

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 262/2023/DS-PT

Ngày: 28-12-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản và kiện đòi tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 256/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng Dân sự vay tài sản và kiện đòi tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 342/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 237/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 240/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị X, sinh năm: 1964; cư trú tại số A, thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đinh Thị Kim L, sinh năm: 1970; cư trú tại số D, đường P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2425, quyền số 49 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 27/4/2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh Phước H, sinh năm: 1979; địa chỉ: số C, đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số C, đường M, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Công ty L1 - Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm: 1972; cư trú tại số D, thôn N, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ liên hệ: thôn H, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Vũ Thị Ngọc T1, sinh năm: 1997; cư trú tại số B, đường N, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4649, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 11/5/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trịnh Đức D, sinh năm: 1979; địa chỉ liên hệ: số I, I đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Luật sư của Công ty L2 - Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

1. Vợ chồng ông Trần V, sinh năm: 1971, bà Phạm Thị Mộng U, sinh năm: 1971; cư trú tại số B, đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Ông Tống Hữu C, sinh năm: 1959; cư trú tại số A, thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

3. Anh Hồ Văn S, sinh năm: 1990; cư trú tại thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Bà Trần Thị X - Nguyên đơn;

+ Bà Lê Thị Thanh T - Bị đơn;

+ Ông Tống Hữu C - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 10/8/2018 của bà Trần Thị X, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Đinh Thị Kim L, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Ngày 10/10/2017 bà X chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh T căn nhà và lô đất có diện tích 330m² thuộc thửa số 694, tờ bản đồ số 32; tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 484071 ngày 13/02/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần V và bà Phạm Thị Mộng U ngày 15/9/2017. Đây là tài sản của bà X và chồng bà là ông Tống Hữu C; nhờ vợ chồng em trai bà X là ông Trần V và bà Phạm Thị Mộng U đứng

tên hộ; giá trị chuyển nhượng là 5.300.000.000đ; bà X đã nhận tiền cọc và các lần thanh toán sau đó của bà T tổng cộng là 3.200.000.000đ; cụ thể: ngày 10/10/2017 nhận cọc của 1.000.000.000đ; ngày 02/10/2017 nhận 300.000.000đ; ngày 20/10/2017 nhận 800.000.000đ; ngày 31/10/2017 nhận 1.100.000.000đ. Theo bà T trình bày lần giao tiền 1.000.000.000đ ngày 17/10/2017 bà X có chỉnh sửa phần ngày ở phía sau giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 10/10/2017 thì không đúng; vì bà X ghi ngày 10/10/2017, còn trong giấy nhận cọc ai sửa lại thành ngày 17/10/2017 thì bà X không biết. Số tiền còn lại 2.100.000.000đ bà T cam kết ngày 23/10/2017 hẹn trong vòng 20 ngày sẽ trả tiền tại Ngân hàng (vì lúc đó tài sản của bà đang thế chấp tại Ngân hàng) để giải chấp lấy tài sản đi công chứng. Đến ngày 23/10/2017 bà T có viết giấy cam kết nội dung thể hiện như sau: “... tôi mua của anh H1 chị X một căn nhà với số tiền 5.300.000.000đ, tôi hứa số tiền còn lại 3.000.000.000đ còn lại trong ngân hàng tôi hẹn 20 ngày chịu trách nhiệm bỏ vô để lấy sổ ra sang tên đổi chủ nếu có gì sai sót tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm tôi lấy lại tiền cọc 2 tỷ một tiền lãi trong ngân hàng tôi chịu tiền lãi”.

Bà T ký và ghi họ tên ở dưới trang giấy ô li. Sau đó đến ngày 31/10/2017 do bà T có đưa cho bà X số tiền 1.100.000.000đ nên bà T đã xé giấy cam kết ngày 23/10/2017 và bà X đã dán lại cung cấp cho Tòa án.

Do bà T không trả cho bà X số tiền 2.100.000.000đ còn lại như cam kết dù nguyên đơn đã yêu cầu nhiều lần nên nay bà X khởi kiện yêu cầu hủy giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 10/10/2017 giữa bà X và bà T, bà X sẽ trả lại cho bà T số tiền 3.200.000.000đ đã nhận và đề nghị bà T giao lại nhà, quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng cho bà.

Ngoài ra, bà X có cho bà T vay một số tiền để trả vào ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T đang thế chấp ra để vay một khoản tiền lớn hơn nhằm thanh toán lại số tiền còn thiếu khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà, cụ thể: ngày 29/11/2017 cho vay 1.000.000.000đ; ngày 30/11/2017 cho vay 300.000.000đ, ngày 06/02/2018 cho vay 173.000.000đ; ngày 14/3/2018 cho vay 200.000.000đ; ngày 26/3/2018 cho vay 300.000.000đ; ngày 26/3/2018 cho vay 200.000.000đ; ngày 06/4/2018 cho vay 460.000.000đ; ngày 06/4/2018 cho vay 1.230.000.000đ; ngày 07/4/2018 cho vay 50.000.000đ. Tổng cộng là 3.916.000.000đ. Bà X đã nhiều lần yêu cầu bà T trả số tiền nói trên nhưng không được, nay nguyên đơn yêu cầu bà T đối trừ số tiền 3.916.000.000đ, như vậy bà T còn phải trả cho bà X số tiền 716.000.000đ nợ vay gốc. Ngày 17/03/2023 bà Trần Thị X có khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu tính lãi của số tiền vay trên với mức lãi suất là 0,75%/tháng, số tiền lãi sau khi tính toán là 1.700.346.000đ tính đến ngày 12/3/2023.

Đối với 02 bản kê tiền lãi bà Thủy cung c cho Tòa án bà X xác định là chữ viết của bà X. Tuy nhiên 02 bản kê này là do hai bên tính toán và chốt lại số tiền

lãi bà T phải trả cho bà X nhưng sau khi chốt số tiền lãi trên thì bà T không trả cho bà X nên qua yêu cầu cản trừ số tiền lãi 409.578.500đ bà X không đồng ý. Như vậy, bà X yêu cầu bà T trả cho bà số tiền tổng cộng sau khi cản trừ tất cả các khoản tiền cọc, chuyển nhượng và vay tài sản là 2.416.346.000đ. Ngoài ra bà X yêu cầu tiếp tục tính lãi suất của số tiền vay từ ngày 12/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị bà X phải trả lại số tiền đặt cọc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà X đã nhận là 4.200.000.000đ và đồng thời bồi thường cho bà T khoản tiền tương ứng đặt cọc là 4.200.000.000đ, tổng cộng là 8.400.000.000đ thì bà X không đồng ý vì bà chỉ nhận của bà T số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ và các lần sau thanh toán tổng cộng là 2.200.000.000đ; việc chuyển nhượng không hoàn thành là do bà T vi phạm hợp đồng, không trả tiền đúng như thỏa thuận; hơn nữa việc giao dịch nhà, quyền sử dụng đất giữa hai bên cũng mới làm giấy tờ tay, chưa qua cơ quan có thẩm quyền để công chứng, chứng thực và tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng nên đề nghị Tòa án tuyên bố giấy mua bán nhà, quyền sử dụng đất ngày 10/10/2017 là vô hiệu; bà X đồng ý trả lại cho bà T 3.200.000.000đ và bà T phải giao lại nhà, quyền sử dụng đất cho bà X.

Đối với ý kiến của bị đơn về việc đã sửa chữa nhà sau khi nhận nhà gồm có: sửa bếp, ốp tường và cửa tổng cộng 235.000.000đ thì nguyên đơn không đồng ý vì khi bà T sửa chữa không thông báo cho bà X biết trong khi chưa giao đủ tiền, chưa có biên bản bàn giao nhà.

- Theo nội dung đơn phản tố của bà Lê Thị Thanh T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Vũ Thị Ngọc T1, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, thì:

Vào ngày 10/10/2017 bà T có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị X nhà và quyền sử dụng đất có diện tích 330m² thuộc thửa số 694, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; tài sản nói trên đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 484071 ngày 13/02/2017 (khi đó bà X nói vợ chồng ông V, bà U đứng tên giúp). Giá trị chuyển nhượng là 5.300.000.000đ. Sau đó bà X là người viết giấy nhận cọc bán nhà ngày 10/10/2017, giấy này chỉ có một bản gốc, bà T là người giữ và nay bà T đã giao cho Tòa án. Tổng cộng bà X đã nhận của bà T 4.200.000.000đ tiền nhận nhượng nhà, quyền sử dụng đất; cụ thể: lần 01 bà T giao bà X 300.000.000đ vào ngày 02/10/2017; lần 02 bà T giao bà X 1.000.000.000đ vào ngày 10/10/2017; lần 03 bà T giao bà X 1.000.000.000đ vào ngày 20/10/2017; lần 04 bà T giao bà X 800.000.000đ vào ngày 20/10/2017; lần 05 bà T giao bà X 1.100.000.000đ vào ngày 31/10/2017. Đối với lần giao tiền 1.000.000.000đ do bà X chỉnh sửa ngày 20/10/2017 thành ngày 17/10/2017 thì thực tế ngày giao tiền đúng là ngày 20/10/2017. Ngày 23/10/2017 bà T có viết giấy

cam kết giao cho bà X, sau đó vào ngày 31/10/2017 bà T giao cho X thêm số tiền 1.100.000.000đ, nên bà T có xé giấy cam kết ngày 23/10/2017 (bản gốc) tại nhà bà X và bỏ lại tại nhà bà X, sau đó bà T đi về. Giấy cam kết này đã bị xé bỏ nên không xem đây là chứng cứ. Nay theo yêu cầu của nguyên đơn hủy giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 10/10/2017 giữa bà X và bà T; nguyên đơn sẽ trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 3.200.000.000đ đã nhận và lấy lại nhà, quyền sử dụng đất bà T đang ở thì bị đơn đồng ý hủy giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 10/10/2017 và có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà X giao trả bị đơn số tiền đã nhận cọc 4.200.000.000đ đồng thời bồi thường cho bị đơn khoản tiền tương ứng đặt cọc là 4.200.000.000đ. Tổng cộng là 8.400.000.000đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền bà T vay: bà T thừa nhận có vay bà X nhiều lần tổng số tiền 3.916.000.000đ, nay đồng ý trả cho bà X số tiền 3.916.000.000đ và đề nghị cân trừ vào số tiền nợ vay vào số tiền bà X đã nhận cọc và bồi thường tiền cọc đất, buộc bà X phải trả lại cho bà T số tiền 4.484.000.000đ. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền đã sửa chữa nhà, cửa sau khi bị đơn nhận nhà gồm có: sửa bếp, ốp tường và cửa tổng cộng 235.000.000đ.

Đồng thời, bà T đề nghị cân trừ số tiền lãi vượt quá mà bà trả cho bà X cụ thể: Quá trình vay bà T có trả tiền lãi cho bà X tổng cộng khoảng 6.000.000.000đ nhưng bà T chỉ lưu số tiền trả lãi là 811.014.000đ theo 02 bản kê do bà Xuân k xác nhận trả lãi, đối chiếu với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự (bị đơn xác định mức lãi suất cao nhất theo quy định của Bộ luật Dân sự mà pháp luật cho phép là 20%/năm) thì bà T trả lãi vượt quá cho bà X là 409.578.500đ nên bà T đề nghị trừ vào khoản tiền gốc 3.916.000.000đ mà bà đã vay của bà X.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đề nghị tính lãi trên số tiền vay thì bà T không đồng ý do ngày 06/8/2020 nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện bổ sung về việc có yêu cầu bị đơn trả tiền lãi trên số nợ gốc với tổng số tiền là 792.990.000đ, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện bổ sung này, cụ thể tại phiên họp và hòa giải ngày 19/11/2021 thì Tòa án đã thông báo và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Đinh Thị Kim L đã xác nhận về việc rút yêu cầu khởi kiện bổ sung này liên quan đến tiền lãi phát sinh.

Như vậy sau khi tính toán các khoản tiền đã có yêu cầu phản tố và cân trừ vào những số tiền mà bà T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn thì bà Trần Thị X phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Thanh T 5.128.578.500đ.

- Ông Tống Hữu C đồng ý với ý kiến của nguyên đơn, không có bổ sung gì thêm.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Trần V, bà Phạm Thị Mộng T2 thì: Bà Trần Thị X là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nói trên nhưng có nhờ vợ

chồng ông, bà đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 484071 ngày 13/02/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 13/02/2017. Hiện tại bản chính Giấy chứng nhận vừa nêu do bà Xuân g. Ngày 10/10/2017 giữa bà X và bà T tiến hành giao dịch mua bán căn nhà và quyền sử dụng đất này thì bà X cũng không báo cho vợ chồng ông, bà việc mua bán nói trên nên vợ chồng ông, bà không biết, nay các bên xảy ra tranh chấp vợ chồng ông, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của anh Hồ Văn S thì: anh là con của bà Lê Thị Thanh T, do việc tranh chấp không liên quan đến anh nên anh không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 77/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023; Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị X về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Lê Thị Thanh T.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Thanh T về việc yêu cầu bồi thường tiền sửa chữa nhà. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thanh T yêu cầu bà Trần Thị X trả tiền cọc và phạt cọc.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy đặt cọc bán đất ngày 10/10/2017 và giấy cam kết ngày 23/10/2017 là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Thanh T phải có trách nhiệm giao trả cho bà Trần Thị X diện tích đất 330m² tại thửa đất số 694, tờ bản đồ số 32 xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 484071 ngày 13/02/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần V và bà Phạm Thị Mộng U ngày 15/9/2017 và toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà ở diện tích 70,07m²; nhà vệ sinh 17m², nhà tiền chế 79,31m², mái vòm 100,87m², 01 hệ thống bình năng lượng mặt trời, bồn rửa chén, cửa sắt 24,64m², khung sắt 31,85m², hệ thống camera an ninh, tủ bếp.

Buộc bà Trần Thị X có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 4.279.611.557đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị X về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với bị đơn bà Lê Thị Thanh T. Buộc bà Lê Thị Thanh T có trách nhiệm trả cho bà X số tiền 3.916.000.000đ nợ gốc và 751.470.000đ lãi suất tính đến ngày 31/8/2023.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 08/9/2023 bà Lê Thị Thanh T, bị đơn, có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà.

Ngày 15/9/2023 bà Trần Thị X kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Ngày 15/9/2023 ông Tống Hữu C kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa,

Bà Đinh Thị Kim L, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị X, rút toàn bộ kháng cáo; đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm.

Ông Tống Hữu C rút toàn bộ kháng cáo; đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm.

Bà Lê Thị Thanh T vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Chấp nhận việc rút kháng cáo của bà Trần Thị X, ông Tống Hữu C, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà X, ông C; không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Trần Thị X có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy nhận cọc mua bán nhà ghi ngày 10/10/2017 giữa bà với bà Lê Thị Thanh T; đồng ý trả lại cho bà T số tiền 3.200.000.000đ đã nhận và đề nghị bà T giao lại nhà, quyền sử dụng đất có diện tích 330m² thuộc thửa số 694, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 484071 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 13/02/2017, cập nhập sang tên vợ chồng ông Trần V, bà Phạm Thị Mộng U ngày 15/9/2017 cho bà. Đồng thời, yêu cầu bà T trả cho bà số tiền gốc 3.916.000.000đ đã vay và lãi suất theo quy định; đề nghị căn trừ vào số tiền bà đã nhận từ việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn. Bà T không đồng ý và có yêu cầu phản tố đề nghị bà X trả cho bà số tiền cọc đã nhận 4.200.000.000đ, đồng thời bồi thường cho bị đơn khoản tiền

tương ứng đặt cọc là 4.200.000.000đ; tổng cộng là 8.400.000.000đ; thanh toán số tiền sửa chữa nhà là 235.000.000đ nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản”* là chưa đầy đủ mà cần bổ sung thêm quan hệ tranh chấp giữa các bên là *“Kiện đòi tài sản”* mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Vào ngày 10/10/2017 bà Trần Thị X với bà Lê Thị Thanh T ký kết *“Giấy nhận cọc bán nhà”* với nội dung bà X bán căn nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Trần V, bà Phạm Thị Mộng U cho bà T; giá trị chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 5.300.000.000đ; đặt cọc 1.000.000.000đ; số tiền 4.300.000.000đ còn lại hai bên cam kết ngày 18/10/2017 bà T chồng đủ tiền và lấy giấy tờ sang tên, đổi chủ. Sau đó bị đơn thanh toán thêm 2.200.000.000đ; tổng cộng bà X đã nhận 3.200.000.000đ.

Bị đơn thừa nhận có việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tuy nhiên cho rằng đã thanh toán cho nguyên đơn cho tổng cộng là 4.200.000.000đ.

Như vậy, sau khi bên nhận chuyển nhượng giao tiền đặt cọc thì đã nhận nhà, quyền sử dụng đất để quản lý, sử dụng đồng thời sau đó tiếp tục thanh toán tiền theo thỏa thuận; do vậy việc giao dịch giữa các bên đã chuyển thành hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không còn là đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hay thực hiện hợp đồng; nay các bên xảy ra tranh chấp thì căn cứ vào các quy định của pháp luật về hợp đồng để giải quyết; bị đơn cho rằng toàn bộ số tiền đã đưa cho nguyên đơn là tiền đặt cọc và yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo *“Giấy nhận cọc bán nhà”* nói trên. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự, không vi phạm điều cấm của luật do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng nói trên là có căn cứ.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo nội dung của *“Giấy nhận cọc bán nhà”* ghi ngày 10/10/2017 thì thể hiện bên chuyển nhượng nhận tiền của 04 đợt từ bên nhận chuyển nhượng là 3.200.000.000đ (trong đó có cả phần tiền đã nhận trước khi các bên giao kết). Theo kết luận giám định số 1909/GĐ-PC09 ngày 26/11/2020 của Phòng K1 - Công an tỉnh L thì *“Tại vị trí ở dòng ngày 17/10/2017 DL chị X nhận đợt II 1.000.000 (một tỷ) số “17” được sửa từ số “20”*. Mặt khác, tại giấy cam kết ghi ngày 23/10/2017 thể hiện *“... tôi mua của anh H1 chị X một căn nhà với số tiền 5.300.000.000đ, tôi hứa số tiền còn lại 3.000.000.000đ còn lại trong ngân hàng tôi hẹn 20 ngày chịu*

trách nhiệm bỏ vô để lấy sổ ra sang tên đổi chủ nếu có gì sai sót tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm tôi lấy lại tiền cọc 2 tỷ một tiền lãi trong ngân hàng tôi chịu tiền lãi”, tuy chứng cứ này đã bị xé bỏ nhưng bản thân bà T cũng thừa nhận tính đến ngày 23/10/2017 thì bà đã giao cho bà X 2.300.000.000đ. Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng thì bà T trình bày “... giữa tôi và bà X có ký kết hợp đồng mua bán nhà và đất; trong đó có thỏa thuận giá trị mua bán nhà là 5.300.000.000đ, tôi đã đưa cho bà X số tiền 3.200.000.000đ...” (Bút lục 28). Như vậy, có căn cứ để khẳng định lời khai này phù hợp với các tình tiết có trong hồ sơ vụ án và được nguyên đơn thừa nhận, do đó cần xác định số tiền bà T đã thanh toán cho bà X là 3.200.000.000đ.

Do khi bà X, bà T tham gia giao kết thì đều biết phần diện tích đất trên đang thế chấp ngân hàng và không đứng tên bà X mà đứng tên vợ chồng ông Trần V, bà Phạm Thị Mộng U, khi thực hiện giao dịch thì bản thân ông V, bà U là chủ sử dụng hợp pháp vào thời điểm giao kết nhưng không biết (bút lục 482) và không làm thủ tục ủy quyền cho bà X thực hiện việc chuyển nhượng nhưng các bên vẫn thực hiện giao dịch và bà X đã bàn giao nhà cho bà T sử dụng từ thời điểm thực hiện giao dịch đến nay nên hai bên có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Theo kết quả thẩm định giá của Công ty T3 thì giá trị của tài sản tranh chấp là 8.657.082.350đ, giá trị hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 5.300.000.000đ, chênh lệch là 3.357.082.350đ, bà T đã trả cho bà X 3.200.000.000đ là 60,37% giá trị hợp đồng nên giá trị chênh lệch là 2.026.670.614đ; mỗi bên phải chịu thiệt hại tương ứng với $\frac{1}{2}$ giá trị trượt giá là phù hợp. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà X phải trả cho bà T giá trị chênh lệch là 1.013.335.307đ; cộng với tiền 3.200.000.000đ đã nhận trước đó là 4.213.335.307đ đồng thời buộc bà T có trách nhiệm bàn giao lại căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên cho bà T là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu của bà T về yêu cầu thanh toán số tiền sửa chữa nhà thì thấy rằng: Sau khi ký kết hợp đồng thì bà X đã giao cho bà T quản lý, sử dụng tài sản. Khi bà T thực hiện sửa chữa nhà thì bản thân bà X cũng không có ý kiến phản đối gì. Quá trình giải quyết vụ án bà T yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán 235.000.000đ, tuy nhiên bị đơn không xuất trình được các căn cứ chứng minh; nguyên đơn lại không đồng ý nên cần căn cứ vào kết quả thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Đồng Nai để giải quyết là phù hợp, theo đó giá trị sửa chữa là 56.576.250đ, giá trị vật dụng sinh hoạt là 9.700.000đ; tổng cộng: 66.276.250đ; cần buộc bà X phải thanh toán số tiền nói trên cho bà T là có căn cứ.

Tổng cộng hai khoản tiền mà bà X phải trả cho bà T là 4.279.611.557đ.

[2.4] Đối với yêu cầu về tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản thì thấy rằng sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2.5] Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Hữu C thì tại phiên tòa hôm nay, bà Đinh Thị Kim L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông C rút toàn bộ kháng cáo. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên cần chấp nhận việc rút kháng cáo nói trên để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các nội dung kháng cáo của bà X và ông C là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng và toàn diện nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T; giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm bị bà T kháng cáo.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí:

- Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Cấp sơ thẩm buộc đương sự chịu án phí Dân sự sơ thẩm không chính xác nên cần sửa lại phần này; cụ thể:

+ Bà X có đơn khởi kiện yêu cầu bà T phải trả tiền lãi từ ngày 12/5/2018 đến ngày 12/3/2023 với mức lãi suất là $0,75\%/tháng \times 58 tháng = 1.700.346.000đ$, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận số tiền lãi là $1.562.448.000đ$, số tiền không được chấp nhận là $137.898.000đ$ nhưng không buộc bà X phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với số tiền không được chấp nhận là không đúng quy định. Do đó, cần buộc bà X phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là $6.894.900đ (137.898.000đ \times 5\%)$.

+ Yêu cầu khởi kiện của bà X về số tiền vay buộc bà T phải trả gốc và lãi được chấp nhận là $4.667.470.000đ$ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại cộng gộp vào số tiền bà T có yêu cầu phản tố không được chấp nhận để tính án phí là không đúng nên cần tính lại án phí Dân sự sơ thẩm mà bà T phải chịu như sau:

Số tiền vay mà bà T phải trả cho bà X: $112.667.400đ (112.000.000đ + 667.400đ; \text{làm tròn})$.

Số tiền theo yêu cầu phản tố không được chấp nhận (bao gồm tiền phạt cọc và đòi tài sản là chi phí sửa chữa nhà là $4.355.388.443đ$): $112.355.300đ (112.000.000đ + 355.300đ; \text{làm tròn})$.

Như vậy:

+ Số tiền án phí Dân sự sơ thẩm mà bà X phải chịu là: $6.894.900đ$ (phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận) + $112.279.600đ$ (số tiền thanh toán cho bà T) = $119.174.500đ$ (làm tròn).

+ Số tiền án phí Dân sự sơ thẩm mà bà T phải chịu là: 112.667.400đ (số tiền nợ vay phải trả cho bà X) + 112.355.300đ (phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận) + 300.000đ (án phí không có giá ngạch đối với phần tuyên hợp đồng vô hiệu) = 225.322.700đ.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị Thanh T phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Thị X và ông Tống Hữu C phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 295 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 385, 401, 407, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Chấp nhận việc rút kháng cáo của bà Trần Thị X, ông Tống Hữu C. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bà Trần Thị X, ông Tống Hữu C.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là “K đòi tài sản”.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Lê Thị Thanh T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thanh T về việc “Kiện đòi tài sản” đối với bà Trần Thị X.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thanh T yêu cầu bà Trần Thị X trả tiền cọc và phạt cọc.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhận cọc bán nhà ngày 10/10/2017 và giấy cam kết ngày 23/10/2017 là vô hiệu.

2.2. Buộc bà Lê Thị Thanh T phải có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị X lô đất có diện tích 330m² thuộc thửa số 694, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 484071 ngày 13/02/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần V và bà Phạm Thị Mộng U ngày 15/9/2017 và toàn bộ tài sản trên đất gồm căn nhà có diện tích

70,07m²; nhà vệ sinh có diện tích 17m², nhà tiền chế có diện tích 79,31m², mái vòm có diện tích 100,87m², 01 hệ thống bình năng lượng mặt trời, bồn rửa chén, cửa sắt 24,64m², khung sắt 31,85m², hệ thống camera an ninh, tủ bếp.

2.3. Buộc bà Trần Thị X có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Thanh T số tiền 4.279.611.557đ (bốn tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm mười một nghìn năm trăm năm mươi bảy đồng).

3. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị X phải chịu 119.174.500đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 79.505.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0006163 ngày 14/9/2018 và số 0013228 ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Bà X còn phải nộp 39.669.500đ.

+ Bà Lê Thị Thanh T phải chịu 225.322.700đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 64.075.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019969 ngày 12/3/2020, số AA/2017/0011362 ngày 24/5/2021 và số 0007516 ngày 16/5/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Bà T còn phải nộp 161.247.700đ.

- Án phí phúc thẩm:

+ Bà Trần Thị X phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002147 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Bà X đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

+ Ông Tống Hữu C phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002148 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Ông C đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

+ Bà Lê Thị Thanh T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002151 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Bà T đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Đức Trọng (01);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch