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

Bản án số: 627/2024/DS-PT
Ngày: 12 - 12 - 2024
Về việc *"Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thảo Phương Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 438/2024/DS-PT ngày 25 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4564/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà N: Ông Nguyễn Văn Đệ N1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số D, khu phố E, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/10/2024) (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1977; Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Vắng mặt)

Người đại diện uỷ quyền cho bị đơn bà P: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1980; Địa chỉ: số I, ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/6/2024) (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1990; Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Vắng mặt)

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

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm

Ngày 22/11/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản", bản tự khai, biên bản hòa giải không thành và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nguyễn Thị N và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28 tháng 02 năm 2023, bà N và bà P ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 524,2m² đất thuộc thửa đất số 714, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá 1.300.000.000 đồng. Bà N đã trả đủ cho bả Pho số tiến 1.300.000.000 đồng. Đến ngày 20/4/2023 thì bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Do trên thửa đất này có một ngôi nhà cấp bốn nên bà P đề nghị bà N cho bà P thuê lại nhà, đất trong thời hạn 12 tháng, từ ngày 28/02/2023 đến ngày 28/02/2024, giá thuê mỗi tháng là 52.000.000 đồng, trả tiền thuê vào ngày 01 dương lịch hàng tháng. Hai bên lập V thoả thuận về việc thuê nhà, đất vào ngày 28/02/2023. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, bà P không trả tiền thuê và cũng không giao trả nhà đất cho bà N. Hiện tại bả P và con trai bà P là anh T đang ở trong ngôi nhà trên thửa đất này.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/11/2023, bà N yêu cầu Toà án huỷ Văn bản thoá thuận ngày 28/02/2023 giữa bà N và bà P. Buộc bà P giao trả toàn bộ thửa đất số 714, tờ bản đồ số 14 và ngôi nhà trên đất cho bà N. Đồng thời, bà N cũng yêu cầu bà P trả tiền thuê nhà, đất từ ngày 28/02/2023 đến ngày 21/11/2023 là 572.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ngày 03/8/2024, bà P có yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà P đối với thửa đất số 714, tờ bản đồ số 14, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre đã được công chứng số: 299, quyển số: 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/02/2023 tại Văn phòng C và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS08101, ngày 20/4/2023 đã cấp cho bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 714, tờ bản đồ số 14, diện tích 524,2m², toạ lạc tại xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho bà Nguyễn Thị P theo quy định của pháp luật. Bà P đồng ý trả cho bà N số

tiền 300.000.000 đồng, tính lãi theo mức lãi suất 20%/năm từ ngày 28/02/2023 đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm, trừ đi số tiền mà bà N đã nhận tiền lãi của bà P là 36.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà P cũng thừa nhận:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 714, tờ bản đồ số 14, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre là hợp đồng giả tạo để che giấu Hợp đồng vay giữa bà P và bà N. Phía bà N cũng đồng ý huỷ hai hợp đồng nêu trên, đồng ý cho bà P trả lại số tiền đã nhận là 1.300.000.000 đồng và tính lãi theo mức lãi suất 20%/năm từ ngày 28/02/2023 đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm. Bà N đồng ý trừ đi số tiền lãi mà bà N đã nhận là 36.000.000 đồng.

Bà N xin rút yêu cầu bà P trả tiền thuê nhà 572.000.000 đồng.

Tại Đơn phản tố đề ngày 03 tháng 8 năm 2024, biên bản hòa giải không thành và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Nguyễn Thị P và người đại diện theo uỷ quyền của bà P trình bày:

Ngày 28/02/2023, bà P thế chấp thửa đất số 714, tờ bản đồ số 14, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay của bà N 300.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, bà P đã trả lãi cho bà N được 03 tháng tiền lãi là 36.000.000 đồng.

Hiện tại thì bà P và con trai bà P là anh T1 vẫn đang ở trên đất.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 714, tờ bản đồ số 14, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre là hợp đồng giả tạo để che giấu Hợp đồng vay giữa bà P và bà N nên bà P yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà P đối với thửa đất số 714, tờ bản đồ số 14, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre đã được công chứng số: 299, quyển số: 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/02/2023 tại Văn phòng C và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS08101, ngày 20/4/2023 đã cấp cho bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 714, tờ bản đồ số 14, diện tích 524,2m^2, toạ lạc tại xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho bà Nguyễn Thị P theo quy định của pháp luật. Bà P đồng ý trả cho bà N số tiền 300.000.000 đồng, tính lãi theo mức lãi suất 20%/năm từ ngày 28/02/2023 đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm, trừ đi số tiền mà bà N đã nhận tiền lãi của bà P là 36.000.000 đồng.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam quyết định:

Căn cứ vào các điều 147, 157 và 165, 235, 244 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 117,124, 131, 408, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các điều 24 và 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc đòi bà Nguyễn Thị P hoàn trả 572.000.000 đồng tiền thuê nhà.

2. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số: 299, quyển số: 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/02/2023 tại Văn phòng C và Văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28 tháng 02 năm 2023 đối với thửa đất số 714, tờ bản đồ số 14, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị P.

3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 729665, vào sổ cấp GCN: CS08101 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 20 tháng 4 năm 2024 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp bà Nguyễn Thị N không hợp tác thì bà Nguyễn Thị P được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung Bản án đã tuyên.

4. Buộc bà Nguyễn Thị P hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 355.666.000(ba trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có đơn yêu cầu kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng: yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị P hoàn trả cho bà số tiền đã nhận theo Văn bản thỏa thuận ngày 28/02/2023 và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 tháng 10 năm 2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có Quyết định kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 1.300.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Thị N và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đệ N1 giữ nguyên kháng cáo. Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn M không đồng ý với kháng

cáo của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre giữ nguyên kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre giữ nguyên kháng nghị. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam**.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre; xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị và gửi thủ tục kháng nghị hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Tại Tòa án sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận hai bên có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 299, quyển số: 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/02/2023 tại Văn phòng C đối với thửa 714, tờ bản đồ số 14, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N, mục đích che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà N với bà P, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2023 giữa bà P với bà N là vô hiệu và buộc bà P có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N số tiền bà P đã vay của bà N theo quy định tại Điều 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2] Đối với số tiền vay:

Bà N cho rằng đã cho bà P vay số tiền 1.300.000.000 đồng. Chứng cứ bà N cung cấp là "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2023 đối với thửa đất 714, tờ bản đồ số 14, diện tích 524,2m² tọa lạc xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre", theo đó giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất được ghi trong văn bản thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng là tiền bà N cho bà P vay và thỏa thuận số tiền thuê nhà 52.000.000 đồng/tháng là tiền lãi hàng tháng bà P có nghĩa vụ trả cho bà (với mức lãi suất 4%/tháng). Sau khi ký và công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ký tên vào Văn bản thỏa thuận về

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2023 bà P đã nhận của bà N số tiền 1.300.000.000 đồng đến ngày 20/4/2023 bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên. Mục đích bà N được đứng tên quyền sử dụng đất nhằm để bảo đảm cho số tiền 1.300.000.000 đồng bà P vay của bà N.

Bà P cho rằng, do cần vốn làm ăn bà có thỏa thuận vay của bà N số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng sau đó bà N đi xem đất thấy giá trị đất thấp nên chỉ cho bà vay số tiền 300.000.000 đồng nhưng bà P không có chứng cứ chứng minh chỉ nhận của bà N số tiền vay 300.000.000 đồng trong khi Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2023 số tiền bà P ký thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà N là 1.300.000.000 đồng và từ khi ký thỏa thuận đến khi phát sinh tranh chấp, bà P không có yêu cầu bà N hủy bỏ văn bản thỏa thuận đối với số tiền này.

Mặc khác, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà P cũng như người đại diện theo ủy quyền của bà P có lời trình bày không nhất quán về số tiền nợ gốc bà P còn nợ bà N (đơn phản tố; biên bản hòa giải ngày 01/8/2024 bà P và người đại diện theo ủy quyền cho rằng đã trả 200.000.000 đồng tiền nợ gốc nên chỉ đồng ý trả số tiền còn nợ lại là 100.000.000 đồng) nhưng tại phiên tòa sơ thẩm thì đồng ý trả cho bà N số tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng.

Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, bà N cung cấp vi bằng số 470/2024/VB-TPL, nội dung vi bằng là tin nhắn zalo giữa tài khoản tên "Pho Dinh T2" với bà N và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận zalo có tên "Pho Dinh Thuy" là của bị đơn. Tại trang 4 vi bằng thể hiện tin nhắn của chủ tài khoản "Pho Dinh Thuy" có nội dung "Trưa nay p có đt e nói 1 tây gửi lãi chị 52tr e ok rồi chị" được gửi đến vào ngày 19/3/2023, có cơ sở để Hội đồng xét xử nhận định việc bà P phải đóng lãi mỗi tháng là 52 triệu đồng.

[3] Đối với phần thuê nhà trên đất: Do trên thửa đất 714, tờ bản đồ số 14, diện tích 524,2m² tọa lạc xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre có một ngôi nhà cấp bốn nên bà P đề nghị bà N cho bà P thuê lại nhà, đất trong thời hạn 12 tháng, từ ngày 28/02/2023 đến ngày 28/02/2024, giá thuê mỗi tháng là 52.000.000 đồng, trả tiền thuê vào ngày 01 dương lịch hàng tháng. Hai bên lập V thoả thuận về việc thuê nhà, đất vào cùng ngày 28/02/2023. Hiện tại bà P và con trai bà P đang ở trong ngôi nhà trên thửa đất này nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, bà P không trả tiền thuê và cũng không giao trả nhà đất cho bà N. Bà N yêu cầu bà P trả tiền thuê nhà, đất từ ngày 28/02/2023 đến ngày 21/11/2023 là 572.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà N và người đại diện của bà N tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện về phần 572.000.000 đồng này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

[4.1] Hội đồng xét xử nhận thấy, Bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu

cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Xét thấy, bà N khởi kiện yêu cầu bà P trả số tiền thuê nhà còn thiếu là 572.000.000 đồng; Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của của bà N rút yêu cầu khởi kiện đối với phần này nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này là có căn cứ.

Bà N yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận ngày 28/02/2023 là phù hợp. Bởi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận cho thuê nhà, đất đều nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà N và bà P. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng tài sản và Văn bản thỏa thuận cho thuê nhà, đất cùng này 28/02/2023 là có căn cứ.

[4.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về việc buộc bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền là 1.300.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số tiền 300.000.000 đồng theo lời thừa nhận của bà P phù hợp với số tiền được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2023 nên buộc bà P có nghĩa vụ trả lại cho bà N trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều thừa nhận để che giấu - hợp đồng vay; chưa xem xét nội dung Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2023 mà bà P đã ký với bà N đối với số tiền 1.300.000.000 đồng và tiền thuê nhà mỗi tháng 52.000.000 đồng; chưa xem xét tình tiết sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 714, tờ bản đồ số 14, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá 300.000.000 đồng và đã nhận của bà N số tiền này (theo lời trình bày của bà P, vì sao bà P lại ký tiếp Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2023 cũng đối với thửa đất 714, tờ bản đồ số 14, diện tích 524,2m², xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre giá 1.300.000.000 đồng, thỏa thuận bà P được nhận lại quyền sử dụng đất với giá 1.300.000.000 đồng cũng như thỏa thuận tiền thuê nhà mỗi tháng là 52.000.000 đồng là xem xét đánh giá chưa toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, bà N nộp thêm chứng cứ là vi bằng số 470/2024/VB-TPL có cơ sở cho việc bà P đóng lãi hàng tháng cho bà N là 52.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là có cơ sở để chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Bản án sơ thẩm đã tuyên là không có căn cứ; kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là có cơ sở nên được chấp nhận; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ xét xử đối với phần 572.000.000 đồng nhưng không tuyên xử lý số tiền tạm ứng án phí 13.440.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002242 ngày 01/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ

Cày Nam và phần nghĩa vụ hoàn trả chi phí tố tụng tuyên chưa đầy đủ nên Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bổ sung để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị N được chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N;

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

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre;

Căn cứ vào các điều 147, 157 và 165, 235, 244 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 117,124, 131, 408, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các điều 24 và 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc đòi bà Nguyễn Thị P hoàn trả 572.000.000 đồng tiền thuê nhà.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 13.440.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002242 ngày 01/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

2. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số: 299, quyển số: 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/02/2023 tại Văn phòng C và Văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28 tháng 02 năm 2023 đối với thửa đất số 714, tờ bản đồ số 14, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị P.

3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 729665, vào sổ cấp GCN: CS08101 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 20 tháng 4 năm 2024 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị P được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung Bản án đã tuyên.

4. Buộc bà Nguyễn Thị P hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 1.458.536.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi tám triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn đồng) (bao gồm 1.300.000.000 đồng tiền gốc và 158.536.000 đồng tiền lãi).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Bà N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

6. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002241 ngày 01/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam. Bà N đã nộp đủ án phí sơ thẩm.