TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 183/2022/DS-PT
Ngày: 10/8/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Tôn Văn Thông

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2022/DS-ST ngày 20, 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 177/2022/QĐPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đỗ Thị Cẩm N, sinh năm 1986;

Cư trú tại: Ấp B, xã V, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Trần Nhật Long H1, sinh năm 1978; cư trú tại: Số nhà C, đường V1, Phường K, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn*: Bà Hồ Thị P, sinh năm 1969;

Cư trú tại: Ấp Q, xã T1, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là: Ông Trần Lương P- Luật gia, thuộc Hội Luật gia tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Hồ Văn N, sinh năm 1967;

2. Bà Lê Thị V3, sinh năm 1965;

3. Anh Hồ Minh H, sinh năm 1996;

Cùng cư trú tại: ấp Q, xã T1, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Anh Hồ Minh H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị P là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đỗ Thị Cẩm N cùng người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Trần Nhật Long H1 trình bày:

Ngày 18/12/2019, giữa bà N và bà P có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 457, tờ bản đồ số 21, diện tích 434,6m^2 đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 376, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.363,7m^2 (trong đó: đất ở nông thôn là 300m^2 và trồng cây lâu năm là 1.063,7m^2). Giá chuyển nhượng của 02 phần đất là 460.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có ký hợp đồng và hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T1, huyện L, tỉnh Bến Tre. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà P xin ở lại trên phần đất để chăm sóc mẹ già đang bệnh nên bà N đồng ý cho bà P được ở trên đất và hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 18/12/2019 nếu bà P có nhu cầu chuộc lại thì bà N đồng ý cho bà P chuộc lại 02 thửa đất nêu trên với giá 460.000.000 đồng và bà N sẽ hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nêu trên.

Quá thời hạn nêu trên bà N đã nhiều lần bà N thông báo cho bà P chuộc lại phần đất nhưng bà P không chuộc. Do đó, bà N đã làm thủ tục sang tên đối với 02 thửa đất nêu trên. Mặc dù, bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không có quản lý, sử dụng đất, đối với giá đất do Hội đồng định giá của tỉnh định giá ngày 23/02/2022 bà N đồng ý không có ý kiến gì. Ngoài ra, ngày 23/11/2020 (âm lịch) bà P vay của bà 200.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 23/11/2020 (âm lịch) đến ngày 23/12/2020 (âm lịch), lãi 02 bên thỏa thuận

là 1,66% tháng, khi vay tiền hai bên có làm biên nhận vay có chữ ký của bà P. Tuy nhiên, đến nay đối với khoản vay này thì bà P vẫn không trả cho bà N số tiền gốc và lãi.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18/12/2019 với bà P về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.363,7m^2, thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 21 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18/12/2019 với bà P về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.063,7m^2 thuộc thửa đất số 457, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T1, huyện L, tỉnh Bến Tre. Buộc bà P giao phần đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích theo kết quả đo đạc ngày 6/7/2021 là 1.168,8m^2 thuộc thửa số 376 và phần đất có diện tích 398,4m^2 thuộc thửa đất số 457, cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã T1, huyện L, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc bà P trả cho bà N số tiền vay là 200.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất là 1,66%/tháng tính từ ngày 05/01/2021dl đến ngày xét xử sơ thẩm là 48.800.000đồng.

Theo đơn phản tố cùng các lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn bà Hồ Thị P trình bày:

Bà thừa nhận ngày 18/12/2019 có vay tiền của bà N với số tiền là 460.000.000 đồng, có làm biên nhận vay tiền. Bà P với bà N có thỏa thuận, cụ thể như sau: một bên giao tiền và một bên giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Việc bà P giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên cho bà N là để đảm bảo cho việc vay tiền. Trong thỏa thuận có giao kèo khi nào bà có đủ tiền 460.000.000 đồng thì bà đến gặp bà N để chuộc lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến khi bà P có đủ số tiền nêu trên bà có gặp bà N để trả số tiền vay cho bà N và đề nghị bà N giao lại bà 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên thì bà N không đồng ý vì bà N trình bày là 02 phần đất nêu trên đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/12/2019 giữa bà P với bà N để chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.363,7m^2, thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 21 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2019 chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.063,7m^2, thuộc thửa đất số 457, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T1, huyện L, tỉnh Bến Tre thì bà P thừa nhận có ký tên vào 02 hợp đồng nêu trên. Tuy nhiên, việc bà ký tên vào 02 hợp đồng nêu trên là do bà nhầm tưởng nội dung của hợp đồng là việc thỏa thuận vay tiền và ký chuyển nhượng để đảm bảo làm tin cho khoản vay trên. Do đó, đối với yêu cầu

khởi kiện của bà N thì bà không đồng ý vì bà không có chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N về khoản vay 200.000.000 đồng ngày 23/11/2020 (âm lịch) thì bà thừa nhận là bà có vay của bà N số tiền là 200.000.000 đồng, trong thời hạn 01 tháng từ ngày 23/11/2020 (âm lịch) đến ngày 23/12/2020 (âm lịch), lãi 02 bên thỏa thuận là 1,7% tháng, khi vay tiền hai bên có làm biên nhận vay và có chữ ký của bà. Tuy nhiên, đối với số tiền vay 200.000.000 đồng này thì bà đã trả hết cho bà N cụ thể:

Lần thứ nhất: Ngày 27/7/2019 âm lịch bà có trả cho bà N số tiền 150.000.000 đồng và bà N có làm biên nhận cho bà.

Lần thứ hai: Ngày 23/9/2019 âm lịch bà có trả cho bà N số tiền 50.000.000 đồng và bà N có làm biên nhận cho bà.

Như vậy, đối với 02 khoản nợ vay mà bà N khởi kiện thì bà đã trả hết cho bà N, hiện tại bà không còn nợ bà N số tiền nào.

Ngoài ra, bà P cho rằng bà vay hai sổ đỏ là 400.000.000 đồng trong thời hạn 90 ngày lấy sổ ra cộng với 60.000.000 đồng lãi mới ra 460.000.000 đồng. Còn 200.000.000 đồng tiền bà ký nhận vào ngày 23/11/2020al là số tiền lãi của 460.000.000 đồng. Nay bà P chỉ đồng ý trả cho bà N 460.000.000 đồng, không chấp nhận các khoản khác. Bà P có đơn phản tố yêu cầu Tòa hủy hai hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên giữa bà với bà N và điều chỉnh cấp lại đất cho bà đứng tên. Bà P đồng ý trả lại bà N 460.000.000 đồng, ngoài ra bà không đồng ý các yêu cầu khác của bà N vì bà không có lỗi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V3, ông Hồ Văn N trình bày:

Nguồn gốc đất bà N tranh chấp với bà P là của cha mẹ cho ông bà ở cách nay mấy chục năm, trước đây ông bà cất nhà tạm đến năm 2010 thì cất nhà như hiện trạng nên không đồng ý trả đất cho bà N. Trong quá trình giải quyết án ông bà có các văn bản trình bày ý kiến hủy hai hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà P với bà N nhưng đó chỉ là ý kiến chứ ông bà không làm đơn yêu cầu độc lập vì bà P có yêu cầu phản tố cùng ý kiến với ông bà. Còn việc vì sao bà P đứng tên trên giấy chứng nhận phần đất mà cha mẹ đã cho ông bà thì ông bà sẽ có yêu cầu giải quyết riêng với bà P không liên đến vụ kiện này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Minh H trình bày:

Trước đây, anh sống cùng cô là bà P trên thửa đất 457, tờ bản đò số 21, hiện nay anh vẫn còn đăng ký hộ khẩu thường trú tại ngôi nhà này. Từ năm 2018 đến nay, anh về sống cùng ba mẹ là ông N và bà V3 tại thửa 367, tờ bản đồ số 21. Anh

không biết gì đến việc giao dịch đất giữa bà N và bà P nên yêu cầu giải quyết theo ý kiến của cô và ba mẹ anh, anh không ý kiến gì về kết quả đo đạc cũng như các chứng cứ Tòa thu thập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2022/DS-ST ngày 20, 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Cẩm N.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thi P.

Tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị P với bà Đỗ Thị Cẩm N được UBND xã T1, huyện L, tỉnh Bến Tre chứng thực ngày 28/12/2019 đối với phần đất có diện tích 1.168,8m^2 thuộc thửa 376 và phần đất có diện tích 398,4m^2, thuộc thửa đất số 457, tờ bản đồ số 21, xã T1, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Hồ Thị P phải trả cho bà Đỗ Thị Cẩm N số tiền là 778.387.285 đồng.

Buộc bà Hồ Thị P phải trả cho bà Đỗ Thị Cẩm N số tiền vay 200.000.000 đồng và tiền lãi là 24.260.666 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi bà P phải trả cho bà N là 224.260.666 đồng.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với nội dung bản án tuyên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chịu tiền lãi chậm thi hành án, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/5/2022 bị đơn bà Hồ Thị P kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải trả cho bà N số tiền 1.002.647.951 đồng (gồm 778.387.285 đồng + 224.260.666 đồng) là quá cao, chưa đúng với thực tế giao dịch giữa bà với bà N nên đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng giảm số tiền mà bà phải trả cho bà N.

Ngày 20/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có Quyết định kháng nghị số: 08/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2022/DS-ST ngày 20, 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung xác định thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Toà án cấp sơ thẩm tính xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bến Tre và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm để xác định thiệt hại là không phù hợp quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị P và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng:

Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị P, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên đương sự thống nhất thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/12/2019, theo đó bà P chuyển nhượng cho bà N phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế thửa 376, diện tích 1168.8m^2 và thửa 457, diện tích 398.4m^2, cùng tờ bản đồ số 21, tọa lạc xã T1, huyện L, tỉnh Bến Tre. Phía bà P cho rằng bà có vay tiền của bà N nên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh và bà N cũng không thừa nhận có sự việc như bà P trình bày.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản, được chứng thực ngày 18/12/2019 tại Uỷ ban nhân dân xã T1, đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 70.000.000 đồng và 25.000.000 đồng; trong khi hai bên cùng thừa nhận giá thực tế của hợp đồng là 460.000.000 đồng. Trên phần đất này có một ngôi nhà cấp 4 (nhà tường kiên cố)

của ông Năm, bà Vân và 02 ngôi mộ của cha mẹ bà P nhưng khi thoả thuận chuyển nhượng đất hai bên không thoả thuận về tài sản trên đất cũng như có ý kiến của ông Năm, bà Vân đang sinh sống tại ngôi nhà trên đất về việc chuyển nhượng đất. Đồng thời, từ khi bà N nhận chuyển nhượng đất và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P vẫn chưa giao đất cho bà N nên bà N không có quản lý, canh tác đất. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà P lập ngày 18/12/2019 không chỉ giả tạo về giá mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này còn ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba và thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được nên tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà N vô hiệu là có căn cứ.

[3] Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Sau khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất thì bà P chưa tiến hành giao đất cho bà N nên không cần phải tuyên hoàn trả đất. Còn bà P đã nhận của bà N số tiền 460.000.000 đồng và có ký tên vào biên nhận nhận tiền thì bà P phải giao trả lại cho bà N. Bà P cho rằng chỉ nhận 400.000.000 đồng tiền gốc còn 60.000.000 đồng là tiền lãi nhưng cũng không có cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[4] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Bà N biết trên đất có nhà là tài sản của người thứ ba nhưng vẫn thực hiện nhận chuyển nhượng từ bà P. Phía bà P biết trên đất tranh chấp có nhà của ông Năm, bà Vân nhưng bà vẫn thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà N, dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được nên bà N và bà P cùng có lỗi ngang nhau. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm xác định giá đất ghi trong hợp đồng là 70.000.000 đồng và 20.000.000 đồng là thấp so với giá trị thực tế và áp dụng bảng Giá trị đất tại thời điểm hai bên thực hiện giao dịch năm 2019 theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre giai đoạn 2015-2019 để xác định giá trị thửa 376 và thửa 457 tại thời điểm chuyển nhượng so với giá trị đất được định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm để xác định giá trị bồi thường thiệt hại là chưa phù hợp nên cần xác định lại cho phù hợp.

Theo đó, giá đất được các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 460.000.000 đồng. Giá đất tại thời điểm tranh chấp là 870.180.000 đồng (thửa 376 giá 471.780.000 đồng + thửa 457 giá 398.400.000 đồng).

Số tiền chênh lệch là 410.180.000 đồng (870.180.000 đồng – 460.000.000 đồng), đây là khoản tiền thiệt hại mà bà N, bà P cùng phải chịu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Do bà N và bà P cùng có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu thiệt hại tương ứng 1/2 giá trị thiệt hại là 410.180.000 đồng : 2 = 205.090.000 đồng. Theo đó, bà P phải bồi thường cho bà N số tiền 205.090.000 đồng. Tổng cộng bà P phải trả cho bà N 460.000.000đồng + 205.090.000 đồng = 665.090.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà P trả lại cho bà N số tiền vay 200.000.000 đồng, tiền lãi theo lãi suất 1.66%/tháng kể từ ngày 23/11/2020 đến ngày xét xử là 48.800.000 đồng và cung cấp chứng cứ là biên nhận mượn tiền ngày 23/11/2020 biên nhận này phía bà P đã thừa nhận là có ký tên vào biên nhận cho nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ kiện bà P không thừa nhận chữ ký trong tờ biên nhận 200.000.000 đồng do nguyên đơn cung cấp nên Tòa tiến hành trưng cầu giám định, đồng thời kết quả giám định cũng xác định đúng chữ ký của bà P. Bà P cho rằng bà chỉ nợ 50.000.000 đồng tiền gốc, 150.000.000 đồng là tiền lãi và số nợ này bà P đã trả tất cho bà N (theo các biên nhận trả nợ năm 2019) nhưng bà P không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của bà nên không có cơ sở để xem xét. Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn thì thấy rằng biên nhận mượn tiền ngày 23/11/2020 không có ghi nhận về lãi suất, hai bên không thống nhất được mức lãi suất vay. Căn cứ vào khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà P phải có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền lãi đối với tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả với mức lãi suất là 10%/năm của số tiền 200.000.000 đồng, tính từ ngày 23/12/2020 al (tức ngày 05/02/2021dl - đến ngày xét xử ngày 22/04/2022 dl) là 14 tháng 17 ngày thành tiền là 24.260.666 đồng. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N yêu cầu bà P trả 200.000.000 đồng tiền vay và 24.260.666 đồng tiền lãi là phù hợp.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị P; chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, sửa bản án dân sự sơ thẩm về việc xác định lại thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng:

Bà Đỗ Thị Cẩm N phải chịu chi phí định giá lại là 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

Bà Hồ Thị P phải có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Cẩm N chi phí tố tụng là 2.177.000 đồng (hai triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Bà Hồ Thị P phải chịu toàn bộ chi phí giám định chữ ký là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Cẩm N chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.849.000 đồng (năm triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0007166, 0007165, 0007167 cùng ngày 11/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Cẩm N số tiền còn lại là 5.549.000 đồng (năm triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

Bà Hồ Thị P chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 38.605.190 đồng (ba mươi tám triệu sáu trăm lẻ năm nghìn một trăm chín mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000895 ngày 01/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre. Bà Hồ Thị P còn phải nộp tiếp số tiền 38.305.190 đồng (ba mươi tám triệu ba trăm lẻ năm nghìn một trăm chín mươi đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng cho bà Hồ Thị P theo biên lai thu số 0006877 ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị P;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2022/DS-ST ngày 20, 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 122, 124, 131, 408, 466, 468, 500, 501, 502, của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Cẩm N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bị đơn bà Hồ Thị P.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị P.

3. Tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị P với bà Đỗ Thị Cẩm N được Uỷ ban nhân dân xã T1, huyện L, tỉnh Bến Tre chứng thực ngày 18/12/2019 đối với phần đất có diện tích 1.363,7m^2, thuộc thửa 376 (diện tích qua đó đạc thực tế là 1.168,8m^2) và phần đất có diện tích 434,6m^2, thuộc thửa đất số 457 (diện tích qua đo đạc thực tế 398,4m^2) cùng tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã T1, huyện L, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

4. Buộc bà Hồ Thị P phải có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Cẩm N số tiền là 665.090.000 đồng (sáu trăm sáu mươi lăm triệu không trăm chín mươi nghìn đồng).

5. Buộc bà Hồ Thị P phải trả cho bà Đỗ Thị Cẩm N số tiền 224.260.666 đồng (hai trăm hai mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) (trong đó tiền vay gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi là 24.260.666 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong. Nếu bên nào chưa thi hành các khoản tiền nêu trên thì 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 năm 2015.

Đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền, thực hiện các thủ tục để được xem xét điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với nội dung bản án đã quyết định.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Đỗ Thị Cẩm N phải chịu chi phí định giá lại là 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

Bà Hồ Thị P phải có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Cẩm N chi phí tố tụng là 2.177.000 đồng (hai triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Bà Hồ Thị P phải chịu toàn bộ chi phí giám định chữ ký là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng và đã nộp xong.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Cẩm N chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.849.000 đồng (năm triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0007166, 0007165, 0007167 cùng ngày 11/3/2021 của Chi cục Thi hành án

dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Cẩm N số tiền còn lại là 5.549.000 đồng (năm triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

Bà Hồ Thị P chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 38.605.190 đồng (ba mươi tám triệu sáu trăm lẻ năm nghìn một trăm chín mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000895 ngày 01/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre. Bà Hồ Thị P còn phải nộp tiếp số tiền 38.305.190 đồng (ba mươi tám triệu ba trăm lẻ năm nghìn một trăm chín mươi đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng cho bà Hồ Thị P theo biên lai thu số 0006877 ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương