 180.000.000 đồng với điều kiện chị Thanh đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó bà T, bà Thu và chị Thanh đến phòng công chứng ký hủy hợp đồng chuyển nhượng nên bà T không nợ bà H 94.000.000 đồng.

Bà T thừa nhận lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là đúng, bà không đồng ý theo yêu cầu của bà H, ngày 01/7/2019 vợ chồng bà có đơn khởi kiện yêu cầu bà H giao thửa đất số 951, tờ bản đồ 27, diện tích 468 m^2 cho vợ chồng bà.

Bản án sơ thẩm số: 87/2019/DS-ST ngày 22-11-2019 của Tòa án nhA dA huyện Gò D, tỉnh Tây N đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật DA sự; Điều 188 Luật đất đai

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu trả số tiền 94.000.000 đồng của bà Ngô Thủy H đối với bà Nguyễn Kim T ông H Quốc N.

Chấp nhận yêu cầu của bà T ông N đối với bà H, buộc bà H giao cho bà T ông N diện tích đất 468 m^2, thửa 951 và tài sản trên đất, đất tọa lạc tại ấp An K, xã An T, huyện Trảng B.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng; quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/12/2019 bà Ngô Thủy H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do có sai sót về tố tụng, chưa tranh luận Tòa yêu cầu Viện kiểm sát phát biểu quan điểm; tài sản tranh chấp thực tế có lấn sang đất của chị D (con bà H), Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị D vào tham gia tố tụng; không đưa ông Sách vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì ông Sách nhận tiền lãi thay bà T, khi ủy thác định giá Hội đồng định giá không định giá tranh đá, hòn non bộ do vượt quá chuyên môn Tòa án huyện Gò D không xử lý vấn đề này. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các chứng cứ, chưa xem xét tin nhắn của bà T gửi bà H đòi tiền lãi 02 tháng; chưa xem xét các đoạn ghi âm trao đổi giữa bà T, bà H; không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá 1.150.000.000 đồng; không có việc bà T cho vay thêm số tiền 750.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng bà T là giả tạo che đậy hợp đồng vay tiền; chưa xem xét hợp đồng vay thế chấp quyền sử dụng đất của bà Thu. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, trường hợp không hủy án thì yêu cầu sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà H, không chấp nhận phản tố của bị đơn.

* Tại cấp phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (chị Cẩm T) yêu cầu thẩm định, đo đạc lại nhà và đất đang trang chấp. Qua đo đạc thực tế thì có một phần nhà quán xây cất lấn sang đất chị D là 21,4 m^2.

Qua làm việc với chị Trần Thị Thùy D trình bày: Chị xây nhà vào năm 2010, năm 2015 mẹ chị là bà H xây cất quán, khi bà H xây quán chị đồng ý cho mẹ chị cất mái nhà quán sát vào vách tường nhà chị, nay chị đồng ý tham gia tố tụng từ giai đoạn phúc thẩm, không khiếu nại việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị vào tham gia tố tụng trong vụ án. Chị D yêu cầu nếu bà H hay bà T ông N nhận nhà đất thì yêu cầu bên nhận nhà đất di dời phần nhà lấn sang trả đất cho chị theo như sơ đồ đo đạc thực tế là 21,4 m^2.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (chị T) trình bày: Phần nhà quán xây cất lấn sang đất chị D bà T, ông N tự nguyện di dời trả đất cho chị D.

Tại phiên tòa phúc thẩm vào ngày 01/3/2021:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Thanh Đ trình bày: Bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; trường hợp không hủy án sơ thẩm thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2017 giữa bà H và bà T, ông N; bà H trả cho bà T ông N số tiền 750.000.000 đồng không trả tiền lãi vì trong số tiền vay 750.000.000 đồng bà T đã tính tiền lãi; yêu cầu bà T và ông N trả lại bà H số tiền lãi bà T thu cao hơn quy định của pháp luật là 94.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Kim Cẩm T trình bày: Bà T, ông N không đồng ý với kháng cáo của bà H, yêu cầu bà H giao nhà đất cho bà T ông N, bà T ông N tự nguyện di dời phần nhà xây cất lấn sang đất của chị D 21,4 m^2 để trả đất cho chị D. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2017 thì yêu cầu bà H trả cho bà T ông N số tiền 1.150.000.000 đồng, tiền chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư và tiền lãi kể từ ngày nhận tiền. Nhà đất tranh chấp chưa giao bà T, hiện khóa cổng rào chìa khóa chị D giữ.

Chị D yêu cầu nếu Tòa xét xử giao nhà đất cho bà H hay bà T ông N thì chị yêu cầu bên nhận nhà đất phải di dời phần nhà xây cất lấn sang đất chị, trả diện tích đất 21,4 m^2 cho chị. Hiện chị đang giữ chìa khóa cổng nhà đất tranh chấp do mẹ chị (bà H) giao chị giữ chìa khóa.

Tại phiên tòa phúc thẩm vào ngày 23/3/2021:

Người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Bà H cũng muốn thỏa thuận đồng ý giao bà T tổng cộng là 1.300.000.000 đồng, không yêu cầu bà T trả số tiền 94.000.000 đồng. Nếu bà T không đồng ý thì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, bà H chỉ đồng ý trả bà T số tiền 750.000.000 đồng và tiền lãi suất 9%/năm, tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm, yêu cầu bà T trả bà H số tiền 94.000.000 đồng.

Bà T trình bày: Yêu cầu bà H giao nhà đất cho vợ chồng bà. Nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu bà H trả cho vợ chồng bà số tiền 1.150.000.000 đồng, tính tiền lãi 20%/năm từ khi nhận tiền đến nay và yêu cầu bà H trả tiền chuyển mục đích sử dụng đất sang thổ cư là 285.600.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhA dA tỉnh Tây N:

Về tố tụng: Việc tuA theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dA sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dA sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, đề nghị Hội đồng xét

xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà H nộp đơn kháng cáo ngày 05/12/2019, nộp tiền tạm ứng án phí ngày 05/12/2019; bà H nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí đúng thời hạn pháp luật quy định nên kháng cáo của bà H là hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2017, cho rằng hợp đồng giả tạo che đậy hợp đồng vay tiền, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hai bên bà T, bà H đều thừa nhận ngày 20/3/2017 tại Ủy ban nhA dA xã An T, huyện Trảng B hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 468 m^2, thửa đất số 951. Tuy nhiên:

Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất không rõ ràng, bà T cho rằng chuyển nhượng nhà đất với giá 1.150.000.000 đồng nhưng không có giấy tờ chứng minh hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng, không có chứng cứ chứng minh gộp khoản vay 400.000.000 đồng và đưa thêm 750.000.000 đồng thành 1.150.000.000 đồng; ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2017 nhưng đến nay (tháng 3/2021) bà H chưa giao nhà đất cho bà T, ông N hiện chìa khóa cổng do chị D giữ chưa đưa bà T.

Bà T cho rằng bà H đã ký bán nhà đất cho bà vào ngày 20/3/2017 nhưng đến ngày 31/3/2017 (bút lục số 121, 122) thể hiện bà H có ký tên bên bán nhà và tài sản trên đất cho ông Hồ Thanh Nghĩa.

Việc chuyển nhượng chỉ thể hiện trên giấy tờ, bên bà T không kiểm tra, đo đạc cụ thể nhà đất nhận chuyển nhượng, qua đo đạc thực tế thì có một phần nhà quán xây cất lấn sang đất chị D 21,4 m^2 ảnh hưởng đến quyền lợi của chị D.

Bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà T ông N là giả tạo, che đậy việc vay tiền; bà T cũng thừa nhận có cho bà H vay 400.000.000 đồng chưa trả.

Từ những phA tích trên xét thấy có cơ sở xác định việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo che đậy việc vay tiền, nên kháng cáo của bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2017 giữa bà Ngô Thủy H và ông H Quốc N, bà Nguyễn Kim T đối với phần đất diện tích 468 m^2, thửa 951, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp An K (nay là khu phố An K) Phường An T, thị xã Trảng B, tỉnh Tây N vô hiệu do giả tạo che đậy việc vay tiền theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dA sự. Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dA sự khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa bà T trình bày đến nay bà chưa nhận nhà đất, nhà đất vẫn do bà H quản lý, vợ chồng bà chỉ đứng tên quyền sử dụng đất, do đó không buộc bà T ông N phải giao nhà đất lại cho bà H. Bà H có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Qua đo đạc thực tế có một phần nhà quán xây cất lấn qua đất chị D 21,4 m^2 theo sơ đồ hiện trạng cụ thể: Hướng Đông dài 0,7 mét; hướng Nam dài 12,48m + 13,02m + 3,09m + 14,44m; hướng Bắc dài 43,17 m. Chị D yêu cầu nếu bên nào nhận nhà đất thì di dời phần nhà lấn 21,4 m^2 để trả đất cho chị. Về yêu cầu này của chị D không thuộc thẩm quyền xem xét của Tòa án cấp phúc thẩm do cấp sơ thẩm chưa giải quyết, nếu có tranh chấp thì chị D được quyền khởi kiện ở vụ án khác.

[3] Về số tiền phải hoàn trả lại, bà H chỉ đồng ý trả lại bà T ông N 750.000.000 đồng và lãi suất 9%/năm tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm; bà T yêu cầu bà H trả lại là 1.150.000.000 đồng và tiền lãi 20%/năm tính từ ngày nhận tiền đến nay và trả tiền bà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư là 285.600.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà H và người đại diện theo ủy quyền cho rằng bà H ký giấy vay của bà T 750.000.000 đồng nhưng thực tế bà T không giao 750.000.000 đồng mà bà T tính lãi, khấu trừ các khoản bà H phải chịu trong đó có trừ tiền vay ngày 8/3/2017 là 400.000.000 đồng chỉ giao bà H 180.000.000 đồng. Bà T không thừa nhận, cho rằng bà H vay tiền 400.000.000 đồng, sau đó không có tiền trả nên bà H bán nhà đất cho vợ chồng bà, trừ nợ vay trước 400.000.000 đồng bà đưa thêm 750.000.000 đồng, bà H có ghi giấy đã nhận đủ 750.000.000 đồng.

Bà H và người đại diện theo ủy quyền cho rằng việc bà T tính khấu trừ các khoản có ông Sách, ông Hiếu biết. Qua xác minh, đối chất (bút lục số 137,143) ông Hiếu trình bày năm 2017 không nhớ ngày tháng, tại quán cà phê Trung Nguyên gồm có ông Hiếu, ông Sách, bà H, bà T, anh Tuấn, bà H nhờ ông giới thiệu người cho vay lãi suất thấp, ông không biết việc tính toán khấu trừ tiền giữa bà T và bà H; qua xác minh, đối chất (bút lục số 134, 143) ông Sách trình bày việc giao dịch mua bán nhà đất, vay tiền giữa bà H, bà T; mua bán đất giữa bà T và bà Thu ông không biết. Ông thừa nhận có nhận 05 lần tiền tổng cộng là 45.000.000 đồng từ bà H giao cho ông là do bà Thu vay của ông 100.000.000 đồng, bà Thu đi làm không có ở nhà nhờ bà H đưa tiền dùm. Ngoài ra không còn biết giao dịch nào khác giữa bà T và bà H.

Xét thấy, qua xác minh người làm chứng xác định không biết việc tính toán khấu trừ các khoản giữa bà T và bà H; bà H, người đại diện theo ủy quyền không có chứng cứ chứng minh bà H ký vay 750.000.000 đồng đã khấu trừ các khoản trong đó có trừ 400.000.000 đồng tiền vay trước đó nên không có căn cứ chấp nhận.

Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án tại bút lục số 177 thể hiện bà H có ghi giấy đã nhận đủ số tiền 750.000.000 đồng; hợp đồng vay tiền ngày 8/3/2017 (bút lục 175) thể hiện bà H vay của bà T 400.000.000 đồng. Do

đó có căn cứ xác định bà H nhận của bà T 02 lần tiền tổng cộng là 1.150.000.000 đồng nên cần buộc bà H có nghĩa vụ trả lại bà T, ông N số tiền 1.150.000.000 đồng.

[4] Đối với yêu cầu tính lãi người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bà H chỉ đồng ý trả cho bà T mức lãi 9%/năm/750.000.000 đồng tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm; bà T yêu cầu mức lãi 20%/năm tính từ ngày nhận tiền đến ngày nay (ngày 23/3/2021), thấy rằng:

Như phA tích trên xét thấy có căn cứ buộc bà H hoàn trả cho bà T 1.150.000.000 đồng. Hợp đồng vay tiền (bút lục số 175) thể hiện số tiền vay 400.000.000 đồng thời hạn vay là 03 ngày, bà H cho rằng lãi hai bên thỏa thuận 3.000.000 đồng/ngày, bà T cho rằng lãi suất 800.000 đồng/ngày/400.000.000 đồng. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thì đây là trường hợp vay có lãi, có thời hạn, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dA sự, cụ thể lãi suất trong hạn là 0,83%/tháng, lãi quá hạn là 150% x 0,83%= 1,245%. Do đó tiền lãi được tính như sau:

* Đối với số tiền 400.000.000 đồng lãi trong hạn từ ngày 08/3/2017 đến 11/3/2017 là 03 ngày;

400.000.000 đồng x 0,83% x 3 ngày = 332.000 đồng.

Lãi quá hạn từ ngày 12/3/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 22/11/2019 là 32 tháng 10 ngày;

400.000.000 đồng x 1,245% x 32 tháng 10 ngày = 161.020.000 đồng.

* Đối với số tiền 750.000.000 đồng theo giấy giao nhận tiền (bút lục số 177) thể hiện không ghi lãi, không ghi thời hạn trả. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bà T tính lãi 6%/tháng, bà T cho rằng trả tiền mua đất, hai bên không thống nhất lãi. Theo hướng dẫn tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đối với hợp đồng vay không kỳ hạn thì thời gian chậm trả nợ gốc bắt đầu từ ngày "hết thời gian hợp lý" đến ngày xét xử sơ thẩm. Tại điểm c khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 thì thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc chưa trả bắt đầu kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày phải trả lãi/nợ gốc đến thời điểm xét xử sơ thẩm; do các bên không thống nhất được ngày phải trả lãi nên cần tính từ ngày khởi kiện đến ngày xét xử sơ thẩm, mức lãi 0,83%/tháng, tiền lãi được tính như sau:

Ngày bà H khởi kiện là 25/5/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 22/11/2019 là 17 tháng 27 ngày.

750.000.000 đồng x 0,83% x 17 tháng 27 ngày = 111.427.500 đồng;

Tổng cộng tiền lãi là: 332.000 đồng + 161.020.000 đồng + 111.427.500 đồng = 272.779.500 đồng.

[5] Xét kháng cáo của bà H yêu cầu bà T trả 94.000.000.000 đồng, thấy rằng:

Người đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng tiền lãi trả cho bà T thông qua ông Sách nhận là 51.000.000 đồng. Qua xem xét chứng cứ trong hồ sơ các bút lục 187,188,189,190,191 thể hiện ông Sách ghi nhận tiền của bà Ngô Thị Thu nhưng không có ghi là tiền lãi, không ghi nhận dùm; qua xác minh ông Sách trình bày đây là tiền bà Thu trả tiền vay của ông nên không có cơ sở chấp nhận tiền lãi bà H trả cho bà T. Bà H, người đại diện theo ủy quyền không có chứng cứ chứng minh bà T nhận tiền lãi bà H trả cao so với quy định của pháp luật là 94.000.000 đồng nên không có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không đưa chị D tham gia tố tụng ảnh hưởng quyền lợi của chị D, vấn đề này Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục làm việc với chị D, chị D đồng ý tham gia tố tụng từ giai đoạn phúc thẩm và không khiếu nại việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị tham gia tố tụng trong vụ án.

[7] Đối với việc bà T yêu cầu bà H trả tiền bà đã chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư là 285.600.000 đồng, thấy rằng:

Tại phiên tòa sơ thẩm ông H Văn A là người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày bà T nộp tiền chuyển sử dụng đất lên thổ cư vào ngA sách nhà nước là 11.000.000 đồng; ông Đ trình bày bà H đồng ý trả cho bà T tiền chuyển lên thổ cư theo giấy tờ.

Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, tại bút lục số 194 thể hiện ông H Quốc N nộp tiền vào ngA sách nhà nước ngày 09/8/2018 là 11.424.000. Bà T không có chứng cứ chứng minh tiền chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư số tiền 285.600.000 như bà trình bày nên không có căn cứ chấp nhận; có căn cứ chấp nhận là 11.424.000 đồng.

[8] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2017 giữa bà H và bà T ông N là giả tạo che đậy việc vay tiền nên cần hủy hợp đồng chuyển nhượng, nhà đất vẫn do bà H quản lý; khi bà H xây cất quán có sự đồng ý của chị D, hiện chị D cũng đang giữ nhà và đất tranh chấp này, nếu không thỏa thuận được phần nhà xây qua đất chị D thì chị D được quyền khởi kiện ở vụ án khác nên không thiệt thòi quyền lợi của chị D; mặc khác tại phiên tòa bà T trình bày nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu bà H trả lại tiền, tiền lãi và tiền bà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư, vì vậy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm như Kiểm sát viên đề nghị.

[9] Từ những phA tích trên xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/3/2017 giữa bà Ngô Thủy H và bà Nguyễn Kim T ông H Quốc N vô hiệu do giả tạo che đậy việc vay tiền; buộc bà Ngô Thủy H hoàn trả cho bà T ông N số tiền gốc 1.150.000.000 đồng + tiền lãi 272.779.500 đồng + tiền chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư 11.424.000 đồng = 1.434.203.500 đồng.

[**10]** Do sửa án sơ thẩm nên cần tính lại tiền án phí DSST:

Bà Ngô Thủy H phải chịu 55.026.000 đồng đối với phần phải thực hiện nghĩa vụ và bà H phải chịu 4.700.000 đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Bà Nguyễn Kim T và ông H Quốc N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dA sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng không được cấp nhận.

[**11]** Về chi phí thẩm định, đo đạc: Bà T ông N phải chịu 1.800.000 đồng, bà H đã nộp 1.800.000 đồng và đã chi xong nên bà T ông N phải trả lại cho bà H; bà T, ông N phải chịu tiền chi phí đo đạc lại là 16.000.000 đồng, chị Kim Cẩm T đã nộp thay bà T và đã chi phí xong.

[**12]** Về án phí dA sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà H được chấp nhận một phần, sửa bản án sơ thẩm nên bà H không phải chịu tiền án phí theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dA sự; Điều 124, Điều 131 Bộ luật dA sự; Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhA dA tối cao.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thủy H đối với bà Nguyễn Kim T, ông H Quốc N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sửa bản án dA sự sơ thẩm số: 87/2019/DS-ST ngày 22-11-2019 của Tòa án nhA dA huyện Gò D, tỉnh Tây N.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thủy H đối với bà Nguyễn Kim T, ông H Quốc N về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2017 giữa bà Ngô Thủy H và ông H Quốc N, bà Nguyễn Kim T đối với phần đất diện tích 468 m^2, thửa 951, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp An K (nay là khu phố An K) Phường An T, thị xã Trảng B, tỉnh Tây N vô hiệu.

2. Buộc bà Ngô Thủy H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Kim T, ông H Quốc N số tiền: 1.434.203.500 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi bốn triệu hai trăm lẽ ba nghìn năm trăm) đồng.

Bà H có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong bên phải thi hành án (bà H) còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dA sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thủy H yêu cầu bà Nguyễn Kim T, ông H Quốc N trả số tiền 94.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim T, ông H Quốc N đối với bà Ngô Thủy H về yêu cầu bà H giao nhà đất.

5. Chi phí thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Kim T, ông H Quốc N phải chịu 1.800.000 (một triệu tám trăm nghìn) đồng; bà Ngô Thủy H đã nộp 1.800.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc bà T và ông N phải trả lại bà H số tiền 1.800.000 đồng.

Kể từ ngày bà Ngô Thủy H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T, ông N chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng bà T, ông N còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dA sự.

Bà Nguyễn Kim T và ông H Quốc N phải chịu tiền chi phí đo đạc lại là 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng. Ghi nhận chị Kim Cẩm T đã nộp thay bà T và đã chi phí xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dA sự sơ thẩm:

Bà Ngô Thủy H phải chịu 55.026.000 đồng (năm mươi lăm triệu không trăm hai mươi sáu nghìn) đồng đối với phần phải thực hiện nghĩa vụ và 4.700.000 (bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận, tổng cộng là 59.726.000 đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 17.300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0016126 ngày 15/6/2018 và 2.350.000 đồng theo biên lai thu số: 0008987 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án dA sự huyện Gò D, tỉnh Tây N. Bà H còn phải nộp số tiền 40.076.000 đồng.

Bà Nguyễn Kim T và ông H Quốc N phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà T, ông N đã nộp theo Biên lai thu số: 0009403 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dA sự huyện Gò D, tỉnh Tây N.

6.2. Án phí dA sự phúc thẩm: Bà Ngô Thủy H không phải chịu; hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên lai thu số: 0009838 ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dA sự huyện Gò D, tỉnh Tây N.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dA sự thì người được thi hành án dA sự, người phải thi hành án dA 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 và 9 của Luật Thi hành án dA sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dA sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Bình - Nguyễn Thị An Tiên **Trương Thị Tuyền**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây N;
- TAND H. Gò D, tỉnh Tây N;
- CCTHADS H. Gò D, tỉnh Tây N;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Trương Thị Tuyền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Bình **Nguyễn Thị An Tiên** **Trương Thị Tuyền**