TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Bản án số: 431/2024/DS-PT Ngày 17 tháng 6 năm 2024 V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Nhàn - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 661/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3398/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Trắc H, sinh năm 1951; Địa chỉ: Ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1965; Địa chỉ: 4 N, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Võ Quốc Đ, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số B, N, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; Chỗ ở hiện nay: 3146 37th S, S, SK, S7L, 7C8 Canada, (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Đ: Ông Lâm Anh T, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số B, Đ, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2020 – có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Tuấn Vĩnh T1 – Đoàn luật sư tỉnh T, (có mặt).

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

1. Ông Võ Trọng N, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số B, L, phường E, Tp ., tỉnh Tiền Giang, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh N: Ông Lê Văn S, sinh năm 1965; Địa chỉ: 4 N, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (có mặt).

2. Văn phòng C; Địa chỉ: Số D - 46, N, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (vắng mặt).

- *Người làm chứng*:

1. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số A, Đoàn Thị N1, khu phố E, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số F, T, phường F, Tp ., tỉnh Tiền Giang, (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Lê Trắc H; bị đơn là ông Võ Quốc Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Trọng N.
- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn bà* Lê Trắc H *thống nhất trình bày*:

Ngày 01/4/2019, bà Lê Trắc H có vay của ông Võ Quốc Đ số tiền 19.000.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, có người môi giới và làm chứng là ông Nguyễn Văn S1. Hai bên không có ký kết hợp đồng vay, nhưng hai bên thỏa thuận giao nhận tiền, trả tiền lãi được ghi trong phụ lục số 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2019.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Đ và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thửa số 1174, tờ bản đồ số 2, diện tích 21.560m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang tại Văn phòng C, số công chứng là 5717 ngày 03/4/2019; giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng.

Ngày 01/4/2019 bà H và ông Đ có ký 01 phụ lục hợp đồng, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên với số tiền là 19.000.000.000 đồng. Bà

H đã nhận đủ số tiền 19.000.000.000 đồng và giao cho ông Đ toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin.

Nhà, đất tranh chấp bà H quản lý sử dụng, không có giao cho ông Đ và hiện không có cho ai thuê. Giấy tờ về nhà, đất bà H đã giao cho ông Đ, nên bà H không biết diện tích nhà là bao nhiêu. Nhà chưa được cấp quyền sở hữu nhà.

Ngày 12/4/2019, bà H đã trả cho ông Đ tiền lãi từ ngày 02/4/2019 đến ngày 02/7/2019 số tiền 1.120.000.000 đồng. Ngày 05/8/2019, bà H đã trả cho ông Đ tiền lãi số tiền 380.000.000 đồng. Tổng cộng, bà H đã trả tiền lãi cho ông Đ là 1.500.000.000 đồng. Quá trình trả tiền lãi nêu trên, ông Đ có viết biên nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Đ được ký kết vào ngày 03/4/2019 và ngày 01/4/2019 là hợp đồng giả cách, vì hợp đồng này có tính lãi, nhằm che giấu hợp đồng vay mượn tiền với lãi suất cao.

Tháng 8/2019, bà H phát hiện ông Đ đã làm thủ tục sang tên cho ông Đ đối với nhà, đất và tài sản gắn liền với đất tranh chấp nêu trên, mà không có sự đồng ý của bà H và rao bán trên mạng xã hội. Nên từ sau ngày 05/8/2019, bà H không tiếp tục đóng tiền lãi cho ông Đ nữa do ông Đ vi phạm thỏa thuận.

Bà Lê Trắc H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 5717 ngày 03/4/2019 giữa bà H và ông Võ Quốc Đ ký tại Văn phòng C, vì đây là hợp đồng giả cách.

- Yêu cầu ông Võ Quốc Đ có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 1174, tờ bản đồ số 02, diện tích 21.560m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà Lê Trắc H đứng tên.

- Sau khi ông Võ Quốc Đ lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trả lại thửa đất nêu trên thì bà H tự nguyện hoàn trả cho ông Đ số tiền 19.000.000.000 đồng và trả tiền lãi từ ngày 01/4/2019 cho đến khi xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/01 năm; tạm tính đến ngày 31/10/2022 là 6.623.400.000 đồng, cấn trừ số tiền bà H đã trả cho ông Đ tiền lãi 1.500.000.000 đồng thì bà H còn phải trả cho ông Đ tiền lãi là 5.123.400.000 đồng; đến hôm nay thì tiền lãi đã tăng lên nên số tiền lãi nêu trên là tạm tính đến ngày 31/10/2022.

- Bà H được quyền đăng ký kê khai để lập thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

- Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bà H đồng ý trả cho ông Đ số tiền đã nhận 19 tỷ đồng và trả tiền lãi từ ngày 01/4/2019 cho đến khi xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/01 năm.

* *Ông* Lâm Anh T – *đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông* Võ Quốc Đ *trình bày*:

Ngày 01/4/2019 và ngày 03/4/2019, bà H và ông Đ có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 19.000.000.000 đồng. Ông Đ đã trả đủ tiền cho bà H số tiền 19.000.000.000 đồng. Ông Đ xác định số tiền 19.000.000.000 đồng thanh toán cho bà H là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà tranh chấp, không phải là tiền vay.

Nếu nguyên đơn xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2019 và ngày 03/4/2019 là hợp đồng giả cách, là hợp đồng vay thì đề nghị nguyên đơn cung cấp hợp đồng vay, tài liệu chứng cứ chứng minh. Ông xác định giữa ông Đ và bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, giá chuyển nhượng là 19.000.000.000 đồng, không phải là tiền vay.

Ông Đ xác định số tiền 1.120.000.000 đồng và số tiền 380.000.000 đồng không liên quan gì đến số tiền 19.000.000.000 đồng ông Đ trả tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất từ bà Lê Trắc H. Đây là khoản tiền giao dịch khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông Đ không đồng ý. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu bà H trả 19 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Đ là 90% số tiền chênh lệch giữa giá thỏa thuận chuyển nhượng với giá trị đất theo kết quả định giá.

Ông Đ có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Trắc H và ông Võ Trọng N phải di dời ra khỏi để giao trả diện tích đất 21.560m^2, thửa số 1174, tờ bản đồ số 02 và căn nhà, vật kiến trúc trên đất tại ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Võ Quốc Đ quản lý, sử dụng; yêu cầu thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Ông Đ thể hiện thiện chí là: Nếu bà H đồng ý giao nhà, đất cho ông Đ thì ông Đ đồng ý chừa 01 phần đất diện tích khoảng 500m^2 để bà H quy tập tất cả các ngôi mộ có trên đất lại và lối đi vào khu mộ tập trung. Hoặc ông Đ đồng ý cho bà H chuộc lại đất theo kết quả định giá trừ đi 10% giá trị định giá, tức khoảng 58 tỷ đồng. Trường hợp bà H không thống nhất các yêu cầu trên của ông Đ và không có thiện chí thỏa thuận thì ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông* Võ Trọng N *trình bày:*

Ông N thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà H; không có yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Văn phòng C *đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn tố tụng, nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến, vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.*

** Người làm chứng ông* Nguyễn Văn S1 *trình bày:*

Vào khoảng tháng 3/2019, do bà H thiếu nợ Ngân hàng, không có khả năng trả nên bà H có nhờ tôi tìm người để bán thửa đất số 1174, tờ bản đồ số 02, diện tích 21.560m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang và nhà trên đất. Ông S1 giới thiệu ông Võ Quốc Đ gặp trực tiếp bà H để thương lượng. Việc thương lượng giữa bà H với ông Đ như thế nào thì ông S1 không biết, ông S1 chỉ biết bà H chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất nêu trên với số tiền 19.000.000.000 đồng, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 01/4/2019, ông S1 cũng có ký tên vào bản hợp đồng này với tư cách người làm chứng. Ngoài ra, ông S1 không biết và chứng kiến việc gì khác.

** Người làm chứng ông* Phạm Văn L *trình bày:*

Ông Đ nói với ông mua đất và nhà của bà H, nhờ ông hỗ trợ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và thanh toán qua Ngân hàng. Ông Đ nói giá mua là 19.000.000.000 đồng (mười chín tỷ đồng). Giao dịch giữa ông Đ với bà H là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và tài sản trên đất. Khi ông làm thủ tục chuyển quyền thì chỉ làm được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất mà không làm được thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà do nhà không có quyền sở hữu nhà; nhà trên đất đã cũ. Ông và ông Đ có đến xem nhà và đất của bà H trước khi thỏa thuận chuyển nhượng. Ông Đ nói với ông rằng bà H yêu cầu ông Đ mua sớm, giao tiền sớm để bà H được giảm tiền lãi của Ngân hàng, vì lúc đó đất bà H đang thế chấp tại Ngân hàng và đang bị kê biên bán đấu giá của cơ quan Thi hành án. Ông Đ, ông, bà H và ông S1 đến Ngân hàng Á chi nhánh T2 để ông Đ trả tiền vay Ngân hàng cho bà H. Ông không có nhận khoản tiền nào mà bà H đã đưa cho ông S1; không có nhận tiền hoa hồng giới thiệu bà H với ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 37, 39, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, khoản 2 Điều 124, 407, 408, 427, 429, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Trắc H về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Võ Quốc Đ về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2019 giữa bà Lê Trắc H với ông Võ Quốc Đ vô hiệu.

Buộc bà Lê Trắc H có trách nhiệm trả cho ông Võ Quốc Đ số tiền 19.000.000.000 đồng (Mười chín tỷ đồng).

Buộc bà Lê Trắc H có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Võ Quốc Đ số tiền 30.378.677.000 đồng.

Bà Lê Trắc H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Trắc H về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2019 và Phụ lục 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 01/4/2019 vô hiệu do giả tạo.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Quốc Đ về việc buộc bà Lê Trắc H di dời, giao thửa đất số 1174 và tài sản trên đất cho ông Đ quản lý sử dụng.

5. Ông Võ Quốc Đ có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Lê Trắc H chi phí tố tụng số tiền 20.023.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do giả tạo; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hợp đồng vay tài sản.

Ngày 25/9/2023, nguyên đơn là bà Lê Trắc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Trọng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp

phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/9/2023, bị đơn là ông Võ Quốc Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của anh bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo và nguyên đơn đồng ý trả tiền gốc và lãi cho bị đơn với lãi suất 0,85%/tháng.

- Đại diện ủy quyền của bị đơn cùng luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bảo lưu quan điểm đã trình bày ở sơ thẩm, đề nghị Hôi đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc nguyên đơn di dời trả lại diện tích thửa đất số 1174 và tài sản trên đất cho bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm;

- Về nội dung: Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện giữa nguyên đơn vay của bị đơn số tiền 19 tỷ đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che giấu giao dịch vay tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu do giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được và buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn với tỷ lệ lỗi 70% là không phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà H và ông N; Không chấp nhận kháng cáo của ông Đ; Sửa bản án sơ thẩm; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hợp đồng vay tài sản theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang; Kháng cáo của bà Lê Trắc H, ông Võ Quốc Đ, ông Võ Trọng N làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo còn lại đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 35, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:*

Theo hồ sơ vụ án thể hiện ngày 01/4/2019, nguyên đơn bà Lê Trắc H và bị đơn ông Võ Quốc Đ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với thửa đất số 1174, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Đ, xã S, huyện C với diện tích 21.560m^2, giá chuyển nhượng là 19.000.000.000 đồng. Cũng với thửa đất nêu trên, ngày 03/9/2019 bà H với ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, số tiền chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C.

Quá trình giải quyết vụ án bà H cho rằng bà không có chuyển nhượng thửa đất 1174 cho ông Đ mà bà H chỉ vay của ông Đ số tiền 19.000.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 12 tháng; việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là theo yêu cầu của ông Đ để đảm bảo cho khoản vay 19.000.000.000 đồng. Do đó, bà H yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H với ông Đ là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Bà H đồng ý trả lại số tiền 19.000.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 03/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 48 tháng (làm tròn) với số tiền lãi là 7.569.600.000 đồng.

Phía ông Đ cho rằng giữa ông và bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1174 với giá 4.500.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng của hợp đồng là 19.000.000.000 đồng. Ông Đ không có cho bà H vay số tiền 19.000.000.000 đồng. Số tiền bà H trả lãi cho ông Đ là trả cho khoản vay của năm 2018. Ông Đ yêu cầu bà H di dời tài sản trên thửa đất số 1174 để trả lại QSDĐ cho ông Đ. Xét:

[1] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà (phụ lục 1- BL 221), mặt sau của phụ lục thể hiện: *Ngày 2/4 tôi có nhận 400.000.000 đồng; 11 giờ ngày 02/4/2019, tôi (bà* H*) có nhận của ông* Đ *15.600.000.000 đồng; 16h15 ngày 12/4/2019, bà* H *nhận của ông* Đ *3.000.000.000 đồng; tổng cộng bà* H *nhận của ông* Đ *19.000.000.000 đồng*.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà (phụ lục 1- BL 99), mặt sau của phụ lục thể hiện: *Ngày 14/2/2019* Võ Quốc Đ *có nhận của bà* Lê Trắc H *số tiền 1.120.000.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi triệu đồng chẵn) phần trả lãi*

từ 2/4/2019 đến 02/7/2019; Tôi Võ Quốc Đ *ngày 05/8/2019 có nhận của chị* H *380.000.000 đồng*.

Căn cứ vào 02 phụ lục hợp đồng nêu trên thấy rằng bà H vay của ông Đ 02 lần tiền: Lần thứ nhất vào ngày 02/4/2019 là 16.000.000.000 đồng; lần 2 vào ngày 12/4/2019 là 3.000.000.000 đồng. Và tiền lãi suất bà H thanh toán cho ông Đ cụ thể của 02 khoản trên là:

+ Tiền lãi từ ngày 02/4/2019 đến 02/7/2019 của khoản vay 16 tỷ đồng là 16.000.000.000 đồng x 2%/tháng x 3 tháng = 960.000.000 đồng.

+ Tiền lãi từ 12/4/2019 đến 02/7/2019 của khoản vay 3 tỷ đồng là 3.000.000.000 x 2%/tháng x 2 tháng 20 ngày = 120.000.000 đồng + {[60.000.000 đồng/30 ngày] x 20 ngày}= 160.000.000 đồng.

Theo đó, tiền lãi bà H trả cho ông Đ từ ngày 02/4 đến 02/7 của 02 khoản vay trên là 1.120.000.000 đồng.

+ Tiền lãi bà H trả cho ông Đ ngày 5/8/2019 (1 tháng): 19.000.000.000 đồng x 2%/tháng = 380.000.000 đồng.

Tổng cộng bà H trả lãi cho ông Đ là 1.500.000.000 đồng.

Qua đó cho thấy, số tiền bà H trả lãi cho ông Đ vừa khớp với mức lãi suất 2%/tháng trên tổng số tiền 19.000.000.000 đồng kể từ ngày bà H ký nhận tiền với ông Đ. Ông Đ cho rằng số tiền 1.500.000.000 đồng là số tiền bà H trả lãi cho khoản vay của năm 2018 nhưng ông Đ không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho bà H vay tiền vào năm 2018 và bà H cũng không thừa nhận có vay tiền của ông Đ vào năm 2018. Vậy nên, có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà H về việc bà H vay của ông Đ tổng cộng 19.000.000.000 đồng và đã trả lãi cho ông Đ 1.500.000.000 đồng.

[2] Theo hồ sơ vụ án thể hiện ngày 25/6/2019, ông Võ Quốc Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1174, tờ bản đồ số 02, với diện tích 21.560m^2. Như vậy đặt trường hợp bà H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1174 cho ông Đ, ngày 25/6/2019 ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận thì không thể nào ngày 5/8/2019 ông Đ lại tiếp tục nhận số tiền 380.000.000 đồng do bà H trả lãi cho ông Đ được. Điều này cho thấy giữa bà H và ông Đ có tồn tại giao dịch vay tài sản, mà giao dịch này chính là liên quan đến số tiền vay 19.000.000.000 đồng nêu trên.

Đồng thời, sau khi bà H nhận số tiền 19.000.000.000 đồng của ông Đ từ ngày 02/4/2019 đến khi bà H khởi kiện vụ án ngày 26/8/2020 thì ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không hề yêu cầu bà H bàn giao thửa đất 1174 cho ông quản lý, sử dụng. Mà thửa đất 1174 và tài sản trên đất cùng 28 ngôi mộ của

gia đình bà H vẫn do bà H quản lý, sử dụng từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay.

Mặt khác, theo chứng thư thẩm định giá ngày 15/9/2015 thì giá trị thửa đất 1174 và tài sản gắn liền với đất là 38.166.000.000 đồng. Ngày 12/02/2019, Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang thông báo tổ chức đấu giá thửa đất 1174 và tài sản trên đất có giá khởi điểm 21.546.000.000 đồng. Và khi đấu giá thì giá trị của thửa đất 1174 sẽ tăng lên nhiều so với giá khởi điểm. Nên việc ông Đ cho rằng bà H chuyển nhượng thửa đất 1174 cho ông với giá 19.000.000.000 đồng là không có cơ sở, không phù hợp với thực tế.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1174 cho ông Đ là giả tạo nhằm giấu giao dịch vay số tiền 19.000.000.000 đồng, với lãi suất 2%/tháng.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1174 giữa bà Lê Trắc H với ông Võ Quốc Đ được Văn phòng C công chứng ngày 3/4/2019 vô hiệu do giả tạo là có cơ sở chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, phía ông Đ cho rằng số tiền 1.500.000.000 đồng mà bà H trả lãi cho ông là trả cho số tiền bà H vay của ông Đ vào năm 2018; Tuy nhiên, ông Đ không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh giữa ông Đ với bà H có giao dịch vay tài sản vào năm 2018 và bà H cũng không thừa nhận có vay tiền của ông Đ vào năm 2018. Trong khi như đã phân tích tại mục [1] bà H đã chứng minh số tiền 1.500.000.000 đồng bà H trả lãi cho ông Đ là trả cho khoản vay 19.000.000.000 đồng của năm 2019; việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm cho khoản vay chứ thực tế không có chuyển nhượng đất. Do đó, ông Đ yêu cầu bà H di dời tài sản trên đất để bàn giao thửa đất cho ông là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Đ là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản nên hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo hợp đồng thực tế là hợp đồng vay tài sản.

Và do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1174 giữa bà Lê Trắc H với ông Võ Quốc Đ vô hiệu do giả tạo nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Võ Quốc Đ đối với thửa đất 1174 để bà H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phía ông Đ không thừa nhận giao dịch vay tài sản tuy nhiên căn cứ vào lời trình bày của bà H và số tiền 1.500.000.000 đồng thực tế bà H trả lãi cho ông Đ cho thấy,

số tiền bà H vay của ông Đ là 19.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng; mức lãi suất là 2%/tháng tương đương 24%/năm.

[4.1] Theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự quy định:

"1. *Lãi suất do các bên thỏa thuận: Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác...*

Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực".

Theo điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019 ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

"2. *Hợp đồng vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì lãi, lãi suất được xác định như sau:*

a) Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả theo lãi suất thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời hạn vay chưa trả lãi trên nợ gốc tại thời điểm xác lập hợp đồng. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi 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 của Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm trả nợ".

Như vậy, lãi suất tối đa trong các hợp đồng vay tài sản các bên được thỏa thuận theo Bộ luật dân sự 2015 và theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 là không quá 20%/năm (tức 1,7%/tháng).

Đối chiếu quy định trên thì phần lãi suất vượt quá 1,7%/tháng sẽ không có hiệu lực. Theo đó, chỉ chấp nhận mức lãi suất 1,7%/tháng của khoản vay 19.000.000.000 đồng. Cụ thể bà H phải trả lãi trong hạn cho ông Đ là 16.000.000.000 đồng x 1,7%/tháng x 12 tháng = 3.264.000.000 đồng + 3.000.000.000 đồng x 1,7%/tháng x 11 tháng 20 ngày = 595.000.000 đồng; tổng là 3.859.000.000 đồng.

[4.2] Thời hạn vay của bà H theo thỏa thuận là 12 tháng tuy nhiên hết thời hạn 12 tháng bà H vẫn chưa trả số nợ gốc 19.000.000.000 đồng cho ông Đ. Tương tự như quy định trên, mức lãi suất quá hạn trên nợ gốc của bà H cũng sẽ giới hạn ở mức 1,7%/tháng.

Và tính từ ngày 02/4/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2023) số lãi quá hạn bà H phải trả cho ông Đ cụ thể là:

19.000.000.0000 đồng x 1,7% x 41 tháng 10 ngày = 13.350.600.000 đồng.

[4.3] Tổng số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn của khoản vay 19.000.000.000 đồng bà H phải trả cho ông Đ từ ngày 02/4/2019 đến 12/9/2023 là (3.859.000.000 đồng + 13.350.600.000 đồng đồng) = 17.209.600.000 đồng.

Khấu trừ vào số tiền lãi 1.500.000.000 đồng ông Đ đã nhận, bà H còn phải lãi trong hạn và quá hạn là 15.709.600.000 đồng.

[4.4] Tổng số tiền gốc và lãi bà H phải trả cho ông Đ là 34.709.600.000 đồng.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang; chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, ông N; không chấp nhận kháng cáo của ông Đ; sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà H là người cao tuổi nên được miễn.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Võ Quốc Đ phải nộp 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H, ông N không phải chịu. Ông Đ phải nộp 300.000 đồng theo quy định tại 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

[7] Quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 37, 39, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự; 167 Luật đất đai; Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Trắc H, ông Võ Trọng N; Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Quốc Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Trắc H về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2019 và Phụ lục 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 01/4/2019 vô hiệu do giả tạo.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Trắc H với ông Võ Quốc Đ được Văn phòng C1 công chứng số 5717, quyển số 01/2019TP/CC/HĐGD ngày 03/4/2019 vô hiệu do giả tạo.

2.2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS00786, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Võ Quốc Đ ngày 25/9/2019.

2.3. Buộc bà Lê Trắc H có trách nhiệm trả cho ông Võ Quốc Đ số tiền gốc và lãi là 34.709.600.000 đồng.

2.4. Bà Lê Trắc H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Quốc Đ về việc buộc bà Lê Trắc H di dời, giao thửa đất số 1174 và tài sản trên đất cho ông Đ quản lý sử dụng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Lê Trắc H. Hoàn lại cho bà H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003246 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.- Ông Võ Quốc Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000218 ngày 22/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang, nên xem như đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lê Trắc H và ông Võ Trọng N không phải nộp. Hoàn trả cho ông N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008919 nagy2 14/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

- Ông Võ Quốc Đ phải nộp 300.000 được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008908 ngày 26/9/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự (4);
- Lưu VT (5), HS (2) 16b (BA- NTT).

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

Lê Thị Tuyết Trinh