

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 176/2021/DS-PT
Ngày: 21-5-2021
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 LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Tấn Quốc
2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 tháng 4 năm 2021 và ngày 21 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Bùi Thị Ngọc N, sinh năm 1970.
2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969.

Cùng cư trú tại: Số 150A, ấp 4, xã Đ, huyện L1, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; Cư trú tại: Số 49, đường Nguyễn Hữu Thọ, thị trấn L1, huyện L1, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2020).

- Bị đơn:

1. Ông Võ Văn A, sinh năm 1972.

2. Bà Lê Thùy L, sinh năm 1974.

Cùng cư trú tại: Ấp 5, xã L2, huyện L1, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Hòa T1, sinh năm 1984; Cư trú tại: Ấp 6, xã C, huyện L1, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 07/10/2020)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Mỹ H1, sinh năm 1976.

Cư trú tại: Số 42/8/2, đường Trần Đại Nghĩa, Khu phố 6, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng Công chứng Phạm Văn T2.

Địa chỉ: Số 07A, ấp 4, xã L2, huyện L1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T2 – Trưởng Văn phòng.

3. Ông Phạm Văn T2

Nơi cư trú: Số 07A, ấp 4, xã L2, huyện L1, tỉnh Long An.

(Là Công chứng viên Văn phòng Công chứng Phạm Văn T2)

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Võ Văn A và bà Lê Thùy L.

(Ông T và ông T1 có mặt;

Bà Hồng và ông Tuấn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 24/12/2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 09/3/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Bùi Thị Ngọc N, ông Nguyễn Văn H và người đại diện hợp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 03/7/2019, bà N và vợ chồng ông A, bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 29, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 1.753,8m², loại đất ONT tại ấp 5 xã L2, huyện L1, tỉnh Long An và căn nhà trên đất, giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 6 tỷ đồng.

Ngày 22/7/2019, hai bên có lập hợp đồng thế chấp bằng giấy tay nội dung vợ chồng ông A, bà L thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 29, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 1.753,8m², loại đất ONT tại ấp 5 xã L2, huyện L1, tỉnh Long An, để vay số tiền 12 tỷ đồng. Hợp đồng thế chấp ngày 22/7/2019 ông A đã ký tên và lấn tay. Cùng ngày phía ông A và bà N đã làm hợp đồng thuê nhà và Biên bản giao nhận nhà, ông A cũng đã ký tên và lấn tay. Tuy khi giao nhận tiền phía bà N và ông A không làm biên bản giao nhận tiền, nhưng trong Hợp đồng thế chấp đã ghi rõ “Và có nhận của Bên B 12.000.000.000 đồng” điều đó thể hiện ông A đã nhận của bà N 12.000.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng vay, vợ chồng ông A đã trả lãi được 2 tháng số tiền

720.000.000 đồng, sau đó do không có khả năng chi trả nên ông A, bà L đã thỏa thuận bán nhà đất nêu trên cho vợ chồng bà N, ông H với giá chuyển nhượng là 12 tỷ đồng, còn tiền lãi phát sinh chưa trả.

Do giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng ngày 03/7/2019 là 6 tỷ đồng quá cao dẫn đến bên chuyển nhượng phải nộp thuế thu nhập cao, nên ngày 21/9/2019 hai bên thống nhất lập văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/7/2019. Đồng thời cùng ngày 21/9/2019, vợ chồng ông A ký lại hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho chồng bà N là ông H với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1 tỷ đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, phía bà N ông H đã đi đăng ký để được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do thửa đất phải đi đăng ký cấp đổi lại, mới thực hiện được thủ tục chuyển quyền, do đó, sự việc kéo dài đến ngày hôm nay.

Bà N, ông H khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2019 giữa vợ chồng bà N, ông H và vợ chồng ông A, bà L. Bà N, ông H yêu cầu ông A, bà L trả lại số tiền đã vay của bà N, ông H là 12.000.000.000 đồng.

** Bị đơn là ông Võ Văn A, bà Lê Thùy L và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Võ Hòa T1 trình bày:*

Bà Phạm Thị Thanh T4, sinh năm 1984, ở Ấp 1, xã Y, huyện L1, tỉnh Long An là phụ huynh của học sinh ông A, bà L. Khoảng năm 2018 bà T4 kết tiền có nhờ ông A, bà L vay tiền tại Quỹ tín dụng Gò Đen với số tiền là 1.700.000.000 đồng, bà T4 tự trả tiền lãi Ngân hàng, không có trả tiền lãi cho ông A, bà L. Đến đầu tháng 5/2019 bà T4 đưa cho ông A, bà L 1.700.000.000 đồng để trả cho Quỹ tín dụng Gò Đen.

Đến ngày 02/5/2019 bà T4 mượn sổ đỏ của ông A bà L để vay của bà Huỳnh Thị Mỹ H1, ở địa chỉ số 42/8/2 Trần Đại Nghĩa, Khu phố 6, Phường A1, Quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh vay số tiền 5.000.0000.0000 đồng. Đến ngày 03/7/2019 bà T4, bà H1 và bà N đến Văn phòng công chứng Phạm Văn T2 ở xã L2, khi đó, bà T4 có nói với ông A bà L vay của bà N, để trả bà H1 5.000.000.000 đồng. Khi đó, ông Võ Văn A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 1753,8m², loại đất ONT, tại Ấp 5, xã L2, huyện L1, tỉnh Long An với bà Bùi Thị Ngọc N, sinh năm 1970, địa chỉ số 150A Ấp 4, xã Đ, huyện L1, tỉnh Long An, với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vào ngày 22/7/2019 giữa ông A và bà N có ký hợp đồng thuê nhà trong thời hạn 06 tháng tính từ ngày 22/7/2019, khi ký hợp đồng thuê nhà có bà T4 và ông D ký tên dưới mục người làm chứng. Cùng ngày ông A và bà N có ký biên bản giao nhận nhà, tại biên bản này thì bà T4 và ông D cùng ký tên dưới mục người làm chứng.

Cùng ngày 22/7/2019, giữa ông Võ Văn A cùng bà N có ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 29, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 1753,8m², loại đất ONT, tại Ấp 5, xã L2, huyện L1, tỉnh Long An, việc ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng thuê nhà là

theo lời bà N nói, để hợp thức hoá hợp đồng chuyển nhượng đã ký trước đó giữa ông A, bà L và bà N, tại Hợp đồng thế chấp này bà T4 và ông D cùng ký tên dưới mục người làm chứng.

Sau khi ký hợp đồng thế chấp, đến khoảng tháng 9/2019 bà Thuý có đến nhà ông A, bà L nói với ông A, bà L là ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2019 giữa ông A, bà L và bà N để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người khác. Sau khi ký hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà L với bà N, cùng ngày giữa ông A, bà L và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969, địa chỉ số 150A Ấp 4, xã Đ, huyện L1, tỉnh Long An có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 1.753,8m², loại đất ONT, tại Ấp 5, xã L2, huyện L1, tỉnh Long An, với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông A, bà L không biết bà N và ông H có quan hệ vợ chồng, đến khi bà T4 bỏ trốn ông H và bà N vào nhà ông A, bà L đòi tiền lãi ông A, bà L mới biết ông H và bà N có quan hệ vợ chồng.

Tất cả các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà N, ông H và ông A, bà L thì ông A, bà L đều có đọc lại hợp đồng có ký tên nhưng không có nhận tiền.

Ông A, bà L ký các Hợp đồng trên nhằm bảo lãnh số tiền vay của bà Phạm Thị Thanh T4, ông cũng đồng ý vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông A bà L đồng ý trả cho ông H bà N 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2019.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Phạm Văn T2 và Công chứng viên Phạm Văn T2 trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn A, bà Lê Thùy L với bà Huỳnh Thị Mỹ H1; ông Võ Văn A, bà Lê Thùy L với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Ngọc N tại thửa 29 tờ bản đồ số 3-1, địa chỉ Ấp 5, xã L2, huyện L1, tỉnh Long An do ông Võ Văn A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 499373 là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật và yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 25/11/2020, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã căn các Điều 26, 35, 36, 39, 227, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 122, 124 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Ngọc N với ông Võ Văn A, bà Lê Thùy L về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2019 giữa ông Võ Văn A, bà Lê Thùy L với ông Nguyễn Văn H số công chứng 2978 quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD.

2. Buộc ông Võ Văn A, bà Lê Thùy L trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Ngọc N số tiền 12.000.000.000 (mười hai tỷ) đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1]. Buộc ông Võ Văn A, bà Lê Thùy L phải nộp 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

[3.2]. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Ngọc N 300.000 (ba trăm ngàn) đồng và 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0001736 ngày 14/02/2020 và số 0001891 ngày 20/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 25/2020/QĐ-SCBSBA ngày 09/12/2020, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã Quyết định sửa chữa, bổ sung như sau:

“... 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 21/9/2020, nhưng ông T1 không cung cấp được chứng cứ thể hiện ông A bà L đã trả cho ông Nhánh, bà Hôn số tiền 11.000.000.000 đồng...”

“... 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 21/9/2020, nhưng ông T1 không cung cấp được chứng cứ thể hiện ông A bà L đã trả cho ông N, bà H số tiền 11.000.000.000 đồng...”

“... buộc ông A bà L trả cho ông N, bà H số tiền 12.000.000.000 đồng. Do ông H, bà N chỉ yêu cầu trả 12.000.000.000 đồng không yêu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không xem xét....”

“... buộc ông A bà L trả cho ông N, bà H số tiền 12.000.000.000 đồng. Do ông H, bà N chỉ yêu cầu trả 12.000.000.000 đồng không yêu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không xem xét....”

Ngày 09/12/2020, bị đơn là ông Võ Văn A và bà Lê Thùy L kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Ông A và bà L yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Võ Văn A và bà Lê Thùy L với ông Nguyễn Văn H do Văn phòng Công chứng Phạm Văn T2 công chứng ngày 21/9/2019 đối với thửa số 29, diện tích 1.753,8m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 3-1, tọa lạc tại xã L2, huyện L1, tỉnh Long An với giá 1.000.000.000 đồng vô

hiệu. Ông A và bà L đồng ý liên đới trả cho bà N và ông H số tiền 1.000.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng này.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Võ Văn A và bà Lê Thùy L thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Bị đơn ông Võ Văn A, bà Lê Thùy L cho rằng ông A, bà L ký tên vào các hợp đồng chuyển nhượng cũng như Hợp đồng thế chấp là nhằm đảm bảo cho bà Phạm Thị Thanh T4 vay tiền. Ông A, bà L không nhận tiền của bà Hồng, bà N, ông H. Năm 2018, bà T4 nhờ ông A, bà L vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân Gò Đen với số tiền là 1.700.000.000 đồng. Tháng 5/2019, bà T4 đưa cho ông A, bà L 1.700.000.000 đồng để trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Gò Đen. Ngày 02/5/2019, vay 5.000.000.000 đồng của bà Hồng. Ngày 03/7/2019, vay 6.000.000.000 đồng của bà N trả tiền vay 5.000.000.000 đồng cho bà Hồng. Đồng thời ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng với bà Hồng và ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N với giá 6.000.000.000 đồng. Ngày 21/9/2019, hủy bỏ hợp đồng với bà N để ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H (chồng bà N) 1.000.000.000 đồng. Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng trên đều không thể hiện có việc giao nhận tiền cho ông A. Việc giao nhận tiền trên thực tế chỉ do bà Hồng, bà N thực hiện với bà T4. Bà N cho rằng lúc đầu ông A, bà L định mượn 6.000.000.000 đồng nhưng sau đó mượn thêm nên là 12.000.000.000 đồng và yêu cầu ông A bà L trả số tiền 12.000.000.000 đồng đã nhận nhưng bà N không cung cấp được việc giao tiền vay. Người làm chứng ông D trình bày ông A, bà L có mượn của bà N 12.000.000.000 đồng nhưng cũng không thể hiện có việc giao nhận tiền. Xét thấy, thực tế bị đơn thừa nhận chỉ bảo đảm cho việc vay tiền cho bà T4, bà T4 trực tiếp nhận, trả tiền. Phía bị đơn xác định rằng, bà T4 đã trả cho bà N chỉ còn nợ lại 1.000.000.000 đồng. Hơn thế nữa, phía nguyên đơn thừa nhận phía bị đơn trả 02 tháng lãi 3%/tháng với số tiền 720.000.000 đồng, trong khi bị đơn cho rằng không có vay và không có trả lãi, vậy ai đã trả tiền lãi cho nguyên đơn, có phải bà T4 đã vay và trả tiền lãi cho bà N không. Hợp đồng thế chấp giữa ông A, bà L với ông H, bà N có bà T4 ký tên. Bản án sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng thế chấp có ghi có nhận của bên B (bà N) số tiền

là 12.000.000.000 đồng để buộc ông A, bà L trả 12.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà T4 tham gia tố tụng để làm rõ việc giao nhận tiền là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông A. Do đó, cần đưa bà T4 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, liên quan để xem xét mới giải quyết toàn diện vụ án.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn A và bà Lê Thùy L, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Võ Văn A và bà Lê Thùy L thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Huỳnh Thị Mỹ H1 đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

Ông Phạm Văn T2 có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bà Hồng và ông Tuấn.

[3] Về việc ông Võ Văn A và bà Lê Thùy L kháng cáo yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Võ Văn A và bà Lê Thùy L với ông Nguyễn Văn H do Văn phòng Công chứng Phạm Văn T2 công chứng ngày 21/9/2019 đối với thửa số 29, diện tích 1.753,8m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 3-1, tọa lạc tại xã L2, huyện L1, tỉnh Long An với giá 1.000.000.000 đồng vô hiệu. Ông A và bà L đồng ý liên đới trả cho bà N và ông H số tiền 1.000.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày vào ngày 03/7/2019, vợ chồng ông A và bà L có vay của bà N số tiền 12.000.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng và vợ chồng ông A và bà L đã trả cho bà Hồng 6.000.000.000 đồng. Để đảm bảo số tiền vay này, vợ chồng ông A và bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà N thửa số 29 với giá 6.000.000.000 đồng để làm tin. Đến ngày 22/7/2019, vợ chồng ông A và bà L thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp thửa số 29 và căn nhà trên thửa đất này cho bà N với thời hạn 06 tháng để đảm bảo số tiền vay 12.000.000.000 đồng đã nhận ngày 03/7/2019 và trong Hợp đồng thế chấp này có ghi bên A (ông A và bà L) có nhận của bên B (bà N) số tiền 12.000.000.000 đồng. Cũng trong ngày 22/7/2019, hai bên còn thỏa

thuận lập Hợp đồng thuê nhà với nội dung bà N cho ông A và bà L thuê thửa số 29 và căn nhà trên thửa đất này với thời hạn 06 tháng và hai bên có lập Biên bản giao và nhận nhà ngày 22/7/2019. Sau đó, vợ chồng ông A có trả cho bà N 02 tháng tiền lãi tổng cộng là 720.000.000 đồng với lãi suất 03%/tháng. Đến ngày 21/9/2019, ông A, bà L với bà N thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 03/7/2019 để ký hợp đồng chuyển nhượng mới với lý do số tiền 12.000.000.000 đồng là quá lớn, nếu ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng sẽ nộp thuế thu nhập cá nhân cao nên cũng trong ngày 21/9/2019, ông A và bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H (là chồng của bà N) thửa số 29 nói trên với giá 1.000.000.000 đồng. Mặc dù, tại Điều 1 của Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 03/7/2019 có ghi: “... Kể từ ngày hủy bỏ Hợp đồng này, Bên A (tức bên ông A và bà L) sẽ nhận lại đầy đủ số tiền là 6.000.0000 đồng (Sáu tỷ đồng) và xem như quyền lợi, nghĩa vụ hai bên đã được giải quyết xong. Hai bên cam kết không tranh chấp hay khiếu nại bất cứ điều gì về sau...”. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 03/7/2019, vợ chồng ông A chưa giao cho bà N số tiền 6.000.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 03/7/2019. Nay phía bà N và ông H yêu cầu ông A và bà L trả số tiền 12.000.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp thửa số 29 và căn nhà trên thửa đất này xác lập ngày 22/7/2019.

Còn ông Võ Hòa T1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày trước đây, ông A có quen biết với bà Phạm Thị Thanh T4 vì bà T4 có con học thêm do vợ chồng ông A dạy tại nhà, bà T4 làm nghề môi giới mua bán đất. Vào giữa năm 2017, bà T4 hỏi vay tiền vợ chồng ông A để mua bán đất kiếm lời và chia nhau. Ông A đồng ý và rút 1.500.000.000 đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) để cho bà T4 vay. Đến đầu năm 2018, bà T4 nói kẹt tiền do đất chưa bán được đất nên bà T4 đề nghị ông A vay thêm dùm Ngân hàng một số tiền cho bà T4 mượn. Đến ngày 18/6/2018, vợ chồng ông A thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 29, loại đất ONT tại Quỹ tín dụng nhân dân Gò Đen để vay số tiền 1.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng và cho bà T4 mượn số tiền này. Sau khi vay, bà T4 trả tiền nợ gốc và tiền lãi định kỳ cho Quỹ tín dụng nhân dân Gò Đen đúng hạn. Đến tháng 4/2019, bà T4 nói có dự án đất ở thành phố Tân An, cần số tiền lớn để mua nên đề nghị vợ chồng ông A lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 29 ở Quỹ tín dụng Gò Đen ra để vay dùm bên ngoài nhiều tiền hơn và vợ chồng ông A đồng ý. Sau đó, bà T4 giới thiệu vợ chồng ông A với bà Huỳnh Thị Mỹ H1 là người sẽ cho vay số tiền 5.000.000.000 đồng, thời hạn 02 tháng. Vợ chồng ông A, bà L cùng bà T4 và bà Hồng đến Quỹ tín dụng nhân dân Gò Đen trả hết số tiền nợ gốc còn lại, tiền lãi (do bà Hồng đưa tiền trả) và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 29 ra. Để đảm bảo số tiền vay dùm bà T4 5.000.000.000 đồng, ngày 02/5/2019, vợ chồng ông A và bà L thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hồng thửa số 29 với giá 5.000.000.000 đồng để làm tin. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 và được Văn phòng Công chứng Phạm Văn T2 xác nhận ngày 02/5/2019. Việc giao dịch toàn số tiền 5.000.000.000 đồng này là do bà H1 và bà T4 thực hiện chứ vợ chồng ông A không có nhận bất cứ khoản nào trong số tiền

này. Do đến hạn bà T4 không có tiền trả cho bà Hồng nên bà T4 đề nghị vợ chồng ông A vay dùm của bà Bùi Thị Ngọc N số tiền 6.000.000.000 đồng để bà T4 trả cho bà Hồng 5.000.000.000 đồng tiền nợ gốc đã vay, tiền lãi và tiền môi giới vay. Vợ chồng ông A đồng ý nên ngày 03/7/2019, ông A, bà L và bà Hồng thỏa thuận ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 02/5/2019. Sau khi ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 02/5/2019 thì bà N có đưa cho bà T4 số tiền 6.000.000.000 đồng để bà T4 trả cho bà Hồng chứ vợ chồng ông A không có nhận bất cứ khoản nào trong số tiền này. Để đảm bảo số tiền vay dùm bà T4 6.000.000.000 đồng, ngày 03/7/2019, ông A, bà L và bà N thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà N thửa số 29 với giá 6.000.000.000 đồng để làm tin. Đến ngày 22/7/2019, bà T4 điện thoại kêu vợ chồng ông A đi ký một giấy tờ bổ sung hồ sơ vay tiền của bà N vì Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 03/7/2019 không rõ ràng, không có ghi tài sản trên đất. Cũng trong ngày 22/7/2019, vợ chồng ông A thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp thửa số 29 và căn nhà trên thửa đất này cho bà N với thời hạn 06 tháng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận ký Hợp đồng thuê nhà và Biên bản giao và nhận nhà cùng ngày 22/7/2019. Mặc dù trong Hợp đồng thế chấp ngày 22/7/2019 có ghi bên A (ông A và bà L) có nhận của bên B (bà N) số tiền 12.000.000.000 đồng nhưng trên thực tế ông A và bà L không có nhận số tiền này. Khi đó vợ chồng ông A có hỏi thì được giải thích số tiền 12.000.000.000 đồng là để xác định giá trị tài sản thế chấp cao hơn số tiền cho vay vì không ai cho vay số tiền cao hơn giá trị tài sản thế chấp cả. Đến ngày 21/9/2019, bà T4 nói với vợ chồng ông A là đã bán được vài lô đất và đã trả số tiền nợ vay cho bà N chỉ còn nợ 1.000.000.000 đồng nên nói vợ chồng ông A ký lại Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 với giá 1.000.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông A và bà N ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 03/7/2019. Sau khi ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 03/7/2019, vợ chồng ông A và ông H (chồng của bà N) ký lại Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 với giá 1.000.000.000 đồng để xác định chỉ còn nợ bà N số tiền 1.000.000.000 đồng. Nay ông A và bà L đồng ý trả cho ông H và bà N số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngoài ra, tại Điều 1 của Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 03/7/2019 có ghi: “... Kể từ ngày hủy bỏ Hợp đồng này, Bên A (tức bên ông A và bà L) sẽ nhận lại đầy đủ số tiền là 6.000.0000 đồng (Sáu tỷ đồng) và xem như quyền lợi, nghĩa vụ hai bên đã được giải quyết xong. Hai bên cam kết không tranh chấp hay khiếu nại bất cứ điều gì về sau...”. Như vậy, sau khi thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 03/7/2019, phía bà N đã nhận lại đầy đủ số tiền 6.000.000.000 đồng từ ông A và bà L theo Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập ngày 03/7/2019. Việc bà N trình bày vợ chồng ông A có trả cho bà N 02 tháng tiền lãi tổng cộng là 720.000.000 đồng với mức lãi suất 03%/tháng là không đúng sự thật vì vợ chồng ông A không có vay nên không trả cho bà N số tiền lãi này. Còn việc bà T4 có trả cho bà N 720.000.000 đồng tiền lãi hay không thì vợ chồng ông A và bà L không biết.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án này, phía nguyên đơn và phía bị đơn trình bày thống nhất việc vợ chồng ông A và bà L ký các Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng thửa số 29 ngày 03/7/2019 cho bà N với giá 6.000.000.000 đồng, Hợp đồng thế chấp thửa số 29 và căn nhà trên thửa đất này cho bà N, Hợp đồng thuê nhà và Biên bản giao và nhận nhà cùng ngày 22/7/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29 xác lập ngày 21/9/2019 là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản nên các Hợp đồng trên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng vay tài sản xác lập giữa các đương sự có hiệu lực.

Đối với số tiền 12.000.000.000 đồng ghi trong Hợp đồng thế chấp xác lập giữa ông A, bà L với bà N ngày 22/7/2019: Theo Hợp đồng thế chấp ngày 22/7/2019 có ghi bên A (tức bên ông A và bà L) có nhận của bên B (tức bên bà N) số tiền 12.000.000.000 đồng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 29 ngày 03/7/2019 để làm tin, bà N có giao cho vợ chồng ông A và bà L số tiền vay 12.000.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn T2. Đến ngày 22/7/2019, vợ chồng ông A và L thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp thửa số 29 và căn nhà trên thửa đất này cho bà N với thời hạn 06 tháng để đảm bảo số tiền vay 12.000.000.000 đồng đã nhận ngày 03/7/2019 và trong Hợp đồng thế chấp này có ghi bên A (ông A và bà L) có nhận của bên B (bà N) số tiền 12.000.000.000 đồng. Còn người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng số tiền 12.000.000.000 đồng là do phía bà N tự ghi để xác định giá trị tài sản mà phía bị đơn thế chấp cho phía nguyên đơn cao hơn số tiền cho vay chứ trên thực tế phía bị đơn không có nhận bất cứ khoản nào trong số tiền này. Bà T4 là người nhận số tiền 6.000.000.000 đồng để trả cho bà Hồng ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 29 ngày 03/7/2019. Xét trong quá trình giải quyết vụ án này, phía bà N thừa nhận khi giao số tiền 12.000.000.000 đồng cho phía vợ chồng ông A và bà L thì hai bên không có làm biên nhận. Còn phía vợ chồng ông A và bà L thì không thừa nhận có nhận bất cứ khoản tiền nào của bà N và việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 29 ngày 03/7/2019 là để bảo lãnh cho bà T4 vay số tiền 6.000.000.000 đồng từ bà N. Như vậy, bà T4 có nhận từ bà N số tiền 6.000.000.000 đồng vào ngày 03/7/2019 để trả cho bà Hồng hay không? Bà T4 có biết gì về số tiền 12.000.000.000 đồng mà phía bà N cho rằng đã giao cho phía vợ chồng ông A và bà L hay không? Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ làm rõ vấn đề này.

Ngoài ra, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày vợ chồng ông A và bà L có trả cho bà N 02 tháng tiền lãi tổng cộng là 720.000.000 đồng của số tiền 12.000.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp ngày 22/7/2019, theo mức lãi suất 03%/tháng. Trong khi đó, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày vợ chồng ông A và bà L không có nhận số tiền 12.000.000.000 đồng nên không có trả lãi số tiền lãi 720.000.000 đồng cho bà N. Vậy ai là người trả số tiền lãi 720.000.000 đồng cho bà N, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ làm rõ vấn đề này.

Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 xác lập giữa ông A và bà L với ông H (chồng của bà N) ngày 21/9/2019: Theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/9/2019 thì ghi giá chuyển nhượng thửa số

29 là 1.000.000.000 đồng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày do số tiền 12.000.000.000 đồng là quá lớn, nếu ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng sẽ nộp thuế thu nhập cá nhân cao nên cũng trong ngày 21/9/2019, ông A và bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H (là chồng của bà N) thửa số 29 nói trên với giá 1.000.000.000 đồng. Còn người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày do bà T4 nói là đã bán được đất và đã trả tiền cho phía nguyên đơn chỉ còn nợ lại 1.000.000.000 đồng nên bà T4 nói phía bị đơn đi ký lại Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 29 với giá 1.000.000.000 đồng để xác định chỉ còn nợ phía nguyên đơn 1.000.000.000 đồng. Như vậy, bà T4 có trả số tiền nào cho phía nguyên đơn hay không?

Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Phạm Thị Thanh T4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ những vấn đề nêu trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vi phạm này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn. Ngoài ra, việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Từ nhận định ở đoạn [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nên số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà các đương sự đã nộp sẽ được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Ông Võ Văn A và bà Lê Thùy L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 25/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà các đương sự đã nộp sẽ được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Võ Văn A 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002651 ngày 16/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Hoàn trả cho bà Lê Thùy L 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002652 ngày 16/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

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 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./.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Phúc – Trần Tấn Quốc

Lê Minh Tuấn

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lê Minh Tuấn

