TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2021/DS-PT

Ngày: 21 - 01 – 2021

V/v *Tranh chấp HĐ vay và HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hùng Quang.

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan.

Bà Châu Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng -là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 359 /2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số:43/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 336/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Bé T1- Sinh năm 1960.

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Chị Lương Kiều Trinh là người đại diện theo ủy quyền của bà T1, văn bản ủy quyền ngày 14/5/2020 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Lý Ấn, xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*:

1. Ông Đoàn Minh L – Sinh năm : 1962 (có mặt)

2. Bà Tô Thanh T5 – Sinh năm:1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh C ..

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

1. Anh Đoàn An T2 (con ông L, bà T5, vắng mặt)

2. Chị Đoàn Nhật T3 (con ông L, bà T5, vắng mặt)

3. Anh Đoàn Trung T4 (con ông L, bà T5, vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh C ..

Nhân chứng:

- Bà Trần Thị Thoại- sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp Rau dừa B, xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T1; Bị đơn ông Đoàn Minh L và bà Tô Thanh T5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28-01-2016 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé T1 và người đại diện hợp pháp của bà trình bày:

Ngày 25/9/2014 bà Bé Tám có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đoàn Minh L, bà Tô Thanh T5 phần đất thửa số 0257, 0258, tờ bản đồ số 10, diện tích 29.270 m^2 tại xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, được Văn phòng công chứng Minh Hải, chứng thực. Bà Bé Tám đã giao đủ tiền cho ông L, bà T5 tại thời điểm công chứng. Ngày 04/8/2015, bà T1 làm thủ tục đăng ký biến động phần đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông L, bà T5 không giao đất cho bà. Trước khi nhận chuyển nhượng đất bà không có gặp bà T5 vợ ông L để thỏa thuận giao dịch, tại cuộc hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Thới Bình giữa bà với vợ chồng ông L, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà T1 xác định người ký tên "thúy" trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng Minh Hải không phải là bà T5 vợ ông L. Đối với biên nhận ngày 17/12/2014 và ngày 25/4/2015 (dl) là do ông L thuê đất lại làm nên trả tiền cho bà. Việc ông L thuê lại đất có làm hợp đồng do ông L giữ.

Bà Bé Tám yêu cầu ông L, bà T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao cho bà phần đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng diện tích là 29.270 m^2. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu ông L, bà T5 bồi thường hợp đồng theo giá trị đất ông L đưa ra.

Ông Đoàn Minh L trình bày:

Ngày 25/9/2014 do bà Trần Thị Thoại giới thiệu, ông L trực tiếp gặp bà Nguyễn Thị Bé T1 vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, không có giao thời hạn trả vốn. Bà T1 nói qua công chứng, ông L không hiểu qua công chứng để làm gì. Tuy nhiên, khi có mặt tại Phòng công chứng Minh Hải, ông L thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với bà Bé Tám, thì bà

T1 và bà Thoại nói làm giả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông chấp nhận. Theo đó, tại Phòng Công chứng Minh Hải ông L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 29.270 m^2, tại xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau cho bà Bé Tám với giá 320.000.000 đồng (Trong đó, vốn vay 200.000.000 đồng cộng trước một năm tiền lãi là 120.000.000 đồng), khi ký ông có xem kỹ nội dung trong đó có giá trị của hợp đồng. Hai bên thỏa thuận hàng tháng ông L trả lãi cho bà T1 10.000.000 đồng, việc trả lãi sẽ được trừ dần trên số tiền 320.000.000 đồng, khi nào ông L có khả năng thanh toán hết nợ bà T1 sẽ trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ ông là bà Tô Thanh T5 không biết và không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên. Sau khi công chứng xong, ông L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 giữ. Việc làm hợp đồng là giả nhưng việc ông ký tên vào hợp đồng việc công chứng hợp đồng là thật.

Đến ngày 17/12/2014 ông L có thanh toán tiền lãi cho bà Bé Tám số tiền 20.000.000 đồng, bà T1 có ghi biên nhận nhận tiền 20.000.000 đồng nhưng không ghi rõ nội dung là nhận tiền gì. Ngày 25/4/2015 ông L có đóng lãi tiếp cho bà T1 10.000.000 đồng, bà T1 ghi biên nhận là tiền thuê đất làm tôm, ông L khiếu nại nội dung này nhưng không có lập thành văn bản. Ngày 01/7/2015, ông L có gặp bà Trần Thị Thoại để trả tiền lãi cho bà T1 10.000.000 đồng, ông kêu bà Thoại ghi là nhận tiền lãi cho bà T1 nhưng bà Thoại nói bà T1 kêu bà ghi nhận tiền thuê đất làm tôm nên ông không có đưa tiền cho bà Thoại. Ngày 15/8/2015 bà Bé Tám đến nhà ông L báo cho ông biết đã làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất xong vào ngày 01/7/2015, ông phản đối việc này. Bà T1 kêu ông L viết tờ cam kết trả tiền cho bà T1 vào ngày 15/9/2015 thì bà T1 sẽ chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông L. Ngày 15/9/2015 ông L có đem số tiền 100.000.000 đồng đến nhà bà T1 để trả lại cho bà theo như cam kết, bà T1 nhận tiền và hứa với ông sau hai ngày sẽ chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông, do tin tưởng nên ông không có yêu cầu bà T1 viết biên nhận. Tuy nhiên, bà T1 không thực hiện theo lời hứa.

Bà Bé Tám khởi kiện vợ chồng ông L, bà T5 yêu cầu giao cho bà phần đất đã chuyển nhượng với diện tích 29.270 m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thì bồi thường hợp đồng, ông không đồng ý vì thực tế ông không có chuyển nhượng đất cho bà Bé Tám phần đất nêu trên, ông vay tiền của bà T1, bà T1 yêu cầu ông làm hợp đồng chuyển nhượng đất nên hợp đồng này là giả.

Bà Tô Thanh T5 trình bày:

Bà T5 xác định từ trước đến nay bà không có lần nào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Bé T1. Việc ông L vay tiền của bà Bé Tám và ký với bà T1 hợp đồng chuyển nhượng đất bà hoàn toàn không biết, ông L không có bàn tính với bà, đồng thời ông L cũng không có đem tiền về phục vụ cho gia đình. Đối với các yêu cầu của bà T1 và người đại diện bà nói trên bà không chấp nhận. Bà T5 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bé Tám với ông L là vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST Ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt anh Đoàn An T2, chị Đoàn Nhật T3, anh Đoàn Trung T4.

Áp dụng Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Bé T1 với ông Đoàn Minh L, bà Tô Thanh T5 là vô hiệu.

Buộc bà T1 trả lại cho ông L, bà T5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, O509338, cấp theo quyết định số 1466/QĐ-UB ngày 10/12/1999 của Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình.

Buộc ông L hoàn trả và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho bà T1 số tiền 837.546.000 đồng (tám trăm ba mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn đồng). ông L, bà T5 tiếp tục sử dụng phần đất thuộc các thửa 0257, 0258, tờ bản đồ số 10, diện tích 29.270 m^2 tại xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà T1 về việc buộc bà T5 có nghĩa vụ cùng ông L hoàn trả và bồi thường hợp đồng cho bà T1.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Tô Thanh T5 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Bé T1 với ông Đoàn Minh L, bà Tô Thanh T5 là vô hiệu.

Trường hợp ông L chậm trả thì phải chịu lãi theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự

4. Về chi phí tố tụng: Bà Bé Tám tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 đồng và chi phí giám định số tiền 4.880.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Bé Tám, ngày 29/01/2016 bà T1 nộp tạm ứng án phí số tiền 8.000.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 03177 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại, bà T5 không phải chịu án phí, ngày 12/8/2016 bà T5 nộp tạm ứng án phí số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0018016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại. Ông L phải chịu án phí số tiền 37.126.000 đồng (ba mươi bảy triệu một trăm hai mươi sáu nghìn đồng, lấy tròn số).

Án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 13/10/2020, bà Nguyễn Thị Bé T1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

Ngày 12/10/2020, ông Đoàn Minh L và bà Tô Thanh T5 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm buộc bà T5 cùng ông L có trách nhiệm thanh toán, yêu cầu xem xét lại toàn diện vụ án theo giá đất.

- Bị đơn ông L, bà T5 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn diện vụ án, sự thật bản chất vụ việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng vay tiền, việc chuyển nhượng đất là hợp đồng giả tạo che đậy hợp đồng vay. Đồng ý mức lãi suất theo nhà nước qui định trên số tiền vốn 200.000.000đ. Số tiền 320.000.000đ là có tiền lãi 5% của số vốn 200.000.000đ mỗi tháng 10.000.000đ được tính 12 tháng cộng lại. Xin được đối trừ khoản tiền đã trả lãi là 30.000.000đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc ông L bà T1 cùng có trách nhiệm thanh toán. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T5 với bà T1 vô hiệu do giả tạo, số tiền 320.000.000đ được tính lãi, với mức lãi suất theo qui định pháp luật, đối trừ khản tiền ông L đã trả, ông L bà T5 cùng có trách nhiệm thanh toán. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nộp trong thời hạn qui định của pháp luật. Về tố tụng quan hệ tranh chấp thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

[2] Bản án sơ thẩm nhận định ông L, không có chứng cứ, chứng minh việc vay tiền cùa bà T1. Bà T1, ông L thừa nhận có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 29.270m^2 trị giá là 320.000.000đ, vào ngày 25/9/2014 được phòng Công chứng Minh Hải chứng thực. Khi chứng thực không có mặt bà T5 là vợ ông L, trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình, lẽ ra khi chuyển nhượng phải có mặt bà T5 và các thành viên trong hộ cùng ký kết, nhưng Công chứng vẫn chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là không đúng quy định. Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm không xác định rõ vô hiệu do giả tạo hay vô hiệu thuộc trường hợp nào để có đường lối giải quyết phù hợp qui định pháp luật. Xâu chuỗi lại toàn bộ diễn biến thời gian, sự việc, mối quan hệ giao dịch, đối chiếu lời khai nhận của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

Lời khai của bà Thoại là nhân chứng là người giới thiệu, môi giới ông L cho bà T1, xác định là ông L vay tiền của bà T1 số tiền vốn 200.000.000đ, Xét hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích là 29.270m^2 tại ấp 11, xã Thới Bình, huyện Thới Bình các bên ký kết. Tại thời điểm chuyển nhượng tháng 9/2014 được xác minh giá đất 29.270m^2 loại đất nuôi trồng thủy sản tương đương là 500.000.000đ. Song giữa ông L bà T1 chuyển nhượng giá theo hợp đồng ký kết là 320.000.000đ điều này chưa phù hợp, có sự chênh lệch. Quá trình chuyển nhượng và sau khi chuyển nhượng, lời khai bà Thoại, ông L, bà T5 hoàn toàn không có sự tự nguyện mà cho đây là hợp đồng giả, không có bà T5 ký tại công chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T1, hoàn toàn không đến phần đất hoặc canh tác sử dụng, không nắm được vị trí ranh giới phần đất, cũng không có biên bản bàn giao đất, mà ông L vẫn canh tác xuyên suốt, những người có đất tứ cận đất ông L và bà T5 là vợ ông L hoàn toàn không biết. Việc ông L chuyển nhượng đất cho bà T1. Bà T1 khai là cho ông L thuê lại đất để canh tác, nhưng hoàn toàn không thể hiện chứng cứ hay hợp đồng thuê, hoặc có thỏa thuận miệng. Theo thông lệ địa phương, nếu có thuê đất cũng phải có hợp đồng thuê đất và đây là loại đất nuôi trồng thủy sản thì phải có thời gian thuê và việc trả tiền thuê theo hợp đồng. Thực tế hiếm có trường hợp thanh toán tiền thuê hằng tháng và thời gian thuê 3 tháng, theo thông lệ thời gian thuê đất tối thiểu từ trên 6 tháng để người thuê canh tác và thu hoạch, không thể có việc thuê trả tiền hằng tháng, thực tế bà T1 nhận tiền thuê hằng tháng 10.000.00đ là hoàn toàn không phù hợp với pháp luật và tập quán. Xét biên nhận do tự bà T1 ghi là trả tiền thuê đất, ông L có phản đối quyết liệt cho là tiền lãi, từ đó phát sinh tranh chấp, cho nên có căn cứ chứng minh số tiền trả hằng tháng 10.000.000đ là số tiền trả lãi cho hợp đồng vay. Bà T1 khai là hợp đồng thuê đất do ông L giữ là không có căn cứ, nếu bà T1 có cho ông L thuê đất thì bản thân bà là chủ phần đất phải giữ hợp đồng hoặc mỗi bên giữ một bản, cho nên càng có cứ khẳng định đây là hợp đồng vay tiền giữa bà T1 với ông L.

Qua các phân tích trên cho thấy xuất phát từ hợp đồng vay tiền giữa ông L và bà T1, được ký kết bằng hợp đồng giả tạo về việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 29.270m^2 tại xã Thới Bình, huyện Thới Bình do Phòng công chứng Minh Hải, chứng thực là giả tạo. Nếu là hợp đồng chuyển nhượng phải có sự tự nguyện của đôi bên về điều kiện không trái qui định pháp luật. Nếu vô hiệu theo điều luật nào thì được giải quyết theo lỗi của các bên để bồi thường phần chênh lệch như cấp sơ thẩm đã buộc thanh toán. Nhưng do đây là hợp đồng vay, được giả tạo che đậy bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên hợp đồng vay có hiệu lực và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo. Trong trường hợp này phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2014 giữa ông L, bà T5 và bà T1. Buộc ông L trả lại số tiền vay cho bà T1 và khoản lãi phát sinh từ ngày 25/9/2014

Ông L khai là vay số tiền 200.000.000đ, được tính lãi 120.000.000đ của 01 năm, cộng vốn và lãi là 320.000.000đ, nhưng không có chứng cứ, chứng minh. Đồng thời ngày 15/8/2015 ông L có làm cam kết thừa nhận nợ 320.000.000đ và hẹn thời gian thanh toán cho bà T1, cho nên chấp nhận nợ gốc là 320.000.000. ông L có khai là có trả được 100.000.000đ. Xét thấy không có chứng cứ, chứng minh, vì đây là số tiền lớn nếu có trả thì phải được bà T1 ký nhận rõ ràng, nên không chấp nhận có trả số tiền 100.000.000đ. Đối với bà T1 thừa nhận có nhận tiền thuê đất 03 lần mỗi lần 10.000.000đ là 30.000.000đ. Xác định đây là tiền lãi đã trả, nên số tiền này được đối trừ. Áp dụng Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số qui định về lãi, lãi suất, được tính như sau: Số tiền vốn 320.000.000đ tính từ ngày 25/9/2014 đến khi xét xử phúc thẩm ngày 21/01/2021 là 6 năm 3 tháng 26 ngày.

- Lãi từ ngày 25/9/2014 đến ngày 30/12/2016 là 02 năm 03 tháng 05 ngày. Mức lãi suất 13,5%/năm.

(320.000.000đ x 13,5%/năm x 2 năm) + (320.000.000đ x 3 tháng x 1,125%/tháng) + (320.0000.đ x 0,0375%/ ngày x 5 ngày) = 97.792.000đ (1)

- Lãi từ ngày 01/01/2017 đến ngày 21/01/2021 là 04 năm 25 ngày. Mức lãi suất 20%/năm.

(320.000.000đ x 20%/năm x 4 năm) + (320.000.000đ x 0,055%/ngày x 25 ngày) = 260.400.000đ (2)

Cộng số tiền lãi của hai giai đoạn (1) + (2) + vốn 32.000.000đ = 678.192.000đ.

Tổng các khoản ông L hoàn trả cho bà T1 là 678.192.000đ đối trừ số tiền đã trả 30.000.000đ = 648.192.000đ. Buộc ông L phải trả cho bà T1 số tiền 648.192.000đ.

Đối với việc bà T1 yêu cầu bà T5 cùng có trách nhiệm thanh toán. Xét thấy việc ông L vay tiền bà T1 cũng nhằm mục đích làm ăn, tạo kinh tế thu nhập sinh hoạt, nhu cầu thiết yếu cho gia đình. Ông L và bà T1 hiện tại là vợ, chồng, hôn nhân đang tồn tại cho nên buộc ông L, bà T5 cùng có trách nhiệm thanh toán cho bà T1 là phù hợp.

Không chấp nhận yêu cầu của bà T1 về việc buộc ông L, bà T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2014, diện tích 29.270m^2 thửa số 0257, 0258 tờ bản đồ số 10 tại tại ấp 11, xã Thới Bình, huyện thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông L, bà T5 về việc hợp đồng vay và được điều chỉnh theo mức lãi suất qui định pháp luật.

Điều chỉnh phần cập nhật tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00642.QSDĐ ngày 10/12/1999 cấp cho hộ ông Đoàn Minh L, bà Tô Thanh T5.

Hộ ông Đoàn Minh L, có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực tế.

Về chi phí tố tụng: Bà Bé Tám tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 đồng và chi phí giám định số tiền 4.880.000 đồng.

Án phí sơ thẩm không giá ngạch về tuyên bố hợp đồng vô hiệu bà T1 phải nộp, nhưng được miễn dự nộp do là người cao tuổi. Ngày 29/01/2016 bà đã dự nộp tạm ứng số tiền 8.000.000đ (lai số 03177) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được hoàn lại.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do sửa án sơ thẩm nên ông L, bà T5 phải nộp 29.927.680đ. Ngày 12/8/2016 bà T5 đã dự nộp tạm ứng số tiền 200.000đ (lai số 0018016) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được đối trừ. Ông L, bà T5 phải nộp tiếp 29.727.680đ.

Án phí dân sự phúc thẩm bà T1 không phải nộp, được miễn thuộc trường hợp người cao tuổi. Ông L, bà T5 không phải nộp đã dự nộp 300.000đ được hoàn lại.

Từ những nhận định trên chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bé T1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đoàn Minh L và bà Tô Thanh T5. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 43/2020DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Các Điều 124, 131, 463, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bé T1 buộc ông Đoàn Minh L bà Tô Thanh T5 cùng có trách nhiệm thanh toán.

Không chấp nhận phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bé T1 về việc buộc ông Đoàn Minh L và bà Tô Thanh T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 29.270m^2 tại ấp 11, xã Thới Bình, huyện Thới Bình ngày 25/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Bé T1 với ông Đoàn Minh L và bà Tô Thanh T5.

Chấp nhận một kháng cáo của ông Đoàn Minh L và bà Tô Thanh T5 về việc điều chỉnh mức lãi suất tiền vay, theo qui định nhà nước trên số tiền hoàn trả.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé T1 buộc ông Đoàn Minh L và bà Tô Thanh T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2014.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Bé T1 với ông Đoàn Minh L, bà Tô Thanh T5 vô hiệu do giả tạo.

3. Buộc ông Đoàn Minh L và bà Tô Thanh T5 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bé T1 số tiền vốn và lãi là 648.192.000đ. (Sáu trăm bốn mươi tám triệu, một trăm chín mươi hai ngàn đồng chẵn)

4. Buộc bà Bé Tám trả lại cho ông L, bà T5 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00642.QSDĐ ngày 10/12/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp cho hộ gia đình ông Đoàn Minh L và bà Tô Thanh T5.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và 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 tất cả các khoản tiền, 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.

Điều chỉnh phần cập nhật tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00642.QSDĐ ngày 10/12/1999 do UBND huyện Thới Bình cấp cho hộ gia đình ông Đoàn Minh L, bà Tô Thanh T5. Ông L, bà T5 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Bé Tám tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 đồng và chi phí giám định số tiền 4.880.000 đồng.

6.Về án phí dân sự sơ thẩm: Không có giá ngạch hợp đồng vô hiệu bà T1 phải nộp. Xét miễn cho bà T1 lý do là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp. Ngày 29/01/2016 bà T1 đã dự nộp tạm ứng số tiền 8.000.000đ (lai số 03177) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

Ông L, bà T5 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 29.927.000đ. Ngày 12/8/2016 bà T5 đã dự nộp tạm ứng số tiền 200.000đ (lai số 0018016) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được đối trừ. Ông L, bà T5 phải nộp tiếp 29.727.680đ (Hai mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi bảy ngàn, sáu trăm tám mươi đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm ông L, bà T5 không phải nộp. Ngày 10/10/2020 đã dự nộp tạm ứng số tiền 300.000đ (lai số 0011499) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, được nhận lại. Bà T1 không phải nộp đã được miễn dự nộp.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;*
- *Tòa án nhân dân huyện Thới Bình;*
- *Chi cục THADS huyện Thới Bình;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu án văn;*
- *Lưu VT(TM:TANDTCM).*

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

(Đã ký)

Dương Hùng Quang