TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2022/DS-PT
Ngày: 12-5-2022
"V/v Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1. Bà Phan Thị Mai Dung;

2. Bà Dương Thúy Hằng.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Bích, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 217/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2021, về việc: "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 100/2021/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 42/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Thanh L, sinh năm: 1959; địa chỉ: Số A114, đường LCM, khu phố 1, Phường 4, tpTN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vương Sơn H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 72, đường Trần P, khu phố NT, phường NS, tpTN, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 19-6-2020), có mặt.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ 1, ấp NT, xã VTh, huyện NTr, tỉnh ĐN; tạm trú: Lầu 7 Tòa nhà IDC số 163, đường HBT, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

+ Ông Tăng Ngọc Q, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Số 3 Ngõ 192 LTT, phường KhM, quận ThX, thành phố Hà Nội. (Văn bản ủy quyền ngày 29-9-2020 và Văn bản chấm dứt ủy quyền ngày 13-4-2022);

+ Ông Vũ Phú H, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: 60/20 HKA, Phường 5, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 13-4-2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Hồ Ngọc H, là Luật sư, Công ty Luật TNHH MTV CP, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; có đơn xin xét xử vắng mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

1. Bà Lâm Kim L, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A114 , đường LCM khu phố 1, Phường 4, tpTN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Vương Sơn H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 72, đường Trần P, khu phố NT, phường NS, tpTN, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 03-8-2020), có mặt;

2. Công ty cổ phần dầu khí Đại Đông D; địa chỉ: Lầu 7 Tòa nhà IDC số 163 đường Hai Bà Trưng, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Huy Đ, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần dầu khí Đại Đông D: Ông Vũ Phú H, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: 60/20 HKA, phường 5, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 13-4-2022); có mặt.

3. Anh Hồ Quốc D, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 55, ấp TS, xã TĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị vắng mặt;

- *Người kháng cáo:* Bị đơn chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19-6-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L ông Vương Sơn H, trình bày:

Do nợ Ngân hàng nên bà L (vợ ông L) vay tiền chị Nh nhưng với hình thức đưa tài sản góp vốn vào Công ty do chị Nh làm Giám đốc.

Ngày 03-6-2020, vợ chồng ông L, bà L ký Hợp đồng góp vốn bằng tài sản số 0306/2020 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D, góp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản số CB 629749, số vào sổ cấp giấy CS03562 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-10-2015 thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.086 m^2, tọa lạc tại khu phố 1, Phường 4, tpTN, trên đất có nhà diện tích 193,8 m^2, nhà cấp 4, 1 tầng, giá trị góp vốn là 2.700.000.000 đồng, mục đích dùng làm địa điểm kinh doanh của Công ty.

Ngày 06-6-2020, chị Nh yêu cầu bà L, ông L ký hợp đồng đặt cọc với nội dung đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất với giá 2.700.000.000 đồng.

Ngày 08-6-2020, vợ chồng ông L ký xác nhận với chị Nh trị giá tài sản là 15.000.000.000 đồng và cùng thỏa thuận chị Nh cho vợ chồng ông vay 2.700.000.000 đồng; trước ngày 08-6-2020 vợ chồng ông L nhận 2.600.000.000 đồng, ngày 08-6-2020 nhận 100.000.000 đồng; thời hạn vay là 12 tháng. Để bảo đảm khoản vay trên vợ chồng ông L giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, sau 12 tháng nếu trả đủ nợ gốc, lãi thì chị Nh trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng ngày 08-6-2020 chị Nh yêu cầu ông L, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà đất tranh chấp nêu trên cho chị Nh với giá 2.700.000.000 đồng, Hợp đồng được công chứng số 60, quyển 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Dương Kim H.

Mục đích của việc thỏa thuận các hợp đồng nêu trên để đảm bảo cho khoản vay 2.700.000.000 đồng, để trả nợ cho Ngân hàng, sau khi ông L, bà L trả hết nợ chị Nh sẽ trả lại giấy đất.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị Nh đã nộp hồ sơ xin cấp giấy đất và kêu bán phần đất nêu trên. Nay ông L yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 60 được lập ngày 08-6-2020, giữa ông L, bà L với chị Nh vô hiệu.

Hiện tại ông L, bà L đã nhận của chị Nh tổng cộng 2.300.000.000 đồng (ngày 08-6-2020 nhận 1.900.000.000 đồng, ngày 17-6-2020 nhận 400.000.000 đồng) và đồng ý trả lại cho chị Nh số tiền gốc này và tiền lãi suất là 1% tính từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đề nghị Tòa án duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời để bảo đảm cho đến khi hai bên thỏa thuận xong và kết thúc vụ án.

Ông Tăng Ngọc Q là người đại diện hợp pháp cho bị đơn chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh, trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 05-4-2021:

Đầu tháng 6/2020, ông L gặp chị Nh và anh Nguyễn Huy Đ để xin vay 2.700.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng; đồng thời, hai bên thỏa thuận góp vốn bằng tài sản.

Ngày 03-6-2020, ông L, bà L và chị Nh (là người đại diện Công ty cổ phần dầu khí Đại Đông D) ký kết Hợp đồng góp vốn bằng tài sản số 0306/2020/HĐGVTS nội dung ông L, bà L đồng ý góp vốn vào Công ty cổ phần dầu khí Đại Đông D bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CB629749 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-10-2015 đất tại khu phố 1, Phường 4, tpTN, với diện tích đất 1.086 m^2, giá trị 2.700.000.000 đồng.

Do Sở kế hoạch và Đầu tư không chấp nhận góp vốn bằng bất động sản, nên việc góp vốn vào Công ty không thực hiện được; sau đó chị Nh đứng ra giao dịch với vợ chồng ông L với tư cách là cá nhân.

Ngày 06-6-2020, ông L, bà L và chị Nh ký hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản nhà đất nêu trên với giá là 2.700.000.000 đồng, đặt cọc 1.900.000.000 đồng và cam kết chuyển nhượng tài sản nêu trên cho chị Nh; sau khi hoàn thành thủ tục sẽ chuyển 800.000.000 đồng.

Ngày 08-6-2020 chị Nh nộp vào tài khoản bà L tại ngân hàng Kiên Long 1.900.000.000 đồng nhằm đặt cọc để vợ chồng bà L giải chấp bất động sản trong hợp đồng đặt cọc ngày 06-6-2020. Do bất động sản đã được giải chấp nên chị Nh đã chuyển cho ông L, bà L số tiền 1.900.000.000 đồng, nhưng việc chuyển nhượng vẫn chưa thực hiện vì vậy để bảo đảm cho số tiền chị Nh đã chuyển cho ông L, bà L và việc chuyển nhượng chắc chắn được thực hiện nên lập Biên bản thỏa thuận chị Nh cho ông L, bà L vay số tiền 2.700.000.000 đồng, nhưng thực chất không có việc giao nhận 2.600.000.000 đồng mà chỉ có việc giao 100.000.000 đồng để lập vi bằng, do việc giao tiền chỉ mang tính chất bảo đảm nên hai bên thống nhất số tiền 100.000.000 đồng được giao sẽ được hoàn tiền lại hoặc bù trừ vào nghĩa vụ trong việc chuyển nhượng bất động sản. Sau đó hai bên thực hiện hợp đồng mua bán bất động sản; chị Nh đã thực hiện đầy đủ thủ tục về việc sang tên quyền sử dụng đất và hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước theo quy định của pháp luật. Ngày 17-6-2020 chị Nh thanh toán tiếp cho ông L, bà L số tiền 400.000.000 đồng. Chị Nh xác định vợ chồng ông L, bà L đã nhận của chị Nh tổng cộng 2.300.000.000 đồng.

Do lúc đầu Công ty cổ phần dầu khí Đại Đông D do chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh là người đại diện theo pháp luật, nhưng sau đó chị Nh và Công ty cổ phần dầu khí Đại Đông D xác định chị Nh giao dịch cho vay và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách là cá nhân không L quan đến Công ty cổ phần dầu khí Đại Đông D. Hiện nay Công ty cổ phần dầu khí Đại Đông D cũng đã thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần và đã thay đổi người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Huy Đ.

Nay chị Nh không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, chị Nh yêu cầu hai bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 60 ngày 08-6-2020 giữa chị Nh với ông L, bà L được lưu thông, vì đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Công ty cổ phần dầu khí Đại Dương ông Nguyễn Duy Đ trình bày: Vào tháng 6 năm 2020, vợ chồng bà L gặp ông Đông xin vay tiền trả nợ. Bà L đề xuất góp vốn bằng bất động sản là căn nhà đất tranh chấp nêu trên với trị giá 2.700.000.000 đồng.

Ngày 03-6-2020, bà L, ông L và Công ty đã ký Hợp đồng góp vốn bằng tài sản số 0306/2020/HĐGVTS. Cụ thể tài sản góp vốn là nhà đất tranh chấp nêu trên trị giá là 2.700.000.000 đồng.

Ngày 04-6-2020 Công ty tiếp tục ký phụ lục Hợp đồng số 0406/2020/PLHDGVTS để thống nhất về phương thức và quy trình giao nhận tiền và tài sản. Sau đó, bà L, ông L cùng Công ty không tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Do vậy Hợp đồng góp vốn bằng tài sản số 0306/2020/ HĐGVTS do bà L, ông L đã ký với Công ty ngày 03-6-2020 không được thực hiện về cả hình thức và cả về nội dung.

Sau đó, chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh có tiếp tục làm việc với bà Lâm Kim L với tư cách là cá nhân, Công ty không nắm được sự việc cụ thể.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan anh Hồ Quốc D trình bày tại biên bản ngày 03-1-2020: Năm 2018, anh có thuê mặt bằng tại số 114, lộ Chánh môn A, Phường 4, tpTN của ông Lê Thanh L để kinh doanh Gara xe ô tô, lúc thuê đất trắng và sau đó đầu tư nền, móng, nhà xưởng để kinh doanh với số tiền trên 200.000.000 đồng. Sau này thửa đất trên có tranh chấp, anh không có ý kiến về vụ tranh chấp của thửa đất, việc thuê mặt bằng trên giữa anh và ông Lê Thanh L, anh không có ý kiến gì.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 100/2021/DS-ST ngày 22-11-2021 của Tòa án nhân dân tpTN, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh L đối với chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 60 lập ngày 08-6-2020, giữa ông Lê Thanh L và bà Lâm Thị L với chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh đối với diện tích đất 1.086 m^2, thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, tại khu phố 1, Phường 4, tpTN, tài sản gắn liền với đất nhà ở diện tích 193,8 m^2, nhà cấp 4, 1 tầng được công chứng tại Văn phòng công chứng Dương Kim H vô hiệu.

Chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh L, bà Lâm Thị L Giấy chứng nhận QSDĐ số CS03562 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-10-2015, các đương sự L hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động, điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất cũ là ông L, bà L.

Buộc ông Lê Thanh L, bà Lâm Thị L có nghĩa vụ L đới trả cho chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh tổng cộng số tiền là: 2.715.744.341 đồng (hai tỷ, bảy trăm mười lăm triệu, bảy trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm bốn mươi mốt) đồng, trong đó tiền gốc là 2.300.000.000.đồng, tiền lãi là 400.533.200 đồng, tiền phí, thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất 15.211.141 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 14-12-2021, bị đơn chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D (người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Huy Đ) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Chị Nh, ông Đông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn

liền với nhà đất tại địa chỉ: Khu phố 1, Phường 4, tpTN, có hiệu lực để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nh, ông Đ.

Tại phiên tòa, anh Vũ Phú H là người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh và Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D trình bày xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể:

+ Chị Nh và Công ty xin rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

+ Chị Nh, Công ty yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với nhà đất tại địa chỉ: Khu phố 1, Phường 4, tpTN, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa chị Nh với vợ chồng ông L, bà L có hiệu lực; vì hợp đồng này được ký kết theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh; sửa bản án sơ thẩm về phần tiền lãi và án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh, ông Nguyễn Huy Đ, bà Lâm Thị L đều vắng mặt nhưng có người đại diện và anh Hồ Quốc D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh và Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D, nhận thấy:

2.1. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L với chị Nh, xét thấy:

Phần đất tranh chấp: có diện tích 1086,00 m^2, thửa đất 209, bản đồ số 4, tại Phường 4, tpTN, trị giá 16.238.958.000 đồng. Trên đất có căn nhà tường cấp 4, nhà gạch mái ngói diện tích 167,4 m^2, trị giá 162.210.000 đồng; mái che diện tích 760 m^2, kết cấu cột sắt, mái tole, nền xi măng, không vách, trị giá 9.082.000 đồng; mái che 2 diện tích 26,0 m^2, trị giá 3.107.000 đồng; nền xi măng, cột sắt, kèo sắt, mái tole, không vách, không trần; mái che 3 diện tích 147,0 m^2 trị giá 24.593.000 đồng, cột sắt, kèo sắt, mái tole, nền xi măng không vách, không trần; hàng rào khung sắt có diện tích 81,4 m^2, trị giá 5.452.000 đồng, khung sắt, cột

gạch, chân tường xây cao 0,5m; hàng rào tường xây gạch không tô có diện tích 31,61m^2, trị giá 8.479.000 đồng, tường xây gạch không tô, cột gạch móng gạch; 01 cây dừa chưa có trái trị giá 250.000 đồng; 01 cây nhãn tiêu 10 năm tuổi giá 2.646.000 đồng; 03 cây bưởi trên 8 năm tuổi giá 2.450.000 đồng/cây = 7.350.000 đồng; 01 cây mai tứ quý có đường gốc từ 10 cm trở lên giá 1.200.000 đồng, hiện ông L, bà L đang quản lý sử dụng.

Giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp:

Ngày 03-6-2020, vợ chồng ông L, bà L ký Hợp đồng góp vốn bằng tài sản số 0306/2020 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D, góp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản số CS03562 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-10-2015, giá trị góp vốn là 2.700.000.000 đồng, mục đích dùng làm địa điểm kinh doanh của Công ty.Tuy nhiên, do Sở kế hoạch và đầu tư không chấp nhận viêc góp vốn bằng bất động sản, nên việc góp vốn vào Công ty không thực hiện được. Sau đó chị Nh đứng ra giao dịch với vợ chồng ông L với tư cách là cá nhân.

Ngày 06-6-2020, chị Nh và bà L, ông L ký hợp đồng đặt cọc, nội dung đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất với giá 2.700.000.000 đồng.

Ngày 08-6-2020, ông L, bà L, chị Nh lập Văn bản thỏa thuận về việc vay tiền và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bl 256-257); hai bên xác nhận tổng giá trị tài sản nhà đất nêu trên là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng và cùng thỏa thuận chị Nh cho vợ chồng ông L vay số tiền 2.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng; để bảo đảm khoản vay trên vợ chồng ông L giao giấy đất này cho chị Nh giữ; thỏa thuận sau 12 tháng nếu trả đủ nợ gốc, lãi thì chị Nh trả lại giấy đất cho ông L, bà L. Cùng ngày 08-6-2020 ông L, bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho chị Nh. Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nh với ông L, bà L là hợp đồng giả tạo; vì tại thời điểm chuyển nhượng giá trị tài sản nhà đất này ông L, bà L và chị Nh tự thỏa thuận giá trị là 15.000.000.000 đồng. Mặt khác, tại biên bản thẩm định định giá tài sản ngày 03-11-2021 (bl số187, 188) xác định nhà đất tranh chấp có giá trị trên 16 tỷ đồng.

Qua phân tích trên, có căn cứ xác định ông L, bà L và chị Nh ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 60 ngày 08-6-2020 đối với phần đất nêu trên là nhằm đảm bảo cho khoản vay mà ông L, bà L đã vay với của chị Nh số tiền nợ là 2.300.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 60 ngày 08-6-2020 là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền 2.300.000.000 đồng nêu trên là có căn cứ; đồng thời, căn cứ vào Điều 124 của Bộ luật dân sự tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản có hiệu lực là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

2.2. Về hậu quả của Hợp đồng dân sự vô hiệu: Căn cứ vào Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

do giả tạo nên hậu quả của giao dịch vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 "*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những vì đã nhận…"* nên chị Nh phải trả lại cho ông L, bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03562 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-10-2015, các đương sự L hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động, điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất cũ là ông L bà L cho phù hợp.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do hai bên cùng có lỗi nhưng chưa gây ra thiệt hại. Riêng chi phí thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị Nh đã nộp 15.211.141 đồng và ông L, bà L đồng ý trả lại cho chị Nh nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

2.3. Xét giao dịch vay tài sản có hiệu lực:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền mà các bên thống nhất cho vay, đã nhận thực tế là 2.300.000.000 đồng. Vì vậy, cần buộc ông L, bà L phải có trách nhiệm trả lại cho chị Nh số tiền trên.

Đối với tiền lãi suất vay, tại bản tự khai ngày 16-7-2020 (bl 73) chị Nh trình bày lãi suất cho vay là 1%/tháng và ông L, bà L đồng ý mức lãi suất này nên ghi nhận là đúng với quy định của pháp luật.

2.4. Tuy nhiên, cách tính lãi của cấp sơ thẩm là chưa đúng, thiệt hại cho bị đơn, cụ thể số tiền lãi được tính lại như sau:

Hợp đồng vay tài sản giữa ông L, bà L với chị Nh là hợp đồng vay có kỳ hạn là 12 tháng và thỏa thuận suất là 1%/tháng; do đó, lãi suất được tính theo quy định tại điểm a, b khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Cụ thể:

+ Đối với khoản tiền 1.900.000.000 đồng:

Tiền lãi trong hạn: Từ ngày 08-6-2020 đến ngày 08-6-2021 là 12 tháng: 1.900.000.000 đồng X 01% = 19.000.000 đồng/tháng X 12 tháng = 228.000.000 đồng.

Tiền lãi quá hạn: Từ ngày 09-6-2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 22-11-2021 là 05 tháng 14 ngày: 1.900.000.000 đồng X 01% X 150% = 28.500.000 đồng/tháng X 05 tháng 14 ngày = 155.800.000 đồng.

Tổng tiền lãi (của số tiền 1.900.000.000 đồng) là: 383.800.000 đồng.

+ Đối với khoản tiền 400.000.000 đồng:

Tiền lãi trong hạn: Từ ngày 17-6-2020 đến ngày 17-6-2021 là 12 tháng: 400.000.000 đồng X 01% = 4.000.000 đồng/tháng X 12 tháng = 48.000.000 đồng.

Tiền lãi quá hạn: Từ ngày 18-6-2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 22-11-2021 là 05 tháng 05 ngày: 400.000.000 đồng X 01% X 150% = 6.000.000 đồng/tháng X 05 tháng 05 ngày = 31.000.000 đồng.

Tổng tiền lãi (của số tiền 400.000.000 đồng) là: 79.000.000 đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lãi suất mà ông L, bà L phải thanh toán (trả) cho chị Nh tổng cộng 400.533.200 đồng là chưa chính xác; nên cấp phúc thẩm xác định lại tiền lãi mà ông L, bà L phải thanh toán (trả) cho chị Nh tổng cộng là: 462.800.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, nên không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D; chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh, sửa bản án sơ thẩm về số tiền lãi vay, buộc ông L, bà L có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho chị Nh tổng cộng là: 2.778.011.141 đồng (trong đó nợ gốc là 2.300.000.000 đồng; tiền lãi là 462.800.000 đồng và 15.211.141. đồng tiền phí, thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông L, bà L với anh Dũng các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên điều chỉnh án phí lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D phải chịu án phí theo luật định.

+ Cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên chị Nh không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

[5] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Xét thấy, bản án sơ thẩm tuyên phần tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án là chưa đúng quy định; cụ thể, tại điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, quy định thì ông L, bà L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nhưng cấp sơ thẩm xác định tính từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án như bản án sơ thẩm đã tuyên là chưa phù hợp; do đó, cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho đúng với quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh và Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D,

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh,

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 100/2021/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân tpTN, tỉnh Tây Ninh.

4. Căn cứ các Điều 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh L đối với chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh,

6. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 60 lập ngày 08-6-2020 ký kết giữa ông Lê Thanh L và bà Lâm Thị L với chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh đối với diện tích đất 1.086 m^2, thửa đất số 209, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố 1, phường 4, tpTN, tỉnh Tây Ninh, tài sản gắn liền với đất nhà ở diện tích 193,8 m^2 nhà cấp 4, 1 tầng được công chứng tại Văn phòng công chứng Dương Kim H vô hiệu.

7. Chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh L, bà Lâm Kim L Giấy chứng nhận QSDĐ số CS03562 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh, cấp ngày 12-10-2015. Các đương sự L hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động, điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất cũ là ông L, bà L cho phù hợp.

8. Buộc ông Lê Thanh L, bà Lâm Kim L có trách nhiệm L đới thanh toán (trả) cho chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh tổng cộng số tiền là: 2.778.011.141 (hai tỷ, bảy trăm bảy mươi tám triệu, không trăm mười một nghìn, một trăm bốn mươi một) đồng, trong đó nợ gốc: 2.300.000.000 đồng; tiền lãi: 462.800.000 đồng và 15.211.141 đồng tiền phí, thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

9. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

10. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-BPKHTT ngày 25-6-2020 về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" của Tòa án nhân dân TpTN, tỉnh Tây Ninh.

11. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, thẩm định giá tài sản tranh chấp:

Chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh phải chịu 15.200.000 đồng (mười lăm triệu, hai trăm nghìn) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản. Ghi nhận ông L đã nộp xong. Chị Nh có nghĩa vụ trả lại cho ông L.

12. Án phí:

12.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Thanh L được miễn án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng,

theo Biên lai thu số 0000198 ngày 19-6-2020 của Chi cục thi hành án dân sự tpTN, tỉnh Tây Ninh.

+ Chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Lâm Kim L phải chịu 43.780.000 (bốn mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

12.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Chị Nguyễn Thị Quỳnh Nh không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả cho chị Nh 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0000728 ngày 24-12-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự tpTN, tỉnh Tây Ninh.

+ Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0000729 ngày 24-12-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự tpTN, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông D đã nộp xong.

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

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tpTN;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS tp Tây Ninh;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn