

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 60/2021/DSPT
Ngày 09 - 4 - 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng thuê nhà, đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 09 tháng 4 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà, đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 203/2020/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2021/QĐPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quang V, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường C, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952 (Có mặt)

Địa chỉ: Phường A, quận K, thành phố Cần Thơ. (theo văn bản ủy quyền 09/12/2020)

- Bị đơn: 1. Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1967 (vắng mặt)

2. Bà Ngô Thị S, sinh năm 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Ngô Thị S, sinh năm 1969 (theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2018)

Địa chỉ: Xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Vũ Ngọc C - Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

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

1. Chị Đỗ Thị Phương D, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị S, sinh năm 1969 (theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2018)

Cùng địa chỉ: Xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường Đ, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường C, quận K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975 (theo văn bản ủy quyền ngày 17/10/2019)

Địa chỉ: Phường Đ, quận T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ông Lê Quang V là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn ông Lê Quang V trình bày:

Vào ngày 14/10/2016, ông Lê Quang V cùng với ông Đỗ Văn T, bà Ngô Thị S, chị Đỗ Thị Phương D (ủy quyền cho bà S, ông T) có thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 185,0m² và 01 căn nhà gắn liền với đất tại thửa đất số: 1315, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ với giá 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), hợp đồng này được công chứng theo quy định tại Văn phòng công chứng Trung Tâm số công chứng: 2758, quyền số 04/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2016. Cùng ngày, hai bên có thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê đất và nhà với nội dung ông V cho vợ chồng bà S, ông T thuê lại đất và nhà để ở do ông chưa có nhu cầu sử dụng với giá 9.600.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 03 tháng. Nay ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên tách bộ cho ông Lê Quang V đứng tên phần đất có 185,0m² tại thửa đất số: 1315, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ và yêu cầu ông T, bà S có trách nhiệm trả lại phần đất diện tích 185,0m² và 01 căn nhà gắn liền với đất tại thửa đất số: 1315, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ. Đồng thời, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất và nhà ngày 14/10/2016.

- Phía bị đơn bà Ngô Thị S trình bày:

Bà không thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Bà xác định không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông V, mà thực chất chỉ là thỏa thuận vay tiền nhưng phía nguyên đơn yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay. Do cần vốn nên bà S, chị Đỗ Thị Phương D và ông Đỗ Văn T có thỏa thuận ký kết hợp đồng vay tiền, cụ thể gồm các lần sau:

- Lần thứ nhất: Vào ngày 14/12/2013, thỏa thuận ký kết hợp đồng vay của ông Nguyễn Văn N số tiền gốc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), thỏa thuận lãi suất 6%/tháng; để bảo đảm khoản vay ông N yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải thích để trường hợp không thanh toán được nợ thì ông N sẽ cho người khác vay lại. Đến ngày 09/6/2016, hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký.

- Lần thứ hai: Vào ngày 09/6/2016, thỏa thuận ký kết hợp đồng vay với ông Nguyễn Văn T1 số tiền vay ghi trên hợp đồng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) (trong đó gồm 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tiền gốc vay nhận lần đầu và nợ lãi còn thiếu cộng dồn, chứ không nhận thêm bất kỳ khoản tiền nào khác), thỏa thuận lãi suất 5%/tháng; để bảo đảm khoản vay ông T1 yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 14/10/2016, hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký.

- Lần thứ ba: Vào ngày 14/10/2016, thỏa thuận ký kết hợp đồng vay với ông Lê Quang V số tiền vay ghi trên hợp đồng là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) (trong đó gồm 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tiền gốc vay nhận lần đầu và nợ lãi còn thiếu cộng dồn của lần thứ nhất, lần thứ hai, chứ không nhận thêm bất kỳ khoản tiền nào khác), thỏa thuận lãi suất 4%/tháng; để bảo đảm khoản vay ông V yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà đất giá 9.600.000 đồng (Chín triệu sáu trăm ngàn đồng) là tiền lãi từ số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Các lần vay tiền đều làm hợp đồng vay và các lần đóng lãi cũng như khoản nợ lãi còn thiếu người vay đều cho bà ký xác nhận nhưng hiện nay ông Nguyễn Văn T1 đã thu hồi lại hết, bà không còn giữ giấy tờ gì liên quan đến việc vay. Các lần trả lãi hai bên chỉ thỏa thuận tại nhà hoặc ở quán nước nên không ai chứng kiến và một vài lần bà đã chuyển khoản cho ông T1 tại phòng giao dịch của ngân hàng Sài Gòn Thương Tín. Nay bà không đồng ý với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi đất của nguyên đơn.

Nay bà yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà, đất ký kết cùng ngày 14/10/2016 giữa gia đình bà với ông Lê Quang V và không đồng ý trả đất, bà đồng ý trả cho ông V số tiền vay gốc còn thiếu là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày nguyên đơn khởi kiện đến khi xét xử xong vụ án.

Ông T và chị Duy thống nhất với phần trình bày của bà S.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 203/2020/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang V về việc yêu cầu bà Ngô Thị S và ông Đỗ Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại thửa 1315, tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ, diện tích thực tế là 169,5m² theo Mảnh trích đo địa chính số 122019 ngày 07/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai;

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1315, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ giữa ông Lê Quang V với bà Ngô Thị S và ông Đỗ Văn T được Văn phòng công chứng Trung Tâm số công chứng: 2758, quyển số 04/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2016 và hợp đồng thuê đất và nhà ngày 14/10/2016 giữa ông Lê Quang V với bà Ngô Thị S và ông Đỗ Văn T vô hiệu.

3. Bà Ngô Thị S và ông Đỗ Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Quang V số tiền 47.375.000 đồng (gồm số vay 50.000.000 đồng cùng với tiền lãi phải trả và căn trừ vào tiền lãi đã trả).

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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Ông Lê Quang V có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị S và ông Đỗ Văn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số vào sổ 00522 do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp ngày 12/8/2004 cho hộ bà Ngô Thị S tại thửa đất số: 1315, tờ bản đồ số 07, diện tích 185m² đất tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 24 tháng 11 năm 2020 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vụ kiện này xác định mối quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Ngô Thị S với ông Lê Quang V, hợp đồng này được công chứng theo quy định của pháp luật. Nội dung hợp đồng ghi rất rõ giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) và biên nhận tiền chuyển nhượng đất này theo hợp đồng cùng ngày bên nguyên đơn ký giao đủ tiền bên bị đơn ký và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất và nhà. Như vậy, nếu bản án sơ thẩm có đủ căn cứ pháp lý chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả cách và tuyên hủy hợp đồng này thì việc khôi phục lại tình trạng ban đầu phải chính là số tiền mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn nhưng án sơ thẩm lại xác định số tiền phải trả cho nguyên đơn số tiền vốn vay là 50.000.000 đồng

(Năm mươi triệu đồng) là không có cơ sở pháp lý. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng và biên nhận tiền chuyển nhượng ngày 14/10/2016 giữa các bên đều được phía bị đơn thừa nhận từ hình thức đến nội dung của hợp đồng theo Điều 117, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự, bị đơn không có chứng cứ gì chứng minh vay tiền nên không có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên là giả cách do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên tách bộ cho ông Lê Quang V đứng tên phần đất có 185,0m² tại thửa đất số: 1315, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ, buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại phần đất và 01 căn nhà gắn liền với đất. Chấm dứt hợp đồng thuê đất và nhà ngày 14/10/2016.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Vũ Ngọc C trình bày: Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1315, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã X, huyện L được công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Tâm số công chứng: 2758, quyển số 04/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2016. Với lý do đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, mọi giao dịch giữa phía bị đơn với ông T1, ông V, ông N đều do ông T1 trực tiếp thực hiện, nhận tiền vay và trả lãi suất đều trả cho Trường. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền vốn gốc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền lãi theo quy định, yêu cầu cần trừ vào số tiền lãi đã đóng. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên giả tạo là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) là chưa phù hợp cần xác định số tiền bị đơn có trách nhiệm trả là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), về lãi suất: Do các bên không thống nhất về lãi suất nên đề nghị áp dụng lãi suất cơ bản. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.

[1]. Về quan hệ pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng tại thửa 1315, tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ và chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 14/10/2016. Do đó, cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án với quan hệ pháp luật *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất”* là phù hợp.

[2]. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn giao trả nhà và đất và chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 14/10/2016. Hội đồng xét xử thấy rằng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 185,0m² tại thửa đất số 1315, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ được các bên ký kết ngày 14/10/2016. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Tâm số công chứng: 2758, quyền số 04/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2016. Theo hợp đồng thì phía bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn với giá là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Tuy nhiên, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy tay) ngày 14/10/2016 có ghi nhận giá trị chuyển nhượng thửa đất là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng) và nhà là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Xét giá trị quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất theo biên bản định giá tài sản ngày 28/8/2019 theo giá nhà nước ban hành cụ thể như sau: giá trị nhà là 184.320.000 đồng (Một trăm tám mươi bốn triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng) và giá trị đất là 43.277.000 đồng (Bốn mươi ba triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn đồng), trong khi đó nguyên đơn cho rằng chỉ nhận chuyển nhượng nhà và đất với giá 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), đây là giá trị không phù hợp thực tế chuyển nhượng nhà và đất tại địa phương. Mặt khác, giữa các bên có giao kết hợp đồng cho thuê nhà và đất cùng ngày với ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, theo hợp đồng cho thuê nhà, đất thì giá cho thuê hàng tháng là 9.600.000 đồng (Chín triệu sáu trăm ngàn đồng), mức giá cho thuê cũng không phù hợp với mức giá cho thuê nhà đất tại địa phương. Mặt khác, đối chiếu lời trình bày của phía bị đơn cho rằng với số vốn ghi trong hợp đồng 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), mỗi tháng bị đơn phải trả lãi suất 4%/tháng tương ứng với số tiền 9.600.000 đồng (Chín triệu sáu trăm ngàn đồng) như giá ghi trong hợp đồng thuê nhà, đất. Bên cạnh đó, cùng là đối tượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại 185,0m² tại thửa đất số: 1315, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ nhưng lại được ký kết và hủy liên tục nhưng mỗi lần ký kết lại là một chủ thể khác nhau, lần đầu tiên ký kết với Nghiệp, lần thứ 2 ký kết với Trường và cuối cùng là Vinh. Điều này càng chứng minh rằng đây là hợp đồng giả cách để che giấu hợp đồng vay tài sản.

[3]. Từ những nội dung đã nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận giữa ông Lê Quang V với hộ bà Ngô Thị S đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2016 là hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch dân sự khác của các bên là hợp đồng vay tài sản. Căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản có hiệu lực. Do đó, án sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu là đúng. Vì vậy, kháng cáo của ông V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Về hậu quả của Hợp đồng dân sự vô hiệu: Căn cứ vào Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận nên nguyên đơn phải trả cho bị đơn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 768141, vào sổ số 00522/QSD Đ/238.HĐ.2004, do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (nay là huyện Thới Lai) ký ngày 12/8/2004, cấp cho hộ bà Ngô Thị S. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên, nhưng chưa gây ra thiệt hại và các bên cũng không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Đối với giao dịch vay tài sản có hiệu lực thi hành, phía bị đơn cho rằng bị đơn chỉ vay vốn 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và nhập vốn vào lãi suất 2 lần mới ký kết hợp đồng cuối cùng với giá trị là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), trong khi đó bị đơn đã trả lãi suất hơn 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho đến ngày ký kết hợp đồng cuối cùng với V. Xét lời trình bày này không có cơ sở thuyết phục, bởi lẽ, số liệu tính toán từ số vốn vay 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), lãi suất 6%/tháng, từ số vốn 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) lãi suất 5%/tháng và nhập vốn vào lãi suất 2 lần mới ký kết hợp đồng cuối cùng với giá trị là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) là không trùng khớp về số liệu tính toán. Thấy rằng, nguyên đơn cung cấp được chứng cứ chứng minh bị đơn nhận của nguyên đơn số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), do đó có cơ sở khẳng định giao dịch vay tài sản giữa bị đơn với V vào ngày 14/10/2016 là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), bị đơn phải có trách nhiệm trả số vốn vay này cho nguyên đơn. Xét thấy, bị đơn cho rằng nguyên đơn cho vay với lãi suất là 4%/tháng, trong khi đó nguyên đơn không thừa nhận số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) giao cho bị đơn là tiền vay nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự 2005 xác định các bên không xác định rõ lãi suất, do đó áp dụng lãi suất cơ bản. Về thời điểm tính lãi suất căn cứ vào biên nhận nhận tiền của bị đơn là ngày 14/12/2016 đến ngày xét xử là 4 năm 3 tháng 25 ngày thì bị đơn phải trả lãi suất cụ thể như sau:

$240.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 51 \text{ tháng} 25 \text{ ngày} = 93.300.000 \text{ đồng}$ (Chín mươi ba triệu ba trăm ngàn đồng).

Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng bị đơn đã trả lãi suất cho nguyên đơn nhiều lần nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, phía ông V thừa nhận chỉ nhận tiền trả tiền thuê nhà và đất từ bị đơn là 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng). Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện ngày 03/3/2018 nguyên đơn trình bày đã nhận số tiền cho thuê nhà và đất từ bị đơn là 28.800.000 đồng (Hai mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng) nên Hội đồng xét xử xác định số tiền bị đơn đã trả cho nguyên đơn là 28.800.000 đồng (Hai mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng). Do đó, bị đơn phải trả lãi suất còn lại cho nguyên đơn 64.500.000 đồng (Sáu mươi bốn triệu năm trăm ngàn đồng). Như vậy tổng cộng vốn và lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 304.500.000 đồng (Ba trăm lẻ bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

[6]. Từ những phân tích cụ thể nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

[7]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Về án phí phúc thẩm, nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 129, 137, Điều 474 và Điều 476 của Bộ luật Dân sự 2005.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang V về việc yêu cầu bà Ngô Thị S và ông Đỗ Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 185m² (thực tế: 169,5m²) tọa lạc tại thửa đất số 1315, tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1315, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ giữa ông Lê Quang V với bà Ngô Thị S và ông Đỗ Văn T được Văn phòng công chứng Trung Tâm số công chứng: 2758, quyền số 04/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2016 và hợp đồng thuê đất và nhà ngày 14/10/2016 giữa ông Lê Quang V với bà Ngô Thị S và ông Đỗ Văn T vô hiệu.

3. Bà Ngô Thị S và ông Đỗ Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Quang V số tiền 304.500.000 đồng (Ba trăm lẻ bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn, nếu bị đơn chậm trả số tiền trên thì bị đơn còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Ông Lê Quang V có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị S và ông Đỗ Văn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số vào sổ 00522 do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp ngày 12/8/2004 cho hộ bà Ngô Thị S tại thửa đất số: 1315, tờ bản đồ số 07, diện tích 185m² đất tọa lạc tại xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí thẩm định tài sản 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

6. Về án phí: Ông Lê Quang V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, cản trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp, ông Lê Quang V được nhận lại 830.000 đồng theo biên lai thu số 002598 ngày 30/3/2018 và được nhận lại 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 016047 ngày 26/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai. Bà Ngô Thị S và ông Đỗ Văn T phải chịu 15.225.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

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 án theo quy định tại các điều 6,7 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Thới Lai;
- Chi cục THADS huyện Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Thị Tuyết Mai