

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 167/2021/DS-PT

Ngày 17 - 5 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng hợp đồng
vay tài sản, chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương

Bà Trương Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Phạm Thị
Thanh Hương- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 tháng 04 và ngày 17 tháng 05 năm 2021 tại Trụ sở Tòa
án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
527/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp
đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án
nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 49/2021/QĐ-PT ngày
17 tháng 2 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Kim L, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ 8, ấp 2, xã Bình H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị Mộng Th, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Bình H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Đặng Kim L, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Tổ 26, khóm M, phường 3, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Anh Thái Quang Tr, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số 278, đường Nguyễn Thị Minh Kh, phường X, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

Trần Văn Bé T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ 8, ấp 2, xã Bình H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị Mộng Th, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Bình H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Kim L là nguyên đơn

Bà Đặng Kim L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn chị Nguyễn Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Bé T trình bày:*

Do người thân giới thiệu nên chị L quen biết bà Đặng Kim L và có hỏi vay bà L số tiền 150.000.000 đồng, hai bên có làm biên nhận ngày 29/11/2013, thỏa thuận lãi suất 5%/tháng nhưng không ghi vào biên nhận, thời hạn vay khoảng vài tháng khi nào chị L có tiền thì trả.

Trong ngày vay tiền chị L đã trả tiền lãi 7.500.000 đồng, trả đủ đến tháng 11/2014 là 12 tháng được số tiền 90.000.000 đồng. Tuy nhiên chị L chỉ cung cấp được các biên nhận ghi ngày 10/01/2014, ngày 05/02/2014, ngày 05/3/2014, ngày 30/6/2014 và ngày 08/11/2014, tổng số tiền 60.000.000 đồng.

Khi vay tiền thì để đảm bảo việc trả nợ, bà L yêu cầu chị L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Bình H, huyện C do cá nhân chị L đứng tên cho bà L. Chị L đồng ý nên vào ngày 28/11/2013, hai bên đã ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Đồng Tháp, do chỉ ký hợp đồng làm tin nên không có thỏa thuận gì khác. Do đó, từ trước đến nay gia đình chị L vẫn sử dụng đất, không biết bà L đã thực hiện thủ tục để đứng tên quyền sử dụng đất. Nay chị L yêu cầu các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1972/SCC, ngày 28/11/2013 giữa chị Nguyễn Kim L với bà Đặng Kim L và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đặng Kim L đối với diện tích đất thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc ấp 2, xã Bình H, huyện C.

- Chị L đồng ý trả tiền vay và tiền lãi cho bà L. Đối với số tiền lãi yêu cầu tính lãi lại từ ngày vay tiền đến ngày trả lãi cuối (08/11/2014) cùng là 12 tháng, mức lãi suất 1,125%/tháng thành số tiền 20.250.000 đồng. So với số tiền lãi phải trả thì chị L đã trả dư số tiền 69.750.000 đồng nên đề nghị trừ số

tiền dư này vào tiền vốn và đồng ý tiếp tục tính lãi theo mức lãi suất 1,125%/tháng, tính từ ngày 01/12/2014 (70 tháng) thành số tiền 63.196.875 đồng.

- Bị đơn bà Đặng Kim L trình bày:

Năm 2013, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc ấp 2, xã Bình H, huyện C của chị Nguyễn Kim L, anh Trần Văn Bé T, giá nhận chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, không bao gồm nhà và các tài sản có trên đất, mà hai bên thỏa thuận chị L sẽ di dời nhà giao đất cho bà L. Ngày 10/11/2015, bà L được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục chuyển nhượng vì thấy hoàn cảnh chị L, anh T khó khăn nên bà L cho được ở trên phần đất này đến tháng 12/2018 thì phải giao đất cho bà L.

Đến tháng 12/2018, bà L có yêu cầu nhưng chị L, anh Bé T không đồng ý di dời nhà giao đất. Bà L có làm đơn tranh chấp yêu cầu UBND xã Bình H giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 20/6/2019 của UBND xã Bình H, bà L thống nhất cho chị L, anh T tiếp tục ở tạm trên phần đất tranh chấp cho đến tháng 9/2019. Trong thời gian đến tháng 9/2019 chị L, anh T có muốn nhận chuyển nhượng lại thì bà L đồng ý. Đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận mà chị L, anh T không di dời nhà trả đất cho bà L.

Nay bà L không đồng ý theo yêu cầu của chị L mà yêu cầu chị L, anh T có trách nhiệm di dời nhà và toàn bộ tài sản trên phần đất thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Bình H, huyện C giao đất cho bà L. Bà L xác định ngày 29/11/2013, bà L không cho chị L vay khoản tiền nào mà số tiền 150.000.000 đồng là tiền bà L trả cho chị L để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với các biên nhận mà chị Liễu cho rằng trả tiền lãi cho bà L thì bà L xác định có nhận những số tiền này nhưng đó là chị L trả tiền vay cho bà L đối với các khoản vay trước ngày 28/11/2013.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh quyết định:

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 40, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 471, 474 và 476 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim L.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 28/11/2013, số công chứng 1972/SCC, quyền số 01 VPCC/HĐ-GD/2013 giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Kim L với bên nhận chuyển

nhượng là bà Đặng Kim L đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 6 diện tích 165m², loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất ấp 2, xã Bình H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 105766, số vào sổ cấp GCN CH02001, đã cấp cho bà Đặng Kim L ngày 10/11/2015 tại thửa đất số 216, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Bình H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho chị Nguyễn Kim L.

Chị Nguyễn Kim L có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Buộc chị Nguyễn Kim L trả cho bà Đặng Kim L số tiền 197.072.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Kim L phải chịu án phí là 300.000 đồng.

- Chị Nguyễn Kim L phải chịu án phí là 9.853.600 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009728, ngày 27/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, chị Nguyễn Kim L còn phải nộp tiếp số tiền 9.253.600 đồng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Đặng Kim L phải nộp lại số tiền 2.771.000 đồng để trả lại cho chị Nguyễn Kim L.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm chị Nguyễn Kim L là nguyên đơn và bà Đặng Kim L là bị đơn trong vụ án kháng cáo bản án. Bà L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu xác định số tiền chị đã trả cho bà L là 90.000.000 đồng; nên chị đồng ý trả cho bà L số tiền là 160.600.000 đồng. Bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu buộc chị Liễu di dời nhà giao đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị L, chị Th, anh Tr có mặt và khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án.

Chị L trình bày: Chị rút đơn yêu cầu kháng cáo về nội dung vụ án chị vẫn khẳng định số tiền 150.000.000 đồng là số tiền vay, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Anh Tr trình bày: bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là yêu cầu di dời nhà giao đất cho bà L. Do bà L xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không tính việc yêu cầu trả tiền nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điều chỉnh mức lãi suất 1,125% để tính số tiền vốn, lãi phải trả cho bà L nhưng ít hơn số tiền chị L đồng ý trả cho bà L theo đơn khởi kiện với lãi suất 1,67% là thiệt hại cho bà L. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện theo quy định pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; không chấp nhận kháng cáo của bà L. Đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của chị L.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục tố tụng, thành phần những người tham gia tố tụng các đương sự không có khiếu nại, không có yêu cầu gì khác.

[2] Về nội dung tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập và đánh giá chứng cứ xác định:

Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị L gồm:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 1972/SCC, ngày 28/11/2013 giữa chị Nguyễn Kim L với bà Đặng Kim L và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đặng Kim L đối với diện tích đất thửa 216, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 2, xã Bình H, huyện Cao L.

- Chị L đồng ý trả tiền vay gốc cho bà L là 150.000.000 đồng, tiền lãi đối với số nợ gốc với mức lãi 1,125%/tháng tính từ ngày vay đến khi kết thúc vụ án. Đối với số tiền lãi 90.000.000 đồng chị L đã đóng cho bà L nói trên thì chị L đồng ý trừ vào khoản tiền lãi phải đóng theo quy định của pháp luật, phần tiền lãi vượt quá chị L yêu cầu trừ vào phần tiền vốn đã vay.

Bị đơn bà L không đồng ý; bà xác định ngày 29/11/2013 số tiền 150.000.000 đồng là tiền bà L trả cho chị L để chuyển nhượng quyền sử dụng

đất. Bà L đã được cấp quyền sử dụng đất nên yêu cầu vợ chồng chị L tiếp tục thực hiện hợp đồng, di dời nhà để giao đất cho bà L.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của chị L là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2013 giữa chị L với bà L là giao dịch dân sự vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả khi xác định giao dịch vô hiệu.

[4] Chị L trình bày thì do có nhu cầu vay vốn nên chị L có đề nghị bà L cho vay số tiền 150.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lãi suất 5%/tháng nhưng không ghi biên nhận. Bà L đồng ý cho vay nhưng yêu cầu để đảm bảo thì chị L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 216, tờ bản đồ số 6, mà chị L đang đứng tên cho bà L. Việc ký hợp đồng chỉ để làm tin chứ chị L không có ý định chuyển nhượng và cũng không biết bà L đã được đứng tên đất. Do đó, từ ngày vay đến nay chị L và gia đình vẫn sử dụng đất. Việc chị L trình bày như trên là có căn cứ bởi các lẽ:

Một là, các bên thừa nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L biết trên phần đất có căn nhà của vợ chồng chị L; khi đó gia đình chị L đang ở trên đất, nhưng không có chuyển quyền sở hữu nhà. Đối với căn nhà này, theo chị L do không chuyển nhượng đất, chỉ ký hợp đồng làm tin nên không thỏa thuận gì với bà Loan về căn nhà. Bà L thì cho rằng không chuyển nhượng nhà mà do có thỏa thuận với chị L cho gia đình chị L được lưu cư đến năm 2016 nên giữ nguyên nhà cho chị L ở, sau đó mới di dời nhà trả đất cho bà L. Lời trình bày của bà L không được chị L thừa nhận. Bà L cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh hai bên có thỏa thuận này. Bên cạnh đó, căn nhà này là tài sản chung của vợ chồng chị L, anh Bé T. Trường hợp bà L chứng minh được có thỏa thuận với chị L về việc cho lưu cư và di dời nhà thì thỏa thuận này cũng không có giá trị bởi lẽ không được sự thống nhất của anh Bé T.

Như vậy, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và chị L là không thực hiện được vì trên đất có căn nhà của vợ chồng chị L nhưng chưa được các bên thỏa thuận.

Hai là, Ngày 28/11/2013 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng cùng ngày. Tuy nhiên, bà L không thực hiện ngay các bước tiếp theo để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng mà đến 02 năm sau (là năm 2015), khi bà L liên hệ với chị L để giải quyết việc vay tiền không được do chị L bỏ đi khỏi địa phương, bà L sợ chị L trình báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được đăng ký cấp lại nên mới thực hiện thủ tục để đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 10/11/2015, bà L đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng tháng 6/2017, bà L liên hệ được với chị L thì lúc này hai bên cũng không đặt vấn đề về việc giao đất hoặc thời hạn lưu cư đã hết ra để giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất mà chỉ giải quyết đối với một hợp đồng vay tiền khác. Từ lời trình bày của bà L, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là không nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng vay như phía bà L trình bày.

Ba là, phía bà L căn cứ vào Biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 15/10/2018 được lập tại Chi cục thi hành án huyện C và Biên bản hòa giải ngày 20/6/2019 được lập tại Ủy ban nhân dân xã Bình H, trong đó có nội dung chị L thừa nhận có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà L, trường hợp không thực hiện các điều kiện bà L đưa ra thì phải di dời nhà, giao đất cho bà L. Chị L thừa nhận các biên bản này nhưng xác định nội dung biên bản được lập không đúng ý chí của chị L, do chị L đang còn nghĩa vụ thi hành án cho bà L nên phải ký tên. Xét nội dung các thỏa thuận trong hai biên bản nêu trên là không thực hiện được vì chưa đúng quy định bởi lẽ việc di dời nhà là tài sản chung của vợ chồng chị L, anh Bé T nhưng anh Bé T không tham gia, không có ý kiến; cũng không đồng ý nội dung này. Tại thời điểm thỏa thuận thi hành án, chị L phải thực hiện trả cho bà L số tiền 230.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 83/2018/QĐST-DS, ngày 05/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa giải quyết. Đây là hai giao dịch dân sự khác nhau nhưng bà L lại đưa ra điều kiện chị L phải trả số tiền 450.000.000 đồng hoặc 500.000.000 đồng thì xem như đã thực hiện nghĩa vụ thi hành án và chuộc lại đất, không yêu cầu giao đất nữa, trường hợp không trả được tiền thì mới phải di dời nhà giao đất và cũng không có ý kiến gì đối với số tiền phải thi hành án. Qua nội dung thỏa thuận này cho thấy, bà L chỉ yêu cầu cho chị L là phải trả tiền, đây là nghĩa vụ được ưu tiên trong cả hai lần thỏa thuận chứ không xem giao đất là một nghĩa vụ độc lập. Nếu không trả tiền được thì mới phải giao đất. Trong trường hợp này, việc giao đất như là một biện pháp để thi hành án cho bà L. Như vậy, có căn cứ xác định ngay từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, mục đích chuyển nhượng chỉ nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Do đó có đủ căn cứ xác định, việc bà L và chị L, anh Bé T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2013 không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay của bà L. Áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2013 là giao dịch dân sự giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay ngày 29/11/2013 nên bị vô hiệu. Đồng thời, Biên nhận ngày 29/11/2013 không phải là tài liệu, chứng cứ để xác định bà L đã giao tiền chuyển nhượng mà là hợp đồng vay giữa hai bên. Do giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong trường hợp này, quyền sử dụng đất tranh

chấp đã chuyển sang bà L đứng tên do đó cần thu hồi để cấp lại cho chị L. Ngoài ra, hai bên không giao nhận tài sản nào khác nên không đặt ra xem xét.

[4] Đối với số tiền 150.000.000 đồng mà bà L đã giao cho chị L được xác định là hợp đồng vay tài sản, theo quy định Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 thì giao dịch dân sự bị che giấu, nhưng hợp đồng vay ngày 29/11/2013 này vẫn có hiệu lực và đây cũng là yêu cầu khởi kiện của chị L. Chị L thừa nhận ngày 29/11/2013, vay của bà L số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng nhưng không làm biên nhận. Chị L đã trả tiền lãi đến tháng 11/2014 được số tiền tổng cộng 90.000.000 đồng; từ tháng 12/2014 đã ngưng trả tiền lãi; tiền vốn vay thì chưa trả được. Nhưng chị L chỉ cung cấp chứng cứ trả được số tiền 60.000.000 đồng. Đối với số tiền này, bà L thừa nhận có nhận tiền nhưng là tiền vốn chị L trả cho các khoản vay trước ngày 29/11/2013; tuy nhiên bà L cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh trước đó có cho chị L vay tiền.

Nên xác định đối với khoản vay ngày 29/11/2013, hai bên có thỏa thuận lãi là 5%/tháng (tương ứng là 7.500.000 đồng/tháng), chị L đã trả tiền lãi được 60.000.000 đồng. Nay chị L yêu cầu tính lãi lại từ ngày vay tiền đến ngày trả lãi cuối (08/11/2014) cùng là 12 tháng, mức lãi suất 1,125%/tháng thành số tiền 20.250.000 đồng. Số tiền vốn và lãi chị L phải trả cho bà L được tính lại như sau:

- Tiền vốn: 150.000.000 đồng – (60.000.000 đồng – 20.250.000 đồng) = 110.250.000 đồng;

- Tiền lãi: 110.250.000 đồng x 1,125%/tháng x 70 tháng = 86.822.000 đồng.

Tổng cộng 197.072.000 đồng.

Từ đó quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp là giao dịch dân sự vô hiệu, chị L phải trả cho bà L số tiền 197.072.000 đồng. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản các đương sự trong vụ án phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5] Sau khi xét xử sơ thẩm chị L, bà L không đồng ý kháng cáo bản án sơ thẩm. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ và thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm. Xét ngoài những ghi nhận, xác định của Tòa án cấp sơ thẩm thì xét thấy chị L kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì thêm chứng minh trả được cho bà L số tiền lãi là 90.000.000 đồng và ngày 09/4/2021 đã có đơn rút đơn kháng cáo, nên Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ yêu cầu kháng cáo của chị L.

Bà L kháng cáo yêu cầu thực hiện việc giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng nhưng số tiền 150.000.000 đồng được xác định là hợp đồng vay theo yêu cầu khởi kiện chị Liễu; đã được thể hiện rõ trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/11/2013 và Biên bản hòa giải ngày 20/6/2019 của Ủy ban nhân dân xã Bình H. Đối với bà L yêu cầu xem xét tính mức lãi suất 1,67%/tháng theo như đơn khởi kiện chị L. Xét thấy mức lãi suất 1,67% là do lúc nộp đơn khởi kiện. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm chị L thay đổi yêu cầu khởi kiện chị đồng ý trả cho bà L số tiền mức lãi suất 1,125%/tháng; việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này hoàn toàn phù hợp, nên được chấp nhận đúng theo quy định pháp luật Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự và quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L.

Với nhận định và căn cứ trên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên chị L, bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147,148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Kim L.
- Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Kim L.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim L.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 28/11/2013, số công chứng 1972/SCC, quyền số 01 VPCC/HĐ-GD/2013 giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Kim L với bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Kim L đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 6 diện tích 165m², loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất ấp 2, xã Bình H, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 105766, số vào sổ cấp GCN CH02001, đã cấp cho bà Đặng Kim L ngày 10/11/2015 tại thửa đất số 216, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Bình Hàng Tây, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho chị Nguyễn Kim Liễu.

Chị Nguyễn Kim L có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Buộc chị Nguyễn Kim L trả cho bà Đặng Kim L số tiền 197.072.000 đồng .

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí, chi phí dân sự sơ thẩm.

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Kim L phải chịu án phí là 300.000 đồng.

- Chị Nguyễn Kim L phải chịu án phí là 9.853.600 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009728, ngày 27/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, chị Nguyễn Kim L còn phải nộp tiếp số tiền 9.253.600 đồng.

4.2 Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Đặng Kim L phải nộp lại số tiền 2.771.000 đồng để trả lại cho chị Nguyễn Kim L.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Chị Nguyễn Kim L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004253, ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Chị L được nhận lại 150.000 đồng.

- Bà Đặng Kim L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004231, ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. không phải nộp thêm.

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

nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được 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:

- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án nd huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm

