

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 308/2022/DS-PT

Ngày: 30-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
thuê nhà

**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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thu;

Bà Đinh Thị Ngọc Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 29, 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 310/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1988; địa chỉ: số 32/45A Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An (*Có mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc Việt, sinh năm 1979; Địa chỉ: số 26, đường Bà Hom, Phường 19, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh (*Có mặt*);

2/ Bị đơn: Ông Lê Thịnh H, sinh năm 1993; địa chỉ: số 162/19/10, khu phố Ph, phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hòa Th, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp 6, xã Nh, huyện B, tỉnh Long An (*Có mặt*);

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Lê Thị Yến Th, sinh năm 1991; địa chỉ: số 162/19/10, khu phố Ph, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An (*Có mặt*);

3.2/ Ông Lê Văn M, sinh năm 1969;

3.3/ Bà Lê Thị M, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: số 162/19/10, khu phố Ph, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn M và bà Lê Thị M là bà Lê Thị Yên Th.

3.4/ Ông Võ Công Th, sinh năm 1991; địa chỉ: số 842D, đường Lạc Long Quân, Phường 8, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hòa Th, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp 6, xã Nh, huyện B, tỉnh Long An *(Có mặt)*;

3.5/ Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền; địa chỉ: số 12-14 đường Trà Quý Bình, Phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An *(Có đơn xin vắng mặt)*;

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Thu H.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn, ông Lê Quốc V trình bày:

Ngày 05/01/2019, ông Lê Thịnh H có vay của bà H số tiền 300.000.000 đồng, với lãi suất 3%/tháng, mục đích vay là để chi tiêu trong gia đình. Để đảm bảo cho khoản vay này thì ông Lê Thịnh H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 139, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại Phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An cùng căn nhà trên đất cho bà Trần Thị Thu H tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền ngày 05/01/2019. Cùng ngày, bà H và ông H có thực hiện hợp đồng thỏa thuận và cam kết bằng giấy viết tay có nội dung ông H được quyền chuộc lại sổ đất nói trên trong thời hạn 01 tháng. Bà H đã giao 300.000.000 đồng cho ông H tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền.

Ngày 24/01/2019, ông H báo cho bà H biết rằng ông không có khả năng trả nợ để chuộc lại sổ đất và muốn thỏa thuận bán luôn thửa đất và nhà nêu trên với giá 450.000.000đ cho bà H. Hai bên đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 05/01/2019 và ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền. Mặc dù trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 350.000.000đ nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 450.000.000đ. Nhưng do khi đó bà H không đủ tiền nên bà H chỉ giao cho ông H số tiền 50.000.000đ.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ 34, phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Đến ngày 18/01/2020 thì bà H đã trả cho ông H số tiền còn lại là 100.000.000đ, do bà H không có tiền mặt và ông H không có số tài khoản nên bà Hiền đã chuyển số tiền 100.000.000đ vào tài khoản của bà Lê Thị Yên Th và cùng ngày 18/01/2020 ông H có thỏa thuận bằng lời nói với bà H để thuê lại căn nhà trên đất để ở với giá thuê là

2.000.000đ/tháng. Ông H trả tiền thuê nhà đến tháng 04/2020 thì không trả tiền thuê nhà cho bà H nữa. Bà H nhiều lần yêu cầu ông Hoài trả tiền thuê nhà nhưng ông Hoài không thực hiện.

Nay bà Trần Thị Thu H yêu cầu ông Lê Thịnh H giao nhà và đất tại thửa đất số 139, tờ bản đồ 34, tọa lạc phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Đồng thời yêu cầu ông H trả tiền thuê nhà còn nợ từ 01/5/2020 đến khi giao nhà với mức 2.000.000đ/tháng.

2/ Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Võ Hòa Th trình bày:

Ông Lê Thịnh H là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 139, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Do thiếu tiền làm ăn nên chị gái ông H là bà Lê Thị Yến Th có mượn ông H Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên để đi cầm cố vay tiền. Ngày 05/01/2019, bà Lê Thị Yến Th có vay của bà Trần Thị Thu H số tiền 300.000.000đ, khi đó do ông H đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất nên bà H yêu cầu ông H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 05/01/2019 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên. Thực tế ông H không có nhận tiền của bà H, số tiền 300.000.000đ bà H giao cho bà Th, giao khi nào ở đâu thì ông H không biết.

Ngày 24/01/2019 thì bà Th tiếp tục vay của bà H số tiền 50.000.000đ và có yêu cầu ông H đến ký tên vào các hợp đồng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên, tuy ký tên vào hợp đồng nhưng ông H không có nhận tiền của bà H.

Ngày 18/01/2020 thì bà Th tiếp tục vay của bà H 100.000.000đ và bà H yêu cầu ông H viết giấy tay với nội dung có bán đất và nhà cho bà H. Số tiền 100.000.000đ thì bà H chuyển khoản cho bà Th, ông H không có nhận.

Nay bà Trần Thị Thu H yêu cầu ông H giao nhà và đất, đồng thời yêu cầu trả tiền thuê nhà, ông H không đồng ý vì ông không có bán nhà, đất cho bà H và cũng không thuê nhà của bà H. Ông H yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Trần Thị Thu H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hiên ngày 24/01/2019 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 34, diện tích 115,6m², vị trí đất tại Phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị Yến Th trình bày:

Ngày 05/01/2019 bà có vay của bà H số tiền 300.000.000đ, để đảm bảo khoản vay này thì bà có cầm cố cho bà H giấy chứng nhận QSD đất của ông Lê Thịnh H. Tuy nhiên, bà H yêu cầu ông H phải ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2019 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên. Lãi suất vay ghi trong giấy nợ là 3%/tháng, tuy nhiên thực tế bà trả lãi cao hơn 3% rất nhiều, số tiền vay này bà H trực tiếp đưa cho bà.

Ngày 24/01/2019, bà tiếp tục vay của bà H số tiền 50.000.000đ và bà H yêu cầu ông Lê Thịnh H phải ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019, số tiền này bà H đưa cho chồng bà là ông Võ Công Th.

Đến ngày 18/01/2020 thì bà tiếp tục vay của bà H số tiền 100.000.000đ, số tiền này bà H chuyển khoản qua số tài khoản cho bà. Tổng cộng bà đã vay của bà H 450.000.000đ, sau khi vay thì bà đã trả cho bà H 230.000.000đ tiền lãi.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông Lê Thịnh H giao nhà và đất, đồng thời yêu cầu ông H trả tiền thuê nhà, bà không đồng ý. Thực tế ông Lê Thịnh H không có chuyển nhượng đất và nhà cho bà H, ông Lê Thịnh H ký tên vào các hợp đồng chỉ để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bà với bà H. Bà đồng ý trả bà H số tiền đã vay là 450.000.000đ, tuy nhiên bà yêu cầu khấu trừ tiền lãi đã trả cho bà H là 230.000.000đ.

4/ Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Công Th, ông Võ Hòa Th trình bày: Ông Võ Công Th là chồng của bà Lê Thị Yên Th. Ông Th và bà Th có vay của bà Trần Thị Thu H số tiền 450.000.000đ. Ông Th thống nhất với lời trình bày của bà Th và không có ý kiến bổ sung.

5/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiên có đơn xin vắng mặt và tại công văn số 44/CV-VPCCPTH có ý kiến trình bày như sau: Quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H và ông Lê Thịnh H công chứng viên đã kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng, năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự của các bên tham gia giao dịch; Công chứng viên đã giải thích các quyền và nghĩa vụ của các bên. Các bên đã đồng ý với nội dung giao dịch và tự nguyện giao dịch. Nội dung giao dịch không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Như vậy công chứng viên đã thực hiện đúng pháp luật về trình tự thủ tục và pháp luật nội dung trong suốt quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà” với ông Lê Thịnh H.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Thịnh H.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thịnh H với bà Trần Thị Thu H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hiên, số công chứng 1007, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2019 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 34, diện tích 115,6m², vị trí đất tại Phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An vô hiệu.

Ông Lê Thịnh H có quyền đến cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3/ Buộc bà bà Lê Thị Yến Th và ông Võ Công Th phải liên đới trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền vốn vay là 450.000.000đ và tiền lãi là 49.012.000đ, tổng cộng là 499.012.000đ (Bốn trăm chín mươi chín triệu, không trăm mười hai nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, trong trường hợp người phải thi hành án chậm thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4/ Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Thu H phải chịu 16.600.000đ (Mười sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng), bà H nộp xong.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Thu H phải chịu 3.100.000đ (Ba triệu một trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004830 và 0004831 cùng ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An. Bà H còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 05/7/2022, đại diện ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 19/7/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định kháng nghị số 100/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Quốc V trình bày xin rút lại yêu cầu kháng cáo về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà” với anh Lê Thịnh H. Bà H chỉ kháng cáo yêu cầu giải quyết hợp đồng vay giữa bà H và ông H, cụ thể: bà H yêu cầu ông H phải trả số tiền vay là 450.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 20%/tháng tính từ ngày nhận tiền đến khi xét xử phúc thẩm. Ông V cho rằng ông H là người trực tiếp vay tiền, trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H và cũng là người nhận tiền từ bà H, nên ông H phải có nghĩa vụ trả số tiền vay và tiền lãi theo quy định. Nay bà H yêu cầu ông H trả số tiền vay 450.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 20%/tháng tính từ ngày nhận tiền đến khi xét xử phúc thẩm sau khi khấu trừ số tiền lãi mà bà H đã nhận trước đây.

- Ông Võ Hòa Th là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Thịnh H trình bày: Mặc dù, ông H là người ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế bà Võ Thị Yến Th và ông Võ Công Th mới là người trực tiếp vay và nhận tiền từ bà Hiền, trực tiếp trả tiền lãi cho bà H nên ông H không có nghĩa vụ

phải trả tiền cho bà H mà người có nghĩa vụ trả trong trường hợp này là bà Lê Thị Yến Th và ông Võ Công Th.

- Ông Võ Hòa Th là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Công Th trình bày: Bà Võ Thị Yến Th và ông Võ Công Th mới là người trực tiếp vay, nhận tiền vay từ bà H và trực tiếp trả lãi cho bà H. Ông H chỉ ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo việc vay nợ của bà Th, ông Th mà thôi nên người có nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp này phải là bà Lê Thị Yến Th và ông Võ Công Th, ông H không có nghĩa vụ phải trả cho bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Yến Th khẳng định bà và chồng là ông Võ Công Th mới là người trực tiếp vay, nhận tiền vay từ bà H và trả tiền lãi cho bà H, ông Lê Thịnh H chỉ là người ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo số tiền vay trên. Do đó, bà và chồng bà đồng ý trả bà H 450.000.000 đồng tiền vay và tiền lãi theo quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bà H đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận tư cách ông Võ Hòa Th vừa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Thịnh H, vừa là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Công Th là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Theo bản tự khai ngày 06/11/2020 ông Lê Thịnh H trình bày “Ngày 05/01/2019 tôi có vay chị Hiền 300.000.000đ... (lãi suất giấy tờ là 3%. Nhưng thực tế là lãi suất 1% 1 ngày)... Tổng cộng tôi vay chị 3 lần là 450.000.000đ...”.

Tại giấy tay 18/01/2020 thể hiện “... vào ngày 05/01/2019 tôi có cầm thừa đất 139... với số tiền 350.000.000đ... Nhưng nay ngày 18/01/2020 tôi không có khả năng chuộc lại nên tôi yêu cầu bà Trần Thị Thu Hiền đưa thêm 100.000.000đ để tôi bán đứt nhà và đất nêu trên cho bà Hiền chứ không còn cầm nữa và bà Hiền sẽ chuyển khoản số tiền 100.000.000đ vào tài khoản của chị tôi là Lê Thị Yến Thi...”.

Căn cứ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2018 và ngày 24/01/2018, các giấy tay ngày 05/01/2019 và ngày 18/01/2020 đều thể hiện ông Lê Thịnh H là người thỏa thuận ký các giao dịch vay tiền, cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Thu H; bản tự khai ngày 06/11/2020 ông H xác định tổng cộng ông đã vay của bà H 3 lần là 450.000.000đ, như vậy căn cứ các giấy tờ pháp lý thì ông H là người giao kết hợp đồng vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H nên ông H phải có trách nhiệm hoàn trả lại tiền cho bà H. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu ông H phải trả lại cho bà H 450.000.000 đồng và tiền lãi nếu Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng

là có căn cứ, ông H phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền vay 450.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Về phạm vi giải quyết của Tòa án, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà H chỉ khởi kiện đối với ông H, không yêu cầu gì đối với bà Lê Thị Yến Th và ông Võ Công Th. Tuy nhiên, bản án lại tuyên buộc bà Th và ông Th phải liên đới trả cho bà H số tiền vốn vay là 450.000.000đ và tiền lãi là 49.012.000đ là không đúng quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của bà H: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Lê Thịnh H với bà Trần Thị Thu H ngày 24/9/2019 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay và bà H có giao số tiền vay là 450.000.000 đồng cho ông H, tuy nhiên ông H không giao nhà đất cho bà H mà ông H vẫn là người quản lý và sử dụng căn nhà gắn liền với thửa đất 139 nên bà H không phải hoàn trả tài sản nhận chuyển nhượng cho ông H. Ông H có trách nhiệm hoàn trả số tiền vay và tiền lãi cho bà H. Theo hợp đồng thỏa thuận thì lãi suất là 3%/tháng, tuy nhiên bà Th trình bày bà trả số tiền lãi nhiều hơn so với lãi suất trong hợp đồng. Thấy rằng các đương sự không thống nhất về lãi suất, có tranh chấp về lãi suất nên cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 468 BLDS xác định lãi suất 10%/năm là phù hợp. Tại phiên tòa hôm nay, bà Lê Thị Yến Th có cung cấp các chứng cứ về việc đã trả tiền lãi, được bà H thừa nhận, theo đó ông Th có trả 2.000.000đ, bà Thi chuyển khoản 02 lần (một lần 1.990.000đ, một lần 5.200.000đ). Do đó cần khấu trừ số tiền lãi này vào số tiền mà bên có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà H.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Thu H, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An theo quy định tại khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà H và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H và Kháng nghị của Viện kiểm sát:

Xét, nguyên đơn bà H khởi kiện cho rằng ngày 05/01/2019 bà H cho ông H vay số tiền 300.000.000 đồng và ông H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 139, tờ bản đồ 34, tọa lạc phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An cho bà để đảm bảo cho khoản vay trên. Ngày 24/01/2019, do ông Hoài không có khả năng trả nợ nên đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất 139 cùng căn nhà trên đất cho bà H với giá tiền 450.000.000 đồng, hai bên đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2019 và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019. Trong hợp đồng ngày 24/01/2019 chỉ ghi giá

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 350.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 đồng còn lại hẹn một năm sau sẽ giao đủ. Sau đó, ông H có thỏa thuận với bà H để thuê lại căn nhà trên đất để ở với giá thuê là 2.000.000đ/tháng; ông H trả tiền thuê nhà đến tháng 04/2020 thì không trả tiền thuê nhà cho bà H nữa. Bà H nhiều lần yêu cầu ông H trả tiền thuê nhà nhưng ông H không thực hiện, do đó bà H khởi kiện yêu cầu ông Lê Thịnh H giao nhà và đất tại thửa đất số 139; đồng thời yêu cầu ông H trả tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 01/5/2020 đến khi giao nhà với mức 2.000.000đ/tháng. Ngược lại, ông H cho rằng chị gái ông là Lê Thị Yến Th mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để đi cầm cố vay tiền. Ngày 05/01/2019 bà Th vay của bà H 300.000.000 đồng, do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H yêu cầu ông ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2019, ông H không có nhận tiền của bà H, số tiền 300.000.000 đồng bà H giao cho bà Th. Ngày 24/01/2019 thì bà Th tiếp tục vay của bà H số tiền 50.000.000 đồng và có yêu cầu ông H đến ký tên vào các hợp đồng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền, tuy ký tên nhưng ông không có nhận tiền của bà H. Ngày 18/01/2020 thì bà Th tiếp tục vay của bà H 100.000.000 đồng, số tiền này bà H chuyển khoản cho bà Th, ông không có nhận. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của bà H và yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Trần Thị Thu H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hiền ngày 24/01/2019 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ 34, tọa lạc phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Quốc V trình bày thừa nhận việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/1/2019 chỉ làm đảm bảo việc vay tiền giữa bà H và ông H nên thống nhất với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019 giữa bà H và ông H bị vô hiệu. Tại phiên tòa, ông V đại diện cho bà H cũng yêu cầu rút lại phần kháng cáo “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà” với anh Lê Thịnh H. Bà H chỉ kháng cáo yêu cầu giải quyết hợp đồng vay giữa bà H và ông H, cụ thể: bà H yêu cầu ông H phải trả số tiền vay là 450.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 20%/tháng tính từ ngày nhận tiền đến khi xét xử phúc thẩm, sau khi trừ số tiền lãi đã nhận. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Võ Hòa Th là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Thịnh H và cũng là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Công Th. Trong quá trình tố tụng, ông Th đều cho rằng số tiền 450.000.000 đồng không phải là số tiền của ông H vay mà là của ông Th và vợ là bà Th cùng vay, nên ông H không đồng ý trả số tiền vay 450.000.000 đồng cùng tiền lãi mà người có nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp này là ông Võ Công Th và bà Lê Thị Tuyết Th. Như vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và ông Th trong trường hợp này là đối lập nhau nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận để ông Võ Hòa Th cùng là người đại diện theo ủy quyền cho ông H và ông Th là vi phạm thủ tục tố tụng, vi phạm Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét, tại bản tự khai ngày 06/11/2020, ông Lê Thịnh H trình bày “Ngày 05/01/2019 tôi có vay chị Hiền 300.000.000đ... (lãi suất giấy tờ là 3%. Nhưng thực tế là lãi suất 1% 1 ngày). Tổng cộng tôi vay chị 3 lần là 450.000.000đ...”. Giấy tay

ngày 18/01/2019, thể hiện “... vào ngày 05/01/2019 tôi có cầm thửa đất 139... với số tiền 350.000.000đ ... Nhưng nay ngày 18/01/2020 tôi không có khả năng chuộc lại nên tôi yêu cầu bà Trần Thị Thu Hiền đưa thêm 100.000.000đ để tôi bán đứt nhà và đất nêu trên cho bà Hiền chứ không còn cầm nữa và bà Hiền sẽ chuyển khoản số tiền 100.000.000đ vào tài khoản của chị tôi là Lê Thị Yến Thi...”. Ngoài ra, theo đơn phản tố đề ngày 26/10/2021 của anh H thể hiện: Ngày 05/01/2019 do cần tiền xây nhà trên phần đất mới mua nên ông có vay của bà H số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng. Ngày 05/01/2019, hai bên có ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 139 với giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng để đảm bảo cho khoản vay trên, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền. Đến ngày 24/01/2019 do cần tiền để trả tiền thợ nên ông có vay thêm số tiền là 50.000.000 đồng. Ông và bà H đến Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền hủy hợp đồng công chứng ngày 05/01/2019 nói trên và ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất cùng ngày với giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Đến ngày 18/01/2020, ông có vay thêm của chị H số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), bà H đã chuyển số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản của bà Lê Thị Yến Th. Việc thanh toán tiền lãi cho bà H do bà Lê Thị Yến Th thực hiện. Thời gian đầu thanh toán bằng tiền mặt giao trực tiếp cho bà H, sau đó để thuận tiện hai bên thống nhất thanh toán qua Ngân hàng rồi qua dịch vụ chuyển tiền của hệ thống Thế giới di động. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thừa nhận ngày 05/01/2019, ông H, bà Th trực tiếp nhận 300.000.000 đồng từ bà H, ngày 24/01/2019 ông H, ông Thh trực tiếp nhận 50.000.000 đồng từ bà H và ngày 18/01/2022 bà H chuyển trực tiếp 100.000.000 đồng vào tài khoản của bà Th. Như vậy, có căn cứ xác định ông H cùng vợ chồng bà Th, ông Th có giao dịch và nhận tiền trực tiếp từ bà H. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H chỉ khởi kiện đối với ông H, không yêu cầu gì đối với bà Lê Thị Yến Th và ông Võ Công Th. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại tuyên buộc bà Th và ông Th phải liên đới trả cho bà H số tiền vốn vay là 450.000.000 đồng và tiền lãi là 49.012.000 đồng là vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc bà Lê Thị Yến Th và ông Võ Công Th phải liên đới trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền vốn vay là 450.000.000 đồng và tiền lãi là 49.012.000 đồng, tổng cộng là 499.012.000 đồng (Bốn trăm chín mươi chín triệu, không trăm mười hai nghìn đồng) nhưng quyết định bản án không buộc bà Lê Thị Yến Th và ông Võ Công Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là vi phạm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Thu H, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết vụ án được toàn diện, khách quan và đúng pháp luật. Quan điểm phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Thu H không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An để giải quyết theo thẩm quyền.

2. Hoàn trả bà Trần Thị Thu H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tạm ứng theo biên lai thu 0001699 ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành Phố Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Trọng Nhân