

Bản án số: 19/2022/DS-PT

Ngày: 11/02/2022

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Lộc

Bà Trần Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên

Trong các ngày 18/01 và 11/02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST, ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thu T1** - Sinh năm 1970. Nơi cư trú: xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hòa T2** – Luật sư Chi nhánh Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thuận Nguyễn, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh T3** - Sinh năm 1985. Nơi cư trú: xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt ngày 18/01/2022, vắng mặt ngày 11/02/2022).

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Võ Thị Thu S** - Sinh năm 1958. Nơi cư trú: xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt ngày 18/01/2022, vắng mặt ngày 11/02/2022).

2. Ông **Nguyễn Văn M** - Sinh năm 1983; nơi cư trú: xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thu T1 .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nguyễn Thu T1 trình bày:***

Ngày 19/4/2014, bà Nguyễn Thu T1 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thanh T3 thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 6, diện tích 209,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp TA, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa 79, tờ bản đồ số 24, diện tích 276,7m², tọa lạc tại ấp C (nay là ấp PA), xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long) với giá 100.000.000đ, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 60.000.000đ. Khi tiến hành đo đạc làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất 1346 tăng thêm 67,1m². Đến ngày 14/4/2015, bà Thanh T3 thỏa thuận với giá 50.000.000đ, hai bên có lập hợp đồng thỏa thuận bằng văn bản. Khi lập thủ tục chuyển nhượng bà có yêu cầu bà Thanh T3 phải ký tên vào tờ khai thay đổi thông tin thửa đất đối với phần diện tích đất tăng thêm nhưng bà Thanh T3 không đồng ý nên bà không tiến hành đăng ký kê khai được thửa đất trên.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu bà Thanh T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2014 và tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015 đối với thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 6, diện tích 209,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp PA, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa 79, tờ bản đồ số 24, diện tích 276,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C (nay là ấp PA), xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long); đồng thời, bà yêu cầu bà Thanh T3 giao thửa đất trên cho bà.

**** Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 02/8/2017 và yêu cầu phản tố bổ sung ngày 25/02/2019, và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Thị Thanh T3 trình bày:***

Trước đây vào năm 2014, mẹ của bà là bà Võ Thị Thu S có vay tiền của bà Thu T1 nhiều lần nhưng bà S không có tài sản thế chấp, còn bà thì có thửa đất số 1346, diện tích 209,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp PA, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long nên bà Thu T1 yêu cầu bà đứng ra ký xác nhận việc vay tiền của bà S nên ngày 19/4/2014, tại Văn phòng công chứng Thanh Thanh bà Thu T1 yêu cầu bà phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 6, diện tích 209,6m², ghi giá chuyển nhượng 60.000.000đ nhưng bà không có nhận tiền. Mục đích lập hợp đồng chuyển nhượng đất để đảm bảo cho số tiền bà S vay của bà Thu T1 nhiều lần trước đó cộng đến ngày 19/4/2014 bà S nợ vốn 100.000.000đ. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay bà vẫn quản lý sử dụng đất và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/4/2015, bà và bà Thu T1 có ký Tờ thỏa thuận với nội dung là trước sau bà mượn tiền của bà Thu T1 số tiền 150.000.000đ và bà có chuyển nhượng cho bà Thu T1 trước diện tích 276,7m², thửa đất số 1346 và hai bên thỏa thuận thời hạn trả lãi 04 tháng, nếu không trả thì bà Thu T1 có quyền sang tên thửa đất trên. Ngày 17/12/2015, bà Thu T1 lập Tờ cam kết với

nội dung là gia hạn cho bà đến ngày 19/4/2016 phải trả hết lãi còn lại của năm 2015 cho bà Thu T1, nếu không thì bà Thu T1 không cho chuộc lại thửa đất trên.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Thu T1, bà Thanh T3 không đồng ý. Bà Thanh T3 yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2014 và Tờ thỏa thuận lập ngày 14/4/2015, bà đồng ý trả lại cho bà Thu T1 số tiền 150.000.000đ và 30.000.000đ tiền lãi.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Thu S trình bày:***

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Thanh T3 và xác định số tiền vay 150.000.000đ do bà vay của bà Thu T1 nhiều lần vào năm 2014, đến ngày 19/4/2014, do bà không có tài sản thế chấp nên bà Thu T1 yêu cầu con bà là bà Thanh T3 phải đứng ra bảo lãnh xác nhận nợ vay của bà và thế chấp thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 6, diện tích 209,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp PA, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long của Thanh T3 để bảo đảm cho số tiền vay. Nay bà thống nhất theo yêu cầu của bà Thanh T3 đề nghị vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2014 và Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015, bà và bà Thanh T3 đồng ý trả lại cho bà Thu T1 số tiền vốn là 150.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật; ngoài ra, không còn ý kiến gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn M trình bày:***

Ông là chồng của bà Thanh T3; thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 6, diện tích 209,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp PA, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long là tài sản do cha mẹ ruột của bà Thanh T3 cho riêng bà Thanh T3, không phải là tài sản chung của vợ chồng; số tiền 150.000.000đ bà Thu T1 có giao cho vợ ông hay không thì ông không rõ, ông cũng không biết vợ ông sử dụng số tiền trên vào mục đích gì, ông không có sử dụng số tiền trên. Do thửa đất đang tranh chấp trên là tài sản riêng của bà Thanh T3 nên việc tranh chấp giữa vợ ông, bà S và bà Thu T1 tự giải quyết. Ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải Tòa án quyết vụ án.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày 03/11/2017, Tòa án Nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu T1 .

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2014 và Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015 giữa bà Nguyễn Thu T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T3 đối với thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 6, diện tích 209,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C (nay là PA), xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay theo Vlap là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6, diện tích 276,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C (nay là ấp PA), xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long), đất do chị Nguyễn Thị Thanh T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2014 và Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015

đối với thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 6, diện tích 209,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C (nay là PA), xã N, huyện Mt, tỉnh Vĩnh Long (nay theo Vlap là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 6, diện tích 276,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C (nay là ấp PA), xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long), đất do bà Nguyễn Thị Thanh T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thu T1 được quyền quản lý sử dụng thửa đất trên.

Vị trí, hình thể thửa đất bà Nguyễn Thu T1 được quyền quản lý, sử dụng gồm các mốc 1,2,3,4,5,1.

(Kèm Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít cung cấp ngày 04/10/2016).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

*** Tại bản án dân sự phúc thẩm số 135/2018/DS-PT ngày 07/9/2018, Tòa án Nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:**

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 50/2017/DS-ST ngày 03/11/2017 của Tòa án Nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản, giữa nguyên đơn Nguyễn Thu T1 và bị đơn Nguyễn Thị Thanh T3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mang Thít giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-PT ngày 21/12/2020, Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thu T1 đối với bị đơn Nguyễn Thị Thanh T3 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2014 và tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015 đối với thửa đất số 1346 (thửa mới theo Vlap 79), tờ bản đồ số 24, diện tích 276,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C (nay là ấp PA), xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Nguyễn Thu T1 và bị đơn Nguyễn Thị Thanh T3 lập ngày 19/4/2014 và tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015, đối với thửa đất số 1346 (thửa mới theo Vlap 79), tờ bản đồ số 24, diện tích 276,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C (nay là ấp PA), xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bị đơn Nguyễn Thị Thanh T3 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Nguyễn Thu T1 số tiền gốc 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc nguyên đơn Nguyễn Thu T1 hoàn trả lại cho bị đơn Nguyễn Thị Thanh T3 01 (Một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bà Nguyễn Thị Thanh T3 đứng tên được UBND huyện Mang Thít cấp ngày 02/12/2011 số phát hành BD860997, sổ vào sổ cấp GCN: CH01651 đối với thửa đất 1346, tờ bản đồ số 6, diện tích 209,6m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

(Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 04/10/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

* Ngày 29/12/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thu T1 có đơn kháng cáo với nội dung: Bà Nguyễn Thu Thủy yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, Vĩnh Long theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu T1, buộc bà Nguyễn Thị Thanh T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 24, diện tích 276,7m², loại đất trồng cây lâu năm; đồng thời, buộc bà Thanh T3 giao cho bà thửa đất nêu trên. Yêu cầu xem xét lại phần tiền án phí và chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn Nguyễn Thu T1 nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ gồm: Biên nhận ngày 19/5/2015 (Bản chính, có dấu gạch xóa), Biên nhận ngày 24/8/2014 (Bản photo, có dấu gạch xóa), Biên nhận mượn tiền ngày 24/8/2014 (Bản photo), Hợp đồng mượn tiền ngày 16/10/2014 (Bản chính, có dấu gạch xóa).

Trong phần trình bày và phần hỏi tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Trong phần tranh luận tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: Đối với diện tích đất tăng thêm 67,1m² mà Tòa cấp sơ thẩm nhận định, bị đơn cương quyết không đồng ý ký tên kê khai theo mẫu để chuyển nhượng cho nguyên đơn thì nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bác yêu cầu đối với diện tích 67,1m² và buộc bị đơn phải trả 50.000.000đ tiền mượn của phần này cùng với lãi vay là 30.000.000đ. Riêng đối với diện tích đất 209,6m² đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp, đúng quy định, tự nguyện, thực hiện đúng thỏa thuận và cam kết thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho nguyên đơn sử dụng. Chứng cứ chứng minh: Biên nhận ngày 18/4/2014, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thanh Thanh ngày 19/4/2014, Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 860997 do nguyên đơn đang lưu giữ, Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015, Tờ cam kết ngày 17/12/2015, Biên bản hòa giải ngày 13/5/2016 tại

Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, các chứng từ do nguyên đơn cung cấp gồm Hợp đồng mượn tiền ngày 16/10/2014 số tiền 20.000.000đ, Biên nhận mượn tiền ngày 24/8/2014 số tiền 10.000.000đ, Biên nhận ngày 19/5/2015 số tiền 2.000.000đ.

Nguyên đơn thống nhất với đề nghị nêu trên của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và không yêu cầu đo đạc, định giá lại phần đất tranh chấp.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thu T1, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bị đơn Nguyễn Thị Thanh T3 trả cho nguyên đơn Nguyễn Thu T1 số tiền gốc 50.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố là 0,75%/tháng kể từ ngày 14/4/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Nguyễn Thu T1 và bị đơn Nguyễn Thị Thanh T3 lập ngày 19/4/2014 và Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015 đối với thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 24, diện tích 276,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Buộc bị đơn Nguyễn Thị Thanh T3 trả cho nguyên đơn Nguyễn Thu T1 100.000.000đ. Nguyên đơn Nguyễn Thu T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 29/12/2021 và ngày 11/01/2022, Tòa án hoãn phiên tòa do bị đơn không thể tham gia phiên tòa vì lý do khách quan. Ngày 18/01/2022, Tòa án mở lại phiên tòa nhưng phiên tòa bị tạm ngừng do tình trạng sức khỏe mà bị đơn không thể tiếp tục tham gia phiên tòa; sau đó, phiên tòa được mở lại vào ngày 11/02/2022, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Thu S vắng mặt, không có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn M có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thu T1 thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, thống nhất với đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Xét thấy, sự thay đổi một phần kháng cáo của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại khoản 2

Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự; do đó, về tố tụng, Hội đồng xét xử chấp nhận sự thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thu T1 về việc buộc bị đơn Nguyễn Thị Thanh T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1346, tờ bản đồ số 6, diện tích 209,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp PA, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long và buộc bà Thanh T3 giao cho bà thửa đất này cho bà Thu T1; buộc bà Thanh T3 trả 50.000.000đ tiền vay và 30.000.000đ tiền lãi:

[3.1] Ngày 19/4/2014, bà Thu T1 và bà Thanh T3 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung thể hiện trong hợp đồng: Bà Thanh T3 chuyển nhượng cho bà Thu T1 quyền sử dụng thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp PA, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, diện tích 209,6m², loại đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 60.000.000đ (số tiền giao nhận thực tế là 100.000.000đ). Theo hợp đồng, bà Thanh T3 có nghĩa vụ giao đất cho bà Thu T1 vào thời điểm nhận đủ tiền. Hợp đồng này đã được công chứng vào ngày 19/4/2014.

[3.2] Ngày 14/4/2015, bà Thanh T3 lập Tờ thỏa thuận với nội dung: *“Trước đây tôi có chuyển nhượng cho cô Nguyễn Thu Thủy sinh năm 1970, ngụ tại ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Phú, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long quyền sử dụng 209,6m² đất tại ấp Phú Thạnh A, số thửa 1346, tờ bản đồ số 6, đất trồng cây lâu năm với số tiền 100.000.000đ. Tôi có thỏa thuận với cô Thủy sẽ chuộc lại. Nay cán bộ đo đạc Vlap tăng thêm 67,1m² nên tôi có mượn của cô Thủy số tiền 50.000.000đ, tổng cộng trước sau 150.000.000đ, tổng diện tích trước sau 276,7m². Tôi thỏa thuận với cô Thủy cho tôi thời hạn tối đa 4 tháng, nếu chuộc thì đóng lãi hàng tháng, lãi suất thỏa thuận đôi bên. Nếu tôi không thực hiện lời hứa thì cô Thủy có quyền sang tên tôi không có ý kiến gì thêm ...”*; Tờ thỏa thuận này có chữ ký của bà Thu T1 và bà Thanh T3.

[3.3] Bà Thu T1 yêu cầu bà Thanh T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bà do thực tế bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thanh T3; còn bà Thanh T3 thì yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tờ thỏa thuận giữa bà Thu T1 và bà Thanh T3 do bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thu T1, mục đích lập Hợp đồng và Tờ thỏa thuận là để đảm bảo nghĩa vụ cho bà S (mẹ bà Thanh T3) đối với bà Thu T1 vì bà S có vay tiền của bà Thu T1 tổng cộng là 150.000.000đ.

[3.4] Xét thấy, tại Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015 đã thể hiện bà Thanh T3 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thu T1 diện tích đất 209,6m² với số tiền là 100.000.000đ và có nội dung bà Thanh T3 sẽ chuộc lại đất; tuy nhiên, sau phần nội dung này, Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015 đã thể hiện nội dung là bà Thanh T3 có mượn của bà Thu T1 50.000.000đ đối với phần diện tích đất tăng thêm là 67,1m², tổng cộng trước sau là 150.000.000đ. Như vậy, có cơ sở xác định số tiền 150.000.000đ mà bà Thanh T3 đã nhận từ bà Thu T1 là số tiền vay.

Tại Tờ cam kết ngày 17/12/2015, bà Thu T1 đã cam kết cho bà Thanh T3 chuộc lại đất trong thời hạn 01 năm; trong Tờ cam kết này, bà Thu T1 đã có viết nội dung ghi chú và có ký tên dưới dòng ghi chú này với nội dung như sau: “*Tới ngày 19.4.19.2016 DL phải trả hết lãi củ của 2015. Nếu không thì Thủy không cho chuộc đất*”; điều này một lần nữa cho thấy số tiền 150.000.000đ mà bà Thanh T3 đã nhận từ bà Thu T1 là tiền vay, hình thức vay có lãi, chứ không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, theo nội dung ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2014 thì bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao đất cho bên nhận chuyển nhượng vào thời điểm bên chuyển nhượng nhận đủ tiền; thực tế, bà Thanh T3 đã nhận đủ số tiền 150.000.000đ nhưng hai bên không có giao nhận đất theo Hợp đồng; điều này cho thấy không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thu T1 và bà Thanh T3. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2014 và Tờ thỏa thuận lập ngày 14/4/2015 được lập ra là nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà Thu T1 và bà Thanh T3; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tờ thỏa thuận này bị vô hiệu do giả tạo nên không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thu T1, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2014 và Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015, buộc bà Thanh T3 trả số tiền nợ vay cho bà Thu T1 là phù hợp với quy định tại Điều 127, Điều 129, Điều 137, Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Thu T1 chỉ yêu cầu bà Thanh T3 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2014, buộc bà Thanh T3 giao đất cho bà theo Hợp đồng với diện tích là 209,6m², còn đối với diện tích đất tăng thêm 67,1m² thì bà không yêu cầu bà Thanh T3 giao đất mà yêu cầu bà Thanh T3 phải trả lại cho bà 50.000.000đ tiền vay và 30.000.000đ tiền lãi. Xét thấy, việc bà Thanh T3 vay tiền của bà Thu T1 đã được thể hiện rõ tại Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015 và Tờ cam kết ngày 17/12/2015 như nội dung phân tích trên nên yêu cầu kháng cáo này của bà Thu T1 là có căn cứ chấp nhận một phần.

[3.6] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2014 bị vô hiệu do giả tạo nên hậu quả pháp lý của hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Xét thấy, bà Thu T1 đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng bà không yêu cầu. Bà Thanh T3 thì yêu cầu được trả lại cho bà Thu T1 số tiền gốc 150.000.000đ và số tiền lãi là 30.000.000đ; yêu cầu bà Thu T1 trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu này của bà Thanh T3 là có căn cứ một phần. Do bà Thanh T3 chưa trả số nợ gốc 150.000.000đ cho bà Thu T1 nên bà Thanh T3 phải có nghĩa vụ trả số nợ gốc này cho bà Thu T1; về phần lãi, do bà Thanh T3 không chứng minh được bà còn nợ bà Thu T1 30.000.000đ và các đương sự cũng không đưa ra được mức lãi suất thỏa thuận nên cần áp dụng mức lãi suất cơ bản do Ngân

hàng Nhà nước công bố theo quy định tại khoản 2 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

Như vậy, số tiền gốc, lãi mà bà Thanh T3 có nghĩa vụ trả cho bà Thu T1 như sau:

- Số tiền gốc tổng cộng là: 150.000.000đ.

- Số tiền lãi:

Đối với khoản vay 100.000.000đ: Thời gian vay là ngày 19/4/2014, mức lãi suất cơ bản theo quy định là 0,75%/tháng. Theo Tờ cam kết ngày 17/12/2015 thì bà Thanh T3 chỉ còn nợ bà Thu T1 lãi cù năm 2015, sau đó bà Thanh T3 chưa thanh toán nên thời gian tính lãi là từ ngày 01/01/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm 21/12/2020 (05 năm 11 tháng 21 ngày = 71,7 tháng). Phần lãi của khoản này được tính như sau: $100.000.000đ \times 0,75\%/tháng \times 71,7 \text{ tháng} = 53.775.000đ$.

Đối với khoản vay 50.000.000đ: Thời gian vay là ngày 14/4/2015, mức lãi suất cơ bản theo quy định là 0,75%/tháng. Theo Tờ cam kết ngày 17/12/2015 thì bà Thanh T3 chỉ còn nợ bà Thu T1 lãi cù năm 2015, sau đó bà Thanh T3 chưa thanh toán nên thời gian tính lãi là từ 14/4/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm 21/12/2020 (05 năm 08 tháng 07 ngày = 68,2 tháng). Phần lãi của khoản này được tính như sau: $50.000.000đ \times 0,75\%/tháng \times 68,2 \text{ tháng} = 25.575.000đ$.

Tổng cộng số tiền lãi là: $53.775.000đ + 25.575.000đ = 79.350.000đ$.

Tổng cộng số tiền gốc và lãi mà bà Thanh T3 có nghĩa vụ trả cho bà Thu T1 là: $150.000.000đ + 79.350.000đ = 229.350.000đ$.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thanh T3, do bà Thu T1 đang giữ nên bà Thu T1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Thanh T3.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thu T1 về việc xem xét lại phần tiền chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản:

Do yêu cầu của bà Thu T1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên bản án sơ thẩm buộc bà Thu T1 chịu chi phí đo đạc, định giá là có căn cứ.

[5] Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Thu T1 và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thu T1, sửa một phần bản án sơ thẩm như một phần đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[6] Về án phí:

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà Thu T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà Thu T1 số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau: Bà Thu T1 phải chịu 300.000đ và bà Thanh T3 phải chịu 11.767.500đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thu T1 .

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án Nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 227, 228, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng các Điều 127, 129, 137, 471, 474 và 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu T1 và một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thanh T3.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu T1 đối với bà Nguyễn Thị Thanh T3 về việc: Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2014 đối với thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 24, diện tích 209,6m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp PA, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long); yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh T3 giao phần đất này cho bà Nguyễn Thu T1.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thu T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T3 lập ngày 19/4/2014 và Tờ thỏa thuận ngày 14/4/2015 đối với thửa đất số 1346 (thửa mới theo VLap là thửa 79), tờ bản đồ số 24, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp PA, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long); yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh T3 giao phần đất này cho bà Nguyễn Thu T1.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T3 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thu T1 số tiền nợ gốc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền nợ lãi là 79.350.000đ (Bảy mươi chín triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), tổng cộng là 229.350.000đ (Hai trăm hai mươi chín triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà Nguyễn Thu T1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T3 01 (Một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD860997, số vào sổ cấp GCN CH01651, đối với thửa đất 1346, tờ bản đồ số 6, diện tích 209,6m², đất trồng cây lâu năm,

tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện M, tỉnh V, do Ủy ban nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long ký cấp ngày 02/12/2011 cho bà Nguyễn Thị Thanh T3.

- Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thu T1 phải chịu 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản. Bà Nguyễn Thu T1 đã nộp xong.

- Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thu T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 691.700đ (Sáu trăm chín mươi một nghìn bảy trăm đồng) mà bà đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long theo biên lai thu số 0005041 ngày 22/4/2016; hoàn trả cho bà Nguyễn Thu T1 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 391.700đ (Ba trăm chín mươi một nghìn bảy trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị Thanh T3 phải chịu 11.767.500đ (Mười một triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) mà bà đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long theo biên lai thu số 0006011 ngày 11/8/2017; bà Nguyễn Thị Thanh T3 còn phải nộp thêm số tiền 11.467.500đ (Mười một triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

+ Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thu T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thu T1 số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) mà bà đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long theo biên lai thu số 0006666 ngày 29/12/2020.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh VL;
- TAND huyện Mang Thít;
- Chi cục THA huyện Mang Thít;
- Đ/s;
- Lưu: Tòa Dân sự; hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Hồng Hà