

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 179/2021/DS-PT
Ngày: 25-11-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tấn

Bà Huỳnh Văn Luật

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 169/2021/QĐPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà A, sinh năm 1961; nơi cư trú: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà L, sinh năm 1979; nơi cư trú: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

+ Ông T, sinh năm 1976; nơi cư trú: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

+ Anh S, sinh năm 1997; nơi cư trú: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

+ Anh N, sinh năm 2002; nơi cư trú: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

+ Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L); địa chỉ: Ô4 – Lô A2, khu dân cư M 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L): Ông L – Trưởng Văn phòng công chứng, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông L – Công chứng viên Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L); nơi cư trú: Số 24, khu cán bộ công nhân viên Trường Chính trị, tổ 9, khu 3, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Bà H, sinh năm 1976; nơi cư trú: ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn (ông L đại diện), bị đơn bà L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/6/2018, lời khai quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông L là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/7/2013, vợ chồng bà L, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà A phần đất diện tích 1.568m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U418014, số vào sổ 03227 QSDĐ/12127 QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 01/12/2004, cập nhật biến động ngày 28/6/2013 cho bà L. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L) công chứng số 004072, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng; phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền mặt một lần khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn thành thủ tục công chứng.

Khi chuyển nhượng đất, do bà L nợ bà H 300.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 04/6/2013. Bà L có thể chấp cho bà H một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U418014, số vào sổ 03227 QSDĐ/12127 QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 01/12/2004, cập nhật biến động ngày 28/6/2013 cho bà L (phần đất bà L chuyển nhượng cho bà A). Ngoài ra, bà L có nợ tiền hụi bà A 255.800.000 đồng theo giấy nợ tiền hụi ngày 10/7/2013 và nợ 100.000.000 đồng tiền vay để làm ăn. Vì vậy, bà A với bà L có thỏa thuận: bà A thay bà L trả cho bà H tiền gốc vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi 40.000.000đồng. Số tiền thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/7/2013 còn lại 260.000.000 đồng được cán trừ vào tiền nợ hụi 255.800.000 đồng (theo giấy nợ tiền hụi ngày 10/7/2013) và 100.000.000 đồng tiền vay để làm ăn.

Ngày 04/7/2013, bà A thay bà L trả cho bà H 340.000.000 đồng (gồm tiền

gốc: 300.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền lãi). Khi bà A trả tiền cho bà H, bà A không lập biên bản giao nhận. Sau khi bà A thay bà L trả tiền vay cho bà H, bà H giao lại cho bà A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U418014, số vào sổ 03227 QSDĐ/12127/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 01/12/2004, cập nhật biến động ngày 28/6/2013 cho bà L và bản chính giấy mượn tiền ngày 04/6/2013 (có nội dung bà L mượn bà H số tiền 300.000.000 đồng). Sau khi cân trừ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà L và ông T thì bà L còn nợ bà A 95.800.000 đồng. Bà A không yêu cầu gì đối với số tiền 95.800.000 đồng mà bà L còn nợ lại bà A sau khi cân trừ nghĩa vụ thanh toán trong vụ án này. Nếu bà A có yêu cầu, bà A sẽ khởi kiện bà L bằng một vụ án khác.

Đối với số tiền 340.000.000 đồng, bà A đã thay bà L trả cho bà H thì bà A không có ý kiến, không có yêu cầu gì đối với bà H.

Bà L và ông T không giao đất chuyển nhượng cho bà A mà tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay. Bà A khởi kiện yêu cầu bà L và ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục sang tên cho bà A.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà L: Bà A không đồng ý trước yêu cầu phản tố của bà L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2013 là vô hiệu.

Chứng cứ do nguyên đơn giao nộp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004072, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2013; bản phô tô có chứng thực Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U418014, số vào sổ 03227 QSDĐ/12127 QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 01/12/2004 cho bà L; bản phô tô giấy nợ tiền hụi ngày 10/7/2013; bản phô tô giấy mượn tiền ngày 04/6/2013.

Trong đơn phản tố ngày 17/7/2018, lời khai quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà L trình bày:

Bà L xác nhận giữa bà L và ông T (ông T là chồng của bà L) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà A vào ngày 04/7/2013 tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L), số công chứng 004072, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD. Thực chất, việc ký hợp đồng ngày 04/7/2013 không phải để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A mà do bà A kêu ký làm tin để bà A trả nợ cho bà H và cho vay thêm tiền để làm ăn. Sau khi ký hợp đồng, bà A thay bà L trả số nợ 340.000.000 đồng cho bà H gồm nợ gốc là 300.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền lãi (theo giấy mượn tiền ngày 04/6/2013). Bà L xác định số tiền 340.000.000 đồng không phải là tiền bà A thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà L và ông T theo hợp đồng ngày 04/7/2013 mà là tiền cho vay để trả nợ cho bà H. Bà A không cho vay thêm số tiền nào khác như đã thỏa thuận.

Đối với tiền nợ hụi: Bà L xác nhận trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, bà L có nợ tiền hụi bà A 255.800.000 đồng theo giấy nợ tiền hụi ngày 10/7/2013. Bà L không thỏa thuận với bà A việc cản trừ tiền nợ hụi và tiền vay 340.000.000 đồng vào tiền thanh toán Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2013. Bà L không đồng ý việc bà A trình bày bà L có nợ bà A 100.000.000 đồng tiền nợ làm ăn.

Bà L yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2013 tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L), số công chứng 004072, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà A với bà L và ông T.

Tại biên bản hòa giải ngày 05/11/2020 bà L thay đổi yêu phản tố, bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2013 tại Văn Phòng công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L), số công chứng 004072, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà L và ông T với bà A là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền; bà L đồng ý trả lại cho bà A 340.000.000 đồng mà bà A cho bà L vay để trả tiền cho bà H; bà L yêu cầu bà A trả lại cho bà L 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U418014, số vào sổ 03227 QSDĐ/12127/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 01/12/2004, cập nhật biến động ngày 28/6/2013 cho bà L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/11/2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T trình bày: ông T là chồng của bà L, ông T thống nhất với lời khai và yêu cầu phản tố của bà L.

Tại bản tự khai ngày 26/10/2019, biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N trình bày: Ông N là con của bà L và ông T; ông N thống nhất với lời khai và yêu cầu phản tố của Lý và không có yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai ngày 26/10/2019, biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S trình bày: Ông S là con của bà L và ông T thống nhất với lời khai và yêu cầu phản tố của Lý và không có yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai ngày 31/10/2019, biên bản lấy lời khai ngày 05/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thị Thu Hiền trình bày: Ngày 04/6/2013, bà H cho bà L vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 04/6/2014 bà L phải trả lại tiền vay cho bà H, lãi suất vay bà H và bà L không thỏa thuận. Khi vay, bà L giao cho bà H để làm tin một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U418014, số vào sổ 03227 QSDĐ/12127 QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 01/12/2004 cho bà L. Sau đó, bà A thay bà L đến trả cho bà H 340.000.000 đồng. Bà H giao lại cho bà A giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U418014, số vào sổ 03227 QSDĐ/12127 QĐ-UB của bà L. Bà H không nhớ thời gian bà A trả tiền thay bà L, khi trả không có lập giấy tờ. Bà L không yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 01/11/2018, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L) trình bày: Ngày 04/7/2013 Văn phòng Công chứng M nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T. Theo đó, bà A nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bà L và ông T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U418014, số vào sổ 03227 QSDĐ/12127 QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 01/12/2004, cập nhật biến động ngày 28/6/2013 cho bà L. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là ông L. Những giấy tờ bà A, bà L và ông T cung cấp cho Công chứng viên gồm: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu mang tên bà A, bà L và ông T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U418014, số vào sổ 03227 QSDĐ/12127 QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 01/12/2004, cập nhật biến động ngày 28/6/2013 mang tên bà L. Sau khi đối chiếu, kiểm tra giấy tờ nêu trên, Công chứng viên xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên L đã tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn các bên ký kết hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong hợp đồng. Vì vậy Công chứng viên L đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà L và ông T, số công chứng 004072, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD. Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L) có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 01/11/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L trình bày: Ông L là Công chứng viên tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L), ông L thống nhất với lời khai của Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L). Ông L có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà L.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn bà A.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2013 giữa bên chuyển nhượng là bà L và ông T với bên nhận chuyển nhượng là bà A, được Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L) công chứng theo số công chứng 004072, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do giả tạo.

3. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

3.1. Buộc bà A có trách nhiệm trả lại cho bà L 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U418014, số vào sổ 03227 QSDĐ/12127 QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 01/12/2004, cập nhật biến động ngày 28/6/2013 cho bà L.

3.2. Buộc bà L và ông T có trách nhiệm liên đới trả cho bà A số tiền 577.972.800 đồng (năm trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng. Trong đó: Nợ gốc là 340.000.000 đồng và 237.972.800 đồng nợ lãi tính đến ngày 01/02/2021.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 17/02/2021, đại diện nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 17/02/2021, bị đơn bà L, ông T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận khoản lãi suất được tính từ ngày 15/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 01/02/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện nguyên đơn: Thay đổi yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu vợ chồng bà L, ông T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2013 mà yêu cầu thanh toán lại tiền gốc, lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, số tiền nợ hui theo giấy nợ tiền hui ngày 10/7/2013 và khoản tiền vay ngày 04/6/2013 yêu cầu không giải quyết trong vụ án này.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2013 là giả cách do thực tế hai bên không có việc bàn giao đất mà gia đình bà L vẫn đang sinh sống ổn định sau khi ký hợp đồng, trên đất có tài sản nhưng hai bên không thỏa thuận việc chuyển nhượng tài sản, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc giao tiền chuyển nhượng sau khi ký hợp đồng. Bà A cũng chưa thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật. Bị đơn chậm trả nên có nghĩa vụ trả lãi theo quy định. Vì vậy, đề nghị Tòa án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 17/02/2021, nguyên đơn và bị đơn đều có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng. Đơn kháng cáo của các đương sự là hợp lệ và trong thời hạn luật định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A chấm dứt việc ủy quyền cho ông L và trực tiếp tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử ghi nhận tư cách tố tụng nguyên đơn của bà A. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N đã được tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt, bà H, Công chứng viên ông L - đại diện Văn phòng Công chứng M có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt ông N, Công chứng viên ông L và Văn phòng Công chứng M theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự thống nhất về việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2013 được Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L) công chứng số 004072, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD.

Nguyên đơn trình bày việc ký Hợp đồng ngày 04/7/2013 là để nhận chuyển nhượng diện tích 1.568m² tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bến Cát (nay là huyện Bàu Bàng), tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng nguyên đơn không T toán tiền chuyển nhượng mà thỏa thuận bà A thay bà L trả cho bà H số tiền vay gốc là 300.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền lãi. Số tiền chuyển nhượng còn lại được căn trừ vào tiền nợ hui 255.800.000 đồng (theo giấy nợ tiền hui ngày 10/7/2013) và 100.000.000 đồng tiền vay để làm ăn. Bị đơn không chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn mà cho rằng việc ký hợp đồng ngày 04/7/2013 là giả tạo nhằm để bà A cho vợ chồng bà L, ông T vay tiền và trả nợ thay với số tiền vay gốc là 300.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền lãi. Hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất và căn trừ tiền vay, hui vào tiền chuyển nhượng nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bà L và ông T chấp nhận thanh toán lại cho bà A số tiền bà A đã trả nợ thay 340.000.000 đồng và trả lãi theo mức lãi suất Nhà nước quy định.

Xét theo Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/7/2013 các bên thỏa thuận về phương thức thanh toán là bằng tiền mặt một lần khi hợp đồng hoàn thành thủ tục công chứng và việc thanh toán tiền chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh được việc thanh toán tiền chuyển nhượng sau khi ký Hợp đồng ngày 04/7/2013. Bị đơn không thừa nhận việc căn trừ tiền nợ hui 255.800.000 đồng, nợ vay 100.000.000 đồng vào tiền chuyển nhượng đất mà chỉ thừa nhận có vay số tiền 340.000.000 đồng để bà A trả nợ thay cho bà H. Mặt khác, tổng số tiền nguyên đơn cho rằng hai bên đã thỏa thuận căn trừ 695.000.000 đồng là không phù hợp với giá chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận là

600.000.000 đồng nên bản thân lời trình bày của nguyên đơn là mâu thuẫn với chứng cứ nguyên đơn cung cấp. Vì vậy, không có cơ sở để xác định việc nguyên đơn đã thanh toán tiền chuyển nhượng mà chỉ có cơ sở chấp nhận lời thừa nhận của bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự về việc bà L có vay của bà A số tiền 340.000.000 đồng, việc cho vay không lập thành văn bản, hai bên không thỏa thuận rõ lãi suất.

[3] Theo Biên bản đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2018 và bản vẽ kèm theo thể hiện trên diện tích đất 1.568m² có căn nhà cấp 4 của bị đơn diện tích 115,6m² và nhiều tài sản khác gắn liền trên đất. Tuy nhiên, khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/7/2013 các bên không thỏa thuận về tài sản trên đất. Đồng thời, sau khi ký Hợp đồng ngày 04/7/2013 các bên cũng không thực hiện việc bàn giao nhà, đất mà vợ chồng bà L, ông T và các con là ông S và ông N vẫn đang sử dụng nhà và đất ổn định cho đến nay. Bản thân bà A cũng chưa thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2013 được Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L) công chứng, số công chứng 004072, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy việc bà A cho bà L vay số tiền 340.000.000 đồng là có cơ sở. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A thay đổi yêu cầu kháng cáo không yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2013 mà buộc vợ chồng bà L, ông T phải trả lại cho bà số tiền gốc, lãi đã trả nợ thay là có căn cứ. Tuy nhiên, bà A yêu cầu thanh toán lại tiền gốc, lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng (bao gồm tiền gốc 340.000.000 đồng, số còn lại 660.000.000 đồng là tiền lãi). Xét lãi suất mà bà A yêu cầu bà L, ông T phải trả là cao so với quy định pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Vợ chồng bà L, ông T chấp nhận thanh toán cho bà A số tiền gốc 340.000.000 đồng, chấp nhận trả tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày bà A cho vay ngày 04/10/2013 đến khi bà A khởi kiện ngày 15/6/2018 nhưng kháng cáo không chấp nhận trả khoản tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày 15/6/2018 đến khi xét xử sơ thẩm ngày 01/02/2021.

Xét về mức lãi suất và phương pháp tính lãi của cấp sơ thẩm là đã phù hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên kháng cáo của bà L và ông T là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Nguyên đơn không tranh chấp tiền hui theo giấy nợ tiền hui ngày 10/7/2013 và khoản tiền vay ngày 04/6/2013, bị đơn xác định có nợ tiền hui nhưng cho rằng không liên quan trong vụ án, không chấp nhận giải quyết trong cùng vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà A, bị đơn bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T là không có cơ sở để chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà A.
2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà L.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn bà A.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 7 năm 2013 giữa bên chuyển nhượng là bà L và ông T với bên nhận chuyển nhượng là bà A, được Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L) công chứng theo số công chứng 004072, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do giả tạo.

3.3. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

- Buộc bà L và ông T có trách nhiệm liên đới trả cho bà A số tiền 577.972.800 đồng (năm trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng). Trong đó: Nợ gốc là 340.000.000 đồng và 237.972.800 đồng nợ lãi tính đến ngày 01 tháng 02 năm 2021.

- Buộc bà A có trách nhiệm trả lại cho bà L 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U418014, sổ vào sổ 03227 QSDĐ/12127 QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 01 tháng 12 năm 2004, cập nhật biến động ngày 28 tháng 6 năm 2013 cho bà L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm trả thì hàng tháng phải chịu thêm 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 2015.

3.4. Chi phí đo đạc, định giá:

Bà A phải chịu 3.078.480 đồng (ba triệu không trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm tám mươi đồng), đã thực hiện xong.

3.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà A phải nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2016/0020512 ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng. Bà A phải nộp thêm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà L và ông T có trách nhiệm liên đới nộp 27.118.912 đồng (hai mươi bảy triệu một trăm mười tám nghìn chín trăm mười hai đồng) được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0020620 ngày 20 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Bà L và ông T phải nộp thêm 26.818.912 đồng (hai mươi sáu triệu tám trăm mười tám nghìn chín trăm mười hai đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà A phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ toàn bộ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0039308 ngày 24/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng.

Bà L phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ toàn bộ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0039301 ngày 23/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng.

Ông T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ toàn bộ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0039303 ngày 24/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 Bình Dương;
- TAND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Phan Trí Dũng